

Vergaderjaar 2009–2010

**32 156**

**Monumentenzorg**

**Nr. 22**

**BRIEF VAN DE STAATSSECRETARIS VAN ONDERWIJS, CULTUUR EN WETENSCHAP**

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 10 augustus 2010

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 (kamerstuk 32 156, nr. 8).

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 (kamerstuk 32 156, nr. 2), 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.

Bij grote investeringen met een beperkt rendement, zoals bij restauratie en herbesteding 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 stadsherstellingslichamen; Staatscourant nr. 2076 d.d. 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 á 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.

#### *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 private 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.

De staatssecretaris van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap,  
J. M. van Bijsterveldt-Vliegthart

Overleg met Cultuurinvest heeft ondermeer de volgende gegevens opgeleverd:

- Cultuurinvest verstrekt twee soorten financiering: leningen aan en participaties in ondernemingen in de creatieve sector.
- Bij de leningen wordt een onderscheid gemaakt tussen korte termijn leningen en lange termijn leningen. De korte termijn leningen hebben betrekking op projectfinanciering, hebben een gemiddelde looptijd van 6 maanden tot twee jaar en bedragen minimaal € 50 000 en maximaal € 125 000. De lange termijn (achtergestelde) leningen hebben gemiddeld een looptijd van vijf tot zeven jaar en bedragen minimaal € 50 000 tot maximaal € 150 000. De intrestvoet voor beide soorten leningen is samengesteld uit twee elementen: de Europese referentierentevoet en een risicopremie van 4%. Hier is dus feitelijk sprake van hoogrentende leningen. Bij leningen vraagt het fonds géén persoonlijke borgens aan de ondernemers.
- Bij een kapitaalparticipatie van Cultuurinvest is het van fundamenteel belang (Europees vereiste) dat ook andere kapitaalverstrekkers of co-investeerders voor minstens hetzelfde bedrag mee moeten investeren. Tussen een kapitaalinvestering en een exit verlopen gemiddeld vijf tot zeven jaar. Het door Cultuurinvest geïnvesteerde kapitaal bedraagt minimaal € 75 000 en maximaal € 500 000.
- Het investeringsfonds heeft een fondsgrootte van € 21,5 miljoen, waarvan de helft is ingebracht door acht private partijen (voornamelijk banken). Daarvoor werd een obligatielening uitgeschreven met een bulletrugbetaling op tien jaar. Deze particuliere bijdrage is door de Vlaamse overheid voor 75% gegarandeerd.
- In de periode november 2006 tot medio 2010 zijn er circa 320 aanvragen ingediend waarvan er 42 zijn gehonoreerd, waarmee een bedrag van circa € 5,6 miljoen is gemoeid.

Uit de hierboven gepresenteerde gegevens komt het volgende beeld naar voren. Slechts initiatieven met een hoog risicoprofiel, maar tevens met een hoog verdienpotentieel, c.q. marktpotentieel komen in aanmerking voor financiering vanuit Cultuurinvest. Gelet op het aantal goedgekeurde initiatieven in relatie tot het aantal ingediende initiatieven levert Cultuurinvest weliswaar een belangrijke doch ook een beperkt bijdrage.

Daarnaast waren de private partijen pas bereid middelen in Cultuurinvest te steken nadat de Vlaamse overheid met een garantstelling van 75% op de gevraagde inleg over de brug kwam. Het risico voor de private partijen is hierdoor drastisch gereduceerd, zodat Cultuurinvest als een volwaardige overheidsinstelling is te kwalificeren.