

ECONOMISCH EN FINANCIËEL MANAGEMENT HERONTWIKKELING ENTREEZONE KINDERDIJK



11 mei 2015

Opgesteld in opdracht van:

Gemeente Alblasterdam
Gemeente Molenwaard
Stichting Werelderfgoed Kinderdijk



Lennart Graaff
Lisette van der Meer
Janne Verstappen
Fred Witte



Inhoudsopgave

0. Context: Waterdriehoek	3
1. Aanleiding	5
2. Integrale herontwikkeling Werelderfgoed Kinderdijk	6
3. Trends en ontwikkelingen	9
4. Waarde van Werelderfgoed Kinderdijk	15
5. Effectenarena	12
6. Exploitatie SWEK	15
7. Investeringsstrategie	20
8. Conclusies en aanbevelingen	23

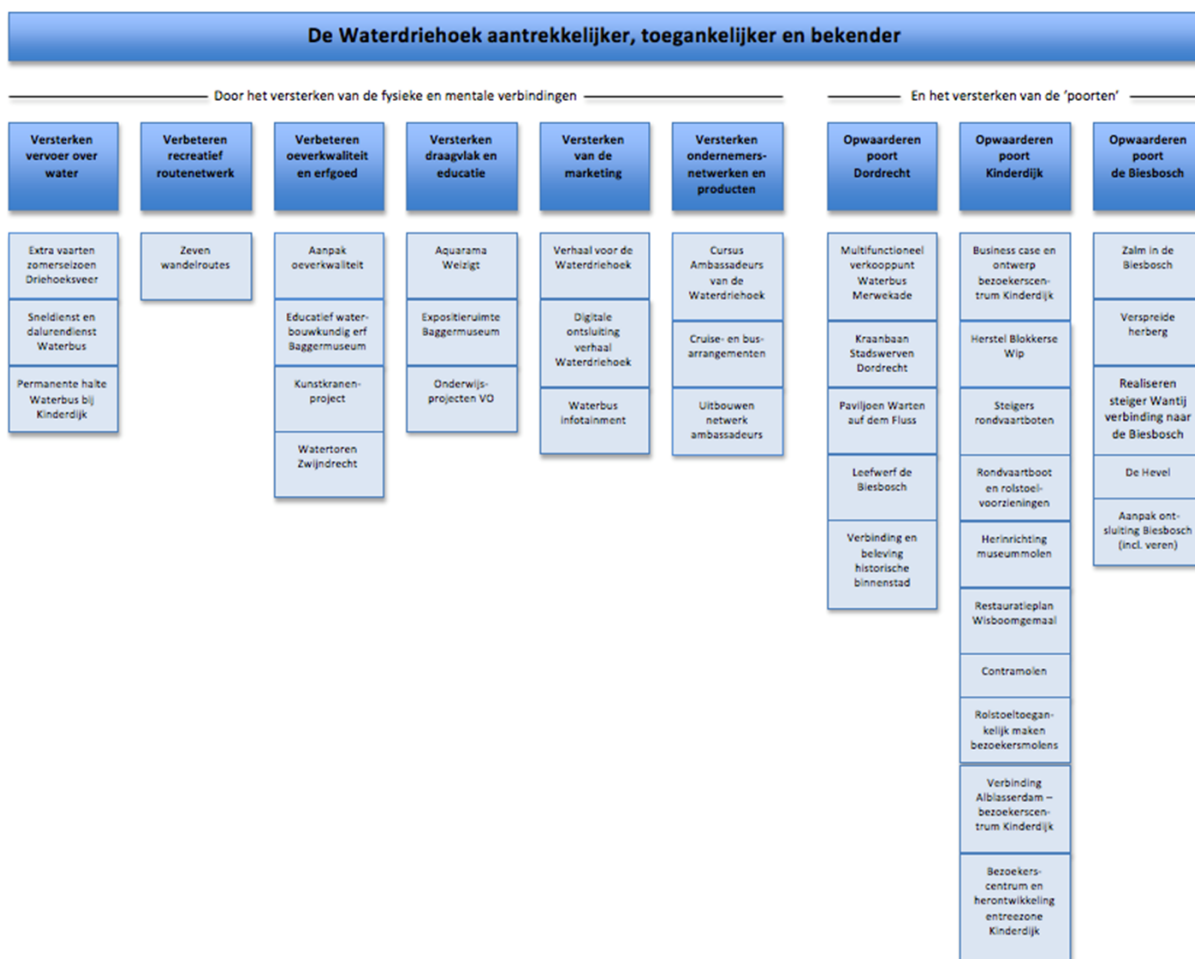
0. Context: Waterdriehoek

De hierna beschreven plannen voor de herontwikkeling van Kinderdijk staan niet op zichzelf, maar zijn onderdeel van een uniek regionaal investeringsprogramma dat zich richt op de Waterdriehoek. De Waterdriehoek verbindt het Werelderfgoed Kinderdijk met de historische stad Dordrecht en het Nationaal Park de Biesbosch. Deze regio herbergt unieke natuur, zeer bijzonder erfgoed en rijke cultuur. Het water in deze regio vormt zowel fysiek als mentaal de verbinding tussen de bijzondere iconen. Het bracht de stad Dordrecht haar welvaart, maar vraagt tegelijkertijd qua beheersing en veiligheid extra aandacht en investeringen. In de Biesbosch is de fluctuerende grens tussen land en water overal en altijd zichtbaar en Kinderdijk staat model voor wat we in de afgelopen decennia *watermanagement* zijn gaan noemen. De Merwede, Lek, Noord en Oude Maas vormen de fysieke verbinding. De mentale verbinding wordt gevormd door de verhalen van het water: van overstromingen en inpolderingen, van molens en gemalen, van scheepsbouwers en baggeraars, van het water als levensader voor de handel en dus welvaart. Via het water kan de Waterdriehoek op een geweldige manier worden beleefd, door mensen die er wonen en werken en door toeristen en recreanten.

Tien organisaties in de Waterdriehoek vonden elkaar in januari 2013 in de ambitie om een regionaal investeringsprogramma tot stand te brengen waarmee de zichtbaarheid, de toegankelijkheid en aantrekkelijkheid van de Waterdriehoek wordt versterkt. Sinds dat moment vormen zij samen een 'uitvoeringscoalitie' voor de Waterdriehoek. Ze zijn het commitment aangegaan om 'hun' deel van het programma te realiseren en tonen zich bereid daarin te investeren. De coalitie bestaat uit Waterbus, de Stichting Werelderfgoed Kinderdijk, het Parkschap Nationaal Park De Biesbosch, de gemeenten Dordrecht, Molenwaard en Alblasterdam, de regio Drechtsteden, de Provincie Zuid-Holland, Dordrecht Marketing en VVV Zuid-Holland Zuid. Het is zeker geen exclusieve samenwerking: op projectniveau wordt met veel andere organisaties samengewerkt.

Een greep uit de projecten die vanuit de samenwerking in de Waterdriehoek tot stand zijn gekomen: een snelle waterbusverbinding tussen Rotterdam, Kinderdijk en Dordrecht, een verbinding over water tussen Dordrecht en de Biesbosch, betere fiets- en wandelroutes, restauratie van de watertoren in Zwijndrecht en de kraanbaan op de stadswerven in Dordrecht, ontwikkeling van diverse arrangementen en een gezamenlijke database voor de marketing van de (iconen van de) Waterdriehoek. Er wordt gewerkt aan een business case voor verblijfsaccommodaties in de Biesbosch en er zijn vijftig ondernemers opgeleid tot 'ambassadeur' van de Waterdriehoek.

Bovendien is er vanuit de Waterdriehoek bijgedragen aan een flinke inhaalslag op Werelderfgoed Kinderdijk. Zo is onder meer de Blokkerse Wip hersteld, de museummolen is heringericht en er is een nieuwe rolstoelvriendelijke rondvaartboot gekomen. Daarmee is ook de basis gelegd voor de volgende ontwikkeling, een ingreep die een enorme sprong voorwaarts betekent voor Werelderfgoed Kinderdijk: de herontwikkeling van de entreezone.



