

Monumenten en corporaties

Monumentenbezit en -beleid
van corporaties



Economisch Instituut
voor de Bouw

Monumenten en corporaties

Het auteursrecht voor de inhoud berust geheel bij de Stichting Economisch Instituut voor de Bouw. Overnemen van de inhoud (of delen daarvan) is uitsluitend toegestaan met schriftelijke toestemming van het EIB. Het is geoorloofd gegevens uit dit rapport te gebruiken in artikelen en dergelijke, mits daarbij de bron duidelijk en nauwkeurig wordt vermeld.

Juli 2011

Monumenten en corporaties

Monumentenbezit en -beleid
van corporaties

drs. M.A. Koning
drs. M. Mulder
drs. J. Schellevis

Inhoudsopgave

Conclusies op hoofdlijnen	7
1 Inleiding	11
1.1 Doelstelling	11
1.2 Uitvoering	11
1.3 Begeleiding	12
2 Monumentenbezit van corporaties	13
2.1 Corporatiemonumenten	13
2.2 Rijksmonumenten	15
2.3 Lokale monumenten	17
2.4 Aandeel corporaties in totale monumentenvoorraad	18
2.5 Conclusies	19
3 Monumentenbeleid van corporaties	21
3.1 Activiteiten van corporaties	21
3.2 Activiteiten naar monumentaal bezit	22
3.3 Kruisverbanden: activiteiten naar type corporatie	23
3.4 Conclusies	25
4 Financiering van monumentale investeringen	27
4.1 Wijze van financiering van investeringen in monumenten	27
4.2 Verschillen tussen corporaties in financieringswijze	27
4.3 Beroep op speciale regelingen	29
4.4 Conclusies	30
5 Effecten Europese beschikking	33
5.1 Wat is de Europese beschikking?	33
5.2 Doorwerking beschikking in investeringen	33
5.3 Verwachtingen van de corporaties	33
5.4 Doorrekenen in huren	35
5.5 Conclusies	36
EIB-publicaties	37

Conclusies op hoofdlijnen

Monumentenbezit van corporaties

- Driekwart van de Nederlandse woningcorporaties heeft monumentaal bezit. Het gaat in totaal om circa 5.800 Rijksmonumenten en 7.900 gemeentelijke monumenten. Gemiddeld bestaat een monument uit ongeveer drie verhuureenheden. Verreweg het grootste deel hiervan heeft een woonbestemming (39.000 van de 43.000 vhe). Bijna 90% van deze monumentale verhuureenheden vallen binnen het met de EU afgesproken werkdomein.
- Het aandeel van de corporatiesector in het totale monumentenbestand is aanzienlijk. Vanwege definitieverschillen en uiteenlopende registratiepraktijken is het moeilijk om een precies aandeel te berekenen, maar het corporatiedeel in het aantal Rijksmonumentenwoningen kan op 13 tot 14% worden geschat. Bij de gemeentelijke en de provinciale monumentenwoningen ligt het aandeel tussen 20 en 25%.
- De grotere corporaties hebben gemiddeld een relatief groot aandeel monumenten in bezit. Veel – vooral de kleinere corporaties – hebben geen of maar een beperkt aantal monumenten.

Monumentenbeleid van corporaties

- In de afgelopen vijf jaar hebben corporaties ruim geïnvesteerd in de aankoop van monumenten. Bij elkaar werden meer dan 450 monumentale panden aangekocht. Dat is ruim 3% van het huidige monumentenbezit.
Daar stond een beperkte desinvestering tegenover in de vorm van ongeveer 100 verkochte monumenten.
- De corporaties die nu nog geen monumentaal bezit hebben zijn ook niet van plan om in de komende vijf jaar monumentale panden aan te kopen.
- Voor de komende periode 2011-2015 zal het monumentenbezit van corporaties naar verwachting met ½% licht afnemen. De corporaties willen meer monumenten verkopen (1¼% van het monumentenbezit) en het aantal aankopen daarentegen juist sterk terugschroeven tot ¾%, een kwart van de inspanning in de voorgaande periode.
- De inspanningen van corporaties bij het restaureren van monumenten zijn groter dan de mutatie van hun monumentenbezit. In de periode 2006-2010 hebben de corporaties bijna 3.000 monumenten gerestaureerd, ongeveer 20% van hun monumentenbezit. Dit is veel meer dan het aantal monumenten dat in dezelfde periode is aangekocht. De meeste gerestaureerde woningen waren dus al in bezit van de corporaties.
- Bijna 10% van het monumentenbezit van corporaties (1.225 monumenten) is in de periode 2006-2010 herbestemd, waarvan 60% gelijktijdig is gerestaureerd. Ook het aantal herbestemmingen was groter dan het aantal aangekochte monumenten.
- Voor de komende periode 2011-2015 zullen de corporaties veel minder restauratie-inspanningen verrichten dan in de voorgaande periode. Het aantal restauraties door corporaties zal ruwweg halveren en zich vooral concentreren op het al verworven monumentale woningbezit. Het zijn vooral de herbestemmingsactiviteiten die vrijwel opdrogen.
- De belangrijkste reden voor de sterke terugval in de investeringen in het monumentale bezit is de beperkte investeringscapaciteit van corporaties. Het inflatievolgend huurbeleid, de integrale vennootschapsbelasting, de door het kabinet aangekondigde heffing ter medefinanciering van de huurtoeslag en ook de beperkte rijks- en gemeentelijke middelen nopen de corporaties hun ambities naar beneden bij te stellen en ook scherpere keuzen te maken. Uit

gesprekken met corporaties blijken het vooral de complexe monumentale gebouwen te zijn (bijvoorbeeld kerken), die zich moeilijk en alleen tegen hoge kosten laten herbestemmen tot woningen, die het sterkst hieronder te lijden hebben. Dit is ook de categorie waarin voor private partijen de sterkste terugval in subsidies in de komende jaren zal plaatsvinden

Financiering monumentale investeringen door corporaties

- Tweederde van de investeringen in monumenten door corporaties wordt gefinancierd met door de WSW geborgde leningen. Met de borging behalen woningcorporaties een rentevoordeel van 40 tot 100 basispunten ten opzichte ongeborgde leningen. Een kwart van de investeringen wordt gefinancierd uit het eigen vermogen, veelal behaald uit verkopen van woningen. Het aandeel van op andere wijze gefinancierde investeringen (o.a. ongeborgd, Rijkssubsidie, zacht rentende leningen uit fondsen) is beperkt tot 10%. Overigens kiest tweederde deel van de corporaties voor een combinatie van financieringsvormen voor hun monumentale investeringen.
- Voor de periode 2011-2016 treden er weinig verschuivingen op in de aandelen van de verschillende financieringsvormen. Wel kiezen corporaties veel meer voor combinaties van financieringswijze dan voor één enkele financieringsvorm (eigen vermogen en geborgd).
- Er wordt door corporaties zeer beperkt gebruik gemaakt van de verschillende subsidies of speciale financieringsregelingen voor monumenten (minder dan 5%). Ondanks de beperktere investeringscapaciteit van corporaties neemt het gebruik van deze regelingen door de corporaties in de komende periode niet toe. Wel zal er naar verwachting van de corporaties een verschuiving plaatsvinden van gemeentelijke subsidies naar de andere regelingen. Mogelijk houden corporaties al rekening met de effecten van de noodzakelijke bezuinigingen bij gemeenten op de hiervoor beschikbare budgetten.
- Corporaties geven tal van redenen op waarom zij geen gebruik maken van de speciale regelingen. 'Geen noodzaak' of 'niet mee bekend' zijn de meest voorkomende antwoorden. Ook geeft een aantal corporaties aan dat zij het totaal aan investeringen op portefeuillebasis financieren en niet afzonderlijk op projectbasis. Opmerkelijk is dat slechts weinig corporaties voor een lening van het Restauratiefonds kiezen, terwijl deze door een korting van 300 basispunten veel voordeliger is dan de borging door de WSW. De relatief grote onbekendheid bij de corporaties (20%) kan hier een rol spelen. De regeling is eigenlijk bedoeld voor particuliere eigenaren van woonhuismonumenten, maar aanvragen door AOM-corporaties (aangevoerd door organisatie voor monumentenbehoud) worden ook geaccepteerd.

Effect van Europese beschikkingen E 2/2005 en N642/2009 op monumentale investeringen van corporaties

- De Europese beschikkingen beperken de borgingsmogelijkheden van monumentale investeringen. De borging van deze investeringen is beperkt tot huurwoningen met een huurprijs lager dan € 653 per maand voor huishoudens met een belastbaar jaarinkomen lager dan € 33.614 en andere DAEB-activiteiten. Borging van investeringen in niet DAEB-activiteiten is in principe niet toegestaan.
- Eerder is opgemerkt dat 90% van de verhuureenheden al onder de criteria van de beschikking vallen. Dit feit beperkt de invloedsfeer van de beschikking. Verder worden veel investeringen al gedeeltelijk of geheel door eigen vermogen gefinancierd. Het deel dat door eigen vermogen wordt gefinancierd kan ter dekking voor de commerciële investeringen worden aangemerkt, hetgeen de invloedsfeer verder beperkt. De invloedsfeer is groter voor die monumentale projecten die zich niet makkelijk laten herbestemmen tot sociale huurwoningen. Het is ook deze groep van monumenten die al sterk te leiden heeft van de verminderde investeringscapaciteit van de corporaties en de daarmee samenhangende prioriteitenstelling.
- De inschatting van de effecten van de beschikking op hun monumentale investeringen loopt sterk tussen corporaties uiteen. Tweederde deel van de corporaties verwacht geen effect van de Europese beschikking te ondervinden. Opmerkelijk is dat de corporaties die in de periode

van 2006-2010 geen monumentale investeringen (aankopen, restauraties en/of herbestemmingen) hebben gedaan de grootste daling van hun investeringsvolume verwachten. De effecten worden door corporaties die één of meer woningen hebben aangekocht, gerestaureerd of herbestemd met 6% veel beperkter ingeschat en liggen meer in lijn met de invloedssfeer van de beschikking.

- De mogelijkheid om hogere huren te vragen wordt door 25% van de corporaties als mogelijkheid gezien om de gevolgen van de beschikking te verminderen, maar slechts 15% is dit ook daadwerkelijk van plan. Het huidige puntenwaarderingstelsel biedt de mogelijkheid om een 30% hogere huur te vragen. Deze verhoging biedt voldoende ruimte om eventuele nadelige effecten van de EU-beschikking (ten dele) te compenseren. Driekwart van de corporaties ziet overigens geen mogelijkheden om de huren te verhogen. Tweederde hiervan wil dit zelf niet omdat men zijn woningen aan de sociale doelgroepen wil kunnen blijven aanbieden en eenderde ziet geen mogelijkheid omdat men twijfelt aan de bereidheid van huurders om hogere huren te betalen.

