

Monumentenzorgers moeten politieke vuist maken

Stadsherstel en Hendrick de Keyser zijn twee organisaties, die op een aantal punten overeenkomsten en verschillen vertonen. Het meest in het oog springende verschil is wel, dat de juridische vorm van Stadsherstel een naamloze vennootschap is en dat het bij Hendrick de Keyser een vereniging van leden betreft. Voor Stadsherstel betekent dat, dat ze voor haar financiering voornamelijk afhankelijk is van het uitgeven van aandelen, terwijl Hendrick de Keyser haar eigen vermogen moet opbouwen uit contributies, donaties, legaten en schenkingen. Het wezenlijke verschil van deze financieringswijzen is wel, dat Stadsherstel door het gespreid uitgeven van aandelen, zelf de groei van haar eigen vermogen kan bepalen. Hendrick de Keyser daarentegen moet stil afwachten en maar hopen. Opmerkelijk hierbij is dat het ledenbestand van Hendrick de Keyser de afgelopen tien jaar niet veranderd is en ongeveer 2100 bedraagt.

Door de groei van de omzetcijfers zijn de contributies en donaties een voortdurend kleiner deel gaan uitmaken van de inkomsten van de vereniging en zijn ongeveer 9% naar 3% gedaald. We gaan op de financiering later uitgebreider in, maar

In het komende jaar zullen we naast de meer op de actualiteit gerichte onderwerpen, aandacht besteden aan organisaties, die actief zijn op het terrein van de uitvoering en begeleiding van renovaties en restauraties. We zullen hun inspanningen, over een reeks van jaren volgend, weergeven en bijzonderheden, zoals de manier waarop zij opereren en de middelen die zij nodig denken te hebben, vermelden. Wij beginnen de reeks met twee van de bekendste organisaties op dit gebied, te weten de Amsterdamse Maatschappij tot Stadsherstel NV en de vereniging Hendrick de Keyser. Beide instellingen geven jaarverslagen uit, die naast de balans, de winst- en verliesrekening en een toelichting daarop, ook een verslag van de secretaris en/of de directie/directeur bevat. We baseren deze aflevering voornamelijk op de jaarverslagen van de afgelopen tien jaar. Deze verslagen geven een redelijk beeld van het reilen en zeilen van de organisaties, waarbij zij opgemerkt dat het wel de enige bron van belang is waarover men kan beschikken. Vergelijken en toetsen van gegevens is er deze keer dus niet bij.

kunnen nu al vaststellen dat de extra vrijheid die de NV hier heeft haar in staat stelt flexibeler op veranderingen te reageren, waardoor het voor haar langer mogelijk is tegen de stroom op te roeien.

Zowel Stadsherstel als Hendrick de Keyser verdienen hun geld met het verhuren van hun huizenbezit. De werkwijze kan dan ook in het kort als volgt worden weergegeven: men koopt bij voorkeur monumenten in slechte staat, restaureert ze na enige tijd en gaat dan over tot

verhuur van het opgeknapte monument.

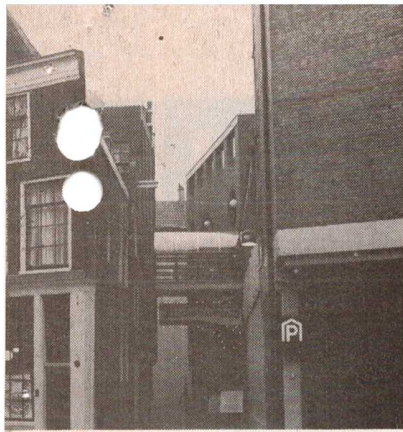
Huurbeleid

Beide organisaties stellen, dat zij in het belang van het cultureel erfgoed het liefst panden kopen die er slecht aan toe zijn en die een restauratie hard nodig hebben. Veelal gaat men tot de aankoop over op verzoek van Bouw- en Woningtoezicht, de Rijksdienst of de gemeentelijke dienst monumentenzorg; het gevolg is dat zij met name grote restauraties plegen.



