

Gerestaureerde woonhuismonumenten kunnen betaalbaar zijn

RESTAURATIE

Jan Schaefer

In het meinumner van Renovatie & Onderhoud verscheen een kritische beschouwing van J. Conijn en A. Dreimuller over mijn nota „Woningwetmonumenten”. De essentie van de kritiek van de schrijvers op de nota is, dat het financierings- en subsidiëringstelsel voor woningwetwoningen wordt toegepast en dat dit de overheid aanmerkelijk meer zou kosten dan het huidige subsidiesysteem. Verweten wordt dat de berekeningen die het realiteitsgehalte van mijn voorstellen aantonen op minder reële veronderstellingen zijn gebaseerd.

Deze kritiek is 1) feitelijk onjuist; Dit zal ik in het hiernavolgende aantonen; 2) gaat volledig voorbij aan het feit dat in het huidige subsidiestelsel voor de restauratie van woonhuismonumenten, ten koste van overheid, belastingbetaler en huurder, subsidiegelden worden overgeheveld naar (particuliere) eigenaren die bij voortgaande huurverhogingen en een exploitatieperiode van 50 jaar een zeer aanzienlijk overrendement maken.

Rekenvoorbeeld

In mijn kritiek volgen de schrijvers een rekenvoorbeeld uit mijn nota. De eerste kritiek (onder a.) richt zich dan op de t.b.v. de dynamische berekeningen opgevoerde restwaarde van de oude woning van f 10 000,-. De critici hebben er kennelijk geen oog voor gehad, dat de voorgestelde nieuwe aanpak één geheel vormt, ondanks dat in deze aanpak twee afzonderlijke delen zijn te onderscheiden:

1. een aankoopsubsidie;
2. financierings- en subsidiestelsel voor de restauratiekosten.

Deze delen vormen één geheel omdat ze zonder elkaar niet kunnen functioneren: aankopen met 80%-subsidies t.b.v. behoud van een monument in de volkshuisvestings sfeer, zonder adequaat subsidiestelsel voor de restauratie is zinloos. Een afzonderlijk financierings- en subsidiëringstelsel voor restauraties in

De Amsterdamse wethouder Jan Schaefer probeert al geruime tijd, meer vaart te krijgen in de restauratie van woonhuismonumenten. Het gaat hem niet alleen om de restauratie; hij wil een aantal van die monumenten als „woningwetwoningen” in de goedkope huursector zien te krijgen. Een methode daartoe zette Schaefer eerder dit jaar uiteen in zijn nota „Woningwetmonumenten”. Deze methode werd in het meinumner van R&O behoorlijk gekritiseerd door Johan Conijn en Aldert Dreimuller. Naast hun kritiek gaven zij een reeks voorstellen om de methode-Schaefer te verbeteren. In een persoonlijke reactie weerlegt Schaefer nu hun kritiek.

de volkshuisvestings sfeer zonder dat de mogelijkheid wordt geschapen monumenten aan te kopen is eveneens zinloos. Terecht wordt opgemerkt, dat dit de overheid aanvullende middelen zou kosten. Deze kunnen bij 1000 aan te kopen woningen per jaar en een aankoopbedrag van gemiddeld f 30 000,- per woning worden geraamd in de orde van grootte van f 24 000 000,- per jaar. In mijn nota wordt verder gesteld, dat deze aankoopbijdrage uitsluitend ter beschikking zou moeten worden gesteld voor aankopen door toegelaten instellingen en gemeenten en dat door het aankopen van „betere” woningen de extra-uitgaven van de aankoopsubsidie wel eens zouden kunnen worden terugverdiend in de vorm van lagere verbeteringskosten.

Kritiek wordt geleverd op het feit, dat voor de berekeningen niet is uitgegaan van de 1,2% en 0,5% voor variabele en vaste lasten. Dit is met opzet gedaan. Het hanteren van deze voor woningwet-nieuwbouw toegepaste percentages op de zeer hoge stichtingskosten bij restauraties zou slechts de bedrijfsreserves van de beherende instellingen spekken. Daarom is gekozen voor de normbedragen – voor onderhoud enz – die het rijk voorschrijft voor de exploitatie van vooroorlogse woningwetwoningen. Om toch rekening te houden met het speciale karakter van een monument is het normbedrag voor onderhoud verhoogd met 10% (f 603,- i.p.v. f 548,-)

*) Drs. J. Conijn, drs. ir. A. Dreimuller: *Kunnen gerestaureerde woonhuismonumenten betaalbaar zijn?* – Renovatie & Onderhoud 80/5 21 mei 1980, pag. 10-13.