Afbeelding 1: Projecten in uitvoering vanuit het investeringsprogramma Waterdriehoek

1. Aanleiding

Het Werelderfgoed Kinderdijk is een icoon van het Nederlandse waterbeheer. UNESCO heeft bepaald dat de 'bijzondere en universele waarden' van het gebied behouden moeten blijven. Van oudsher is Kinderdijk de plaats waar al het overvloedige water uit de Alblasserwaard in de rivier stroomt. Vanuit de hele wereld komen mensen naar ruim zeven eeuwen geschiedenis van watermanagement. De huidige inrichting van het ontvangstgebied is echter niet werelderfgoed-waardig. Er zijn grote kansen voor een betere ontvangst van bezoekers, gekoppeld aan de duurzame instandhouding van het gebied. Daarom hebben Stichting Werelderfgoed Kinderdijk (SWEK), provincie Zuid-Holland, gemeente Molenwaard, gemeente Alblasserdam, Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap, Natuur- en Vogelwacht de Alblasserwaard, Regio Drechtsteden, Regio Alblasserwaard-Vijfheerenlanden samen met het bedrijfsleven een integraal plan ontwikkeld voor de herontwikkeling van de gehele 'entreezone' van Kinderdijk.

Economisch management

Met meer dan 400.000 bezoekers per jaar is Kinderdijk een wezenlijke identiteitsdrager. Het behoud van de ensemblewaarde van de molens is (vooral financieel) een forse opgave. Er is ondertussen in zowel Kinderdijk als in de regio veel in gang gezet. Met succes: er wordt door veel partijen weer volop geïnvesteerd in Kinderdijk, met het investeringsprogramma Waterdriehoek als belangrijke motor daarvoor. Het realiseren van een bezoekerscentrum is een voorwaarde voor een gezonde toekomst van het Werelderfgoed en het in stand houden ervan. Dat vormt de basis voor het economisch management van het Werelderfgoed door de SWEK. Uitgangspunt van het economisch management is dat de financiële situatie van het Werelderfgoed gezond is en blijft en dat het historische karakter van de site behouden blijft. Een tweede uitgangspunt is dat de ontwikkelingen op en rond het Werelderfgoed een impuls zullen geven aan de lokale economie. De nieuwe entreezone biedt een kwaliteitsproduct voor bezoekers. Het zet het Werelderfgoed en de regio nationaal en internationaal verder op de kaart en vormt een vliegwiel voor de regionale werkgelegenheid in de toeristische en recreatieve sector. Dit document brengt deze en andere maatschappelijke effecten in kaart, maakt de kosten en baten van de ontwikkeling inzichtelijk en beschrijft een investeringsstrategie.

Aanpak visitormanagement

Naast fysieke maatregelen wordt ook een aanpak op visitormanagement gerealiseerd. Deze aanpak zorgt voor een evenwichtige mix van bezoekers en toeristen van buiten de regio en van bewoners en recreanten uit de directe omgeving. Hiertoe is een maatregelenpakket ontwikkeld gericht op het managen van (groeiend) toeristisch bezoek, het managen van de vraag en het beter leiden van verkeersstromen. Lees meer hierover in het stuk 'Aanpak visitormanagement Werelderfgoed Kinderdijk'.

2. Integrale herontwikkeling Werelderfgoed Kinderdijk

De grootste opgave voor de komende jaren is de transformatie van de site tot een toeristisch-recreatieve bestemming. Bij de transformatie hoort een aantrekkelijke en toegankelijke entreezone voor het Werelderfgoed en een nieuw, toekomstbestendig entreegebouw. Daarmee wordt de site 'werelderfgoedwaardig' gemaakt. Dat betekent dat de verbindingen en natuurwaarden worden versterkt, historische waarden worden hersteld, de educatiefunctie wordt verbeterd en de veiligheid van de beleving wordt vergroot. Bovendien wordt gekozen voor duurzame oplossingen, wordt de leesbaarheid van het Werelderfgoed versterkt en wordt de UNESCO-huisstijl duidelijk toegepast. De SWEK wil de bezoekers een rijke ervaring van dit bijzondere erfgoed bieden en langer vasthouden in het gebied. De kwaliteiten van de regio – de rust, leefbaarheid en de landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten – blijven behouden.

1. Versterking verbindingen

De gebiedsvisie geeft de gewenste locatie aan voor het nieuwe entreegebouw en voor de hoofdstructuur van de nieuwe ontwikkelingen. Rond de Middeldkade en aangrenzende waterwerken zijn verschillende paden en routes gebundeld voor fietsers, voetgangers en boten. Deze centrale as legt de landschappelijke én functionele verbinding met de omgeving: de steigers van de Waterbus en van de cruiseschepen aan de Lekdijk met het entreegebied en daarna verder in oostelijke richting met de Alblasserwaard en de Alblas. De gebiedsvisie is er op gericht deze verbindingen te versterken. De logistieke betekenis van de Middeldkade als centrale as van huidige en toekomstige routes leidt als vanzelf tot een logische locatie voor een bezoekerscentrum.

2. Versterking natuurwaarden

Met de introductie van nieuwe bezoekmolens en het vervoer over water worden ook de polders beter in beeld gebracht. Het gebied van de polders, de boezems, middeldkade, molenkades en de waterwerken staan voor het gave 18^e-eeuwse molenlandschap. Behoud en versterking van dit gave landschap staat voorop. Bij uitbreiding van de bezoekmogelijkheden wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van de bestaande bebouwing en infrastructuur, namelijk de molens en het water.

3. Herstel historische waarden

Voor een goede spreiding van bezoekers en het functioneren van het huidige waterbeheer is besloten dat er een nieuwe voetgangersverbinding komt over de lage boezem van de Overwaard naar het Wisboomgemaal en het gebied daarachter. In de gebiedsvisie is uitvoerig aangegeven wat de problemen op dit moment zijn rondom de toegankelijkheid van de Middeldkade. Een aantal ingrepen - die de structuur van de Middeldkade en de strakke belijning hebben aangetast - zullen worden hersteld. Het gebouw dat het zicht op de Middeldkade belemmert wordt verwijderd. De lage boezem van de Overwaard wordt hersteld naar het historisch profiel. De parkeerruimte wordt hierin opgenomen.