1 Inleiding

1.1 Doelstelling

In dit rapport komen diverse aspecten rond het monumentenbezit van woningcorporaties aan de orde.

Het eerste doel van het onderzoek is om zicht te krijgen op het aantal monumenten dat corporaties in hun bezit hebben en welk aandeel zij daarmee hebben in de totale monumentenvoorraad in Nederland.

Het tweede doel was om meer inzicht te krijgen in het beleid van corporaties ten aanzien van hun (investerings in het) monumentale bezit, zowel dat in de afgelopen jaren als in de komende jaren.

Het derde doel was om de wijze van financiering van de investeringen in monumenten (aankoop, restauratie en herbestemming) door corporaties in beeld te brengen. Daarbij is onder andere gekeken naar de mogelijkheden die het Restauratiefonds biedt en de betekenis van lokale restauratie- en cultuurfondsen.

Het doel was voorts om inzicht te krijgen in de effecten op investeringen in monumenten die corporaties verwachten van de Europese beschikkingen E 2/2005 en N642/2009, onder andere verankerd in de op 1 januari 2011 in werking getreden "Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting".

1.2 Uitvoering

Ten behoeve van het onderzoek is een vragenlijst opgesteld en toegestuurd naar alle woningcorporaties in Nederland. Hiervan hebben 144 corporaties (30% van het aantal corporaties) de vragenlijst ingevuld. Gewogen naar het aantal verhuureenheden dat deze corporaties in hun bezit hebben was de respons zelfs 40%. Tabel 1.1 geeft een overzicht van de populatie en de respons naar grootteklasse.

Tabel 1.1 Populatie en steekproef naar grootteklasse vhe's

	Populatie		Steekproef			
	Aantal	vhe	Aantal		vhe	
< 10.000	336	995.441	120	(36%)	380.956	(38%)
10.000 - 30.000	49	768.594	15	(31%)	210.163	(27%)
> 30.000	16	770.148	9	(56%)	426.381	(55%)
Totaal	401	2.534.183	144	(36%)	1.017.500	(40%)

Bron: EIB

De hoge respons maakt het mogelijk om representatieve uitspraken voor de gehele populatie te doen. In de rapportage zijn de uitkomsten van de steekproef per grootteklasse en per regio opgehoogd naar de totale populatie. Daarbij is, naast de drie genoemde grootteklassen, onderscheid gemaakt in drie regio's: Noord/Oost, West en Zuid. Per cel is – afhankelijk van het type vraag – de ophoogfactor bepaald als het quotiënt van de respons en de populatie op het aantal corporaties of het aantal vhe's wat zij in hun bezit hebben.

Bij het onderzoek is ervan uitgegaan dat de corporaties zelf een goed inzicht hebben in de omvang van hun monumentenbezit en in de implicaties van de wijzigingen in de (Europese) wet- en regelgeving op de eigen bedrijfsvoering en op de investeringsruimte. Waar nodig is bij de enquêtering een uitvoerige toelichting gegeven op relevante onderdelen van de vraagstelling, zodat we kunnen aannemen dat de onderzoeksuitkomsten consistent en robuust zijn.

1.3 Begeleiding

Het onderzoek is begeleid door een groep van deskundigen uit het monumentennetwerk van Aedes en uit kringen van de RCE, het Restauratiefonds en de ministeries van OCW en BZK. Deze deskundigen zijn Martin Boswinkel (Stadsherstel Midden Nl), Edwin Buser (BZK), Maarten Georgius (Aedes), Luuk Hageman (Van Alckmaer), Jaap Hulscher (Stadsherstel Amsterdam), Lisa Johnson (SLS Wonen, Leiden), Monique Krauwer (OCW), Gert-Jan Luyendijk (RCE), François Paes (BZK), Mark Stafleu (RCE), Miranda Vianen (Ymere), Jan van de Voorde (RCE) en Michiel van Waning (NRF). Deze deskundigen hebben met hun waardevolle commentaren in de fase van de voorbereiding en enquêtering en bij de rapportage een belangrijke bijdrage geleverd. Namens de opdrachtgevers trad Maarten Georgius op als hoofdbegeleider en heeft ook een belangrijke rol geleverd in het enthousiasmeren van corporaties.

2 Monumentenbezit van corporaties

2.1 Corporatiemonumenten

Een ruime meerderheid van de corporaties is actief in de monumentensector. Figuur 2.1 laat zien dat meer dan driekwart van de instellingen één of meer rijks- en/of gemeentelijke monumenten in bezit heeft.

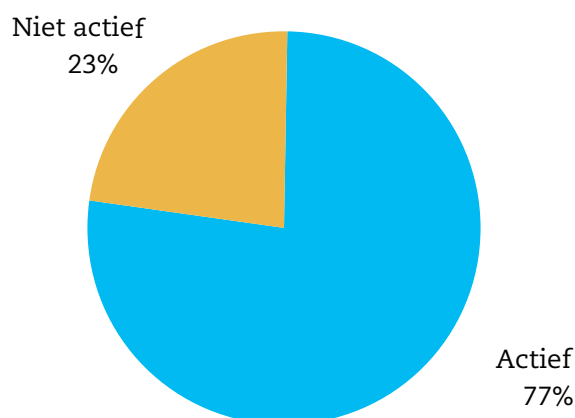
Er is wel sprake van scheefheid in het aantal monumenten dat corporaties in bezit hebben (zie figuur 2.2). De corporaties met slechts een beperkt aantal monumenten (1 tot 5 panden) zijn royaal in de meerderheid.

Aan de corporaties die op dit moment geen monumenten bezitten is gevraagd of zij van plan zijn om in de komende vijf jaar monumenten in eigendom te verwerven. De uitkomst was een opmerkelijk eensgezind nee. Het klinkt een beetje als: nu geen monumenten, nooit monumenten! In ieder geval lijkt het erop dat de niet-actieve corporaties een zeer bewuste strategie volgen.

Het totale aantal monumenten dat de corporaties in bezit hebben bedroeg op het moment van enquêteren 13.700. Het betreft meer gemeentelijke dan rijksmonumenten. De meeste monumenten zijn in bezit bij corporaties van de grootste grootteklasse (meer dan 30.000 verhuurde eenheden), maar ook de kleine instellingen (minder dan 10.000 vhe's) doen het relatief goed. Tabel 2.1 geeft een overzicht van de aantallen.

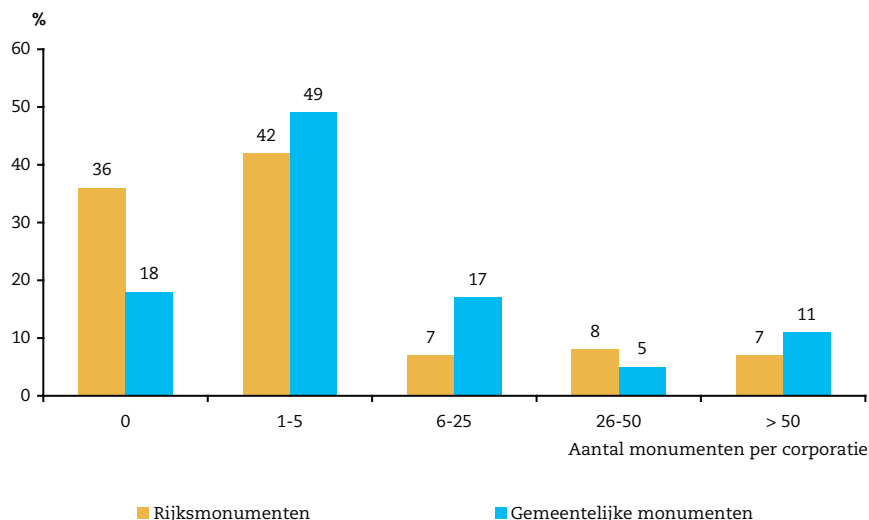
In de 13.700 monumentale panden hebben de woningcorporaties 42.800 verhuurde eenheden (zie tabel 2.2). Gemiddeld bezitten de monumentencorporaties per monumentaal pand ongeveer 3 vhe's. Binnen de corporatiemonumenten zijn globaal twee categorieën te onderscheiden. In de eerste plaats zijn er de monumentale volkshuisvestingscomplexen die vooral dateren van de jaren twintig van de vorige eeuw. In deze complexen lopen panden en vhe's meestal één op één. Daarnaast beschikken corporaties over op zichzelf staande monumentale panden, waarin –

Figuur 2.1 Corporaties wel en niet actief in de monumentensector



Bron: EIB

Figuur 2.2 Percentage corporaties naar omvang van het monumentenbezit



Bron: EIB

vaak na restauratie en herbestemming – meerdere vhe's zijn ingebouwd. Vooral bij voormalige bedrijfspanden, ziekenhuizen, scholen e.d. kan het aantal verhuureenheden per pand groot zijn. Uit figuur 2.2 blijkt dat een overgrote meerderheid (bijna 90%) van de monumentale verhuureenheden valt onder wat in de Europese regelgeving bekend staat als de dienst van algemeen economisch belang ('DAEB'). Dat wil zeggen dat corporaties ook met de Europese beschikking deze activiteiten kunnen blijven financieren met borging van het WSW. Het gaat om woningen met een huur onder de liberalisatiegrens (€ 653) en om maatschappelijke voorzieningen. De duurdere huurwoningen en commerciële bedrijfsruimten vallen niet onder de DAEB-activiteiten.

Tabel 2.1 Aantal monumenten in bezit naar grootteklasse vhe's

	Rijk	Gemeentelijk	Totaal
< 10.000	1.400	2.200	3.600
10.000 - 30.000	1.300	1.600	2.900
> 30.000	3.100	4.100	7.200
Totaal	5.800	7.900	13.700

Bron: EIB

Tabel 2.2 Aantal verhuureenheden (vhe) in monumentale panden naar grootteklasse vhe's

	Aantal panden	Vhe in monumentale panden	Vhe's per pand
< 10.000	3.600	13.700	3,8
10.000 - 30.000	2.900	9.100	3,1
> 30.000	7.200	20.000	2,8
Totaal	13.700	42.800	3,1

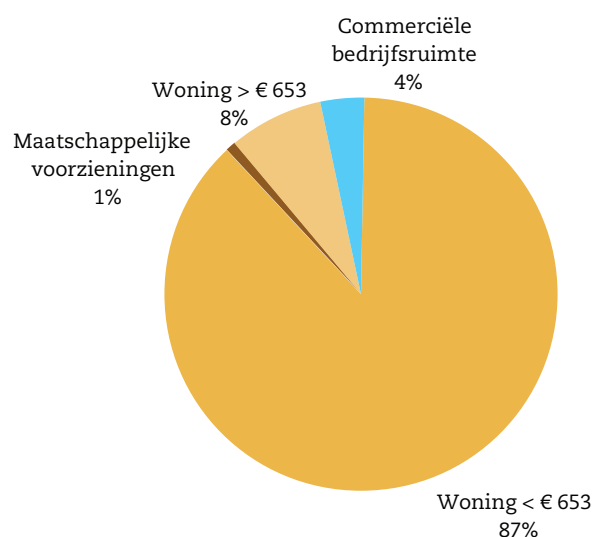
Bron: EIB

2.2 Rijksmonumenten

Per ultimo 2010 bedroeg het aantal gebouwde monumenten op de rijksmonumentenlijst bijna 50.750. In aantallen gemeten nemen de woonhuizen op de rijksmonumentenlijst verreweg de belangrijkste positie in. Figuur 2.3 geeft een overzicht van de aantallen objecten die in de verschillende categorieën gebouwen en bouwwerken als monument zijn geregistreerd. Ruwweg tweederde deel van het totaal zijn woonhuismonumenten of delen daarvan.