Deze normbedragen worden ook gehanteerd bij de bepaling van de objectsubsidies bij vooroorlogse woningverbetering.

Eveneens naar analogie van de vooroorlogse woningverbetering is geen rekening gehouden met een vaste reservering voor exploitatierisico's. Aldus is een redelijk bedrag vastgesteld, dat ten behoeve van het beheer uit de huur beschikbaar komt. Het zondermeer toepassen van de 1,7% zou betekenen dat uit de huur f 2550,- voor beheer beschikbaar komt! Hierdoor zou de dynamische kostprijs uitkomen op f 10 184,50 en een niet te motiveren voordeel opleveren voor de verhuurder ten koste van hetzij de overheid (hogere subsidies), hetzij de huurder (hogere huren).

Klimleningen

De critici beweren vervolgens dat op de kapitaalmarkt geen klimleningen verkrijgbaar zijn; geldmakelaars bemiddelen echter al geruime tijd voor dit soort leningen. Een bekende Amsterdamse geldmakelaar publiceert tweewekelijks een rentetarief voor klimleningen, dat slechts 1/8% hoger ligt dan het rentetarief voor klimleningen, dat slechts 1/8% hoger ligt dan het rentetarief voor gewone annuïteitenleningen met halfjaarcoupon. De effectieve rente ligt dan praktisch even hoog! Een extra kostenpost van f 2250,- in verband met een 1,5% hogere rente is dus volstrekt uit de lucht gegrepen.

De schrijvers zijn kennelijk in de war met de gebrekkige belangstelling

in particuliere beleggers om zelf in woningwetbouw te investeren, dat wil zeggen zelf te exploiteren. Dit is echter iets totaal anders dan de beschikbaarheid van klimeningen op de kapitaalmarkt.

Contante waarde

Geconstateerd wordt, dat de VRO-bijdrage in het 50e jaar f 24 151,- bedraagt, dat is op zich juist. Het noemen van dit bedrag is echter misleidend, indien niet gelijktijdig wordt gememo-reerd, dat de geldswaarde van dit bedrag bij een inflatie van b.v. 6% per jaar overeenkomt met een bedrag in guldens van nu van slechts f 1311,-! Gesteld wordt verder: citaat: „Volgens Schaefer zouden de financiële consequenties van deze bijdrageregeling gelijk zijn aan de huidige bijdrageregeling... Van beide bijdrage-regelingen zou de contante waarde van de bijdragen aan elkaar gelijk zijn”. Het gebruik van het hulpwerkwoord „zou” is hier volstrekt misplaatst: de contante waarde van beide regelingen is aan elkaar gelijk. Dit is namelijk uitgangspunt bij de berekeningen geweest.

Vervolgens trekken de beide schrijvers de juistheid van de contante waardemethode als vergelijkingsmaatstaf in twijfel. In de economische wetenschap wordt algemeen de contante waarde-berekening als enige juiste vergelijkingsmaatstaf voor toekomstige nominale waarden gehanteerd. De kritiek van de schrijvers zou dan gelden voor de dynamische kostprijsmethode in zijn algemeenheid. Het dynamische kostprijsstelsel is namelijk niets anders dan een gecompliceerd stelsel van contante waarde-berekeningen.

CRM-subsidie

Ook bij de CRM-subsidie (ad h.) wordt opnieuw gesteld: „er zou volgens hem (Schaefer) een bijdrage ineens zijn van 30% van de restauratiekosten”. De bijdrage van CRM is echter 30%: de schrijvers hebben kennelijk de huidige subsidieregeling niet gelezen. De berekeningen waaruit blijkt dat met hetzelfde budget 60% meer gerestaureerd kan worden zijn bij de gekozen uitgangspunten juist en voor iedereen controleerbaar.

