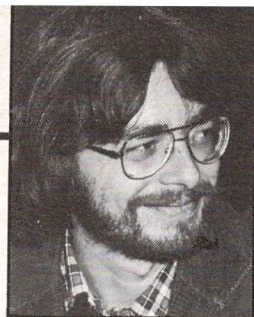


drs. ir. A. Dreimuller
drs. A. van Hooren

restaurantie



Geen financieel voordeel eigenaren bij nieuwe financiering restauraties

De grote lijnen van het nieuwe subsidiesysteem voor restauraties zijn onlangs bekend geworden. De huidige regeling van objectsubsidies zal worden vervangen door een combinatie van object- en rentesubsidies. Wanneer alleen wordt gekeken naar te ontvangen subsidies zullen restaurerende eigenaren er iets op achteruit gaan, vooral als zij een hoog inkomen hebben. Als ook de fiscale aftrekregelingen voor hypotheek en monumentaal groot-onderhoud in de bouw worden betrokken blijkt de overgang naar het nieuwe subsidiesysteem neutraal uit te pakken. Het ministerie van Financiën vult ongewild het tekort aan, omdat door de geringere objectsubsidie de aftrekpost groot-onderhoud toeneemt.

Groot-onderhoud aan monumenten is aftrekbaar voor de belasting. De rente op hypotheek is altijd aftrekbaar. Elke regeling die bouwkundig herstel of een deel van de rente subsidieert wordt door het ministerie van Financiën voor een deel terugontvangen, omdat er geringere aftrekmogelijkheden ontstaan. Dat is het subsidie-inverdieneffect.

De omvang van dit inverdieneffect wordt bepaald door het inkomen van de eigenaar van het monument. Wij gaan er hier overigens vanuit dat het bedrag „subsidieerbare kosten” uit de monumenten-subsidieregelingen overeenkomt met het fiscale begrip „groot monumentaal onderhoud”. Hierover bestaat tussen de ministeries van Financiën en WVC nog steeds geen overeenstemming.

Tenslotte is niet iedere particuliere eigenaar belastingplichtig voor de inkomstenbelasting. Voor sommige van deze eigenaren (bijvoorbeeld restaurerende instellingen) zijn dan ook speciale subsidieregelingen in het leven geroepen.

Effecten

Om de effecten van de verschillende subsidiesystemen te beoordelen zullen wij uitgaan van een referentie-restauratie, zie tabel 1.

Over de hypotheek wordt betaald, die weer aftrek-

baar is. In de berekeningen die in tabel 2 zijn uitgevoerd, zijn de toekomstige rentebetalingen contant gemaakt tegen een hypotheekrente van 9%. In de referentie-restauratie van tabel 1, die is gebaseerd op de huidige subsidieregeling voor monumenten, is de contante waarde van de betaalde rente 48 290 gulden. Het belastingvoordeel is de helft hiervan, namelijk 24 145 gul-

den. In tabel 2 is dit opgenomen onder „2. Huidige situatie”.

Omdat de kosten van groot-onderhoud en de rente over de hypotheek aftrekbaar zijn, zal de overheid (in de daante van fiscus en subsidieverlener) een groter deel van de kosten op zich nemen als de eigenaar een hoger belastbaar inkomen heeft. Het eenvoudigste geval is, waarbij geen subsidie wordt verstrekt, dat de eigenaar alleen over het fiscale voordeel kan beschikken. Een eigenaar met een laag inkomen (hier voorgesteld als een persoon met een gemiddeld belastingpercentage van 30%) betaalt bijna 45% meer dan een eigenaar met een hoog inkomen (met een veronderstelde belasting van 50% van het inkomen). In ta-

bel 2 is dit geval opgenomen onder „1. Zonder subsidie”.

Nivellering

De oorzaak van dit grote verschil is tweeledig. In de eerste plaats kan een eigenaar met een laag inkomen een kleiner deel van de post „groot-onderhoud” aftrekken, waardoor meer hypotheek moet worden opgenomen. In de tweede plaats kan een kleiner deel van de hypotheekrente worden afgetrokken (hoewel de totale rentekosten natuurlijk weer hoger zijn).