Enige belangrijke jaarcijfers van Hendrick de Keyser en Stadsherstel.

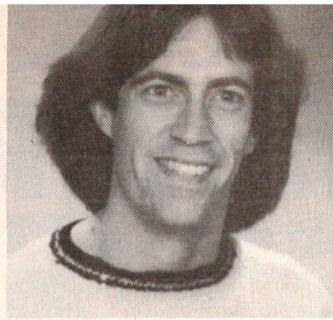
jaar	Aantal panden		Huur (× f 1000,-)		Gemiddelde huur per pand		Reëel onderhoud (prijzen 1973) (× f 1000,-)		Reëel onderhoud per pand (prijzen 1973)	
	Hendrick de Keyser	Stads- herstel	Hendrick de Keyser	Stads- herstel	Hendrick de Keyser	Stads- herstel	Hendrick de Keyser	Stads- herstel	Hendrick de Keyser	Stads- herstel
1970	179	134	473	600	220	373	198	61	1106	456
1971	184	155	590	816	267	439	171	63	928	406
1972	188	167	768	1035	340	517	124	72	659	434
1973	191	179	932	1367	407	636	199	55	1042	307
1974	191	202	1076	1583	469	653	228	119	1196	589
1975	195	207	1198	1782	512	717	218	130	1116	627
1976	198	213	1420	2092	598	818	399	161	2016	754
1977	205	217	1559	2317	633	890	264	115	1286	530
1978	209	244	1754	2684	699	917	217	176	1038	723
1979	211	246	1889	2993	746	1014	256	174	1212	709



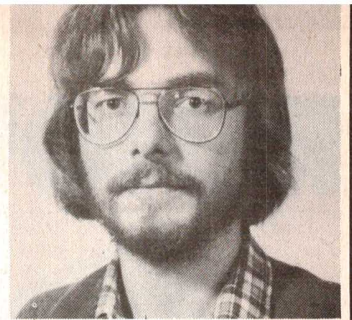
Stadsherstel heeft vanaf het begin het standpunt verkondigd, dat een aangekocht monument tussen het tijdstip van aankoop en het tijdstip van restauratie rendabel moet zijn. De huren moeten de kosten dekken. Eventuele instandhoudingskosten komen daarentegen ten laste van de toekomstige restauratie en dus van de huren na de restauratie. Deze voorzichtige werkwijze van Stadsherstel vindt haar oorsprong in het streven de voorfinancieringskosten zo laag mogelijk te houden en om gevestigde bedrijfseconomische principes te hanteren.

In de afgelopen jaren is Hendrick de Keyser, door de toenemende financieringskosten, eveneens gedwongen om een kostendekkende huur op aangekochte panden te eisen. Het is duidelijk dat de twee organisaties daardoor verplicht zijn verhuurbare panden te verwerven en zij zijn vrijwel uitsluitend actief op het gebied van de totale en grote restauraties. Dat zij hierdoor weinig ervaring hebben met bewonersparticipatie spreekt vanzelf. Vanwege de omvang van de verbouwing moeten de bewoners immers het pand uit, en zij zullen door de hoge huren na de restauratie ook niet snel terugkeren. Met name Stadsherstel heeft hier problemen mee gekregen. Die ontstonden toen men zich ging bezighouden met de restauratie van panden in rehabilitatiegebieden.

Op het eerste gezicht was dit aantrekkelijk: men kreeg immers niet alleen geld van CRM, maar ook van het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke



drs. A. van Hooren



drs. ir. A. Dreimuller

Ordering. De problemen waren echter veel groter dan voorzien. Stadsherstel zelf klaagde over ingewikkelde procedures, te veel erbij ingeschakelde ambtenaren, huren die toch nog te hoog waren en aktiegroepen. In de Jordaan – waar dit verhaal zich afspeelde – klaagde de buurt op haar beurt over de wijze waarop Stadsherstel wilde restaureren en met de bewoners omging. Het uiteindelijke resultaat was voor alle partijen onbevredigend.