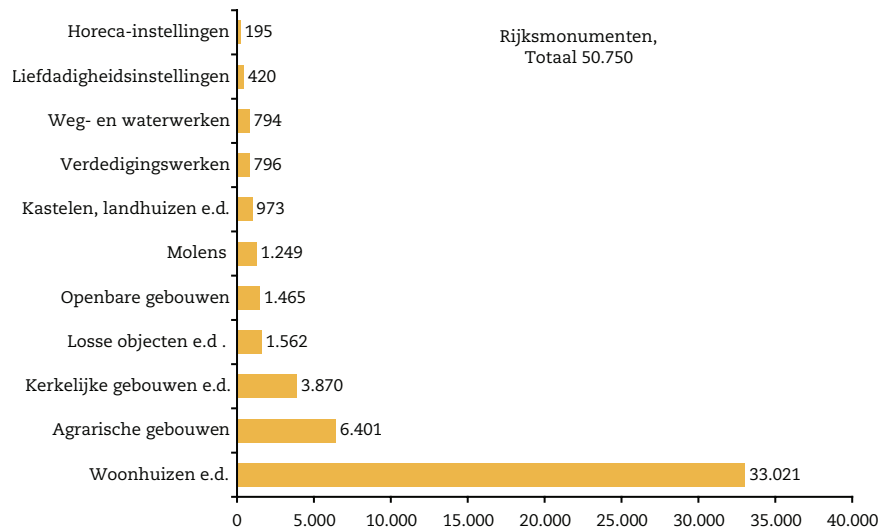
De laatste jaren neemt het aantal rijksmonumenten licht af. Daarvóór was nog sprake van een regelmatige toename. De voortdurende groei van het monumentenbestand noopte de overheid 10 jaar geleden tot een herbezinning op het aanwijzingsbeleid. Sinds enige jaren is het rijk zeer terughoudend met nieuwe inschrijvingen in het monumentenregister. Het huidige aanwijzings-

Figuur 2.3 Verhuurde eenheden in monumentale panden van corporaties, naar gebruik



Bron: EIB

Figuur 2.4 Aantal rijksmonumenten naar type gebouw, 2010



Bron: Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, RCE

beleid is gebaseerd op de Beleidsregel aanwijzing beschermde monumenten 2009. Daarin wordt nog maar in zeer beperkte mate ruimte gelaten voor opname van gebouwen in het monumentenregister. In principe zijn nieuwe aanwijzingen uitgesloten voor gebouwen die dateren van vóór 1940. Een uitzondering bestaat alleen voor objecten die voorkomen in het aanwijzingsprogramma van de Nieuwe Hollandse Waterlinie.

Daarnaast geldt voor de periode 1940 of later het aanwijzingsprogramma Topmonumenten uit de Wederopbouwperiode 1959-1965. Daarmee is de maximale uitbreidingsruimte die er kwantitatief gezien nog is, in grote lijnen vastgelegd. Omdat ook monumenten van de lijst worden afgevoerd of door calamiteiten verloren gaan leidt dit er naar verwachting toe, dat het totale aantal rijksmonumenten in de komende jaren zeker niet groter zal zijn dan het huidige aantal. De samenstelling naar type gebouw zal daar niet noemenswaardig door veranderen.

Telmethode aantal rijksmonumenten

De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed hanteert bij het bepalen van de totale omvang van het aantal monumenten op de monumentenlijst het uitgangspunt dat “elk monument dat als één geheel kan worden beschouwd, hetzij uit één object bestaande (enkelvoudig monument), hetzij uit verscheidene objecten binnen één geheel (complex), telt voor één monumenteneenheid. Hoewel een complex per definitie uit verscheidene objecten bestaat, geldt het geheel toch als één monumenteneenheid, omdat de samenhang van de onderdelen voor de monumentwaarde medebepalend is”.

Als alle objecten die een complex vormen afzonderlijk worden geteld, dan komt het totale bestand van gebouwde rijksmonumenten per 31-12-2010 op 62.740. Dat is bijna een kwart meer dan waar de complexmethode op uitkomt. De onderverdeling van dit aantal naar categorie is niet bekend.

Bron: www.cultureelerfgoed.nl

2.3 Lokale monumenten

Niet alleen op nationaal niveau bestaat er een monumentenlijst. Ook op gemeentelijk en provinciaal niveau zijn er lijsten met gebouwen waar monumentale eigenschappen aan worden toegekend. De aanwijzing van deze gebouwen vindt op lokaal vlak plaats.

De juridische status van deze monumenten wijkt af van die van de objecten die op de rijkslijst voorkomen. De bescherming die uitgaat van plaatsing op een gemeentelijke of provinciale lijst is niet gebaseerd op de Monumentenwet, maar op bestuursrechtelijke besluiten (van provinciale staten en van colleges van burgemeester en wethouders).

Uit het oogpunt van financiering van de instandhouding van deze monumenten, is het afwijkende financiële regime rond restauratie en onderhoud van beide soorten monumenten van wezenlijk belang. Gemeentelijke en provinciale monumenten kunnen geen aanspraak maken op rijkssubsidies voor restauratie en onderhoud.

Verder is ook de fiscale aftrekregeling voor deze groep niet van toepassing. Wel kunnen de eigenaren van provinciale en gemeentelijke monumenten in bepaalde gevallen gebruik maken van laagrentende leningen van het Restauratiefonds¹.

Regelingen lokale overheden

De provincies hadden in totaal in 2010 een budget voor 'monumentenzorg' van € 11 miljoen. Het merendeel van dit bedrag was bestemd voor de dekking van de eigen apparaatskosten en de ondersteuning van organisaties. Voor restauratiesubsidies was ongeveer € 3,5 miljoen beschikbaar. Vanuit de Cultuurfondsen voor monumenten en de Regionale Restauratiefondsen was in dat jaar respectievelijk € 7 en € 15 miljoen te besteden. De omvang van de middelen die de gemeenten met elkaar in 2010 inzetten voor directe ondersteuning van de instandhouding van gemeentelijke monumenten is niet precies bekend, maar bedroeg naar schatting niet meer dan 15 tot 20% van de directe rijkssubsidie. Ter vergelijking: het rijksbudget voor directe restauratie- en onderhoudssubsidies bedroeg in 2010 rond € 140 miljoen. Daarnaast werd voor € 57 miljoen aan belastingkorting ingezet voor monumentenonderhoud. Het Restauratiefonds kon in dat jaar over een financieringsbudget van € 30 miljoen beschikken.

Voor het ontbreken van deze belangrijke financiële prikkels voor instandhouding, bieden de lokale autoriteiten in de praktijk meestal maar weinig materiële compensatie. De financiële middelen die lagere overheden jaarlijks voor subsidiëring van restauraties uit de eigen begroting beschikbaar stellen, zijn maar beperkt van omvang. Daar staat tegenover dat bij restauratie van gemeentelijke en provinciale monumenten vaak niet dezelfde (hoge) kwaliteitsnormen gelden als die welke worden aangelegd bij de restauratie van rijksmonumenten.

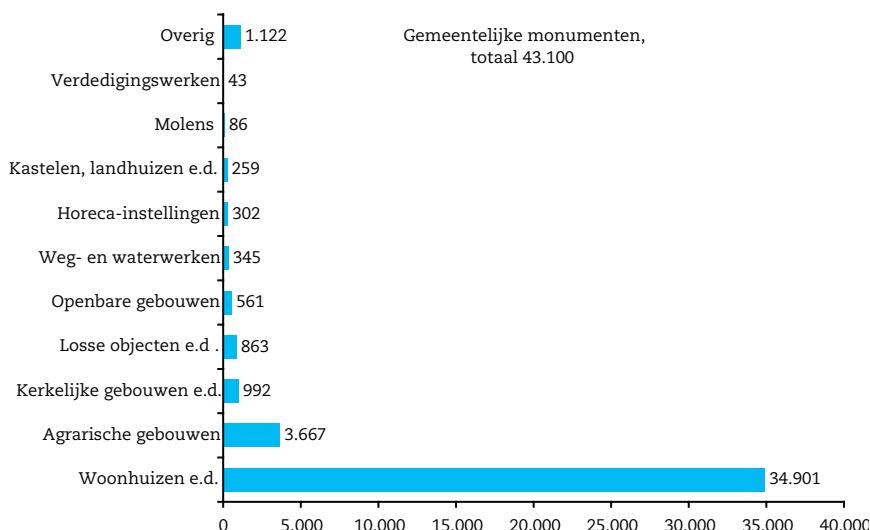
In tegenstelling tot de situatie bij de rijksmonumenten is het totale aantal objecten op gemeentelijke en provinciale monumentenlijsten in de afgelopen jaren nog fors toegenomen. Qua hoeveelheid ontlopen ze de rijksmonumenten inmiddels niet veel meer.

Op dit moment beschikt meer dan 90% van de Nederlandse gemeenten over een eigen monumentenverordening. Van deze groep heeft een grote meerderheid ook een monumentenlijst waarop één of meer objecten voorkomen. Uit cijfers van Erfgoed Nederland blijkt, dat in 2009 in totaal 43.100 panden op de gemeentelijke lijsten voorkwamen². In 2005 telden deze lijsten bij elkaar nog 36.000 gemeentelijke monumenten. Van de 12 provincies hebben er 7 een monumentenlijst. In totaal stonden daar ultimo 2009 760 objecten op. Figuur 2.5 laat zien dat onder de gemeentelijke monumenten (net als bij de rijksmonumenten het geval is) de woonhuizen veruit in de meerderheid zijn. Ook hier vormen de agrarische gebouwen in grootte de tweede categorie. In vergelijking met de rijksmonumentenlijst, ligt de nadruk bij de gemeentelijke lijsten nog sterker op de categorie woonhuizen. Meer dan 80% van de gemeentelijke monumenten bestaat uit het laatstgenoemde type gebouwen.

1 Met een aantal gemeenten, provincies en derde partijen werkt het Restauratiefonds samen in plaatselijke restauratie- of cultuurfondsen. Daaruit kunnen laagrentende leningen aan eigenaren van monumenten worden verstrekt. Ook corporaties kunnen zo'n lening aanvragen.

