

Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap

> Retouradres Postbus 16375 2500 BJ Den Haag

De Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten -Generaal
Postbus 20018
2000 AE 'S-GRAVENHAGE

Rijnstraat 50
Den Haag
Postbus 16375
2500 BJ Den Haag
www.rijksoverheid.nl

Contactpersoon

R. den Bak

T +31-70-412 3859
r.denbak@minocw.nl
IPC 3200

Onze referentie

219316

Bijlagen

1

Datum 10 augustus 2010
Betreft Onderzoek uitvoering motie Ten Broeke

Naar aanleiding van het Algemeen Overleg over de modernisering van de monumentenzorg (Momo) op 16 november 2009 is een aantal moties aangenomen waaronder die van de heer Ten Broeke.

De motie luidt als volgt: "De Kamer, gehoord de beraadslaging, constaterende dat het restauratiefonds nu hoofdzakelijk door de overheid wordt gevoed; overwegende dat het goed zou zijn om private investeerders, vastgoedondernemers en architectenbureaus te betrekken bij de financiering van grote restauratieprojecten; verzoekt de regering, te onderzoeken hoe private cofinanciering en garantstellingen bij laagrentende leningen nog ruimere toepassing kunnen vinden".

Hieronder zal ik eerst ingaan op de huidige situatie bij grote restauratieprojecten. Daarna ga ik in op de uitkomst van het onderzoek, waaronder het financieringsconcept van Cultuurinvest, het instrument van garantstellingen en tot slot schets ik een optie om meer privaat geld voor grote restauratieprojecten te genereren.

Huidige situatie

In het op 14 september 2009 aan de Tweede Kamer aangeboden evaluatierapport naar een tweetal fiscale regelingen op het terrein van de monumentenzorg, waaronder de vrijstelling van overdrachtsbelasting voor aanschaf monumentenpanden door aangewezen rechtspersonen (inmiddels afgeschaft), is aangegeven (pag.60) dat het bij beleggers en projectontwikkelaars bij monumentenpanden vooral gaat om het behalen van beleggingsresultaat met monumentenpanden. Dit bestaat enerzijds uit huuropbrengst en anderzijds uit winst bij verkoop. De private investeerders en vastgoedondernemers, waar de heer Ten Broeke gewag van maakt, investeren nu al in monumentenpanden, c.q. grote restauratieprojecten, mits economisch potentieel aanwezig is. Bij restauratie van de categorie monumenten die geen of beperkt economisch potentieel hebben, zoals de restauratie van kerken (met behoud van de oorspronkelijke functie), is een grote restauratie slechts een kostenpost, die niet

met leningen kan worden gefinancierd omdat de eigenaren de rente-en aflossingskosten niet kunnen opbrengen. Vandaar ook dat deze restauratiekosten alleen met subsidie, in aanvulling op het deel dat de eigenaar zelf op tafel moet leggen, kan worden gefinancierd.

Datum

Onze referentie
219316

Bij grote investeringen met een beperkt rendement, zoals bij restauratie en herbestemming van industrieel erfgoed waarin diverse (culturele) activiteiten worden ondergebracht, zou een laagrentende lening nog wel soulaas kunnen bieden. Particuliere beleggers en vastgoedondernemers zijn in dergelijke laag renderende projecten echter niet of nauwelijks geïnteresseerd.

Of een voorziening zoals Cultuurinvest voor restauraties met beperkt rendement een oplossing kan bieden, zal hieronder worden nagegaan.

Daarnaast moet gememoreerd worden dat het systeem van financiële ondersteuning van restauratie en instandhouding van rijksmonumenten al van oudsher een aanvulling is op private investeringen. De eigenaar is primair verantwoordelijk voor zijn bezit en moet, al naar gelang de exploitatiemogelijkheden, een hoger eigen aandeel op tafel leggen. Zo krijgen moeilijk te exploiteren gebouwen als molens subsidie van 70% en kunnen eigenaren van woonhuizen in het geheel geen subsidie krijgen maar alleen laagrentende leningen afsluiten of van de fiscale aftrek onderhoud gebruik maken. Daarnaast is er een grote groep eigenaren die zonder subsidie zijn monument onderhoudt. Al met al varieert de eigen inspanning tussen de 30% (molens) en 100% (geen subsidie) van de kosten.

Ook is het mogelijk om op grond van de Regeling cultuurprojecten 2004 privaat geld voor bepaalde grote restauratie projecten op het terrein van de monumentenzorg aan te wenden. Het gebouw dient in dat geval wel een culturele functie op het terrein van de podiumkunsten dan wel de musea te vervullen. Hierbij kan gedacht worden aan bijvoorbeeld restauratie van een kasteel dat tevens als museum fungeert of restauratie van industrieel erfgoed waarin een theater wordt ondergebracht.