Stadsherstel besloot toen (1976) om zich voorgoed terug te trekken uit de restauratie van beeldbepalende panden in rehabilitatiegebieden en zich nog slechts bezig te houden met monumenten.

Geen rehabilitatie

Uit de geschetste gang van zaken blijkt, dat organisaties als Stadsherstel en in iets mindere mate Hendrick de Keyser, niet geschikt zijn voor uitgebreide activiteiten in rehabilitatiegebieden. De doelstellingen zijn te eenzijdig geïnspireerd vanuit de gedachte van het behoud van monumentale panden, zodat bewonersbelangen nooit goed aan de orde kunnen komen. Ondanks het feit dat Stadsherstel

een toegelaten instelling is, komen ons inziens de belangen van de volkshuisvesting beter tot hun recht bij die organisaties, die de doelstellingen van het verschaffen van goede en betaalbare woonruimte meer expliciet in hun statuten opgenomen hebben. We kunnen dan denken aan een gemeentelijk bedrijf voor de renovatie van gebouwen waaronder monumenten of aan een restaurerende corporatie als Lieven de Key.

Continuïteit

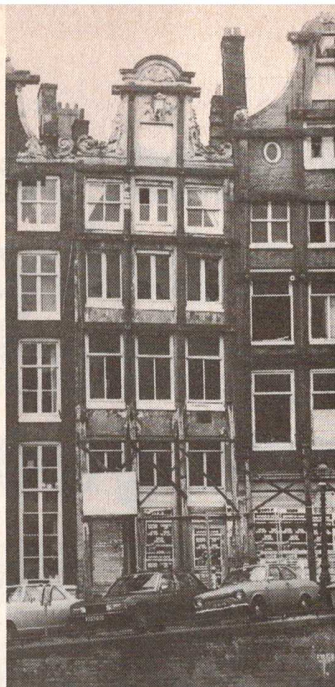
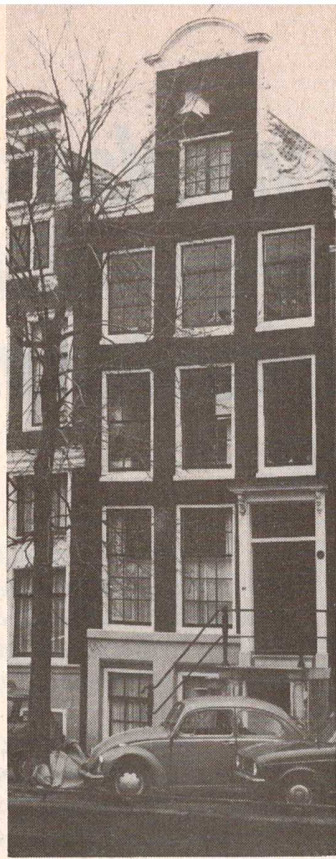
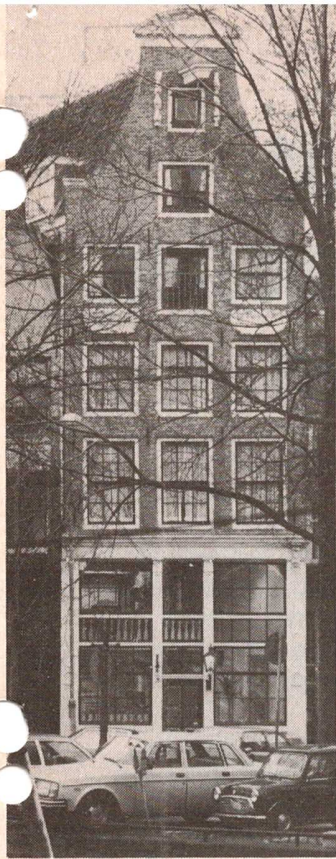
Een onderdeel van de doelstelling van beide ondernemingen is continuïteit. Panden blijven derhalve in eigen beheer; zij zijn van mening dat zij het beste toekomstig verval kunnen voorkomen door het doen uitvoeren van voldoende onderhoud. In dit verband kan worden gewezen op een opvallend verschil in hoeveelheid verricht onderhoud tussen Stadsherstel en Hendrick de Keyser. De hoeveelheid onderhoud (in constante prijzen) per pand is bij Hendrick de Keyser ongeveer twee maal zo hoog als bij Stadsherstel (gem. f 1 100,-). Bij Stadsherstel laat dat onderhoud echter wel een stijging zien; van 450 tot meer