2 Erfgoed Nederland. Monumentenjaarboek 2009.

Figuur 2.5 Aantal gemeentelijke monumenten naar type gebouw, 2009



Bron: Erfgoed Nederland, Nationaal Restauratiefonds

2.4 Aandeel corporaties in totale monumentenvoorraad

Uit het voorgaande blijkt dat het aandeel van de corporatiesector in het totale Nederlandse monumentenbestand niet eenduidig is vast te stellen. De aantallen complexen, panden en verhuureenheden worden bij corporaties en door de RCE op verschillende manieren geteld. Het voorbeeld van de Haarlemse corporatie Rosehaghe geeft aan waarom de telling van panden door corporaties soms hoger uitkomt dan die van de RCE.

We zagen dat de RCE het aantal monumenten op twee manieren telt, maar slechts op één manier uitsplitst naar functies. Tussen beide niveaus zit een verschil van 12.000 eenheden (62.740 – 50.746). In de hoge telling is meer rekening gehouden met de afzonderlijke panden

De casus Rosehaghe

De woningbouwvereniging Rosehaghe uit Haarlem bestaat uit één complex van 140 verhuureenheden. Deze zijn gesitueerd in een aantal woonblokken aan de Anslinstraat, Brouwerskade, Hoofmanstraat, Kopsstraat en de Merkmanstraat. De woningen dateren van 1921 en zijn ontworpen door J.B. van Loghem. In 2003 is het complex als geheel opgenomen in het rijksmonumentenregister.

In het register zijn de woningen geregistreerd onder het complexnummer 51336. Deze code is onderverdeeld in dertien monumentnummers (51337-51349) die elk betrekking hebben op een woonblok. De blokken variëren in grootte van twee tot 32 woningen (=verhuureenheden). Eén van de nummers heeft betrekking op het gemeenschapshuis in de Hoofmanstraat dat twee vhe's telt. In totaal is de corporatie dus in het bezit van 138 woonhuismonumenten en één monument met een maatschappelijke functie waar twee verhuureenheden in zijn gesitueerd.

In de registratie van de RCE zijn deze aantallen niet terug te vinden. Het rijksmonumentenregister telt Rosehaghe niet voor 138 woonhuismonumenten en twee met de functie 'overig', maar voor respectievelijk twaalf en één.

binnen monumentale complexen. Als we aannemen dat het verschil sterker bij de woonhuismonumenten neerslaat dan in andere categorieën, kan het aantal monumentale panden met woonbestemming worden geraamd op 41.000 tot 44.000. Daarmee komt het corporatieaandeel binnen de woonhuismonumenten uit op 13 à 14%.

Op het vlak van de gemeentelijke en provinciale monumenten ligt het corporatieaandeel aanzienlijk hoger. Vanuit de lokale binding van de corporatiesector is dat verklaarbaar. Bij deze categorie monumenten komt het aandeel uit tussen 20 en 25%.

2.5 Conclusies

Veel van de Nederlandse woningcorporaties hebben monumenten in bezit. Op landelijk niveau gaat het in totaal om circa 5.800 Rijksmonumenten en 7.900 gemeentelijke of provinciale monumenten. Er is sprake van een grote spreiding. Driekwart van de corporaties heeft één of meer monumenten.

Gemiddeld bestaat een corporatiemonument uit ongeveer drie verhuureenheden. Bij de klassieke volkshuisvestingsmonumenten zoals veel vroege woningwetcomplexen uit de eerste decennia van de vorige eeuw, loopt het aantal panden en verhuureenheden globaal één op één. Echter bij herbestemde panden als oude kerken, ziekenhuizen, bedrijfsgebouwen en grote woonhuizen ligt de verhouding tussen vhe's en panden dikwijls aanzienlijk hoger dan het gemiddelde.

Verreweg het grootste deel van de verhuureenheden in monumentale panden heeft een woonbestemming (39.000 van de 43.000 vhe). Bijna 90% van deze monumentale verhuureenheden vallen binnen het door de EU aangewezen werkdomein.

Het aandeel van de corporatiesector in het totale monumentenbestand is aanzienlijk. Vanwege definitieverschillen is het moeilijk om een hard percentage te noemen, maar het aandeel van de corporaties in het aantal Rijksmonumentenwoningen kan vrij nauwkeurig op 13 tot 14% worden geschat. Bij de gemeentelijke en de provinciale monumenten als groep, ligt het aandeel bij benadering op 20-25%.

De corporatiemonumenten zijn vooral geconcentreerd bij de grotere instellingen. Bij de kleinere corporaties treffen we er relatief veel aan zonder monumenten of met maar een beperkt aantal.

3 Monumentenbeleid van corporaties

3.1 Activiteiten van corporaties

In de tabellen 3.1 en 3.2 en in figuur 3.1 wordt samengevat wat de activiteiten van corporaties waren in het verleden op het gebied van monumenten en wat hun voorgenomen activiteiten zijn in de toekomst.

Hieruit blijkt dat hun activiteiten de afgelopen jaren met name bestonden uit het restaureren van panden. Een vijfde het totaal aantal panden in bezit is gerestaureerd. Het herbestemmen naar andere functies kwam minder voor. In de afgelopen jaren is 9% van het totale bezit van corporaties herbestemd naar andere functies. Het grootste deel hiervan is (tegelijkertijd) ook gerestaureerd.

Het ging in de meeste gevallen om panden die reeds in bezit waren, want het aantal aankopen bedroeg 3% van het totale monumentale bezit.

De activiteiten ten behoeve van monumenten vallen in de komende jaren naar verwachting fors terug. De voorgenomen aankopen van monumentale panden bedragen een kwart van de aankopen in de afgelopen jaren. De activiteiten met betrekking tot restauratie worden naar verwachting gehalveerd en de activiteiten met betrekking tot het herbestemmen van panden verdwijnen vrijwel volledig. Alleen de voorgenomen verkopen laten een ander beeld zien: deze nemen sterk toe.

Tabel 3.1 Aan- en verkoopactiviteiten van corporaties, in aantal panden en als percentage van totaal monumentaal bezit, verleden en toekomst

	2006-2010		2011-2015		Mutatie
	aantal	%	aantal	%	
Aangekocht	454	3,3	109	0,8	-346
Verkocht	106	0,8	167	1,2	61
Mutatie bezit	349	2,5	-58	-0,4	-407

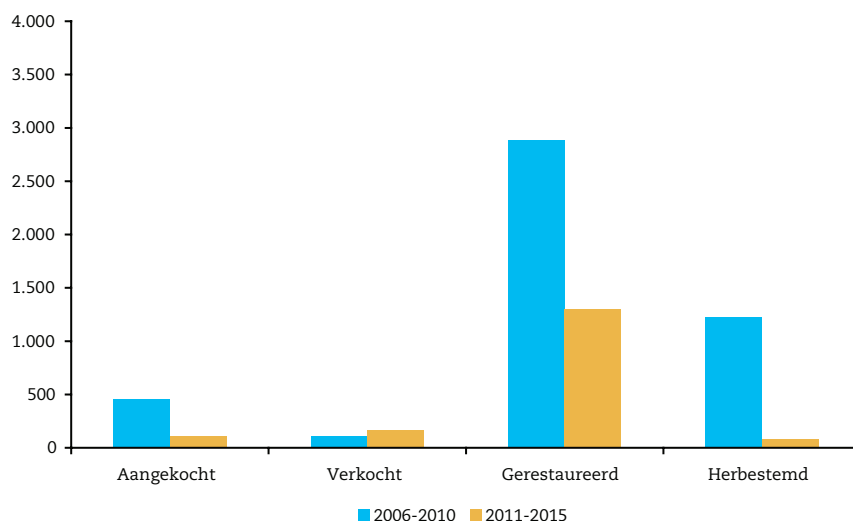
Bron: EIB

Tabel 3.2 Restauratieactiviteiten van corporaties, in aantal panden en als percentage van totaal monumentaal bezit, verleden en toekomst

	2006-2010		2011-2015		Mutatie
	aantal	%	aantal	%	
Gerestaureerd en herbestemd	721	5,3	68	0,5	-653
Alleen gerestaureerd	2.160	15,8	1.229	9,0	-931
Alleen herbestemd	505	3,7	10	0,1	-495

Bron: EIB

Figuur 3.1 Activiteiten van corporaties, verleden en toekomst, aantal panden



Bron: EIB

3.2 Activiteiten naar monumentaal bezit

In de tabellen 3.3 en 3.4 zijn de activiteiten van woningcorporaties in de jaren 2006-2010 weergegeven voor verschillende categorieën die zijn samengesteld op basis van het totale aantal monumentale panden dat men in bezit heeft. De eerste categorie betreft corporaties die 1-20 monumentale panden bezitten, de tweede categorie bestaat uit corporaties met tussen de 21 en 100 monumentale panden in bezit en in de laatste categorie vallen corporaties die over meer dan 100 monumentale panden beschikken.

Door de corporaties die weinig monumentale panden bezitten worden er verhoudingsgewijs veel panden herbestemd, ten opzichte van corporaties met meer monumentale panden in bezit. Corporaties met weinig panden in bezit, kopen ook relatief veel monumentale panden aan. Het aantal gerestaureerde panden is onder deze categorie ook nog behoorlijk hoog, vergeleken met corporaties van de middencategorie.

In deze middencategorie van corporaties met 21-100 monumentale panden in bezit hebben de instellingen in absolute zin de meeste panden herbestemd, zonder dat sprake was van restauratie. De aankopen zijn het laagste in deze categorie.

Bij de categorie corporaties met het grootste aantal monumentale panden in bezit ligt de nadruk op de restauratieactiviteiten, zonder dat sprake is van herbestemmen. Het enkel herbestemmen van panden zonder dat sprake was van een restauratie komt bij deze categorie corporaties nauwelijks voor.

Grosso modo komt het beeld naar voren dat, hoe minder monumenten in bezit, hoe vaker de activiteiten van corporaties bestaan uit aankopen en herbestemmingen. Hoe groter het monumentale bezit, hoe meer de activiteiten zich richten op restauratie. Dit geldt soms niet alleen in relatieve zin maar ook absoluut: het merendeel van de herbestemmingen door corporaties is gerealiseerd door instellingen die weinig monumentale panden in bezit hebben.

Tabel 3.3 Aan- en verkopen van monumentale panden naar categorie o.b.v. monumentale panden in bezit, 2006-2010

	Aantal monumentale panden in bezit		
	1-20	21-100	>100
Aangekocht	292	54	108
Verkocht	7	54	45
Mutatie	285	0	64
Totaal aangekocht of verkocht	299	108	153

Bron: EIB

Tabel 3.4 Restauratie en herbestemming van monumentale panden naar categorie o.b.v. monumentale panden in bezit, 2006-2010

	Aantal monumentale panden in bezit		
	1-20	21-100	>100
Gerestaureerd en herbestemd	467	14	240
Alleen gerestaureerd	606	65	1.489
Alleen herbestemd	47	135	3
Totaal gerestaureerd of herbestemd	1.120	213	1.733

Bron: EIB

3.3 Kruisverbanden: activiteiten naar type corporatie

In deze paragraaf nemen we de activiteiten van corporaties met betrekking tot monumenten nader onder de loep, door categorieën te vergelijken.