4. Vergroten educatiemogelijkheden

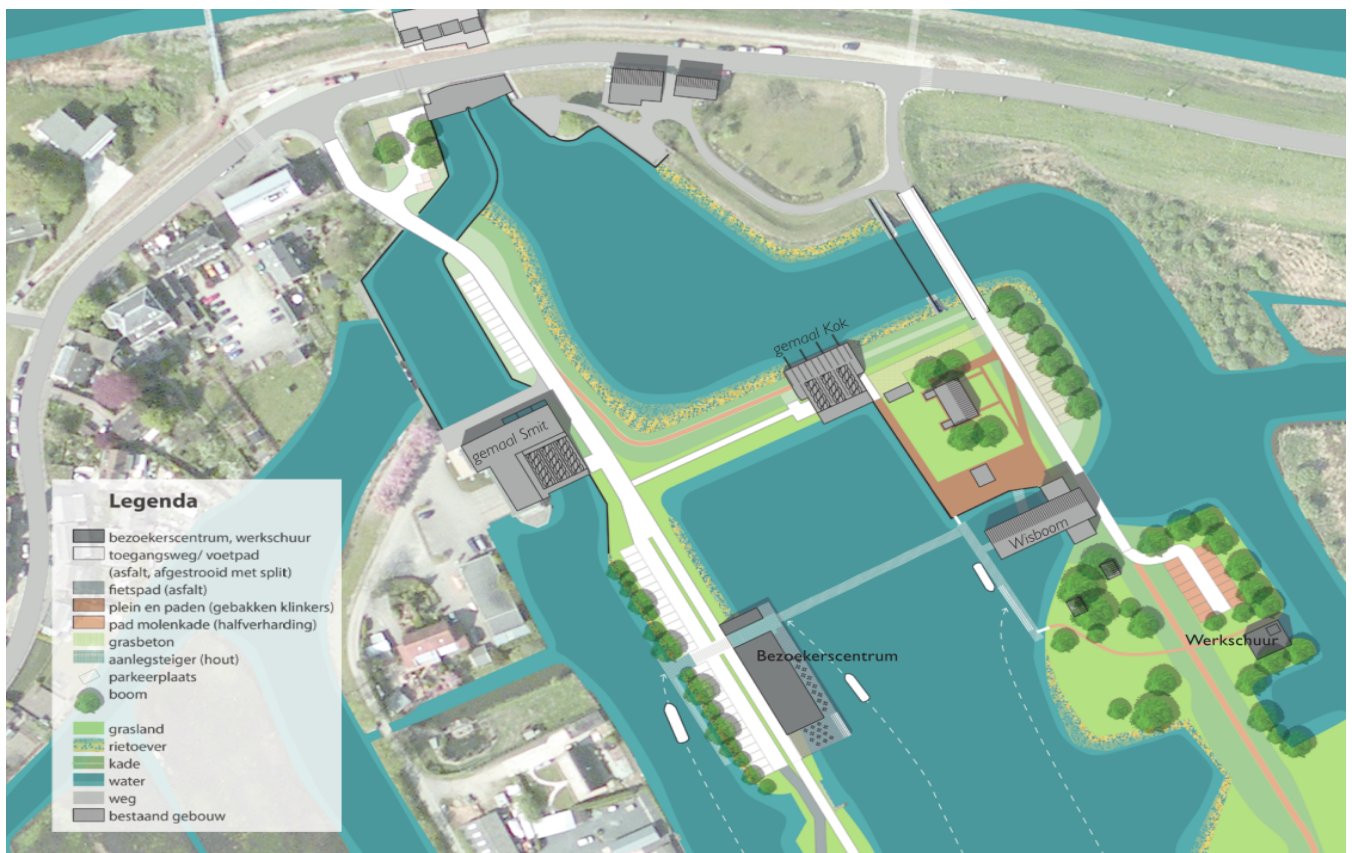
De Gebiedsvisie Kinderdijk wil kennisoverdracht omtrent het Werelderfgoed en de (historische) functie van de molens en waterstaatswerken bevorderen. Educatie staat

daarom centraal in de herontwikkeling. Er wordt een gebouw voor natuureducatie gerealiseerd en ook op de plek van het oude gemaal en in het herstelde Wisboomgemaal komen educatiemogelijkheden.

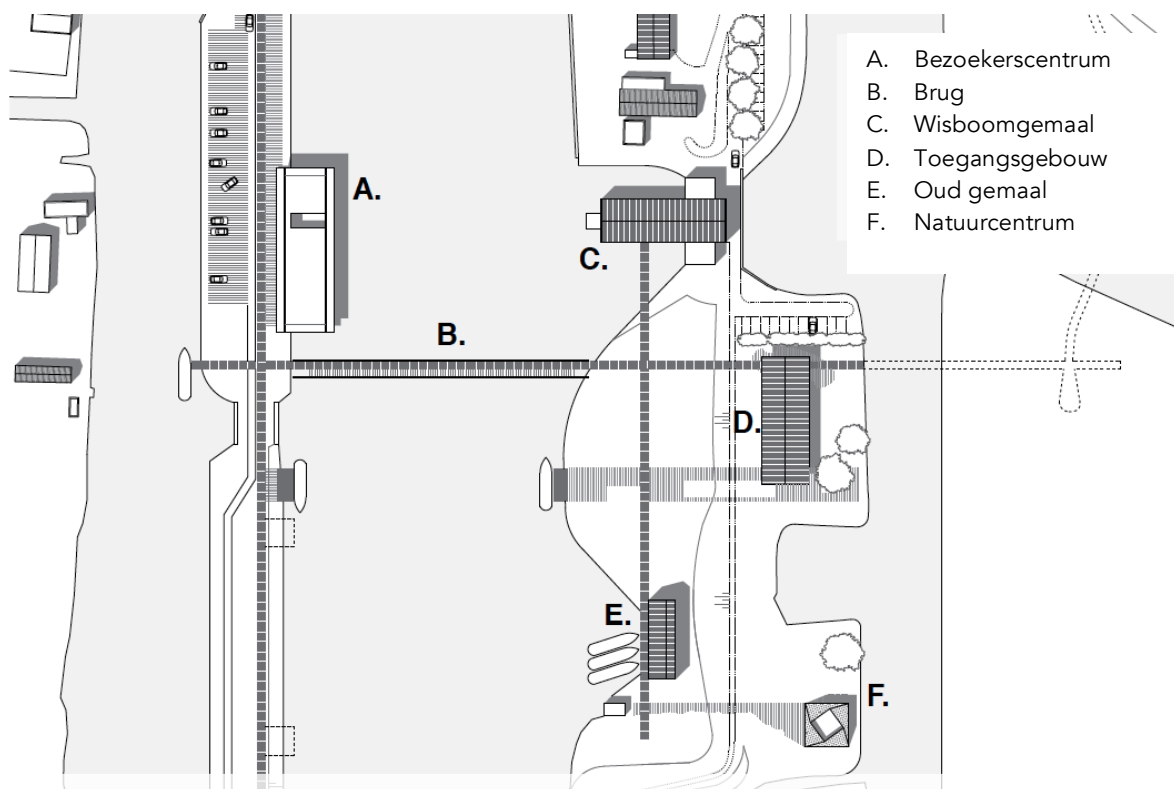
5. Een veilige beleving

Na het realiseren van deze plannen zijn er twee ingangen van het gebied. De oorspronkelijke entree van het gebied is alleen bedoeld voor individuele bezoekers. Groepsbezoek zal binnenkomen via de nieuwe ingang. De nieuwe ingang is mogelijk dankzij de nieuwe voetgangersverbinding over de lage boezem van de Overwaard. Hierdoor wordt het mogelijk om veilig naar de overkant te gaan zonder de Lekdijk te steken. De dijk is voor voetgangers geen veilige weg. In de huidige (onveilige) situatie wordt over het Ir. G.N. Kokgemaal gelopen. Momenteel is de route langs dit gemaal onvermijdelijk omdat het historische Wisboomgemaal fungeert als (tijdelijk) bezoekerscentrum.

Het versterken van de verbindingen en van de natuurwaarden, het herstel van historische waarden, het versterken van educatiefunctie en het vergroten van de educatiefunctie zijn dus de sleutelwoorden die de site werelderfgoedwaardig maken.



Afbeelding 2: impressie herontwikkeling Werelderfgoed Kinderdijk



Afbeelding 3: ingrepen herontwikkeling Werelderfgoed Kinderdijk. Het bezoekerscentrum (A), een nieuwe, transparante brug (B) en het nieuwe toegangsgebouw (D) zorgen voor een betere ontvangst. Educatiemogelijkheden komen in het herstelde Wisboomgemaal (C), op de locatie van het oud gemaal (E) en in het natuurcentrum (F).

3. Toekomstperspectief bezoekers

Groei zelfstandigheid en (economische) weerbaarheid

Vanuit de instandhoudingsdoelstelling voor het Werelderfgoed heeft de SWEK in 2012 het Cultureel Ondernemingsplan opgesteld. Een belangrijk uitgangspunt is dat de SWEK meer inkomsten moet verwerven vanuit de bezoekers aan het Werelderfgoed. De subsidieafhankelijkheid moet afnemen. Daarmee groeit de zelfstandigheid en (economische) weerbaarheid van de stichting, wat ten goede komt aan het onderhoud van de molens. Uit het ondernemingsplan bleek dat een bezoekerscentrum voor Stichting Werelderfgoed Kinderdijk noodzakelijk is om voldoende eigen middelen te kunnen genereren. Met de realisatie van een bezoekerscentrum is een gezonde exploitatie mogelijk, waardoor de stichting op eigen benen kan staan. In de jaren 2013 en 2014 is gebleken dat een forse stijging van betalende bezoekers mogelijk is.

