

Utrechtse monumentenzorg: resultaten door actiebeleid

Ons uitgangspunt wordt weer gevormd door tien jaar jaarverslagen en wel die van het Utrechts Monumenten Fonds (UMF). Naast deze daadwerkelijk restaurerende organisatie is de Stichting Werkgroep Herstel Leefbaarheid Oude Stadswijken actief. Samen met andere actiegroepen begeleiden zij, op een voor de monumentenzorg unieke wijze, het gemeentelijk beleid. Gezamenlijk zorgen zij ervoor, dat het gemeentebestuur, niet zoals bij Hoog-Catharijne, doordavert als een trolleybus zonder draad. Over de werkgroep, het UMF en een opmerkelijk rapport gaat deze bijdrage.

Stichting UMF

Het Utrechts Monumenten Fonds – opgericht in 1943 – is juridisch geen NV of vereniging van leden, maar een stichting. Het bijzondere daarvan is, dat deze juridische vorm uitermate geschikt is om invloeden van buiten de organisatie te beheersen. In de statuten kan namelijk omschreven worden wie wel of geen invloed mag en kan hebben. Misbruik door het uitsluiten van invloeden is dus mogelijk, maar dergelijk misbruik straft zichzelf. Immers organisaties vervreemden dan van de maatschappij en de maatschappij zal hen op den duur het handelen gaan beletten.

De stichtingsvorm behoeft echter niet misbruikt te worden, ze kan ook gebruikt worden om juist verzekerd te zijn van invloeden van buiten af. Het Fonds heeft dat gedaan en kent – ondanks dat ze geen vereniging is – toch een vorm van leden; zogenaamde begunstigers. Deze begunstigers hebben het recht om twee van de zes bestuursleden te kiezen. Bovendien is het Fonds altijd sterk begeleid vanuit de gemeente. De voorzitter van de gemeentelijke monumentencommissie (vanaf 1970 Temminck Groll en vanaf 1975 Hylkema) is lid van het bestuur en tot 1972 was de wethouder van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening voorzitter van het Fonds. Na 1972 be-

In het decembernummer van R&O is aangekondigd dat met tussenpozen aandacht zal worden besteed aan organisaties die werkzaam zijn op het gebied van de monumentenzorg. Die aflevering was gericht op Amsterdam. Een stad met 6814 geregistreerde monumenten, met de meeste – en meest „ervaren” – monumentenzorg-organisaties, maar ook een stad met problemen. Een grote – deels slecht onderhouden – binnenstad, een eenzijdige bevolkingsopbouw en vermoedelijk flink afwijkende bouwkosten en bouwpraktijk. Nu is Amsterdam bijzonder, maar zeker niet de enige stad in Nederland. Vandaar dat we deze keer de aandacht richten op de perikelen rond de 922 monumenten in het Utrechtse.

noemden B&W van Utrecht steeds een raadslid die tot op heden ook steeds als voorzitter is opgetreden!

Deze open opstelling heeft het Fonds geen windeieren gelegd. Niet alleen wordt het Fonds bestuurlijk begeleid, maar het wordt ook technisch en financieel ondersteund door de gemeente. Verder tonen de begunstigers zich zeer actief. Het aantal begunstigers groeit tegen de verdrinking in en ondanks groeiende omzetcijfers zijn hun contributies een gelijke deel ($\pm 6\%$) blijven uitmaken van de inkomsten van het Fonds (zie tabel). Kortom, we krijgen een heel ander beeld dan bijvoorbeeld bij Hendrick de Keyser.

Weinig middelen

Hendrick de Keyser en het UMF zijn overigens gelijke organisaties, als we naar de werkwijze en de financiële structuur kijken. Beide organisaties – het UMF vanaf 1966 – kopen, restaureren en verhuren monumenten en alle twee zitten ze nu tot over hun oren in dezelfde financiële zorgen.

