

# Marketing van monumenten geen kwestie van idealisme

Het behoud van industrieel erfgoed heeft niets te maken met nostalgisch geneuzel, aldus hoogleraar bouweconomie **Frits Seiffert**. Hergebruik is vanuit economisch oogpunt een realistisch ideaal. Bovendien is het geven van een andere bestemming aan een oud gebouw veel minder milieubelastend dan nieuwbouw.

Als u denkt dat een idealist een bemelbestormer is, die utopieën nastreeft en bereid is om tegen de windmolens te vechten, dan hebt u een ander idee over idealisme dan ik. De idealist die ik voor ogen heb is in de eerste plaats een realist. Het is iemand die zich een beeld heeft gevormd over de toekomst, hoe die eruit zou moeten zien om voor ons allen een groter welzijn te brengen. De toekomst is alleen realiseerbaar als de weg, die naar die toekomst moet leiden, begaanbaar is. Op die weg mogen wel obstakels voorkomen, maar er moet wel een mogelijkheid zijn om die obstakels te slechten of te omzeilen. Zonder geweld, maar met veel overtuigingskracht, met hard werken en met veel doorzettingsvermogen zal de idealist, zoals ik die zie, met rationele argumenten als gereedschap zijn doel bereiken.

**Exploitatie**  
In de onroerend goed-branche zie ik vaak dat het verleden op een verkeerde wijze wordt betrokken bij beslissingen die bepalend zijn voor de toekomst. Een voorbeeld ter verduidelijking:

Als een belegger onroerend goed in exploitatie heeft dat volgens zijn financiële verslaggeving een slecht rendement heeft, dan zal hij overwegen het object te verkopen, of de bestemming te wijzigen, of een upgrading van het gebouw te laten uitvoeren. Geeft de financiële verslaggeving echter een goed rendement, dan zal hij in het algemeen geen actie ondernemen. Deze wijze van reageren lijkt op het eerste gezicht logisch, maar is het helemaal niet.

Als we de zaak objectief bekijken komen we tot een geheel andere logica. Als we iets doen, dan dienen we altijd het verschil te overwegen tussen 'het wel doen', of 'het niet doen'. Of we moeten kiezen tussen 'het één doen' of 'het ander doen'. Uiteindelijk zullen alleen de verschillen tussen de mogelijkheden onze keuze bepalen en zeker nooit de overkomsten. Welnu, het is evident dat als we moeten beslissen over wat we met een onroerend goed belegging gaan doen, het verleden voor alle keuzemogelijkheden hetzelfde is. Dat verleden kan dus geen enkele invloed hebben op de keuze.

Ook al is in een gebouw juist een groot bedrag geïnvesteerd, dan nog is dat geen reden om voort te gaan op de ingeslagen weg als dat de verkeerde blijkt te zijn. Het zogenaamde investeren om reeds gedane investeringen te beschermen is een drogreden die nog

steeds gehoord wordt. Dat is, wat men wel eens noemt 'goedgeld naar kwaadgeld dragen'. Het verleden is wel belangrijk als basis voor het voorspellen van de toekomst, dus om de gevolgen in te schatten van de wijzigingen die we in de belegging gaan aanbrengen.

## Boekwaarde

Het is bijna gemakkelijk om te zien hoe deze absolute logica door buitenstaanders en studenten direct wordt begrepen en geaccepteerd, maar dat onroerend goed-beheerders er veel moeite mee hebben. In die professie wordt nog altijd veel waarde gehecht aan de boekwaarde, die vaak tot stand is gekomen op basis van arbitraire afschrijvingsregels en dubieuze posten die niet als onderhoud maar als bij-investering zijn geboekt. De boekwaarde is een onderdeel van het verleden en die kan geen invloed hebben op een rationele beslissing.

Zoals reeds gezegd, het verleden heeft op een geheel andere manier waarde. Van het verleden kunnen we veel leren.