Jaar	Aantal betalende bezoekers Kinderdijk
2008	110.900
2009	111.100
2010	125.300
2011	130.000
2012	133.000
2013	172.500
2014	215.000

Tabel 1: aantal betalende bezoekers Werelderfgoed Kinderdijk

Toekomstperspectief bezoekersaantallen

Door de herontwikkeling van de entreezone kan het Werelderfgoed Kinderdijk meer (betalende) bezoekers accommoderen. Om daarbij het maximale rendement te behalen voor de werelderfgoedsite en haar omgeving is het van belang om het toekomstperspectief in beeld te brengen. Centraal daarbij staat dat de kwaliteiten van de regio - de rust, leefbaarheid en de landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten - behouden blijven en dat extra overlast wordt voorkomen. In de scenario's wordt de inschatting van het aantal bezoekers direct gekoppeld aan de benodigde en te nemen maatregelen. De maatregelen zijn gekoppeld aan de verschillende scenario's en hebben betrekking op de site van het Werelderfgoed, de directe omgeving en (ver) daarbuiten.

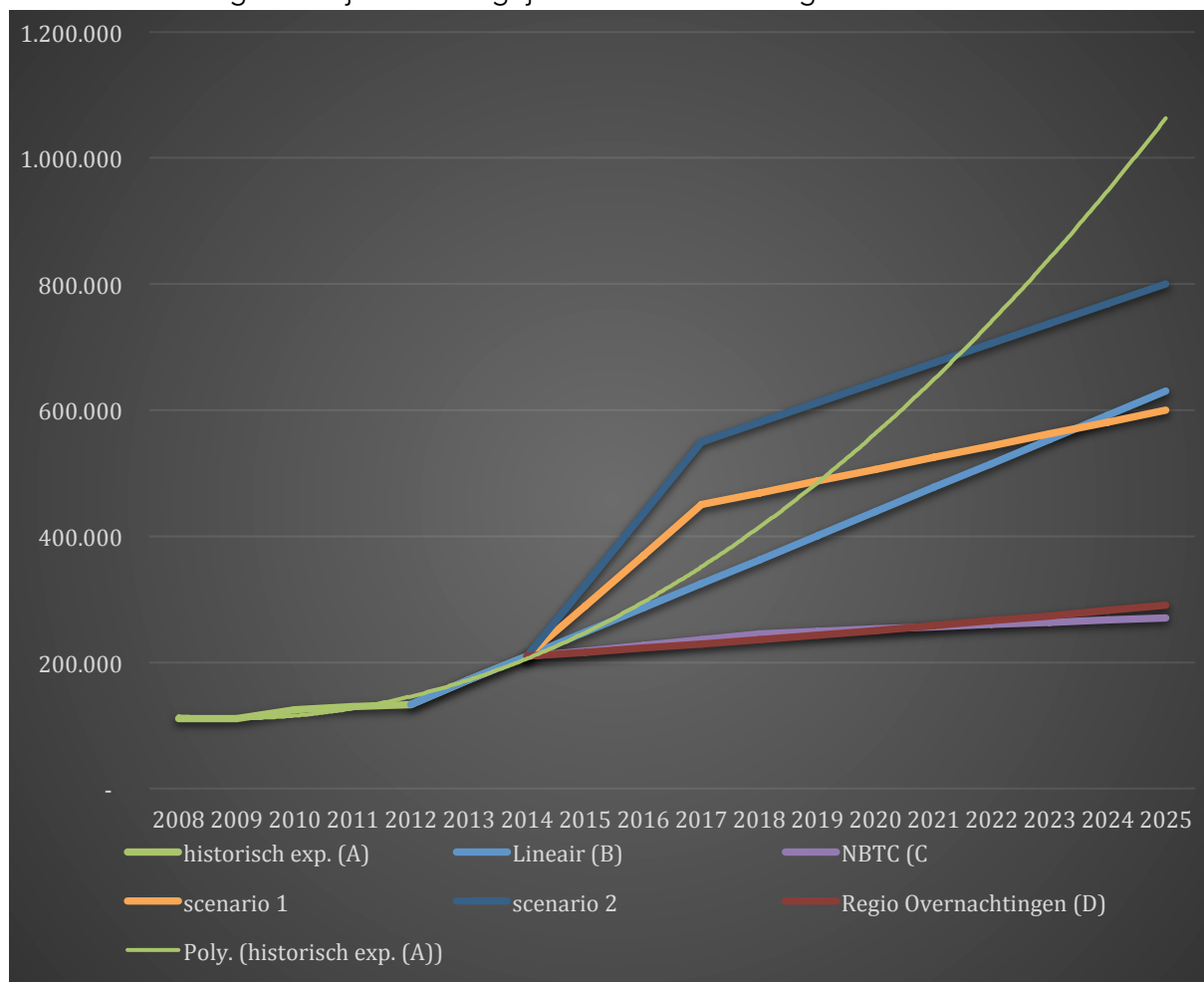
We onderscheiden twee jaren in de nabije toekomst waarbij we een bandbreedte van het aantal te verwachten bezoekers weergeven.

- Het perspectief van 2017, wanneer een belangrijk deel van de nu geplande voorzieningen (waaronder het bezoekerscentrum) is gerealiseerd.
- Het perspectief van 2025, een doorkijk naar de lange termijn waarbij een groot deel van de geplande voorzieningen binnen het maatregelenpakket van de aanpak visitormanagement voor het Werelderfgoed Kinderdijk zijn gerealiseerd.

De aantallen in de hierna weergegeven jaren en de daarbij behorende bandbreedtes zijn gebaseerd op inschattingen van de SWEK, trends in de markt (met input van het Nederlands Bureau van Toerisme en Congressen) en op vergelijkingen met andere erfgoedsites. Hierbij is rekening gehouden met:

1. toekomstprognose binnenlands- en inkomend toerisme;
2. toenemende interesse in cultureel erfgoed door vergrijzing (binnenlandse markt en buurlanden) en stijging bezoek vanuit nieuwe (BRIC) markten;
3. inhaalslag SWEK;
4. maatregelenpakket 'visitormanagement';
5. piekbelasting site Werelderfgoed Kinderdijk.

In onderstaande grafiek zijn de belangrijkste trends in beeld gebracht:



Grafiek 2: trends in bezoekersaantallen.

Wanneer deze gegevens worden gecombineerd, kan een bandbreedte van het aantal te verwachten bezoekers worden vastgesteld in 2017 en 2025. Het uitgewerkte toekomstperspectief 2025 blijft met een bovengrens van 800.000 bezoekers, voor de site van het Werelderfgoed Kinderdijk ruim onder het voor de omgeving berekende maximaal beheersbare aantal bezoekers van 1.3 miljoen. De maatregelen zoals aanbevolen in het rapport Visitormanagement zullen er niet alleen toe leiden dat overlast van de verwachte bezoekersgroei wordt beheerst, maar zelfs dat de overlast afneemt en dat de omgeving van het Werelderfgoed een positieve impuls krijgt.

Perspectief 2017		
	Onderkant	Bovenkant
Bezoekers		
Betalend	250.000	350.000
Niet-betalend	200.000	200.000
Totaal	450.000	550.000

Tabel 2: verwacht aantal bezoekers in 2017.

Perspectief 2025		
	Onderkant	Bovenkant
Bezoekers		
Betalend	450.000	650.000
Niet-betalend	150.000	150.000
Totaal	600.000	800.000

Tabel 3: verwacht aantal bezoekers in 2025.

4. Waarde van Werelderfgoed Kinderdijk

Publieke waarde

De interventies hebben effect hebben op Werelderfgoed Kinderdijk en haar omgeving, zowel direct als indirect. De maatschappelijke of publieke waarde van de interventies is mede afhankelijk van de lokale prioriteiten. Sommige prioriteiten zijn kwantificeerbaar of uit te drukken in geld, andere zijn minder goed meetbaar. De Atlas voor Gemeenten noemt vijf verschillende waarden van cultureel erfgoed: *bestaanswaarde*, *optiewaarde*, *gebruikswaarde* of *belevingswaarde*, *economische waarde* en *sociale waarde*. Met de betrokken partijen is gekeken naar de publieke waarde van Werelderfgoed Kinderdijk nu en in de toekomst. Deze zijn hieronder weergegeven.

