

Drs. J. Conijn



Drs. ir. A. Dreimuller

Uit de reactie van Schaefer op ons artikel van mei dit jaar in dit blad blijkt weer dat Schaefer zijn voorstellen met verve weet te verdedigen. En terecht, want de huidige situatie is bepaald niet rooskleurig. We willen er geen misverstand over laten bestaan: ook wij vinden dat overwinsten op gerestaureerde panden uit den boze zijn, dat de oorspronkelijke bewoners terug moeten kunnen in hun gerestaureerde panden en dat ook de woningen die nu tussen wal en schip liggen te vallen, gerestaureerd moeten worden.

We maken alleen bezwaar tegen de manier waarop Schaefer dat wil bereiken. Het is volgens ons geen echte oplossing, als de huidige uitgaven naar de toekomst verschoven worden. Dat verplaatst het probleem. De monumentenzorg is alleen gediend met een rigoureuze ombuiging van het huidige beleid. Andere prioriteiten, een andere wijze van begeleiden van restauraties door de overheid; een koppeling met de stadsvernieuwing, enz.

Daarmee is Schaefer een aantal jaren geleden bezig geweest en hij heeft daartoe aanzetten geformuleerd. Nu, in zijn huidige functie, heeft hij echter minder vérgaande middelen tot zijn beschikking en moet hij zijn voorstellen aanpassen aan de situatie. Begrijpelijk, maar

Opmerking

Met kort zullen we nu ingaan op enkele kernmatige kanten van de discussie. Per

Over de vraag, of gerestaureerde woonhuismonumenten betaalbaar kunnen zijn

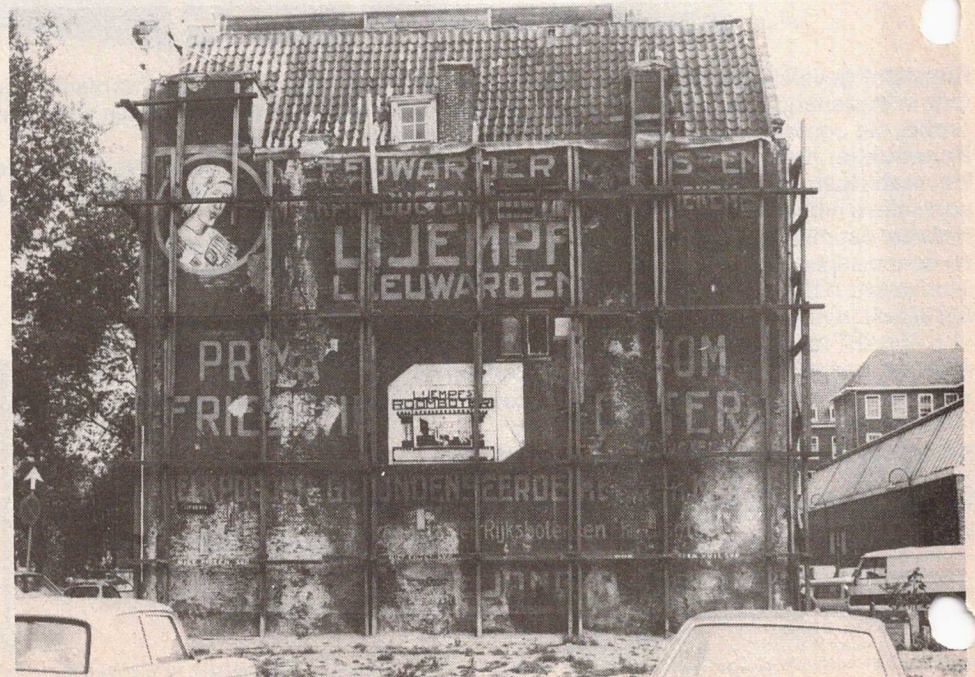
Dreimuller en Conijn: Schaefer stelt de subsidielasten te rooskleurig voor