Allereerst zijn de corporaties ingedeeld naar hun activiteiten met betrekking tot herbestemming in het verleden. Vervolgens is de restauratieactiviteit van de instellingen de invalshoek. En ten slotte wordt het gedrag beschreven vanuit het perspectief van het aankoopbeleid.

Met betrekking tot de herbestemming zijn drie categorieën gevormd, namelijk corporaties die helemaal geen monumentale panden hebben herbestemd, corporaties die de afgelopen vijf jaar één pand hebben herbestemd en corporaties die meerdere panden hebben herbestemd. Binnen deze categorieën is gekeken hoeveel panden in totaal zijn herbestemd en hoeveel monumentale panden zijn aangekocht. De aangekochte panden hoeven niet dezelfde panden te zijn als die welke zijn herbestemd, maar aldus ontstaat een beeld of het met name het bestaand bezit is dat herbestemd is of dat er – mogelijk – veel panden zijn aangekocht met het oog op herbestemming. Dan blijkt dat door corporaties die panden hebben herbestemd in totaal ruim 900 panden zijn herbestemd en bijna 400 panden zijn aangekocht (tabel 3.5). Minstens 55% van het aantal

Tabel 3.5 Herbestemde en aangekochte monumentale panden naar herbestemmingscategorie

	Totaal aantal herbestemd	Totaal aantal aangekocht
Niet herbestemd	0	61
1 pand herbestemd	68	183
2 panden of meer herbestemd	838	211
Totaal	906	455

Bron: EIB

Tabel 3.6 Gerestaureerde en aangekochte monumentale panden naar restauratiecategorie

	Totaal aantal gerestaureerd	Totaal aantal aangekocht
Niet gerestaureerd	0	106
1 pand gerestaureerd	52	45
2 of meer gerestaureerd	2.830	149
Totaal	2.881	300

Bron: EIB

herbestemde panden betreft dus panden die reeds in bezit waren. Het kan natuurlijk zijn dat dit panden zijn die in het verleden zijn aangekocht met het oog op herbestemming en dat het bijvoorbeeld door moeilijke procedures meer dan vijf jaar heeft geduurd voordat de herbestemming daadwerkelijk heeft plaatsgevonden.

In tabel 3.6 zijn de uitkomsten weergegeven van een zelfde soort analyse voor de gerestaureerde panden. Daaruit blijkt dat corporaties die één of meer panden hebben gerestaureerd in totaal 2.881 panden hebben gerestaureerd, terwijl zij bijna 200 panden hebben aangekocht. Een overgrote meerderheid van de panden die gerestaureerd zijn (93%) betreft dus panden die reeds in bezit waren van een corporatie en niet de afgelopen vijf jaar zijn aangekocht.

In tabel 3.7 zijn de activiteiten (herbestemming en restauratie) weergegeven voor de verschillende categorieën van corporaties naar het aantal aankopen dat zij hebben in de afgelopen vijf jaar hebben gedaan.

Het blijkt dat in elk geval voor 2.612 panden die herbestemd of gerestaureerd zijn geldt dat het geen panden betreft die in de afgelopen vijf jaar zijn aangekocht. Hier gaat het dus om het bestaande bezit. Op het totaal van bijna 3.066 panden die herbestemd of gerestaureerd zijn is dus 85% niet de afgelopen vijf jaar aangekocht.

Tabel 3.7 Aankopen monumentale panden naar aankoopcategorie

	Totaal aangekocht	Herbestemd en gerestaureerd	Alleen gerestaureerd	Alleen herbestemd
Niet aangekocht	0	398	961	163
1 pand aangekocht	68	68	107	15
2 of meer panden aangekocht	387	255	1.092	6
Totaal	455	721	2.160	184

Bron: EIB

3.4 Conclusies

In de afgelopen vijf jaar hebben corporaties meer monumenten aangekocht dan verkocht. Tegenover ruim 450 aangekochte panden (3,3% van het huidige monumentenbezit) staan iets meer dan 100 verkochte monumenten (0,8%). Per saldo nam het monumentenbezit dus met 350 stuks toe (2,5%).

In de komende periode 2011-2015 keert dit beeld. De corporaties willen meer monumenten verkopen (1¼% van het monumentenbezit) en het aantal aankopen juist terugbrengen tot ¾%. Daardoor zal het monumentenbezit van corporaties naar verwachting met ½% afnemen.

Het onderzoek laat zien dat alleen corporaties die op dit moment al over monumenten beschikken overwegen om in de komende vijf jaar opnieuw monumenten aan te kopen. De corporaties die nu nog geen monumentaal bezit hebben zijn niet van plan om in de komende jaren in de aankoop van monumentale panden te investeren.

In de periode 2006-2010 restaureerden de monumentencorporaties bijna 3.000 monumenten. Dat is ongeveer 20% van hun monumentenbezit. Dit is veel meer dan het aantal monumenten dat in dezelfde periode werd aangekocht. De meeste gerestaureerde woningen waren dus al in bezit van de corporaties en zijn dus niet specifiek om het restaureren aangekocht. Zo gezien is restaureren voor de gemiddelde corporatie meer een beheeractiviteit dan een ontwikkelactiviteit.

In dat licht moet ook worden opgemerkt dat in dezelfde periode bijna 10% van het monumentenbezit van corporaties (1.225 monumenten) is herbestemd. Van dat aantal is 60% gelijktijdig gerestaureerd. Ook het aantal herbestemmingen was groter dan het aantal aangekochte monumenten.

In de komende vijf jaar gaan de corporaties volgens de huidige plannen veel minder restaureren dan in de voorgaande periode. Het aantal restauraties door corporaties zal grofweg halveren en zich vooral concentreren op het al verworven monumentale woningbezit. Het zijn vooral de herbestemmingsactiviteiten die vrijwel opdrogen.

De belangrijkste reden voor de sterke terugval in de investeringen in het monumentale bezit is de beperkte investeringscapaciteit van corporaties. Het inflatievolgend huurbeleid, de integrale vennootschapsbelasting, de door het kabinet aangekondigde heffing ter medefinanciering van de huurtoeslag en ook de beperkte rijks- en gemeentelijke middelen nopen de corporaties ertoe om hun ambities naar beneden bij te stellen en ook scherpere keuzen te maken. Uit gesprekken met corporaties blijken het vooral de complexe monumentale gebouwen te zijn (bijvoorbeeld kerken), die zich moeilijk en alleen tegen hoge kosten laten herbestemmen tot woningen, die het sterkst hieronder te lijden hebben. Dit is ook de categorie waarin voor private partijen de sterkste terugval in subsidies in de komende jaren zal plaatsvinden.

4 Financiering van monumentale investeringen

4.1 Wijze van financiering van investeringen in monumenten

In de afgelopen periode 2006-2010 is tweederde deel van de investeringen van woningcorporaties in monumenten gefinancierd met leningen met borging door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) (zie figuur 4.1). Door de borging kunnen woningcorporaties goedkoper lenen met borging dan zonder borging. Het verschil in te betalen rente bedraagt over het algemeen zo'n 50 basispunten, maar kan zelfs oplopen tot 100 basispunten (1%-punt rente). De tweede belangrijke financieringsbron is het eigen vermogen, dat voor een kwart van de investeringen in monumenten als financieringsbron wordt gebruikt.

De resterende 10% van de investeringen in monumenten werd gefinancierd door het aantrekken van leningen op de kapitaalmarkt tegen marktconforme condities (dus zonder borging door het WSW) en door middel van speciale financieringsregelingen voor monumenten (subsidies, fondsen van niet-overheden/sponsors, laagrentende leningen van het Restauratiefonds).

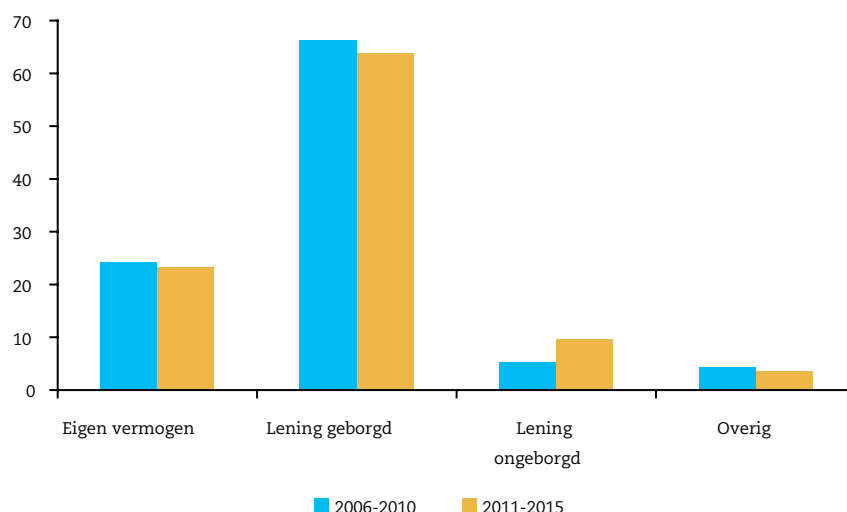
De verwachting van de corporaties is dat de financieringsstructuur niet substantieel wijzigt in de toekomst (zie ook figuur 4.1). De geborgde leningen en het eigen vermogen gaan een kleinere rol spelen als financieringsbron, ten gunste van de ongeborgde leningen. Het beroep op de speciale regelingen blijft vrijwel gelijk.

Het gaat hier uiteraard om de verschillen in financiering van het totaal van investeringen in monumenten. Aangezien het totale investeringsvolume van corporaties naar verwachting substantieel daalt in de komende vijf jaar (hoofdstuk 3), zal het totale financieringsberoep in absolute zin ook dalen.