29

Reële restauratiekosten (prijzen 1973) (× f 1000,-)		Bankrente (× f 1000,-)		Hypotheekrente (× f 1000,-)		Rente-baten (× f 1000)	Dividend (× f 1000)	Aantal leden		restauratiekostenindex. (1973 = 100)
Hendrick de Keyser	Stadsherstel	Hendrick de Keyser	Stadsherstel	Hendrick de Keyser	Stadsherstel	Stadsherstel	Stadsherstel	Hendrick de Keyser	jaar	
1187	2250	45	1	–	202	208	250		1970	69
1844	4709	88	20	–	199	89	250	2127	1971	78
2135	3749	91	59	–	195	2	308	2174	1972	86
1746	3339	151	56	–	191	1	380	2155	1973	100
1680	2246	123	43	78	187	5	440	2135	1974	116
2382	4287	71	103	95	183	28	500	2150	1975	133
2951	3480	95	63	95	179	68	613		1976	146
1727	6397	102	92	150	175	225	725	2187	1977	157
1374	5187	20	375	265	171	283	800	2188	1978	168
342	2822	14	433	266	167	249	875	2176	1979	187

Bron: Jaarverslagen 1970 t/m 1979 van de Amsterdamse Maatschappij tot Stadsherstel NV en de Vereniging Hendrick de Keyser.





Restauratie

op dit niveau te handhaven (3 miljoen in lopende prijzen). Hendrick de Keyser vertoont een zelfde beeld, waarbij 1979 een gelukkige uitzondering vormt. Wij vrezen echter dat deze opleving mogelijk gemaakt is door verlate uitkeringen van subsidies, zodat het niveau in de jaren tachtig niet gehandhaafd kan blijven.

Subsidieterugval

De kern van het probleem van de daling van de restauraties ligt in de terugval van de subsidies. In dit verband heeft de directeur van Hendrick de Keyser over de ontwikkeling van de ideeën rond de restaratie van monumenten eens gezegd, dat deze ontwikkeling „...nog voortdurend in beweging is en mede gestuurd wordt door de grote publieke belangstelling die is ontstaan en de geleidelijk gegroeide politieke bewustwording, met als belangrijkste uitvloeisel daarvan de totstandkoming van subsidieregelingen voor de restauraties van de gebouwen.”²⁾

Wij geloven dat hier terecht het verband wordt gelegd tussen subsidieregelingen, politieke bewustwording en publieke belangstelling. En hoewel die relatie natuurlijk niet al te mechanisch is, geloven wij toch dat het gemak waarmee de bestaande regelingen voor subsidies worden afgebroken, te maken heeft met een dalende politieke kracht van de monumentenzorg en afvlakkende publieke interesse.

De wijze waarop het cultuurbeleid rond de monumentenzorg tot stand komt en wordt uitgevoerd, spreekt het publiek blijkbaar te weinig aan. Wij geloven dat het de hoogste tijd is, dat de monumentenorganisaties zich meer van dit aspect van het subsidieprobleem bewust worden en hun beleid kritischer evalueren, dan tot nu toe het geval is geweest.

Noten:

1) Zie ook J. Schellevis, *De onderhoudsmarkt voor gebouwen*. Amsterdam, EIB 1979, blz. 42.

2) Jaarverslag Hendrick de Keyser, 1977, blz. 13.

dan 700 gulden per pand over dezelfde periode. Het niveauverschil tussen de beide organisaties valt waarschijnlijk te verklaren uit het feit, dat bij Stadsherstel de restauraties betrekkelijk nieuw zijn en in verhouding tot de oudere gerestaureerde panden van Hendrick de Keyser minder onderhoud behoeven. Bovendien is de helft van het woningbezit van Stadsherstel nog niet gerestaureerd en wordt aan deze panden, in afwachting van de algehele restauratie, slechts het minimum aan onderhoud gepleegd.