Zowel objectsubsidies als rentesubsidies verminderen de ongelijkheid tussen eigenaren met verschillende inkomens. Zij werken dus nivellerend. Per 100 000 gulden bouwkosten bedraagt het verschil tussen de twee genoemde inkomensniveaus zonder enige subsidie bij restauratie 20 000 gulden. In de huidige situatie, waarin 60% van de subsidiabele kosten worden gesubsidieerd en de subsidiabele kosten ongeveer de helft van de totale bouwkosten bedra-

Tabel 1. Een preferentie-restauratie (bedragen in gulden).

1. Totale restauratiekosten	100 000
2. Subsidieabel 50%	50 000
3. Subsidie over (2) = 60%	30 000
4. Resterend groot-onderhoud (3) - (2)*	20 000
5. Belastingaftrek bij 50% belasting	10 000
6. Op te nemen hypotheek (1) - (2) + (4) - (5)	60 000

* Door het groot-onderhoud als saldo op te nemen is automatisch rekening gehouden met het feit dat de subsidie belastbaar is en de post „groot-onderhoud” in zijn geheel aftrekbaar is.

Tabel 2. Drie financieringsmethoden voor restauratie vergeleken bij bouwkosten van 100 000 gulden en een subsidiebel deel van 50%. De berekeningen zijn uitgevoerd voor een particulier met een gemiddelde belastingdruk van 30% en voor een particulier met een gemiddelde belastingdruk van 50%.

	opgenomen hypotheek	door eigenaar betaald	bijdrage overheid		
			fiscaal	subsidies	rentesubsidies
1. zonder subsidie					
a. 30% belasting	85 000	64 480	35 520	0	0
b. 50% belasting	75 000	44 820	55 180	0	0
2. huidige situatie: 60% subsidie over subsidiabele deel					
a. 30% belasting	64 000	48 550	21 450	30 000	0
b. 50% belasting	60 000	35 855	34 145	30 000	0
3. restauratiefonds: 30% subsidie over subsidiabele deel en 5% rentesubsidie over subsidiabele deel					
a. 30% belasting	74 500	49 500	24 825	15 000	10 675
b. 50% belasting	67 500	37 050	40 280	15 000	7 670

lijke begroting opgenomen stelposten voor onderhoud aan groen en wegen en voor kleinere openbare werken kunnen worden geklusterd en naar buurten worden toebedeeld.

Bij het beheerbudget hoort ook een omschrijving van de ambtelijke capaciteit die voor bepaalde maatregelen wordt ingezet (bijvoorbeeld voor een bepaald aantal aanschrijvingen).

Projectgroep beheer: Voor de organisatie van het beheer na stadsvernieuwing ligt het voor de hand aansluiting te zoeken bij de vormen van projectorganisatie tijdens de stadsvernieuwing. Meestal gaat het daarbij om projectgroepen, waarin de bewonersorganisaties rechtstreeks participeren of waar vanuit het overleg met de betrokken bewonersorganisaties wordt gevoerd. Vertegenwoordigers van de verschillende diensten opereren met een mandaat in de projectgroep, zodat snel zaken kunnen worden gedaan.

Dienstmonopolies en bestuurlijk escapisme krijgen minder kansen. Natuurlijk kent de projectgroepenstructuur ook manco's. De mandatering werkt nog lang niet altijd goed, er sluipen bureaucratische trekjes in de projectorganisatie en bewoners knappen nog wel eens af op de vergadercultuur van de projectgroep. Toch blijkt per saldo de projectorganisatie een tamelijk bevredigende organisatievorm. Ook voor beheervraagstukken kan deze vorm worden gebruikt.

De projectgroep beheer wordt ingesteld door het College van Burgemeester en Wethouders. De samenstelling van de projectgroep hangt af van het beheerprogramma. Ook de in de wijk werkzame corporatie zal in de projectgroep moeten zijn vertegenwoordigd. Aan de bewonersorganisatie is de keus of direct te participeren (Rotterdams model), of zich te beperken tot controle en onderhandeling (Amsterdams model).

Ten overvloede: Met de projectgroep beheer wordt niet beoogd een zware organisatie in het leven te roepen. Ten opzichte van de projectgroepen die in de stadsvernieuwing werkzaam zijn gaat het om een afgeslankte projectgroep, die ook wat betreft vergaderfrequentie en werkbelasting minder zwaar kan zijn.