Nadat Johan Conijn en Aldert Dreimuller in R&O 80/5 de nota „Woningwetmonumenten” van de Amsterdamse wethouder Jan Schaefer hadden gekritiseerd, reageerde Schaefer daarop in R&O 80/7-8 met een krachtige verdediging van zijn stellingen. Volgens de auteurs is er een misverstand gerezen over hun uitgangspunten: ze zijn het met Schaefer eens, dat overwinsten op gerestaureerde panden uit den boze zijn, en dat de oorspronkelijke bewoners in hun gerestaureerde woningen moeten kunnen terugkeren. Conijn en Dreimuller houden echter vol, dat Schaefer te optimistisch is over de werkelijke subsidielasten in de toekomst. De rekening voor de huidige plannen zou het rijk later op grote lasten kunnen komen te staan.

woonhuismonument is een investering voor aankoop en restauratie van f 150 000,- nodig. De door Schaefer gewenste huur is f 279,- per maand, zodat dit op jaarbasis een bruto rendement van 2,2% oplevert. Aangezien alleen de kapitaalmarktrente al boven de 10% ligt en er bovendien vaste en variabele exploitatielasten zijn, is er een omvangrijke subsidie van het rijk nodig. Deze subsidie wordt niet afgebroken, maar door de toepassing van het dynamische kostprijssysteem stijgt zij jaarlijks met 5%.

Daarenboven komen er elk jaar nieuw te subsidiëren woonhuismonumenten bij, waarvan de exploitatiekosten elk jaar globaal 7% hoger zijn als gevolg van de bouwkostenstijging. De stijging van de totale subsidielasten zal daardoor ongetwijfeld groter zijn dan de stijging van de rijksuitgaven.

Desondanks stelt Schaefer dat CRM met hetzelfde budget 60% meer monumenten kan restaureren dan onder de huidige regeling het geval is. Kort sa-



ongevat komen onze bezwaren neer op de volgende drie punten.

1. Door de toepassing van het dynamische kostprijstelsel worden lasten van het heden naar de toekomst verschoven. Het heden ziet er rooskleuriger uit: meer monumenten en lagere huren. In de toekomst zal echter de rekening worden gepresenteerd. Het gevolg is dat dan alleen nog maar budgettaire ruimte is voor het nakomen van subsidieverplichtingen uit het verleden. Ook bij de normale woningwetwoningen is een dergelijke tendens waarneembaar.

Niet alleen door ons, maar ook door anderen is er op gewezen dat het dynamische huursysteem de aantallen woningen in de toekomst ondermijnt. (zie A. Jacobs, „Huur- en subsidiebeleid schuld van terugval bouwproductie?“, Bouw nr 23-12-78).

2. De grotere aantallen restauraties en de lage huren worden vooral mogelijk gemaakt doordat in het voorstel van Schaefer het ministerie van VRO aanmerkelijk meer subsidie dient te betalen, omdat de monumenten voortaan als woningwetwoningen gesubsidieerd zouden moeten worden. Waar moet VRO

de extra middelen vandaan halen? Ten koste van welke andere posten zal dit gaan? Schaefer zwijgt over deze budgettaire consequentie.

3. Tenslotte baseert Schaefer zich bij zijn berekeningen op kwantitatieve uitgangspunten die een te rooskleurig beeld geven van de werkelijke subsidie-lasten. Ook na zijn reactie blijven er voor ons vraagtekens over:

– De verantwoording van het lage niveau van de vaste en variabele lasten door te verwijzen naar vooroorlogse woningwetwoningen is ons niet duidelijk. Het weglaten van de gebruikelijke vaste lasten in de exploitatie-opzet is onvoldoende gemotiveerd.

– Schaefer heeft gelijk als hij stelt dat op het ogenblik klimningen tegen een weinig hogere rente verkrijgbaar zijn in vergelijking met de rente van leningen op annuïteitsbasis. Hier staat echter tegenover dat hij in zijn berekeningen van een rente van 8,875% uitgaat, terwijl de huidige rentestand meer dan 10% bedraagt.