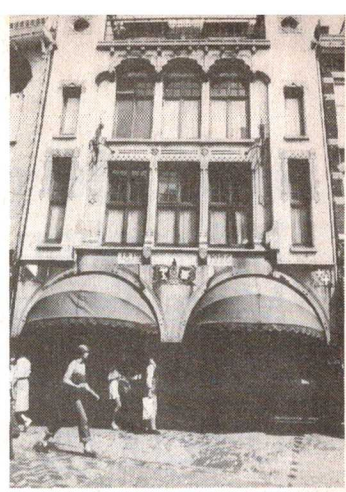
Door een tekort aan eigen middelen kunnen beide organisaties alleen de goedkope en in slechte staat verkerende panden aankopen. Deze panden zijn daardoor niet vóór de restauratie te verhuren. Dat betekent dat er voor de restauratie alleen onkosten zijn en geen baten. Verder zijn de restauratiekosten (door veel achterstallig onderhoud) erg hoog. Dat houdt in een dure restauratie en een hoog

subsidiebedrag. Doordat de rijksoverheid de subsidies pas geruime tijd na de restauratie uitkeert ontstaan er hoge voorfinancieringskosten. Verder is het subsidiebedrag als percentage van de totale restauratie, bij het UMF, de afgelopen tien jaren van 80 % naar 60 % gedaald. Het Fonds moet derhalve zelf meer geld in één restauratie steken. Dat geld is er niet en wordt geleend (nu bijna vijf miljoen). De rentelasten die daarmee gepaard gaan en de voorfinancieringskosten zijn in 1979 zo hoog opgelopen dat het bedrag voor het eerst groter is dan er aan huur binnenkomt. Grote financiële problemen dus, en het UMF luidt terecht de noodklok.

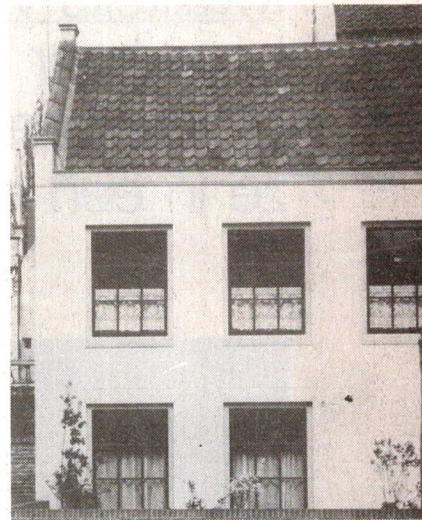
Gemeentebelang

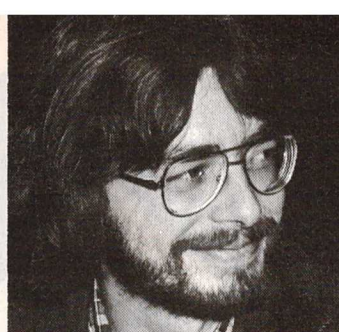
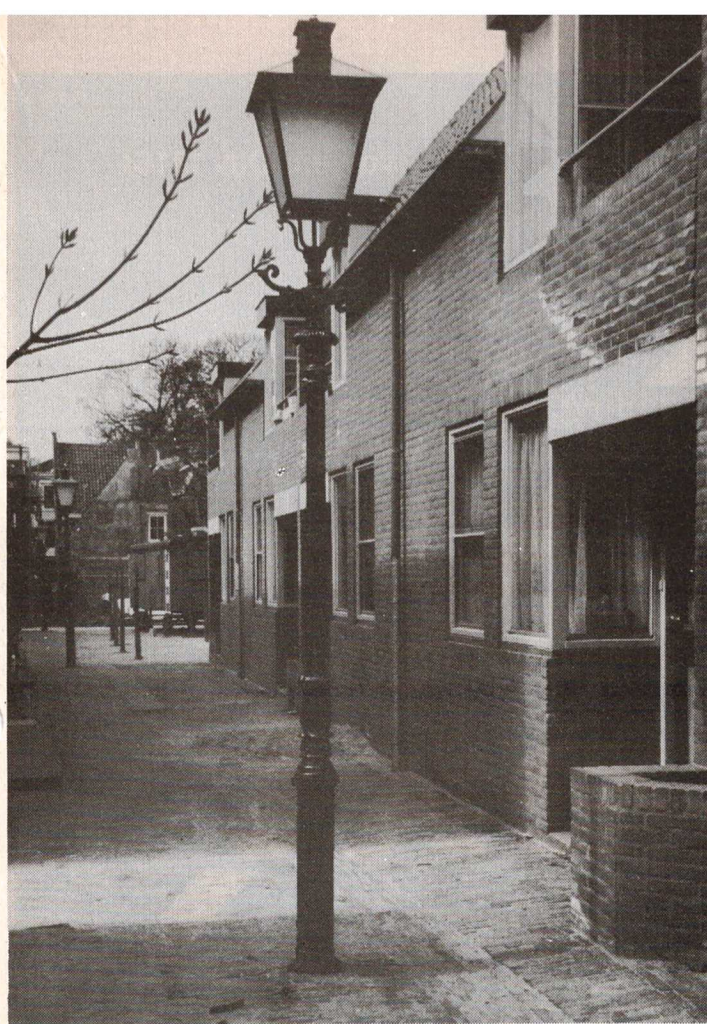
Als oplossing geeft het UMF aan dat de gemeente op een nog ruimere schaal als ze al doet, financieel zou moeten bijspringen. Een goed functionerend UMF is immers in het belang van de gemeente. Maar omdat ook in Utrecht de monumentenzorg nog door niemand tot een politiek onderwerp is gemaakt, biedt die mogelijkheid geen perspectief.