Afspraakhuur

Om de huur op het afspraakhuurniveau te brengen, dat in Amsterdam voor nieuwbouw in stadsvernieuwingsgebieden met het Rijk is overeengekomen, is een extra bijdrage van VRO nodig. Dit wordt uiteraard voor alle nieuwbouw met budgethuren”. Deze bijdrage stijgt



jaarlijks met 5%.

Volgens de schrijvers leidt dit tot onaanvaardbare lasten voor toekomstige begrotingen. Verwezen wordt naar een nog te publiceren rapport van het Economisch Instituut voor de Bouwnijverheid. Het aantal nieuw te bouwen woningen zou door het dynamisch kostprijsstelsel onder druk komen te staan!

Het wantrouwen van de schrijvers tegen het dynamische kostprijsstelsel en de daarmee verwante contante waardemethode vloeit waarschijnlijk voort uit het niet voldoende onderkennen van de samenhangen tussen inflatie, rentevoet, huurverhogingen en lastenstijgingen. Hierdoor wordt veel te veel de nadruk gelegd op de zeer hoge nominale bedragen in ver in de toekomst liggende jaren. De feitelijke geldswaarde van deze bedragen is echter gering. De berekeningen waarop de volgens de schrijvers noodzakelijke extra-bijdrage van f 3826,30 is gebaseerd en waarbij ze enerzijds spreken over constante prijzen, zonder dit nader te definiëren en anderzijds over een jaarlijks stijgend subsidie met 4,8% zijn voor mij niet controleerbaar.

Gering risico

Natuurlijk kan niemand de ontwikkelingen van inflatie, rente enz. voor de komende 50 jaar nauwkeurig voorspellen. Voor de dynamische kostprijsberekeningen zijn voorspellingen over 50 jaar, die iedere 10 jaar worden herzien, echter

noodzakelijk. Het risico dat hiermee wordt gelopen is evenwel gering. Bovendien, en dit wordt ook in de nota „Woonhuismonumenten” gememo-reerd, legt de overheid zich, wat subsidieverplichtingen betreft, maar voor 10 jaar vast. Daarna vinden bijstellingen plaats op grond van dan realistische veronderstellingen over inflatie, rente enz.

Uit het bovenstaande blijkt, dat de kritiek op geen enkele wijze de onhaalbaarheid en onjuistheid van de in de nota vervatte voorstellen hebben kunnen aantonen, waardoor ook de relevantie van hun eigen voorstellen sterk vermindert.

Voorstellen

Op twee voorstellen wil ik hier echter nog nader ingaan. Het betreft: a) de gesignaleerde speculatie vóór de restauratie; b) het richten van monumentensubsidies op bouwwerken buiten het „gebied A” van een beschermd stads- en dorpsgezicht.

Ad a. Met de stelling dat speculatie met monumenten zowel voor als na de restauratie moet worden belet kan ik het volstrekt eens zijn. Ook in de nota staat dat echter duidelijk gesteld. Gepleit wordt voor een prijsbeheersingsmechanisme met bijv. een voorkeursrecht bij verkoop voor gemeenten. (blz. 6 van de nota). Dat subsidieregelingen prijsopdrijvend kunnen werken is in zijn algemeenheid niet aangetoond (bijv. in geval van de 80%-regeling voor sanerings- en reconstructiebijdragen)

Dat de in de nota voorgestelde regelingen prijsopdrijvend zouden werken is onjuist. Integendeel: de gecombineerde aankoop- en subsidieregeling is in het voorstel in de notitie „Woonhuismonumenten” bedoeld voor gemeenten en toegelaten instellingen die hun aankopen zouden moeten coördineren, zodat er op de markt slechts één kopende instantie opereert. Daarnaast zal door het verdwijnen van het overrendement en door de nieuwe huurwetgeving de vraag van particulieren naar monumenten afnemen. Een prijsdrukkend effect zal dus eerder het gevolg zijn.

Ad b. De schrijvers stellen, dat subsidies zouden moeten worden gericht op restauraties buiten het gebied A. Kennelijk doelen de schrijvers niet op de situatie in Amsterdam. Juist in gebied A (de Jordaan) komt wat restauraties in de sociale sector betreft weinig van de grond.

De bedoeling van de voorstellen in mijn nota was nu juist woonhuisrestauratie in deze gebieden binnen de sociale sector te stimuleren.