Het prognosticeren van de toekomst is alleen mogelijk door voort te bouwen op de ervaringen uit het verleden en door het analyseren van zaken die in het verleden zijn gebeurd. Wij hebben daarom de plicht tegenover jongere generaties zaken uit het verleden te bewaren, zodat ook zij een fundament hebben voor hun gedachtenvorming over de toekomst.

## Geneuzel

Deze denkwijze is rationeel en kan niet worden afgedaan als nostalgisch of idealistisch geneuzel. Daarnaast hebben bepaalde zaken uit het verleden nog een andere belangrijke invloed op ons toekomstig welzijn en welbevinden. Vele mensen kunnen genieten van de muziek van Bach en andere componisten die reeds lang geleden het tijdelijke met het eeuwige hebben verwisseld. De mogelijkheid om zaken uit het verleden te kunnen zien, horen en beleven is een belangrijk deel van ons welzijn. Ook ons industrieel erfgoed is om deze redenen van belang voor ons toekomstig welzijn, en wel in dezelfde mate als de schilderijen in het Rijksmuseum, de hunebedden in Drenthe, het VOC-schip in Lelystad, de kunstschatten in Florence, de architectuur van Gent en Brugge en de piramides in Egypte.

De beste manier om industrieel erfgoed te behouden is er een bestemming aan te geven die zorgt dat dit erfgoed weer een schakel vormt in ons economisch bestel.

**Uitgekiend hergebruik: de vuurtoren van Harlingen is nu te huur voor bruiloften en bevat in de top tevens een vergaderzaal.**

Foto: ANP



Als we een oud gebouw slopen, zullen we ons de dubbele milieueconsequenties moeten realiseren. Ten eerste zal het sloopafval ergens moeten worden gedumpt. Ten tweede zal vervangende nieuwbouw veel 'eindige' energie en grondstoffen kosten. Het geven van een andere bestemming aan een oud gebouw zal veel minder milieubelastend zijn.

## Rendement

Een oud gebouw veroudert relatief veel minder snel dan een nieuw gebouw. Van een nieuw gebouw moet nog blijken of het toekomstige waarde heeft. Van een gebouw dat nu reeds wordt beschouwd als

een monument, kan de historische waarde alleen nog maar toenemen. Een belegger met lange termijn-visie zal dit kunnen beschouwen als compensatie voor een mischien in eerste instantie tegenvalend aanvangsrendement.

Er zijn bedrijven en instellingen die zich graag vestigen in een gebouw dat afwijkt van de hedendaagse standaards, alleen al om een eigen herkenbaar 'gezicht' te hebben. Dat is geen idealisme, maar weloverwogen marketing. De ontwikkelaar Westermeyer in Rotterdam zit echt niet toevallig in het monumentale Witte Huis. Naast het opvallend uiterlijk van een oud gebouw of industrieel

monument kan de ambiance van het interieur van invloed zijn. Uit oogpunt van public relations, maar ook omdat management en personeel door een gevoel van welzijn in de rustige vaak wat grotere ruimtes komt tot betere prestaties. Het zal niet altijd meevallen die bedrijven en instellingen die vinden die het voordeel inzien van huisvesting in een monument, maar ze zijn er wel. Wie zou er vroeger in een pakhuis hebben willen wonen of in een kazerne? Nu zijn dat woongelegenheden waar menigen jaloers op is. Daardoor zullen deze gebouwen voor de toekomst behouden blijven.

Soms, als geen herbestemmen mogelijk is, zullen we gezamenlijk het idealisme moeten kunnen brengen om aan behoud bij te dragen in de vorm van subsidie, beste methode echter om ons industrieel erfgoed in stand te houden is het te laten gebruiken of praktische idealisten die erin zorgen dat het een vanzelfsprekende plaats inneemt in onze economie en daarmee in ons dagelijkse leven.

*Prof. ir. F. Seiffert is emerit hoogleraar bouweconomie. Artikel is in uitgebreidere vorm opgenomen in de bundel 'Ve goed Reden'.*