Sterker nog: de politiek raadt het UMF aan een deel van de panden maar aan de meest biedende te verkopen en de huren van de huizen te verhogen. Monumenten dus alleen voor de mensen die ze kunnen betalen. Het is deze praktijk geweest die monumentenzorg een slechte naam heeft bezorgd en die er debet aan is dat monumentenzorg de handen niet meer op elkaar krijgt. En juist die oplos-

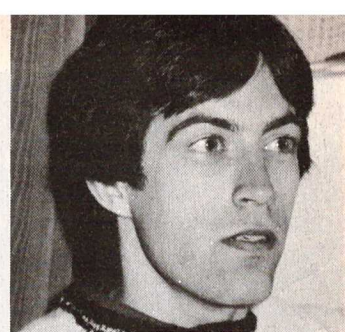


Fotografie: o.a. Jean Penders





drs. ir. A. Dreimuller



drs. A. van Hooren

ing wordt het UMF voorgehouden.

Terecht heeft het Fonds daar grote problemen mee. Het UMF is er in het verleden in geslaagd goedkoop te restaureren, in verschillende gevallen de oorspronkelijke bewoners terug te brengen in de gerestaureerde panden, werkt samen met buurtgroepen en is bereid partiële restauraties door te voeren en gebruik te maken van de zelfwerkzaamheid van de bewoners.

Kortom geen dure reconstructies, maar voorzichtige restauraties, conserverend en de geschiedenis van de gebouwen accentuerend.

Verkopen

Het UMF kan en wil de huren niet verhogen. Maar ook het idee om de panden te verkopen staat het Fonds niet aan. Naast het eerder genoemde argument wordt immers ook de zeggenschap over het monument verloren. Toch is dat een vreemd standpunt, omdat een afdoende oplossing voorhanden lijkt. Het Fonds kan namelijk het economisch eigendom (aan de bewoners) verkopen, maar het juridisch eigendom behouden. De economische eigenaar kan dan een hypotheek geven, maar moet voor ingrijpende veranderingen nog altijd het Fonds om toestemming vragen. Ook de verkoop behoeft de toestemming van het Fonds, waardoor speculatie verhinderd kan worden.

Het is een moeilijke beslissing waar het UMF voor staat, en in de jaarvergadering van 10 juni a.s. zal het probleem zeker van alle kanten worden benaderd. Het is echter geen conservatieve club, eerder inventief, niet geneigd de eenvoudigste – en helaas gebruikelijke – oplossing te kiezen, maar bereid nieuwe wegen in te slaan.

Werkgroep HLOS

De wijze waarop het UMF naar monumenten kijkt is voor monumentenorganisaties bijzonder,

maar voor Utrecht geen uitzondering. Zo is in deze stand de Stichting Werkgroep Herstel Leefbaarheid Oude Stads wijken actief (u weet wel, die groep die in 1975 een prijs kreeg).