Instrumentarium voor beheer

Een integraal beheerinstrumentarium ontbreekt. Gezien de diversiteit van beheeraangelegenheden is zo'n instrumentarium ook niet gewenst, cq. mogelijk. Het gaat er meer om bestaande instrumenten creatief te gebruiken en te com-



Foto: Persburo Stokvis - Den Haag

...het vandalisme kan worden opgevat als een reactie op de verburgerlijking van de wooncultuur...

bineren. In het CPI-rapport worden meer dan veertig instrumenten opgesomd die van toepassing zijn op het beheer. Die lopen uiteen van het bestemmingsplan tot de Algemene Politie Verordening.

Om een indruk te geven van het instrumentarium worden er drie instrumenten uitgelicht die niet zo gangbaar zijn.

Onteigening: Onteigening in het belang van de volkshuisvesting (art. 77 Onteigeningswet) kan van pas komen als een eigenaar niet in staat is het achterstallig onderhoud weg te werken. De onteigeningstitel is dan: handhaving van de feitelijke toestand overeenkomstig een bestemmingsplan. Dit doet zich voor als een eigenaar is aangeschreven volgens artikel 25 van de Woningwet, de aanschrijving onherroepelijk is geworden, doch de eigenaar weigert daaraan te voldoen. De gemeente kan dan de aanschrijving zelf uitvoeren, maar kan ook overgaan tot onteigening. Onteigening ligt voor de hand, als de kans op kostenverhaal gering is.

Erfpacht: Erfpacht is een zakelijk recht. De grond is eigendom van de eigenaar, terwijl de erfpachter de grond voor eigen rekening mag bebouwen en gebruiken, tegen betaling van een jaarlijkse pacht-som (erfpachtscanon). Het voordeel van erfpacht is, dat er in het erfpachtcontract beheerbepalingen kunnen worden opgenomen. Deze beheerbepalingen gaan over van erfpachter op opvolger. Die beheerbepalingen kunnen bijvoorbeeld slaan op het gebruik, het onderhoud, de bestemming, de verhuur, de splitsing in appartementen, de toestemming tot verkoop.

Het nut van erfpacht voor de stadsvernieuwing is in de Indische buurt in Amsterdam onomstotelijk bewezen. Hier is van tussentijdse erfpachtbeëindiging gebruik gemaakt om verkrotte

huurwoningen te kunnen vervangen door woningwetwoningen.

Het nut van erfpacht voor het beheer kan eveneens groot zijn. In Rotterdam is het maatschappelijk gebonden eigendom (MGE) gebaseerd op het erfpachtsrecht. Met de MGE-constructie speculatie door uitpolding voorkomen. Momenteel wordt in Rotterdam ook gedacht aan het gebruiken van het erfpachtsinstrument bij zwaar gesubsidieerde particuliere woningverbetering.

Op basis van een erfpachtconstructie kunnen tussen de gemeente en de eigenaar afspraken worden gemaakt over onder andere het onderhoud na verbetering en de verkoopcondities. De beheerorganisatie (bijvoorbeeld de wijkgebonden corporatie) zal toezien op het nakomen van de beheerbepalingen.

Onderhoudscontract: Als stadsvernieuwing gepaard gaat met actieve bewonersparticipatie, zullen de bewoners ook zeggenschap willen over het onderhoud van de nieuw gebouwde en gerenoveerde woningen.

- Voor welke onderhoudswerkzaamheden wordt welk tarief berekend?
- Welke onderhoudswerkzaamheden kunnen zelf worden gedaan?
- Welke afspraken over planmatig onderhoud worden gemaakt?

Tussen de bewoners van het Poortgebouw in Rotterdam en het Gemeentelijk Woningbedrijf zijn dit soort vragen per contract geregeld. De bewoners hebben het recht onderhoudswerkzaamheden zelf uit te voeren en de besparingen in het gebouw te investeren. Deze bewonersinteresse in het beheer heeft duidelijk te maken met de wijze waarop het gebouw in gebruik is genomen (gekraakt) en de grote bewonersinvloed tijdens de verbouwing. ■

Het rapport „Beheer na Stadsvernieuwing” is te bestellen bij het CPI, Roelofsstraat 136; 2596 VS Den Haag; tel. 070-264201.

gen, is dat verschil verkleind tot 3 000 gulden. Het voorgestelde systeem van rentesubsidies verkleint dat verschil zelfs nog iets (zie tabel 2, derde alternatief).