4.2 Verschillen tussen corporaties in financieringswijze

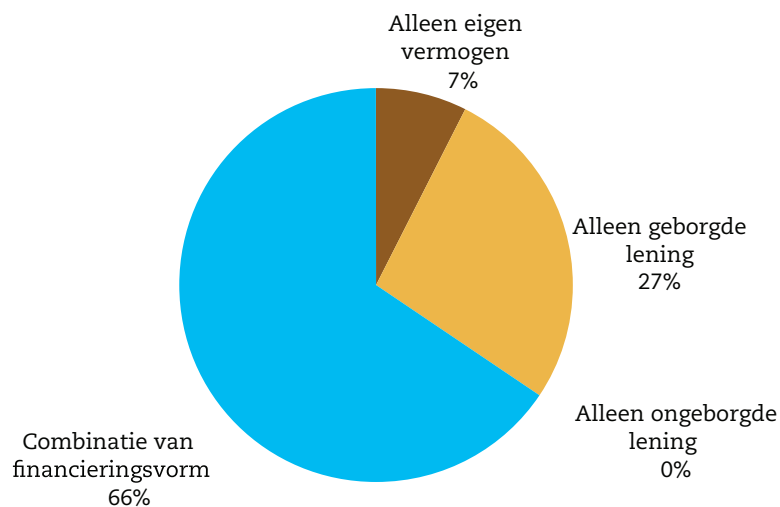
De verschillen tussen individuele corporaties naar financieringswijze kunnen erg groot zijn. Een klein aantal corporaties met zeer veel monumentaal bezit, geeft aan dat het beroep op geborgde

Figuur 4.1 Percentage van de investeringen in monumenten naar financieringswijze, 2006-2010 en 2011-2015



Bron: EIB

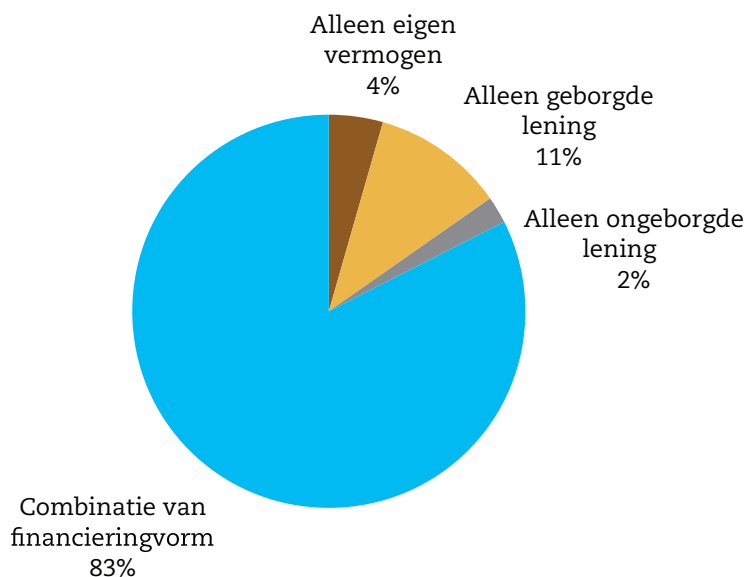
Figuur 4.2 Financieringswijze investeringen in monumenten bij corporaties, percentage van de corporaties dat valt in bepaalde klasse van financieringswijze, 2006-2010



Bron: EIB

leningen als financieringsbron voor monumentale investeringen drastisch zal teruglopen. Gemiddeld genomen financierden corporaties met meer dan 100 monumentale panden in bezit hun investeringen in monumenten voor 70% met geborgde leningen. De verwachting is dat zij

Figuur 4.3 Financieringswijze investeringen in monumenten bij corporaties, percentage van de corporaties dat valt in bepaalde klasse van financieringswijze, 2011-2015



Bron: EIB

deze financieringswijze terugbrengen tot iets meer dan de helft van hun investeringen. De daling bij deze groep corporaties gaat ten gunste van het eigen vermogen en ongeborgde leningen als financieringswijze.

Voorts is er een substantieel aandeel van de corporaties dat slechts één financieringsvorm gebruikt voor de financiering van de investeringen in monumenten. Van corporaties financiert 27% deze investeringen geheel met geborgde leningen en 7% geheel met eigen vermogen. In de meeste gevallen wordt echter een combinatie van financieringsvormen gekozen (zie figuur 4.2).

De komende vijf jaar neemt met name het aantal corporaties dat investeringen in monumenten alleen met geborgde leningen financiert af. Ook bij de corporaties die alleen met eigen vermogen financieren is een daling te zien. Dit komt ten gunste van een gemengde vorm van financiering en ook zijn er corporaties die verwachten hun investeringen in monumenten enkel met ongeborgde leningen te financieren (zie figuur 4.3).

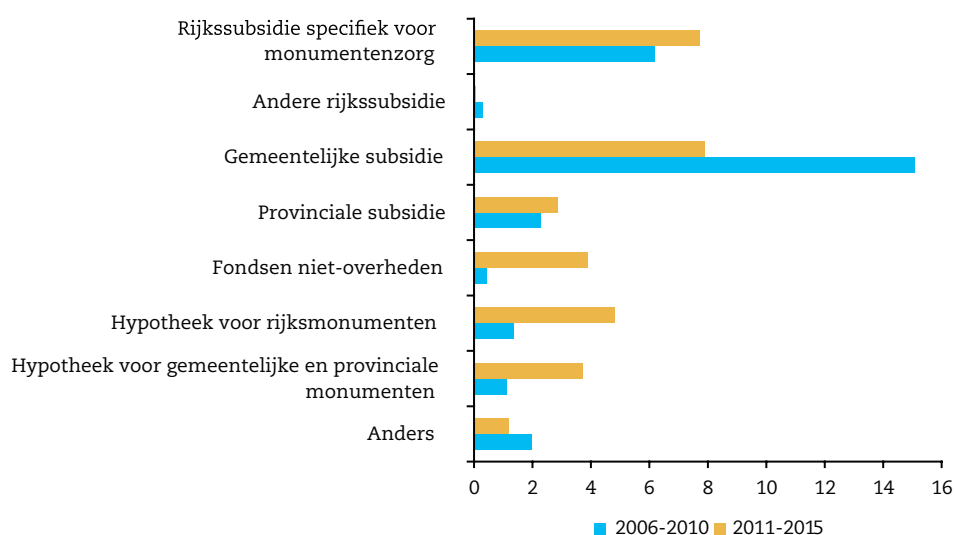
4.3 Beroep op speciale regelingen

In figuur 4.4 is het percentage van corporaties weergegeven dat een beroep doet op één van de speciale regelingen voor monumentenfinanciering. Het gaat hierbij om het enkele feit dat de corporaties een beroep doet op één of meer van deze regelingen, ongeacht voor welk percentage zij dit doet. Overwegend worden de speciale regelingen slechts voor een klein percentage van de investeringen in monumenten gebruikt door corporaties.

Met name op gemeentelijke en rijkssubsidie is een beroep gedaan. De verwachting voor de toekomst is dat het beroep op rijkssubsidie toeneemt en op gemeentelijke subsidie afneemt. Met name het beroep op de financiële arrangementen van het Restauratiefonds in de vorm van zacht rentende hypothecaire leningen voor rijks-, gemeentelijke en provinciale monumenten neemt toe. Daarnaast verwachten corporaties meer een beroep te doen op fondsen van niet-overheden (sponsoring).

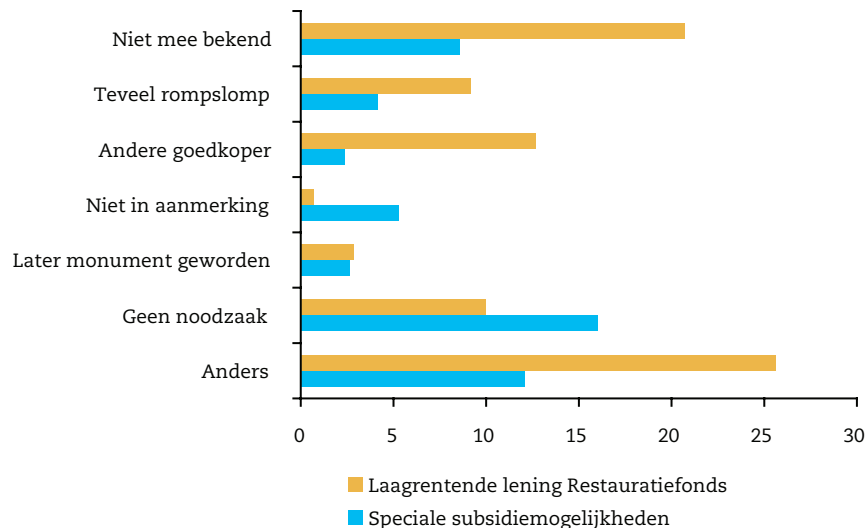
De redenen waarom corporaties geen gebruik maken van één van de speciale financieringsmogelijkheden staan uiteengezet in figuur 4.5. Hieruit blijkt dat met name de laagrentende hypo-

Figuur 4.4 Percentage van de corporaties dat een beroep doet op een van onderstaande speciale financieringsregelingen voor (een deel van) investeringen in monumenten, 2006-2010 en 2011-2015



Bron: EIB

Figuur 4.5 Reden dat corporaties geen gebruik maken van speciale subsidieregelingen of laagrentende lening via Restauratiefonds (%)



Bron: EIB

thecaire leningen van het Restauratiefonds behoorlijk onbekend zijn bij woningcorporaties. Een vijfde van de corporaties die hier geen gebruik van heeft gemaakt, geeft aan dat zij niet bekend zijn met deze regelingen.

De op één na meest genoemde reden is dat andere financieringsvormen goedkoper zijn (13%). Dit is opvallend, omdat met een lening van het Restauratiefonds op dit moment 300 basispunten (3%-punt) onder de marktrentevoet geleend kan worden, terwijl ook met geborgde leningen er nog een risico-opslag geldt op de staatsrente.

Het Restauratiefonds verstrekt laagrentende leningen die 4,5 à 5% onder de marktrente liggen, met een minimum van 1,5%. De actuele korting ten opzichte van de huidige rentestand komt nu dus uit op circa 3%. Er geldt wel een maximum leenbedrag van € 300.000 voor Rijksmonumenten en € 100.000 voor gemeentelijke of particuliere monumenten. Maar het lijkt dus niet aannemelijk dat er veel financieringsvormen goedkoper zijn.

Eén op de tien corporaties geeft aan dat zij de aanvraag van een lening bij het Restauratiefonds teveel rompslomp vindt geven.

Voor het overige geldt dat corporaties geen noodzaak zagen om een beroep te doen op een van de speciale regelingen of om praktische redenen hiervan afgezien hebben, bijvoorbeeld omdat de panden waarin investeringen zijn gepleegd pas hierna een monumentale status hebben gekregen of dat men om andere redenen niet in aanmerking kwam voor subsidie. Daarnaast noemt een aantal corporaties als reden dat zij op portefeuillebasis financieren, dus voor alle activiteiten van de corporatie.

4.4 Conclusies

Tweederde van de investeringen in monumenten door corporaties wordt gefinancierd met door de WSW geborgde leningen. Een kwart van de investeringen wordt gefinancierd uit het eigen vermogen. Het aandeel van op andere wijze gefinancierde investeringen (o.a. ongeborgde leningen, Rijkssubsidie, zacht rentende leningen uit fondsen) is beperkt tot 10%.

De komende jaren voorzien corporaties dat zij relatief minder gebruik gaan maken van geborgde leningen en eigen vermogen als financieringsbron en dat zij vaker gebruik gaan maken van ongeborgde leningen, Rijkssubsidies, fondsen van niet-overheden en laagrentende leningen via

het Restauratiefonds als financieringsbron. Het gaat hier om een relatieve verschuiving; in absolute zin neemt de financieringsbehoefte uiteraard af als gevolg van de voorziene daling van investeringen (hoofdstuk 3).