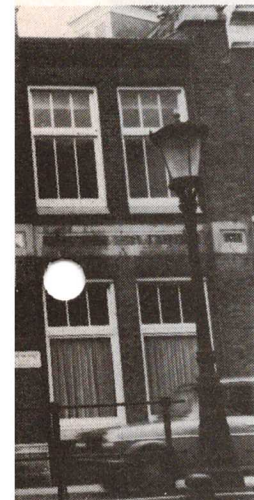
Het karakter van de werkgroep is die van een actiegroep. Ze restaureert zelf niet en heeft geen panden in bezit, maar begeleidt eigenaren, huurders, buurten en zo mogelijk de stad zelf, indien doelstellingen samenvallen.

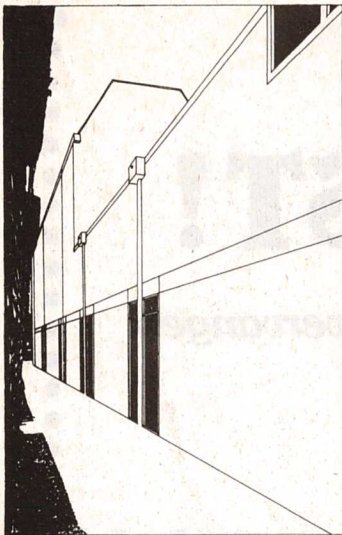
De doelstelling van de werkgroep is gebaseerd op een algemene visie op de stad; welke ontwikkelingen wel en niet wenselijk zijn. Vanuit die algemene visie wordt het gemeentelijk beleid nauwgezet gevolgd. Ze bestuderen alle raads- en commissiestukken, kranten en gemeentelijke plannen en signaleren concrete problemen. Bijvoorbeeld het bewust laten vervallen van kwalitatief redelijke huizen, te dure restauraties, sloop van goede panden ten behoeve van verkeersvoorzieningen. In de meeste gevallen zoeken zij dan contact met de buurt en tracht men gezamenlijk ongewenste ontwikkelingen te weren. In dat stadium werken ze samen met andere organisaties, zoals het UMF, die meer op één bepaald gebied deskundig zijn.

De volgende stap van de werkgroep is dat uit de problematiek één thema wordt gelicht, dat voor de hele stad geldt en dat nog eens extra wordt belicht in de vorm van een rapport. Aan dat rapport wordt dan de nodige publiciteit gegeven (het eerste verscheen in 1969, het jaar waarin de werkgroep actief werd).

De werkgroep hamert op openheid van het gemeentelijk beleid, inspraak, het behoud van bijzondere panden, aandacht voor bestaande stedelijke en sociale structuren. De werkgroep vindt dat de ambtenaren van goede wil zijn, ook oog hebben voor die zaken, maar geen mogelijkheden zien te realiseren. Vele ambtenaren zit-

15





ten te vastgebakken aan normen en waarden en zijn niet echt bereid om naar nieuwe wegen te zoeken. Die wegen zijn er bijvoorbeeld door meer gebruik te maken van de mogelijkheden die de buurt biedt. Niet een gebouw of straat alleen bekijken, maar de zaken inpassen in een beleid voor een hele buurt. Niet de woningen bij renovatie en restauratie aanpassen aan de normen, maar omgekeerd. Niet streven naar een restauratie met een eindbeeld, maar – net als zijn geschiedenis – conserveren en aanpassen én zo mogelijk uitgaan van de zelfwerkzaamheid van de bewoners.

Zelfwerkzaamheid

Dat het mogelijk is panden door zelfwerkzaamheid goedkoop te herstellen heeft de werkgroep, in samenwerking met de gemeente, als uitzondering laten zien (Loeffberchmakerstraat 38: ± 100 m², huur f 270,- per maand; Doelenstraat 2/4/6: drie woningen voor 1-2 persoons-huishoudens: elk ± 40 m², huur f 230,- per maand). Een concreet resultaat. Maar ook hun andere werk blijft niet zonder gevolgen. Hun voortdurende aandacht heeft vooral voor het gemeentelijk beleid een preventieve werking. De gemeente gaat zijn beslissingen beter beargumenteren.