Uit tabel 2 blijkt dat de kosten voor de eigenaar bij overgang naar het nieuwe subsidiesysteem vrijwel gelijk blijven. Het ministerie van WVC zal echter aanzienlijk minder subsidie verlenen. Inclusief rentesubsidie namelijk 15 %, respectievelijk 25 % bij een belastingaftrek van 30 % respectievelijk 50 %. De fiscus compenseert de achteruitgang, door een grotere aftrek toe te staan. Hoe is het mogelijk dat de fiscus het verschil compenseert, en dat de ruimere aftrekposten niet in het voordeel van het hogere inkomen uitwerken?

Omdat de objectsubsidie vermindert, kan een groter deel in het „groot-onderhoud” worden afgetrokken. In tabel 3 is de „bijdrage” van de fiscus gesplitst in een deel aftrek wegens groot monumentaal onderhoud, en in een deel renteaftrek. De eigenaar met een hoog inkomen kan de vermindering van de objectsubsidies voor een groter deel compenseren dan de eigenaar met een laag inkomen. Die eigenaar moet een hogere hypotheek nemen. Maar juist over het stuk „groot-onderhoud”, waar die extra hypotheek voor nodig is, wordt rentesubsidie gegeven. Dat is verdiend voor de eigenaar met het lagere inkomen.

Samengevat: bij de overgang naar het nieuwe systeem het object- en rentesubsidie, blijven de kosten voor de eigenaar gelijk, betaalt de fiscus meer, en krijgt de eigenaar met een laag inkomen meer rentesubsidie, omdat die een hogere



... volgens minister Brinkman kunnen we in de komende vijf jaar een ruime verdubbeling van de woonhuisrestauratie verwachten... (Foto Oudewater)

hypotheek moet afsluiten. Dat betekent, dat bij handhaving van het woonhuismonumenten-subsidiebudget meer kan worden gerestaureerd!

Restauratiefonds

In het restauratiefonds zal ieder jaar een bedrag door institutionele beleggers worden gestort. De bijdrage van het ministerie van WVC is bedoeld om een rentesubsidie mogelijk te maken. Aangezien het een roterend fonds is, waarvan de aflossingen terugkeren in het fonds, zal het jaarlijks beschikbare bedrag aan middelen langzaam stijgen. Bij een looptijd van dertig jaar zal het jaarlijks beschikbare bedrag verdubbeld zijn. Het fonds zal tegen die tijd aangegroeid zijn tot $3 \times 2 = 6$ miljard gulden. Door de langzame groei van het jaarlijks beschikbare bedrag, zullen ook de rentesubsidies van

de overheid stijgen. Het ministerie van WVC mag dus niet het hele beschikbare woonhuisbudget al in het eerste jaar opmaken, maar moet ofwel de toekomstige omvang van het fonds nu al vastleggen op een niveau dat betaalbaar is met het huidige budget, of er moet worden gereserveerd.

Over dit detail van de opzet van het fonds bestaat op dit moment nog onduidelijkheid, waarover binnenkort door minister Brinkman in een uitgebreide commissievergadering opheldering zal worden verschaft. Die duidelijkheid is ook nodig voor wat betreft het aangekondigde werkgelegenheidseffect van duizend arbeidsplaatsen in de komende vijf jaar.

Volgens de nu bekende plannen zal van het subsidiebudget van 135 miljoen gulden (in 1985) ongeveer 27 miljoen

gulden in het restauratiefonds worden gestopt. Dat is vrijwel het gehele budget voor restauratie van woonhuizen (29,8 miljoen gulden in 1984 en 1985: de korting op het restauratiebudget gaat niet ten koste van de restauratie van woonhuismonumenten). De aangekondigde werkgelegenheid van duizend arbeidsplaatsen komt overeen met een restauratieprodukt van 120 miljoen gulden en een subsidiebedrag volgens het huidige systeem van 36 miljoen gulden. Volgens de minister kunnen we dus een ruime verdubbeling van de woonhuisrestauraties in de komende vijf jaar verwachten.