Als belangrijkste reden waarom in het verleden geen gebruik gemaakt is van één van de speciale regelingen (monumentensubsidies of laagrentende leningen uit het Restauratiefonds) wordt genoemd dat men er niet mee bekend was, dat er geen noodzaak voor was, dat men het teveel rompslomp vindt geven en dat andere financieringswijzen als goedkoper worden gezien.

5 Effecten Europese beschikking

5.1 Wat is de Europese beschikking?

In de Europese beschikkingen E 2/2005 en N 642/2009 (wijkaanpak) heeft de Europese Commissie bepaald dat het vigerende systeem van WSW-borging op onderdelen moet worden bijgesteld. De achtervang van Nederlandse overheden voor leningen aan Nederlandse woningcorporaties, waardoor zij tegen lage rente kunnen lenen op de kapitaalmarkt via borging door het WSW, wordt als staatssteun aangemerkt. Deze is alleen geoorloofd voor specifieke taken. In de “Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting” (Staatscourant 2010, Nr. 17.515) is de Europese regelgeving verankerd in nationaal beleid. Kortweg gaat het om het verhuren van maatschappelijk vastgoed en sociale huurwoningen tegen een huurprijs lager dan € 652,52 aan huurders. In de praktijk zijn dit woningen die toegewezen worden aan mensen met een belastbaar gezinsinkomen beneden € 33.614. Deze activiteiten worden aangemerkt als Dienst van Algemeen Economisch Belang (DAEB-activiteiten). Het verhuren van commerciële bedrijfsruimte en van woningen aan huurders met hogere inkomens wordt niet langer beschouwd als een activiteit die gefinancierd kan worden met leningen met borging van het WSW. Deze activiteiten worden aangemerkt als niet-DAEB activiteiten.

5.2 Doorwerking beschikking in investeringen

De Europese beschikking werkt door in de investeringsruimte voor corporaties. Voor het gedeelte van hun activiteiten dat onder niet-DAEB valt, geldt dat geen gebruik meer gemaakt kan worden van borging door het WSW. Hierdoor nemen de rentelasten op deze investeringen toe met minimaal 0,5 procentpunt.

Voor investeringen in complexen naar gemengde functies (bijvoorbeeld sociale huurwoningen en commerciële bedrijfsruimte) gold voorheen dat de winst van de commerciële bedrijfsruimte gebruikt kon worden voor het dekken van tekorten op de sociale huurwoningen. Deze mogelijkheden worden nu beperkt door de Europese beschikking, omdat door toenemende financieringslasten er minder financiële ruimte op de commerciële functies resteert.

5.3 Verwachtingen van de corporaties

Welke effecten verwachten de corporaties zelf van de Europese beschikking op hun monumentenbeleid? In tabel 5.1 is uiteen gezet welke procentuele mutatie corporaties verwachten van hun investeringen, opgedeeld in categorieën op basis van hun investeringen en bezit in monu-

Tabel 5.1 Effect dat corporaties verwachten van Europese beschikking op investeringen in monumenten, naar categorie

Categorie	‘Effect beschikking’
1 pand of meer óf herbestemd óf aangekocht óf gerestaureerd 2006-2010	-6
1-20 panden in bezit	-14
21 panden of meer in bezit	-8

Bron: EIB

menten.

Daaruit blijkt dat corporaties die in de afgelopen vijf jaar daadwerkelijk geïnvesteerd hebben in monumenten (aankoop, restauratie of herbestemming) verwachten dat de Europese beschikking ertoe leidt dat zijn hun investeringen in monumenten met gemiddeld 6% terugbrengen.

Corporaties met relatief veel monumenten in bezit (21 panden of meer) verwachten een minder sterk effect van de Europese beschikking dan corporaties met relatief weinig monumenten in bezit.

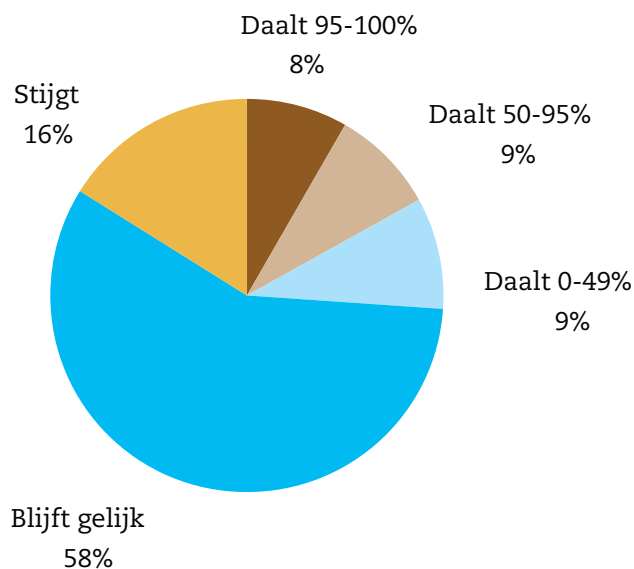
Bij deze antwoorden geldt dat er sprake is van zeer grote verschillen tussen corporaties onderling. Dit blijkt ook uit figuur 5.1.

Het grootste gedeelte van de corporaties verwacht dat de investeringen in monumenten niet zullen stijgen of dalen als gevolg van de Europese beschikking. Gevraagd naar de redenen hiervan wordt het meeste genoemd dat de investeringen in monumenten in het verleden slechts een klein deel van de totale investeringen bedroegen. Daarna wordt met name als reden genoemd dat de investeringen in monumenten onder de DAEB-activiteiten vielen (huur lager dan € 653 per maand of maatschappelijke voorzieningen) en dat men van plan is dat te blijven doen, zodat deze investeringen gewoon met geborgde leningen gefinancierd kunnen blijven binnen de regels van de Europese beschikking. Daarnaast wordt genoemd dat toch al geen grote investeringen gepland waren en dat alle investeringen terugschroefd zijn, dus ook de investeringen in monumenten, en dat het terugschroeven van de activiteiten te wijten is aan de financiële situatie in het algemeen en niet specifiek aan de Europese beschikking.

Van de corporaties verwacht 27% dat hun investeringen in monumenten zullen dalen als gevolg van de Europese beschikking. Een deel hiervan verwacht zelfs dat als gevolg hiervan in het geheel geen investeringen in monumenten meer zullen plaatsvinden. Gemiddeld verwacht de groep van corporaties die verwachten dat hun investeringen in monumenten dalen als gevolg van de Europese beschikking, dat deze met 54% zullen dalen.

Daarnaast is er een groep die verwacht dat de investeringen zullen stijgen als gevolg van de beschikking. Hierop doorvragend blijkt dat zij niet bedoelen dat de omvang van de investeringen zal stijgen, maar dat de totale investeringssom per investering hoger komt te liggen. De reden hiervan is dat men de monumentale activiteiten niet onder de DAEB-activiteiten laat

Figuur 5.1 Het effect dat corporaties verwachten op hun investeringen als gevolg van de Europese beschikking, mutatie en % van de corporaties dat deze mutatie verwacht



Bron: EIB

Amsterdamse methode versus de Utrechtse methode

Voor monumenten bestaat de mogelijkheid meer huur te vragen dan op basis van het huurpuntenstelsel zou mogen. Om de toegestane huur te berekenen zijn er twee methodes toegestaan volgens de kantonrechter: de 'Utrechtse' methode en de 'Amsterdamse' methode.

Bij de Utrechtse methode geldt dat voor rijksmonumenten een huur gevraagd mag worden die 30% hoger ligt dan op basis van het woningwaarderingsstelsel zou mogen. Hierdoor kunnen de huurprijzen hoger liggen dan de sociale huurgrens van € 653 waarvoor de Europese beschikking geldt en waar beneden investeringen met geborgde leningen gefinancierd kunnen worden. Dit hoeft echter niet het geval te zijn. Als op basis van het woningwaarderingsstelsel de huur uit zou komen op € 400 mag volgens de Utrechtse methode een huur van € 520 gevraagd worden, namelijk 30% hoger. Dan ligt de huur echter nog steeds onder de grens van € 653 die door Europa is gesteld. Voor gemeentelijke monumenten geldt een maximale opslag van 15% bovenop de huur volgens het woningwaarderingsstelsel.

Volgens de Amsterdamse methode mag de huurprijs vastgesteld worden op basis van de kostprijs van de investering. In dit geval worden de investeringskosten bij elkaar opgeteld en wordt de huurprijs kostendekkend vastgesteld. Deze kan dan dus hoger uitkomen dan de huur op basis van het woningwaarderingsstelsel.

vallen. Men vraagt een hogere huur dan toegestaan volgens de Europese beschikking en maakt hiermee gebruik van de mogelijkheid voor monumentale panden een huur te vragen die 30% hoger ligt dan volgens het woningwaarderingsstelsel zou gelden. Hiermee komt de huur hoger te liggen dan de sociale huurgrens van € 653 die Europa stelt om in aanmerking te komen voor leningen met borging van het WSW. Ook de rentekosten komen hoger te liggen, aangezien het rentevoordeel van borging wegvalt. Hierdoor is het financiële beslag van de investeringen in termen van zowel opbrengsten als kosten hoger.

5.4 Doorrekenen in huren

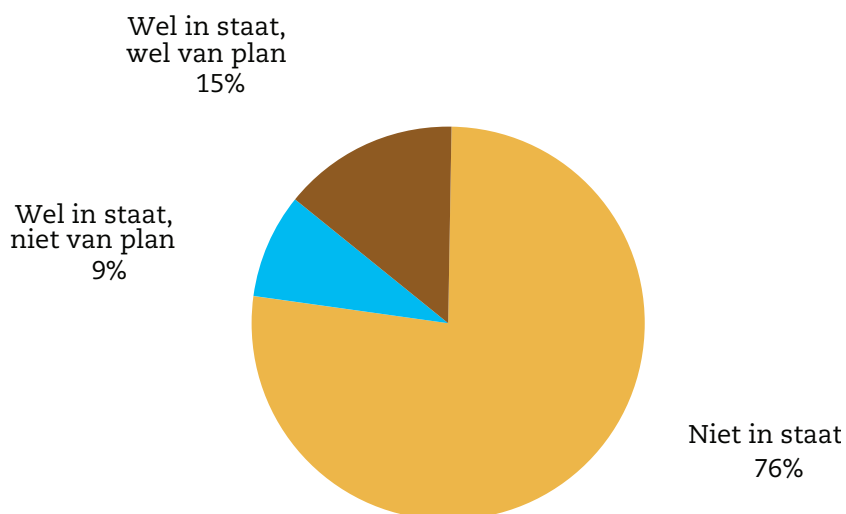
Tot slot is gevraagd of corporaties zich in staat achten een groter gedeelte van hun investeringen in monumentale panden door te rekenen in hogere huren. Tevens is gevraagd of zij ook van plan zijn dit te doen als gevolg van de Europese beschikking.