Beleving als basis

Werelderfgoed Kinderdijk heeft een UNESCO Werelderfgoedstatus verkregen door de unieke historische molens, maar ook door het waterbeheer en de infrastructuur in het gebied. UNESCO heeft bepaald dat de 'bijzondere en universele waarden' van het gebied behouden moeten blijven. In het vernieuwde Werelderfgoed is volop ruimte voor de creatie van een unieke totaalbeleving, door meer educatiemogelijkheden en het beter kanaliseren van bezoekersstromen. De toegankelijkheid en bezoekersfaciliteiten worden verbeterd, zowel op de weg, als over het water en langs de kades. Met de fysieke herinrichting en maatregelen voor visitormanagement wordt er alles aan gedaan om ervoor te zorgen dat de bezoekers van Werelderfgoed Kinderdijk een onvergetelijke beleving ervaren. Die beleving vormt immers de basis van een (economisch) gezonde toekomst van het Werelderfgoed.

De *belevingswaarde* wordt beïnvloedt door factoren als esthetiek, historie en emotionele beleving. Maar ook de omgeving van erfgoedobjecten is bepalend. De 'leesbaarheid' van de erfgoedplaats kan worden verbeterd door meer continuïteit aan te brengen in paden, wegen, bewegwijzering en landmarks. Al deze factoren bepalen mede de belevingswaarde en daarmee factoren als de betalingsbereidheid en de reisbereidheid van toekomstige bezoekers. Besluiten over binnenlands toerisme worden vooral gebaseerd op een "interne zoektocht naar informatie, bestaande uit ervaring uit het verleden en informatie opgepikt in het dagelijks leven".

Prioriteiten uit stakeholdersessie

- Authenticiteit behouden, historische belevingswaarde vergroten
- Diverser en completer aanbod van toerisme (fietsen, varen, wandelen)
- Langere bezoekduur
- Een betere huisstijl en herkenbaarheid
- Betere en meer mogelijkheden voor educatie
- Loyale en terugkerende bezoekers

De waarde van Kinderdijk voor haar omgeving

De *bestaanswaarde* van erfgoed is de waarde van cultuur voor de vorming van identiteit en trots. Het belang van de bestaanswaarde van Werelderfgoed Kinderdijk vindt ook uitdrukking in de gebiedsvisie. Prioriteit zijn het in stand houden van molens en opstallen in

het molengebied Kinderdijk en het behouden en conserveren van het molengebied Kinderdijk als (cultuur)historisch- en natuurmonument. Ook de Toekomstvisie van Molenwaard 2030 benadrukt dit belang: "Wij willen de kernwaarden van het gebied vasthouden, ontwikkelen en stimuleren."

De *optiewaarde* gaat over het effect van cultuur op de waarde van een locatie. Zo neemt bijvoorbeeld de woningwaarde sterk toe door de aanwezigheid van monumenten of beschermde stadsgezichten. De mate waarin deze waarde afneemt als er geen monumenten zouden zijn verschilt van 3% (Dordrecht) tot 17% (Amsterdam). In Zaanstad neemt de woningwaarde af met 8%. Deze plaats is door de aanwezigheid van de Zaanse Schans deels vergelijkbaar met Kinderdijk.

Om de bestaanswaarde en optiewaarde te waarborgen en te vergroten voor de toekomst schreef het Belvédère maatregelen als renoveren, bouwen en intensiever beheer voor. Visitormanagement minimaliseert daarbij mogelijke negatieve effecten van hogere bezoekersaantallen, zoals slijtage aan het erfgoed en een hogere belasting van infrastructuur.

Prioriteiten uit stakeholder-sessie

- Behoud van Werelderfgoed Kinderdijk
- Behoud van het werkend historisch waterlandschap
- Kwaliteit van de regio
- Landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten
- Versterking van identiteit en trots, zowel lokaal als op hoger schaalniveau (regio en nationaal)
- Aantrekkelijke woonomgeving en vestigingsklimaat
- Kinderdijk als visitekaartje voor de BV Nederland en nationaal icoon

Sociale impact van de herontwikkeling

De herontwikkeling van de entreezone Werelderfgoed Kinderdijk creëert ook sociale waarde op verschillende niveaus. Een belangrijk aspect is de vergrote leefbaarheid, zoals geformuleerd in de toekomstvisie van Molenwaard: *"Vanuit historische tradities en landschappelijke kwaliteiten streven we naar een comfortabele en veilige woon- en werkomgeving in een levend, groen en duurzaam landschap. Dit alles binnen een sociaal hechte gemeenschap met actieve burgers en een ondersteunende gemeente."* De herontwikkeling zorgt onder andere voor een hoger voorzieningenniveau, meer lokale werkgelegenheid en een groeiend aantal actieve vrijwilligers. Het behoud van voorzieningen is ook prioriteit voor Alblusserdam: *"Alblusserdam koestert haar groene en dorpse karakter waar de lijnen kort zijn, de sociale infrastructuur hecht en de voorzieningen op het huidige niveau blijven."*

Een ander aspect van sociale waarde is duurzaamheid. Het hele gebied is in essentie doordrongen van duurzaamheid: molens draaiden al op de wind toen het woord duurzaamheid nog moest worden uitgevonden. De SWEK houdt in haar toekomstplan op alle punten rekening met duurzaamheid. Cradle-to-cradle staat daarbij centraal. Werelderfgoed Kinderdijk is bovendien een beschermd natuur- en vogelgebied. Zeven

beschermde vogels en de beschermde Noordse Woelmuis komen er voor. Vanuit de samenwerking tussen de SWEK en de natuur- en vogelwacht komt er een ruimte voor natuureducatie achter het Wisboomgemaal. Bovendien is er langs de molens een rib gepland met lokale planten en een uniek waterpad. De site moet zo een duurzame plek worden met een goede luchtkwaliteit, verminderde milieu-impact en met plekken om buiten te zijn en te sporten.

Prioriteiten uit stakeholder-sessie

- Behoud van voorzieningen
- Werkgelegenheid
- Objectieve en subjectieve verbeterde leefbaarheid
- 200 vrijwilligers werkzaam bij SWEK
- Bereikbare dijk en verbeterde bereikbaarheid regio
- Geen verkeersomgevallen bij Kinderdijk,
- Verbeterde luchtkwaliteit
- Verminderde milieu-impact
- "Gezondere mensen"
- Plek om buiten te zijn en te sporten

Versterking van de lokale economie

Verbonden met de sociale impact is ook de indirecte economische waarde van het Werelderfgoed. Een hogere belevingswaarde draagt bij aan een gezonde economische situatie voor een erfgoedsite en de omgeving. Platform31 onderzocht deze relatie: het aantal horecagelegenheden en winkelverkooppunten bleek van positieve invloed op de waardering van de bezoeker. Hogere bezoekersaantallen zorgen ook voor meer uitgaven aan winkels en horeca in de regio. Hier kan een vergelijking worden getrokken met de Zaanse Schans. Bezoekers geven daar gemiddeld €10,- uit per bezoek. 65% daarvan wordt uitgegeven in souvenirwinkels, 21% in de horeca, en de overige uitgaven aan molens (4%), musea (3%) en overige uitgaven (6%). In Kinderdijk zullen met name de betalende bezoekers (minimaal 250 duizend in 2017 en minimaal 450 duizend in 2025) soortgelijke uitgaven doen, zowel op de site van het Werelderfgoed als in de omgeving.