Een ander fenomeen in de private financiering zijn de stadsherstelorganisaties. Deze trekken kapitaal aan en garanderen een bepaald rendement. Deze organisaties worden door het rijk gewaardeerd en gestimuleerd door hen meer vrijheid te geven bij het gebruik van regelingen (Regeling restauratie monumenten stadsherstellichamen; Staatscourant nr. 2076 dd 12 februari 2010).

Uitkomst onderzoek

Concept Cultuurinvest

In het gevoerde overleg (Tweede Kamer, vergaderjaar 2009-2010, 32 156, nr. 10) verwees de heer Ten Broeke een aantal malen naar het fonds Cultuurinvest omdat dit een buitengewoon effectief systeem in België zou zijn en gepaard gaat met meer particuliere bijdragen (pag.12).

Duidelijk is dat bij Cultuurinvest (zie ook bijlage) in geval van financiering door middel van leningen er alleen sprake is van hoogrentende leningen (8 a 10%). Wel trekt een bijdrage vanuit Cultuurinvest andere financiers over de streep in geval van co-financiering. Hierbij fungeert een bijdrage van uit Cultuurinvest als een soort kwaliteitskeurmerk.

Gelet op het vorenstaande acht ik de oprichting van een Cultuurinvest voor de monumentenzorg niet raadzaam omdat het geen soulaas biedt voor grote restauratieprojecten met een beperkt rendement.

Datum

Onze referentie
219316

Garantstellingen

Het spreekt voor zich dat van garantstelling geen sprake kan zijn ingeval voor enerzijds grote restauratieprojecten met voldoende economisch potentieel en anderzijds grote restauratieprojecten waar economisch potentieel afwezig is. In het eerste geval is garantstelling immers volstrekt overbodig vanwege het voldoende rendement en in het tweede geval moet per definitie teruggevallen worden op de garantstelling omdat er geen sprake is van rendement. En dat is niet opportuun.

Bij grote restauraties met een beperkt rendement zou een garantstelling in bepaalde gevallen nog wel soulaas kunnen bieden. Te denken valt bijvoorbeeld aan de restauratie/herbestemming van perifeer gelegen industrieel erfgoed dat tot een wooncomplex wordt omgevormd, waarbij het rendement op voorhand lastig is in te schatten. Potentiële kopers/financiers kunnen in een dergelijke situatie terughoudend zijn om financiële verplichtingen aan te gaan omdat de attractiviteit van de woonfunctie op papier lastig valt in te schatten, terwijl dat na realisatie van een dergelijk project heel anders kan liggen (kip en ei kwestie). Het is echter de vraag of garantstelling in een dergelijk geval gewenst zou zijn omdat garantstelling ook een rationele afweging van de financiële risico's kan verstoren. Immers het finale risico wordt in een dergelijke situatie feitelijk op het bordje van de garantstellende partij gelegd (bij twijfel wel inhalen)

Gelet op het voorstaande acht ik de introductie van garantstelling als instrument bij grote restauratieprojecten ongewenst.

Andere optie private financiering

Indien er naar aanvullende mogelijkheden wordt gezocht om meer privaat geld ten goede te laten komen aan grote restauratieprojecten op het terrein van de monumentenzorg, zie ik in theorie de volgende mogelijkheid.

Uitbreiding van de werkingssfeer van de Regeling cultuurprojecten 2004

Voor (bepaalde categorieën van) monumenten (met beperkt rendement zoals de huidige regeling vereist) zou uitbreiding van de werkingssfeer van deze regeling overwogen kunnen worden. Deze regeling maakt namelijk financiering mogelijk met een rentecomponent die beneden de geldende marktrente ligt (laagrentende leningen). Een dergelijke uitbreiding ligt echter niet voor de hand, aangezien restauratie van monumenten op zich niet zonder meer als een extra bijdrage aan cultuurparticipatie (publieksfunctie) kan worden aangemerkt. In de huidige regeling wordt dit wel verondersteld. Daarnaast zou er sprake zijn van extra belastingderving. Tegen de achtergrond van de huidige financieel-economische situatie acht ik dat niet wenselijk.

Samenvattend zie ik derhalve thans geen mogelijkheden om meer private financiering en garantstellingen bij grote restauratieprojecten te realiseren.

Datum

Onze referentie
219316

de staatssecretaris van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap,

Marja van Bijsterveldt-Vliegenthart