Van de corporaties acht 15% zich daartoe in staat en is dat ook van plan (figuur 5.2). Een nadere analyse wijst uit dat dit een groot deel van dezelfde corporaties betreft als die aangeven dat hun investeringen zullen stijgen als gevolg van de Europese beschikking en hier als nadere argumentatie voor gaven dat de keuze gemaakt wordt om de investeringen in monumentale panden onder de niet-DAEB activiteiten te plaatsen. Deze groep corporaties is dus van plan gebruik te gaan maken van de mogelijkheid 30% meer huur te vragen dan op basis van het huurpuntenstelsel mogelijk zou zijn (zie kader paragraaf 5.3).

Het grootste gedeelte van de corporaties acht zichzelf niet in staat een hogere huur te vragen. Een nadere analyse wijst uit dat een deel van deze corporaties zichzelf niet in staat acht hogere huren te vragen, omdat dit niet binnen het beleid past. Ongeveer tweederde van de corporaties die gereageerd hebben op nadere vragen op dit punt geeft dit antwoord. Zij geven aan dat het hun doelstelling is om sociale huurwoningen te verhuren en dat zij dus niet de huren boven dit niveau kunnen brengen. Bovendien willen zij hun investeringen met borging van het WSW blijven financieren en niet het risico lopen dit rentevoordeel kwijt te raken.

Ongeveer een derde van de corporaties die zich niet in staat acht de huren te verhogen wijst op de lokale marktsituatie. Hogere huren zou ertoe leiden dat zij de woningen of de ruimte voor voorzieningen niet verhuurd krijgen.

Figuur 5.2 In staat en/of van plan een groter deel van de investeringen in monumenten door te rekenen in hogere huren als gevolg van de Europese beschikking, in percentage van de corporaties



Bron: EIB

5.5 Conclusies

De Europese beschikking beperkt de borgingsmogelijkheden van monumentale investeringen. Financiering wordt duurder voor investeringen die in de niet-DAEB sfeer vallen, dat wil zeggen woningen met een huurprijs van meer dan € 653 per maand of commerciële bedrijfsruimte. Echter, een groot deel van de monumentale investeringen van corporaties betreft investeringen in bestaand bezit waarvan het grootste deel in de DAEB-sfeer vallen en dus nog met borging gefinancierd kunnen worden (hoofdstuk 2 en 3).

Per saldo kan de sterke terugval van de activiteiten met betrekking tot monumenten die zichtbaar was in hoofdstuk 3 dan ook niet alleen aan de Europese beschikking toegeschreven worden. De corporaties die de afgelopen vijf jaar één of meer panden aankochten, herbestemden of restaureerden, verwachten namelijk dat door de Europese beschikking hun investeringen met 6% zullen afnemen. Aangezien de voorziene daling van investeringen in monumenten een stuk forser is (decimering van herbestemmingen en halvering van restauraties) kan de Europese beschikking dus niet de enige oorzaak hiervan zijn. De marktsituatie in het algemeen, de teruglopende verkopen van bestaand bezit, de rijksheffing ter financiering van de huurtoeslag zijn allemaal andere oorzaken die de investeringsruimte van corporaties onder druk zetten. Daarnaast grijpt een deel van de corporaties de Europese beschikking aan om gebruik te maken van de mogelijkheid om voor monumenten hogere huren te vragen dan volgens het woningwaarderingsstelsel toegestaan zou zijn. Het gaat om 15% van de corporaties die aldus hun investeringen in monumenten wil voorzetten als niet-DAEB activiteit.

EIB-publicaties

2006

Verwachtingen bouwproductie en werkgelegenheid in 2006

Verwachtingen bouwproductie en werkgelegenheid in 2006
De Nederlandse regio's

Vraag naar kantoren tot 2015

Bouwbedrijven 2006, ontwikkelingen en vooruitzichten

Bouwen in: Noord-Nederland, Noord-Holland en Utrecht, Oost-Nederland, Zuid-Nederland en Zuid-Holland (Bouwend Nederland)

Procesintegratie en innovatief ondernemerschap in de aan de bouw toeleverende industrie en de bouwmaterialenhandel

Eindevaluatie Arboconvenant Funderingsbranche

Het ziekteverzuim in de bouwnijverheid in 2005

Arbowensen en -behoeften van bouwbedrijven en werknemers 2005 (ARBOUW)

Procesintegratie en innovatief ondernemerschap in ontwerp bureaus

Monitor arbeidsongevallen in de bouw 2005 (ARBOUW)

Activity Based Costing in het bouwbedrijf

Prestatietoeslag in de restauratiebouw

Bouwen op vertrouwen

Internetgebruik door bouwbedrijven

De kabel- en leidingsector; -investeringsvolume en opdrachtgeverschap-

Sectorprofiel schilders-, afwerkings- en glaszetbedrijf 2005-2012

De bouw arbeidsmarkt in het najaar van 2005

Bedrijfseconomische kencijfers van b&u-bedrijven in 2005

Bedrijfseconomische kencijfers van gww-bedrijven in 2005

Bedrijfseconomische kencijfers van gespecialiseerde bedrijven in de bouw in 2005

Algemene kosten in het bouwbedrijf in 2005

Verkenning knelpunten bij duurzaam, zuinig en materiaalarm aanbesteden en bouwen (RWS/DWW)

Het arbeidsbestand in de bouwnijverheid in 2005

De bouwbedrijven in 2005

2007

Verwachtingen bouwproductie en werkgelegenheid in 2007

Beperking hypotheekrenteaftrek 'Gevolgen voor de bouwproductie en woningmarkt'

Opdrachtgevers aan het woord - *meting* 2006

Infrastructuurmonitor MIT 2007

De restauratieproductie tot 2011

Procesintegratie en innovatief ondernemerschap in het bouwproces

Bouwbedrijven 2007 *Ontwikkelingen - Vooruitzichten*

Sectorprofiel stukadoors-, afbouw- en terrazzo-/vloerenbedrijf 2005-2012

Het ziekteverzuim in de bouwnijverheid in 2006

De sector civiele betonbouw *marktontwikkelingen, opdrachtgeverschap en werkgelegenheid*

Bouwconcerns in beeld 2006/2007

Opdrachtgevers aan het woord - *meting* 2007

Bedrijfseconomische kencijfers van gww-bedrijven in 2006

Bedrijfseconomische kencijfers van b&u-bedrijven in 2006

Het arbeidsbestand in de bouw in 2006

Monitor arbeidsongevallen in de bouw 2006 (ARBOUW)

Transparantie in de bouwpraktijk

De bouwbedrijven in 2006

2008

Verwachtingen bouwproductie en werkgelegenheid 2008

Procesintegratie en innovatief ondernemerschap in het bouwproces - *meting* 2007

Kostendruk van wet- en regelgeving in het gespecialiseerde aannemingsbedrijf

Infrastructuurmonitor MIRT 2008

Bouw in beeld 2007

Openbaarvervoerinfrastructuur in een geliberaliseerde markt

Algemene kosten in het bouwbedrijf

Het ziekteverzuim in de bouw in 2007

Kwaliteit van de dienstverlening en het bestuurlijk proces van lagere overheden

De markt voor restauratie en onderhoud van monumenten tot 2013

Uitdagingen en beleidsopties bij nieuwbouw van woningen
Regionale ontwikkelingen en beleid na 2009

De Vastgoedlezing 2008 *Crisis op de Nederlandse woning- en vastgoedmarkt?* (ASRE)

Bedrijfseconomische kencijfers van b&u-bedrijven in 2007

Bedrijfseconomische kencijfers van gww-bedrijven in 2007

Bouwconcerns in beeld 2007/2008

Monitor arbeidsongevallen in de bouw 2007 (ARBOUW)

2009

Verwachtingen bouwproductie en werkgelegenheid 2009

Opdrachtgevers aan het woord - meting 2008

Procesintegratie en innovatief ondernemerschap in het bouwproces - meting 2008

Middenkaderopleidingen in de bouw

Algemene kosten in het bouwbedrijf 2006-2007

Bouw in beeld 2008

Trends en ontwikkelingen in de afbouwbranche 2009-2014

De zelfstandige zonder personeel in de bestratingsbranche

Het ziekteverzuim in de bouw in 2008

Hervorming van de woningmarkt

Reïntegratie van langdurig zieke werknemers in de bouw

Bouwconcerns in beeld 2008-2009

2010

Verwachtingen bouwproductie en werkgelegenheid 2010

Algemene kosten in het bouwbedrijf 2006-2008

Bedrijfseconomische kencijfers b&u-bedrijven 2008

Bedrijfseconomische kencijfers gww-bedrijven 2008

Trends en ontwikkelingen in de afbouwbranche 2010-2015

Zzp'ers in de bouw

De arbeidsmarkt in de bitumineuze en kunststofdakbedekkingsbranche
Kantorenleegstand – probleemanalyse en oplossingsrichtingen (www.eib.nl)
Ondergrondse netwerken en grondwaterbeheer
Ziekteverzuim in de bouw 2009
Beleidsvarianten beperking hypotheekrenteaftrek en liberalisatie huursector (www.eib.nl)
Nacht- en weekendwerk in het wegonderhoud
Bouw in beeld 2009
De bouwarbeidsmarkt 2010-2015
Bedrijfseconomische kencijfers gespecialiseerde bedrijven 2007-2008
Strategie en crisis
Vrouwen in technische functies
Marktstudie AFNL
Infrastructuurmonitor MIRT 2011
Kantorenleegstand - anlyse van de marktwerking (www.eib.nl)
2011
Verwachtingen bouwproductie en werkgelegenheid 2011
Algemene kosten in het bouwbedrijf 2007-2009
Openbare aanbestedingen in de gww
Bedrijfseconomische kencijfers gww-bedrijven 2009
Bedrijfseconomische kencijfers b&u-bedrijven 2009
Succesvol binnenstedelijk bouwen
De winst van innoveren (www.eib.nl)
Algemene BouwplaatsKosten (ABK) van B&U-projecten 2010 (RRBOUW)
Productiviteit en strategie (www.eib.nl)
Bouwconcerns in beeld 2009-2010
Trends en ontwikkelingen in de afbouwbranche 2011-2016
Restauratie en onderhoud van monumenten
Aanbestedingsgedrag opdrachtgevers (www.eib.nl)
Dynamiek op de woningmarkt

Economisch Instituut voor de Bouw

Basisweg 10
1043 AP Amsterdam

Postbus 58248
1040 HE Amsterdam

t (020) 583 19 00
f (020) 583 19 99

eib@eib.nl
www.eib.nl

Desktop publishing: M.B. Wakidjan-Nijbroek, EIB



Basisweg 10
1043 AP Amsterdam
Postbus 58248
1040 HE Amsterdam
t (020) 583 19 00
f (020) 583 19 99
info@eib.nl
www.eib.nl