Een van die gevolgen is mogelijk het gemeentelijk rapport „goedkoop restaureren”. Een door de afdeling Bouwkunde vervaardigd rapport, waarin becijferd wordt wat restauratie in vergelijking met diverse vormen van nieuwbouw in Utrecht

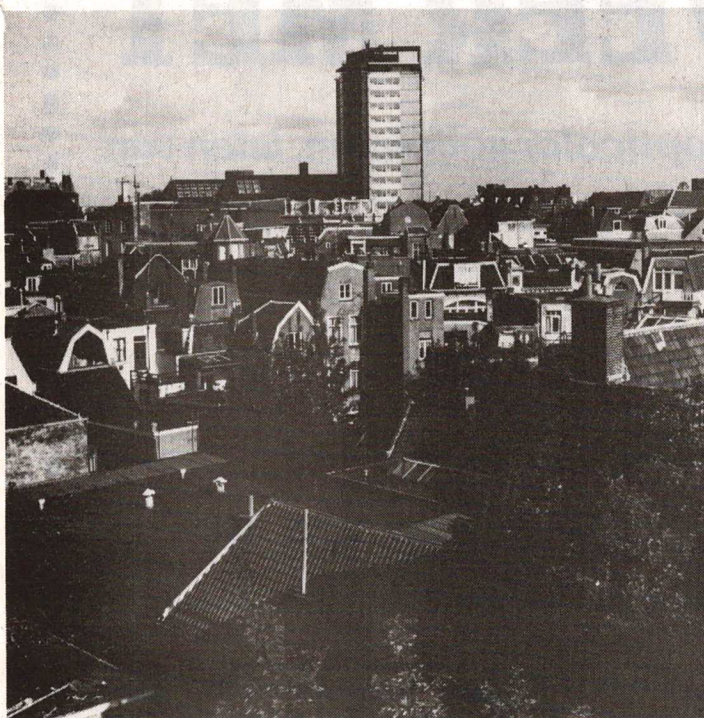
restauratie

duurder maakt. Het cijferwerk is wat oppervlakkig, maar één conclusie is erg interessant, juist omdat die nu door een gemeente naar voren wordt gebracht. Het rapport vindt namelijk dat zoveel mogelijk aanpassen aan de huidige volkshuisvestingsnormen en de eisen volgens de modelbouwverordening, hogere kosten met zich meebrengen dan het inrichten van een pand ten behoeve van bijvoorbeeld groepsbewoning. De gemeente concludeert dan ook dat de verlaging van de restauratiekosten kan worden bereikt, door de bestaande situatie te handhaven en de bewoningsvorm aan het pand aan te passen.

Ander beleid

Kortom, in Utrecht wordt op diverse fronten gewerkt aan een ander restauratiebeleid en zoals we hebben gezien, leert de Utrechtse praktijk dat het ook daadwerkelijk anders kan. Groeperingen buiten het ambtelijk apparaat blijken daarbij richtinggevend te zijn. Maar ook blijkt dat zij het niet zonder de (financiële) steun van de gemeente kunnen stellen. Vooral voor het UMF geldt, dat deze die nu meer dan ooit nodig heeft.

1) Het vijfde bestuurslid wordt benoemd door de vereniging Oud-Utrecht.



Enige belangrijke jaarcijfers van het Utrechts Monumenten Fonds

Jaar	Aantal* panden	Huur en erfpacht (× f 1000,-)	Gemiddelde huur per pand per maand	Reëel onderhoud per pand p/m (prijzen 1973)	Reële rest.-kosten (prijzen 1973) (× f 1000,-)	Rente inclusief voor financieringskosten	Aantal begunstigers	Contributie als % van de omzet	Restauratiekostenindex Jaar (1973 = 100)
1970	26	60	192	22	216	46	1035	10	1970 69
1971	29	71	204	37	547	53	1046	7	1971 78
1972	32	89	232	49	1059	61	1085	7	1972 86
1973	34	203	498	41	1371	131	1119	4	1973 100
1974	34	249	610	***	397	214	1336	5	1974 116
1975	43(2)**	195	378	30	456	172	1609	5	1975 133
1976	62(4)**	228	306	14	312	226	1697	7	1976 146
1977	63(4)**	280	370	24	472	253	1733	6	1977 157
1978	65(4)**	306	392	30	392	298	1703	7	1978 168
1979	90(6)**	322	298	13	423	367	1810	6	1979 187

* panden in bezit, in beheer of in erfpacht uitgegeven/verkregen.

** aantal in erfpacht uitgegeven panden.

*** niet opgegeven.