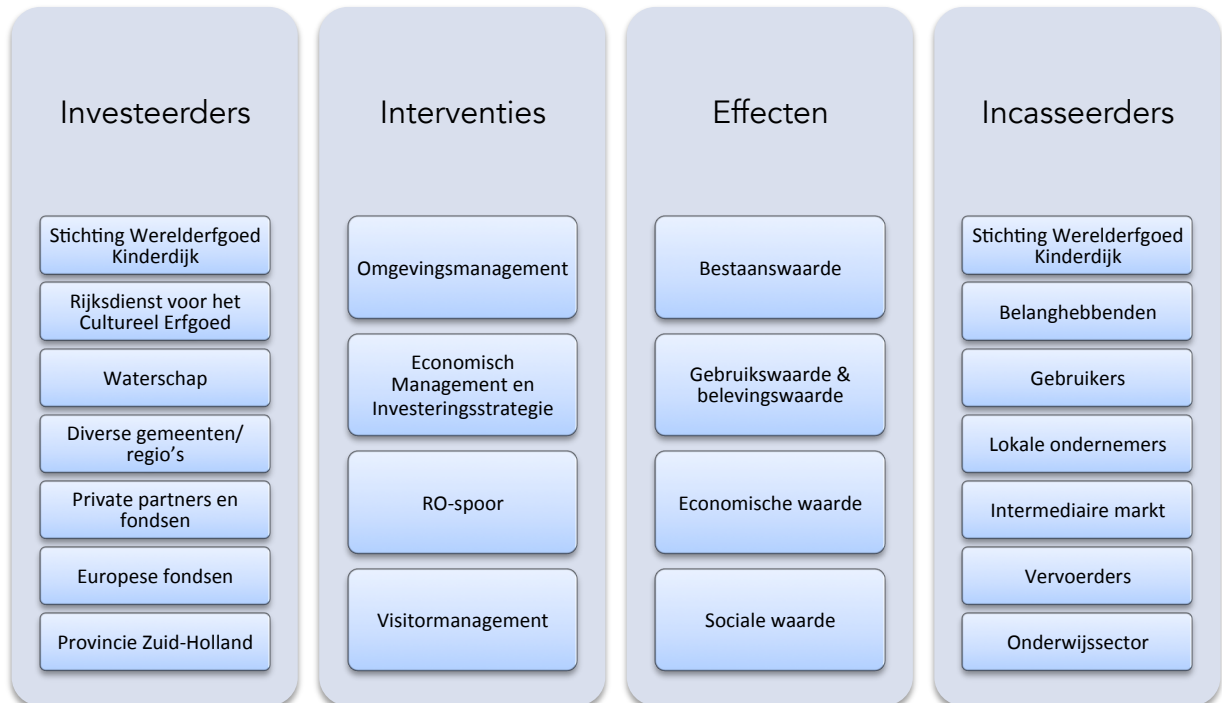
Met ondernemers, bewoners en bestuurders is een aantal verwachte indirecte effecten benoemd voor de lokale economie:

Prioriteiten uit stakeholder-sessie

- Positieve impact bestaande (toerisme-)bedrijven en horeca
- Ontwikkeling nieuwe (toerisme-)bedrijven en horeca
- Meer bezoekers voor attracties in de regio
- Meer betalende bezoekers SWEK
- Hogere omzet voor lokale vervoerders
- Hogere vastgoedprijzen in de omgeving

5. Effectenarena

Om de impact van alle interventies rondom Werelderfgoed Kinderdijk te analyseren wordt gebruik gemaakt van een effectenarena. Dit helpt bij het in kaart brengen van interventies en brengt onderliggende veronderstellingen naar boven. Daarnaast is de arena een handvat voor het meten van uitkomsten en is snel te zien wat de bijdrage van een enkele interventie aan het geheel is. Deze arena kent vier onderdelen: investeerders, interventies, effecten en incasseerders. De effectenarena voor de herontwikkeling van de entreezone ziet er als volgt uit:



Afbeelding 4: effectenarena herontwikkeling entreezone Werelderfgoed Kinderdijk

De partijen die naast de gebruikers van het werelderfgoed en de SWEK het meest zullen profiteren van de investering (scholen, lokale bewoners, bezoekers aan het Werelderfgoed) kunnen of willen zelf niet investeren. Er is dus behoefte aan aanvullende bijdragen van andere investeerders. Gezien de (publieke) waarde van het Werelderfgoed en de effecten van de interventies is het logisch dat overheden mee-investeren in de ontwikkeling.

6. Exploitatie SWEK

Met de herontwikkeling van Kinderdijk zal ook de exploitatiebegroting en het investeringsvermogen van Stichting Werelderfgoed Kinderdijk veranderen. Deze begroting vormt een belangrijke basis voor de investeringsstrategie voor de herontwikkeling van de entreezone.

Inkomsten door bezoek nu en in de toekomst

Betalende bezoekers vormen de grootste inkomstenbron voor SWEK. Door de herontwikkeling zal deze stroom toenemen (de scenario's hiervoor zijn beschreven in de aanpak visitormanagement). De huidige en verwachte ticketprijzen zijn als volgt:

Ticketprijzen 2015	Normaal	Korting 10%	Groeps prijs
Volwassenen	€ 7,50	€ 6,75	€ 6,50
Kinderen vanaf 6 tot 12 jaar	€ 5,50	€ 4,95	€ 4,50
Kinderen 0 t/m 5 jaar	gratis	gratis	gratis

Ticketprijzen rondvaart 2015	Normaal	Korting
Volwassenen	€ 5,00	€ 4,50
Kinderen	€ 3,00	€ 2,50

Er zijn verschillende manieren om de verwachte inkomsten door bezoekers uit te rekenen voor 2017 en 2025. In dit document hanteren we twee methoden, die hieronder zijn uitgewerkt.

Methode 1

Ticketprijzen scenario 1 (2017)		Ticketprijzen scenario 2 (2025)	
Entreprijs volwassene	€ 8,50	Entreprijs volwassene	€ 9,20
Entreprijs rondvaart	€ 5,00	Entreprijs rondvaart	€ 5,40
Entreprijs kind	€ 6,00	Entreprijs kind	€ 6,50

Tabel 4. Huidige en verwachte toegangsprijzen Kinderdijk in scenario 1 (2017) en scenario 2 (2025) gebaseerd op een gemiddelde inflatie van 1% per jaar vanaf 2017.

Aan de scenario's voor het aantal betalende bezoekers worden inkomsten gekoppeld. Daarbij gaan we uit van prijsstijgingen zoals genoemd in tabel 4 en de aanname dat 20% van de bezoekers een kinderkaartje koopt en 80% een regulier kaartje. Verder wordt verwacht dat 10% van de bezoekers een rondvaart zal kopen. Bij de omzet door kaartverkoop gaan we uit van het verwachte aantal *betalende* bezoekers (250.000 in 2017 en 450.000 in 2025).

Inkomsten uit bezoek	2014	2017 onderkant	2017 bovenkant	2025 onderkant	2025 bovenkant
Omzet volwassenen kaartjes (80% van totale bezoekers)	€ 845.149	€ 1.700.000	€ 3.313.542	€ 2.380.000	€ 4.786.227
Omzet kinderkaartjes (20% van totale bezoekers)	€ 211.287	€ 300.000	€ 584.743	€ 420.000	€ 844.628
Omzet rondvaarten (10% van totale bezoekers)	€ 103.100	€ 125.000	€ 243.643	€ 175.000	€ 351.928
Inkomsten gidsen	€ 88.739	€ 88.739	€ 88.739	€ 88.739	€ 88.739
Inkomsten verkopen	€ 90.521	€ 90.521	€ 90.521	€ 90.521	€ 90.521
Overige inkomsten (educatie)	€ 48.980	€ 48.980	€ 48.980	€ 48.980	€ 48.980
Inkomsten parkeren/steigers	€ 323.049	€ 323.049	€ 323.049	€ 323.049	€ 323.049
Totaal	€ 1.710.825	€ 2.676.289	€ 4.693.216	€ 3.526.289	€ 6.534.072

Tabel 5: inkomsten volgens methode 1.