– Schaefer gebruikt de netto contante waarde-methode om grootheden in de tijd met elkaar te vergelijken. Toekomstige bedragen worden dan met be-

hulp van de discontovoet naar bedragen in het heden omgezet. Deze methode is bezwaarlijk indien de rijksuitgaven minder sterk stijgen dan de gehanteerde discontovoet, omdat de methode dan een te optimistisch beeld geeft van de lasten in de toekomst.

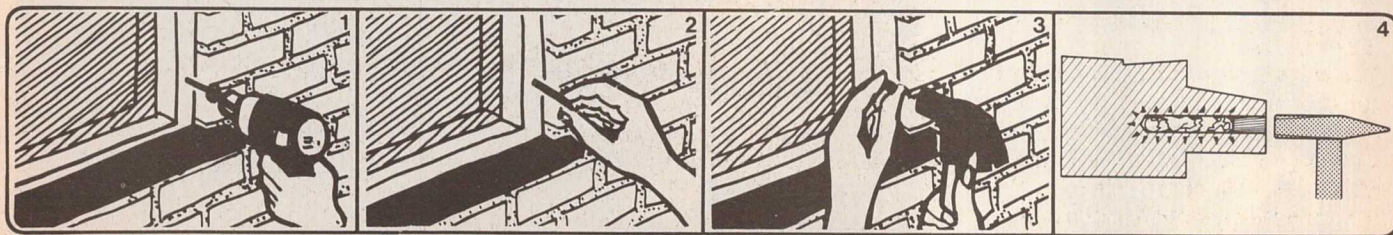
Tot slot nog iets over de A-, B- en C-gebieden in de beschermde stads- en dorpsgezichten. Zoals bekend worden deze aangewezen op grond van hun architectonische en bouwkundige kwaliteiten. Het A-gebied is dan het „mooiste deel“ van het beschermde gebied en wordt gesteund door middel van het aanwijzen van beeldbepalende panden, die voor subsidie in aanmerking komen. Dit in tegenstelling met het B- en C-gebied.

Over het algemeen bestaan die A-gebieden uit redelijk onderhouden gebouwen. Zij zijn meestal zelf regenererend en hebben geen hulp nodig (waarbij we graag willen benadrukken dat ook hier Amsterdam – Jordaan – weer een uitzondering is). De pijn zit hem vooral in de B- en C-gebieden die aan hun lot worden overgelaten en steeds verder vervallen. Juist daar moet volgens ons de nadruk van een monumentenbeleid liggen. ■

Opzienbarende vinding luidt nieuw tijdperk in.

Met Woodcap nooit houtrot meer in geveltimmerwerk.

Vanaf nu is het gedaan met houtrot in geveltimmerwerk. Want met Woodcap wordt preventief onderhoud en renovatiewerk van houten ramen, kozijnen en deuren van een geheel andere kant benaderd. En wel van binnenuit! Dát is het wezenlijke verschil met traditionele beschermingsmiddelen, die een oppervlaktebehandeling geven. Nadeel daarvan is, dat bij de geringste schade of verwerking vocht direct toegang heeft tot het hout. Met Woodcap echter wordt de actieve stof d.m.v. een capsule in de kern van het hout gebracht en verricht van **binnenuit** zijn beschermende/herstellende werking. Woodcap is dus een **dieptebehandeling**, drijft het vocht naar buiten, maakt hout waterwerend en doodt de schimmels die houtrot veroorzaken. Vraag vrijblijvend uitgebreide informatie. Hier móet u meer van weten!



1. Met de bijgeleverde boor (die op elke machine past) worden gaten geboord. In de gaten worden Woodcap-capsules geplaatst. De openingen worden daarna met bijgeleverde houtpropjes afgesloten. Door het inslaan van de prop breekt de capsule, waarna de stof zich door het hout verspreidt.

Woodcap is een produkt van

HOEKA SIERPLEISTERS EN MUURVERVEN BV
Postbus 88 - 5750 AB Deurne - Tel. 04930 - 5030

Omcirkel 2287 op de inf.kaart