Wanneer rekening wordt gehouden met het relatief geringe deel van het bezit, dat bij Stadsherstel, in vergelijking met Hendrick de Keyser, is gerestaureerd, lijkt de conclusie gerechtvaardigd, dat beide organisaties hun onderhoudsinspanningen op een redelijk hoog en constant peil houden.¹⁾ In dit opzicht kan het beheer dan ook geslaagd worden genoemd.

Hogere lasten

Wanneer we naar het financiële wel en wee van beide organisaties in de jaren zeventig kijken, kunnen de gevolgen van de verslechterende subsidiesituatie duidelijk worden waargenomen. De problemen ontstaan door de steeds trager verlopende uitkering van subsidies. De voortdurend langer wordende voorfinancieringsperiode levert een steeds groter renteverlies op.

Wanneer er in het begin van de jaren zeventig voor het eerst sprake is van een subsidie-stop, verslechtert de situatie snel. De batige interestsaldo's zijn onvoldoende en er moet steeds meer een beroep gedaan worden op bankkrediet om de kortlopende schulden te voldoen. Toch wil men de restauratie-activiteit niet verminderen; uitgestelde restauraties betekenen namelijk extra uitgaven, door de pijlsnel stijgende restauratiekosten. Op een gegeven moment moet de wal echter het schip keren. De voorfinancieringslasten worden ondragelijk en de restauratie-activiteiten worden teruggedraaid. Wanneer we het verloop van de restauratieuitgaven in constante prijzen over de loop der jaren volgen, blijkt dan ook duidelijk dat de periode tot en met 1973 een gouden tijd was. De komst van het Europees Monumentenjaar geeft de stimulans tot een extra inspanning, die echter onvoldoende wordt gehonoreerd door de overheid; de subsidiestijging blijft achterwege. De voorfinancieringskosten bereiken een recordhoogte, wat in de laatste jaren nog wordt verergerd door de verlaging van het subsidiabele deel van de restauratiekosten en de uitbetaling in termijnen van de subsidies door het ministerie van VRO.

Ondanks deze problemen is Stadsherstel er toch nog in geslaagd om na 1975, in een po-

ging om de bouwkostenstijging voor te blijven, een hoog niveau van restauratie-activiteit te bereiken. De financiële structuur van Stadsherstel is hier waarschijnlijk in belangrijke mate voor verantwoordelijk geweest.

Hendrick de Keyser heeft het eigen vermogen steeds meer zien teruglopen en het dure vreemde vermogen, in de vorm van bankrekeningen en hypotheeken, sterk zien stijgen. Stadsherstel daarentegen was in staat om te blijven financieren met relatief goedkoop eigen vermogen. Beide organisaties kunnen gebruik maken van vreemd vermogen en interne financiering (vanwege reservering door stijging van de huren). Stadsherstel kan daarnaast ook financieren door het uitgeven van aandelen. Het agio en het lage dividend (5%) maken dit een aantrekkelijke, goedkope wijze van financieren. Op dit moment vormt het aandelenkapitaal het leeuwedeel van het totale vermogen, wat het succes van deze methode van financieren nog eens onderschrijft.

Natuurlijk moeten er ook bij deze wijze van financieren inkomsten tegenover de uitgaven staan. Nu door de opgevoerde restauratie-activiteit van een aantal jaren geleden en de vertraagde subsidiebetalingen, de 'in-haalsubsidies' tot in de miljoenen zijn gestegen, zit er ook voor Stadsherstel niets anders meer op dan de broekriem aan te halen en het investeringsvolume drastisch in te perken. In 1979 bereikten de restauratie-activiteiten het dieptepunt van de jaren zeventig. Vanwege de blijvende subsidieproblemen is Stadsherstel van plan de komende tijd de restauratie-activiteiten