We wachten dus vol spanning op de toelichting van minister Brinkman in de commissievergadering. Zo veel goed nieuws is bijna niet te geloven na jaren van kortingen en onzekerheid. ■



Tabel 3. De fiscale bijdrage van de overheid gesplitst naar oorsprong van de aftrek.

subsidie-scenario	groot-onderhoud-aftrek	renteaftrek
1. zonder subsidie		
a. 30 % belasting	15 000	20 520
b. 50 % belasting	25 000	30 180
2. huidige situatie		
a. 30 % belasting	6 000	15 450
b. 50 % belasting	10 000	24 145
3. restauratiefonds		
a. 30 % belasting	10 500	14 320
b. 50 % belasting	17 500	22 780

... bij handhaving van het woonhuismonumenten-subsidiebudget kan er meer gerestaureerd worden... (Foto Leiden)



Kwaliteit verloochent zich nooit ...
 Of het nu om een uitstekende wijn gaat, of om plaatmateriaal van Bruynzeel; je betaalt misschien iets méér, maar het resultaat is er ook naar! Een goede wijn herkent men aan het jaar op het etiket.

Het jaar, waarin hij met veel traditie en vakmanschap wordt bereid. En daar is de overeenkomst met Bruynzeel plaatmateriaal, dat nu al zo'n 45 jaar met dezelfde traditie en vakmanschap wordt gemaakt. 45 goede jaren, waarvan de laatste vier in een volledig gemoderniseerde fabriek in Zaandam, waardoor er nóg beter rekening kan worden gehouden met de specifieke wensen van de opdrachtgever.

Of het nu gaat om superlicht materiaal bestemd voor snelle wedstrijdjachten, of om uitgekiend plaatmateriaal speciaal voor koelcellen.

En over kwaliteit kunnen we kort zijn. Sinds Bruynzeel in 1939 begon met het vervaardigen van speciaal triplex en multiplex zijn er méér dan 30 000 000 platen van onze persen gekomen. Dan mag je gerust over ervaring spreken nietwaar?

Op die ervaring berust onze garantie!
(Die niet van de laatste tijd is, want 20 jaar geleden garandeerden wij onze specialiteiten óók al voor 10 jaar!)

Bruynzeel plaatmateriaal is duurzaam en betrouwbaar, omdat het altijd een combinatie is van: een kwalitatief zéér goede hardhoutsoort - de dikte van de fineerlagen - de lijmverhouding en kwaliteit van de lijm en - last but not least - de volledige beheersing van het productieproces.

EEN ECHTE "KENNER" ZIET HET AAN HET JAAR!

Bon
 U kunt mij vrijblijvend uitvoerige documentatie toezenden over Uw produkt(en)

.....

 Naam:
 Functie:
 Naam bedrijf:
 Straat:
 Postcode:
 Plaats:
 Telefoon:



Stuur deze coupon in een dichte enveloppe, zonder postzegel naar Bruynzeel Multipanel BV, antwoordnummer 208 Zaandam.

Bruynzeel Hechthout[®], Suprahecht[®],
 Montaplex[®] Montaplex[®] brandwerend,
 Montaplex[®] sandwichpanelen,
 Multipaint[®], Interpaint[®], Betonplex[®]-
 Super, Betonplex[®] economy, Decora[®],
 Bruynzeel tri/multiplex en standaard-
 plaatmaterialen, Antisone[®].

Bruynzeel multipanel bv,
 Postbus 59, 1500 EB Zaandam
 Telefoon: 075 - 542103 - 542259
 - 542286 - 542334 - 542589

U vindt onze technische gegevens ook in het NBD-systeem, onder SfB codes: (41)R, Gevelbekledingen, sandwichplaten, hout(41)RiO, Gevelbekledingen, platen, hout(42), Wandafwerking, binnen Eb, Bekistingsmaterialen, betontriplex Ri4, Platen, meubelplaat Ri4, Platen, Multiplex, triplex Rj7, Platen, spaanplaat, gefineerd Ti5, Fineer.