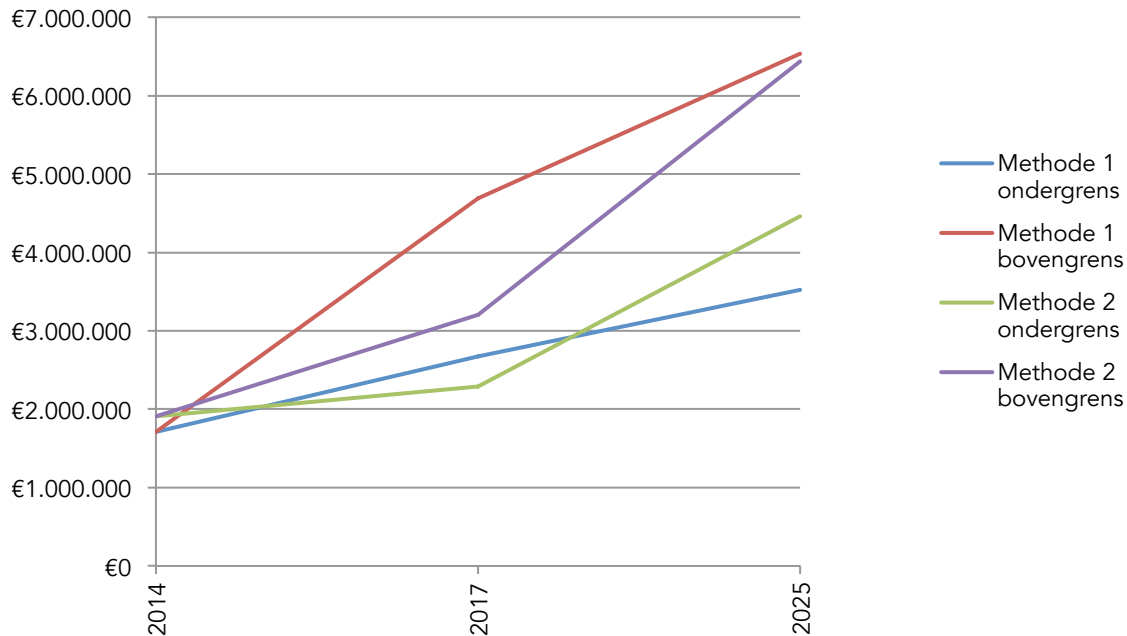
Methode 2

De tweede manier is om de inkomsten van het bezoek van 2014 te projecteren op 2017 en 2025.

Jaar	Betalende bezoekers	Gemiddelde besteding per bezoeker	Totale omzet door bezoek
2012	133.000	€ 7,15	€ 950.950
2013	172.500	€ 8,52	€ 1.469.700
2014	215.000	€ 8,88	€ 1.909.200
2017 onderkant	250.000	€ 9,15	€ 2.287.500
2017 bovenkant	350.000	€ 9,15	€ 3.202.500
2025 onderkant	450.000	€ 9,91	€ 4.459.500
2025 bovenkant	650.000	€ 9,91	€ 6.441.500

Tabel 6: inkomsten volgens methode 2. De stijging in de gemiddelde besteding per bezoeker is gebaseerd op een gemiddelde inflatie van 1% per jaar.

Beide methodes geven het beeld dat de inkomsten uit bezoek zullen stijgen. Uitgaande van het scenario met een *minimum* betalende bezoekers geeft dat de volgende voorspelling:



Grafiek 2 en tabel 7: scenario's stijging inkomsten bij stijging betalende bezoekers.

Begroting SWEK na herinrichting

De Stichting Werelderfgoed Kinderdijk ontvangt een structurele bijdrage voor het onderhoud van de molens (€165.819 in 2014). Verder ontvangt de stichting geen vaste jaarlijkse bijdragen. Een overzicht van de inkomsten van afgelopen jaar en de begrote inkomsten voor scenario 1 (2017) en scenario 2 (2025) is hieronder weergegeven.

Inkomsten	2014 realisatie	2017	2025
Entreegelden	€ 528.218	€ 1.350.000	?
Parkeren	€ 159.966	€ 110.000	?
Steigers	€ 163.083	€ 190.000	?
Rondvaartboot	€ 103.100	€ 60.000	?
Entreegelden educatie	€ 528.218	Zie hierboven	?
Gidsen educatie	€ 88.739	€ 120.000	?
Verkopen educatie	€ 90.521	€ 150.000	?
Overige inkomsten	€ 48.980	€ 80.000	?
Onderhoudsbijdragen	€ 165.819	€ 150.000	?
Huurinkomsten molens	€ 33.712	€ 40.000	?
Totaal inkomsten	€ 1.910.356	€ 2.250.000	?

Uitgaven	2014 realisatie	2017	2025
Personeel	€ 277.835	€ 1.000.000	?
Huisvestingskosten kantoor	€ 11.606	€ 200.000	?

Promotie en website	€ 40.736	€ 100.000	?
Algemene kosten	€ 98.453	€ 150.000	?
Personeel educatie	€ 363.109	Zie hierboven	?
Vermakelijkheidsretributie	€ 114.068	-	?
Exploitatie onroerend goed	€ 133.617	-	?
Exploitatiekosten algemeen	€ 60.207	€ 100.000	?
Personeel onderhoud	€ 132.054	€ 300.000	?
Planmatig onderhoud	€ 302.112	-	?
Reservering groot onderhoud	€ 150.000	€ 200.000	?
Verzekering en vaste lasten	€ 46.620	-	?
Afschrijvingen	-	€ 50.000	?
Belastingen	-	€ 150.000	?
Totaal uitgaven	€ 1.730.417	€ 2.250.000	?

Tabel 8: meerjarenbegroting.

Investeringsvermogen

Het investeringsvermogen van de SWEK is sterk afhankelijk van de stijging in betalende bezoekers. Volgens de twee geschetste scenario's in 2017 en 2025 gaat de SWEK hogere inkomsten door bezoek genereren. Er zal ook een stijging zijn in de kosten voor onderhoud. Voor de komende jaren betekent dit concreet dat bij de ondergrens van scenario 1 (2017) het investeringsvermogen ligt tussen de X en X. In 2025 is het investeringsvermogen – afhankelijk van dezelfde variabelen – ten minste X en maximaal X.

7. Investeringsstrategie

Kosten herontwikkeling entreezone

De totale kosten voor de herontwikkeling van de entreezone van het Werelderfgoed Kinderdijk komen uit op € 6.615.000. De ontwikkeling bestaat uit verschillende onderdelen. De posten zijn in onderstaande tabel weergegeven.

Begrotingsposten	Kosten
Sloop- bouw-, vergunnings- en inrichtingskosten	€ 4.487.000,00
Inrichting groene parkeerzone	€ 200.000,00
Doortrekken fiets/wandelpad fase 1	€ 200.000,00
Verbinding Wisboomgemaal incl. steigers	€ 163.000,00
In- en uitstapzone met verbinding schiereiland	€ 450.000,00
Molenschuur lokaal werkplaats	€ 63.000,00
Roedenloods	€ 95.000,00
Herbouw oude gemaal Wisboom	€ 239.500,00
Gebouw ten behoeve van natuureducatie	€ 173.500,00
Herbouw poldergemaal	€ 85.000,00
Molenschuur bij Blokker op historische locatie	€ 52.000,00
Onvoorzien	€ 107.000,00
Aanpak visitormanagement/uitvoering eerste maatregelen	€ 100.000,00
Procesmanagement en communicatie	€ 200.000,00
Totaal	€ 6.615.000,00

Tabel 9: kosten herontwikkeling entreezone Werelderfgoed Kinderdijk

Fasering en reductie

De architect heeft het plan voor het bezoekerscentrum, de burg en het ontvangstgebouw eind 2015 bestek- en vergunningsklaar uitgewerkt. Fasering van de maatregelen is een optie. Ook reductie van maatregelen is mogelijk met ongeveer 10-15% van de kosten. De consequentie is dat de bezoekerscapaciteit en verblijfsduur minder kan worden. Hierin zijn veel verschillende scenario's mogelijk. Omdat de effecten negatief zijn, wordt niet bij gestuurd op kostenreductie, dit wordt gezien als een noodmaatregel wanneer onvoldoende investeringsvermogen wordt gevonden.

Verdeling bijdragen

In onderstaande tabel is de verdeling van de beoogde bijdragen weergegeven:

Organisatie	Bijdrage
Gereserveerde bijdrage provincie Zuid-Holland	€ 2.477.500,00
Te werven bijdrage private financiers en fondsen	€ 1.000.000,00
Bijdrage SWEK (incl. inbreng regio's, gemeenten en waterschap)	€ 1.887.500,00
Gevraagde bijdrage RCE	€ 1.250.000,00
Totaal	€ 6.615.000,00

Tabel 10: gevraagde bijdragen herontwikkeling Kinderdijk

Een flinke eerste impuls is al gegeven door de Provincie Zuid-Holland. De provincie heeft een bijdrage van € 2.477.500 beschikbaar gesteld voor de herontwikkeling van het

entreegebied. Dit bedrag is gereserveerd en wordt beschikbaar gesteld als er cofinanciering door andere partijen wordt gerealiseerd. Met de investering vanuit SWEK en de bijdrage van RCE is die garantie er. De aanvraag aan de RCE is inmiddels ingediend. Aan het werven van private financiers en fondsen wordt actief gewerkt, daar is een bidbook voor opgesteld.

Regionaal arrangement

De investering vanuit de SWEK bevat een sluitend arrangement met afspraken tussen de SWEK, de gemeenten Molenwaard en Alblasserdam, de regio's Drechtsteden en Alblasserwaard-Vijfheerenlanden en het Waterschap Rivierenland waarmee de bijdrage van € 1.887.500,00 door de SWEK kan worden verzekerd. Het doel van het arrangement is om het investeringspotentieel te benutten voor de realisatie van de herontwikkeling.

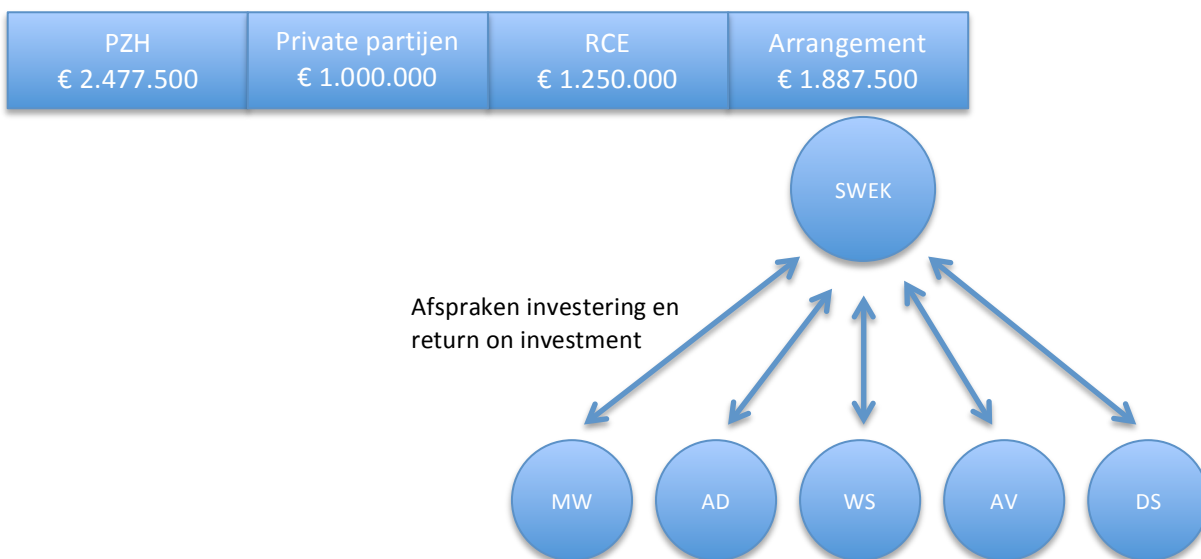
Dit arrangement kent een aantal uitgangspunten:

1. SWEK pakt de regiefunctie en kan zelfstandig afspraken maken met commerciële gebruikers.
2. SWEK brengt dit bedrag in de herontwikkeling van de entreezone Werelderfgoed Kinderdijk en maakt aan de achterkant afspraken met de regionale partners.
3. In dit arrangement worden afspraken uit het verleden meegenomen en herzien. Het gaat daarbij om de volgende afspraken:
 - A. Garantstelling: Nieuw-Lekkerland/Molenwaard staat garant voor de SWEK voor het bedrag van 1 miljoen euro. Deze dient gefaseerd te worden afgebouwd.
In dit arrangement wordt de garantstelling omgezet in een hypotheek.
 - B. Retributieheffing: van dit budget betaalt de gemeente Molenwaard kosten om toeristisch bezoek mogelijk te maken. Het bedrag wordt voornamelijk aan proceskosten (ambtelijke inzet) en onderhoudskosten voor infrastructuur uitgegeven. SWEK draagt sinds 2013 jaarlijks 110.000 euro af plus een jaarlijkse inflatiecorrectie van 2%. Retributiebijdragen van derden ligt op 17.000 euro, eveneens plus jaarlijks inflatiecorrectie.
In dit arrangement vervalt de retributieheffing. In plaats daarvan betaalt SWEK een jaarlijkse bijdrage aan de gemeente.
 - C. Steiger: de steiger is van de gemeente. Voorstel is dat de SWEK de steiger voor de Waterbus koopt van de gemeente voor 110.000 euro.
In dit arrangement wordt dit bedrag verdisconteerd in de jaarlijkse bijdrage van SWEK aan de gemeente.
 - D. IJsclub: de gemeente en de SWEK hebben samengewerkt aan een financieel arrangement ten behoeve van de ijsclub. Vanaf 1 januari 2015 betaalt de SWEK een bedrag als goodwill. Daarnaast ligt er een toezegging aan de ijsclub voor afkoop van de verdienmogelijkheid en garanties gegeven voor toekomstige mogelijkheden. De gemeente heeft een extra toezegging gedaan. Het totale bedrag voor de ijsclub komt daarmee op 65.000 euro.
In dit arrangement wordt dit bedrag verdisconteerd in de jaarlijkse bijdrage van SWEK aan de gemeente.
4. Toekomstige winsten van de SWEK die door dit arrangement mogelijk worden gemaakt, komen ten goede aan:

- A. Het beheer en onderhoud van het Werelderfgoedcomplex, rekening houdend met een kostenstijging. De SWEK levert hiervoor een meerjarenonderhoudsbegroting t/m 2025 aan;
 - B. Maatregelen in de regio die de (be)leefbaarheid van de regio bevorderen. Dit geld kan eventueel worden opgenomen in een regionaal fonds ten behoeve van die doelstelling. De bijdragen die door de gemeenten en regio's gedaan worden zijn daarmee nadrukkelijk geen subsidie, maar een investering waar een 'return on investment' tegenover staat. De voorwaarden voor die return on investment worden in afspraken tussen SWEK en de andere partijen vastgelegd.
5. In het arrangement wordt een aantal 'vangnetten' ingebouwd:
- A. Een vangnet voor SWEK:
 - i. De andere partijen zeggen hun bijdrage c.q. voorinvestering toe en passen afspraken over aflossing aan aan de verwachte inkomsten uit het groeiend aantal betalende bezoekers (met inbegrip van de garantstelling door Molenwaard);
 - ii. De return on investment vindt alleen plaats als de bezoekersaantallen daadwerkelijk zodanig stijgen dat er – na aftrek van (de komende jaren oplopende) kosten voor beheer, exploitatie en rekening houdend met investeringsruimte ten behoeve van noodzakelijke doorontwikkeling – middelen over blijven om terug te investeren.
 - B. Een vangnet voor de gemeente Molenwaard door tegenover de garantstelling de mogelijkheid open te houden een hypotheek te vestigen op het nieuwe bezoekerscentrum.

Investeringsstrategie

De totale investeringsstrategie ziet er daarmee als volgt uit:



Figuur 3: investeringsstrategie herontwikkeling entreezone Werelderfgoed Kinderdijk

Verder uit te werken op basis van de te maken afspraken.

8. Conclusies en aanbevelingen