

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

restauratie



0579

## Nieuw subsidiesysteem financieel ongunstiger

# Wel stabilisering restauratievolume, geen vergroting

De onlangs gepresenteerde plannen voor decentralisatie van de monumentenzorg hebben voor heel wat onduidelijkheid gezorgd. Over een groot aantal details van organisatorische financiële aard blijken tegengestelde meningen te bestaan. In deze column proberen de auteurs enige duidelijkheid te scheppen in de verwarring rond het nieuwe subsidiesysteem. Centraal hierin staat het zogenaamde Nationaal Restauratie Fonds, waaruit een lening tegen lage rente kan worden verkregen voor de restauratie van een woonhuismonument. De auteurs maken duidelijk dat in vergelijking met het oude systeem de subsidie-aanvrager er met het nieuwe subsidiesysteem financieel op achteruit gaat. Doordat de subsidiëring nu over meerdere schijven loopt zal er, volgens hen, op de korte termijn geen vergroting van het restauratievolume mogen worden verwacht. Op de lange termijn zal er wel een stabilisering plaatsvinden van de beschikbare middelen en dus het restauratievolume.

*Het nieuwe subsidiesysteem voor de restauratie van monumenten heeft een voorgeschiedenis van enkele jaren, en is nauw verbonden met de discussie over de decentralisatie.*

In het „rapport Van de unt”, dat in maart 1981 gereed kwam, werden voor het eerst de ideeën over decentralisatie systematisch geïnventariseerd. In het voorlopig standpunt van het toenmalige ministerie van CRM januari 1982 en later in de heroverweging in de zomer van 1982 werden zeer vergaande decentralisatieplannen aangekondigd. De rol van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg zou wellicht worden teruggebracht tot de onderdelen juridische zaken, onderzoek en documentatie. Doorvoering van deze plannen zou tot een halvering van het takenpakket van de Rijksdienst hebben kunnen leiden. Ondertussen werd er achter de schermen gewerkt aan een andere opzet van de monumentenzorg en een vorm van decentralisatie die niet zo radicaal zou zijn.

In de beleidsbrief van september 1983 werd tenslotte gesteld, dat de decentralisatie zou

doorgaan, tenzij het Nationaal Restauratie Fonds (NRF) er zou komen. Door deze opstelling werden zowel de vorm van decentralisatie als het nieuwe subsidiesysteem afhankelijk gemaakt van slechts één aspect van het subsidiesysteem, namelijk het NRF. Uiteindelijk verscheen in mei 1984 de nota over de nieuwe opzet van de monumentenzorg, die op 11 december 1984 in stemming kwam in de Tweede Kamer. De decentralisatie die nu wordt doorgevoerd zal aanzienlijk minder ver gaan, dan in de eerste voorstellen. Toch zal veel reële invloed naar de gemeenten gaan, als de gemeenten tenminste voldoen aan een aantal voorwaarden.

### Belangrijke verbetering

De financiering van de monumentenzorg behoudt elementen van vroeger, wordt voor een deel gestroomlijnd, en ziet als belangrijkste verandering de verschijning van het NRF. De nieuwe wijze van subsidiëren raakt maar een klein deel van de uitgaven van het ministerie van WVC voor monumenten. De veranderingen en verbeteringen hebben voorlopig alleen betrek-

king op die groep eigenaren die fiscaal aanspreekbaar is, dus grotendeels de groep van woonhuiseigenaren.

De meest interessante verbetering is de stroomlijning en afstemming van de procedures bij de bepaling van wat subsidiabele kosten zijn en wat als groot onderhoud in aanmerking komt voor aftrek voor de inkomstenbelasting. In de eerste plaats zijn na overleg tussen het Rijk en de belastingdienst de begrippen subsidiabel en groot onderhoud veel dichter bij elkaar komen te liggen. In de tweede plaats is afgesproken dat de Inspectie Directe Belastingen in Zeist alle aanvragen zal behandelen, en deze binnen tien weken na ontvangst van de formulieren zal afwerken. Op deze manier wordt voorafgaand aan de uitvoering van de werkzaamheden duidelijkheid gegeven over de fiscale aftrekbaarheid van de restauratiekosten. Tegelijkertijd zal de Rijksdienst de subsidiabele kosten vaststellen binnen een periode van acht weken. De eigenaar kan dus in tien weken van beide instanties uitsluitel krijgen.

Deze verbetering van de procedure is zonder twijfel belangrijk. Zij contrasteert echter met de uitbreiding van de procedures door de introductie van het NRF. Immers, de oude subsidieregeling blijft bestaan, hoewel de subsidies minder zullen worden. Daarnaast is via het NRF een leningfaciliteit in het leven geroepen, die ondanks alle stroomlijning alleen maar tot meer werk kan leiden.

Voorlopig zal de nieuwe wijze van subsidiëring beperkt blijven tot eigenaren die fiscaal aanspreekbaar zijn, dat wil zeggen, eigenaren van kleine (woonhuis)monumenten. Alle andere eigenaren houden hun oude subsidiepercentages. Uiter-

aard gaat het bij de groep eigenaren van kleine monumenten wel om het grootste aantal aanvragers van subsidies.

### Nieuwe systeem

De werking van het nieuwe systeem is als volgt. Over de goedgekeurde subsidiabele kosten wordt een subsidie van 30% van de subsidiabele kosten verstrekt en een zachte lening (tegen 3% op dit moment) over nog eens 30% van de subsidiabele kosten. In totaal is dus 60% van de subsidiabele kosten onderworpen aan een of ander subsidieregime. In de oude situatie kreeg een eigenaar subsidie ter waarde van 60% van de subsidiabele kosten (30% van het Rijk en 30% van de gemeenten in het nu verlaten systeem van 1,5 jaar geleden).

Daarnaast is er een voorfinancieringsregeling in het leven geroepen. Net als in het verleden kunnen eigenaren subsidietoezeggingen krijgen die pas over enkele (maximaal vijf) jaren worden uitbetaald. Veel eigenaren gingen al meteen aan de slag, omdat op de een of andere manier voorfinanciering mogelijk was. Twee methoden van voorfinanciering bestonden onder het oude systeem. In de eerste plaats kon een eigenaar met de subsidietoezegging naar de bank stappen, en een voorfinanciering krijgen ter waarde van de subsidietoezegging. De eigenaar moest dan wel een hoge rente betalen, en de bank was ook niet altijd bereid de lening te verstrekken.

In de tweede plaats waren er gemeenten die in het oude systeem — waarbij de gemeente 30% uitkeerde en het Rijk ook 30% — hun eigen 30% al meteen uitkeerden, en soms ook het deel van het Rijk. Dat laatste natuurlijk alleen onder voorwaarde, dat het deel van het Rijk aan de gemeente werd terugbetaald. Dit was ongetwijfeld de meest gunstige voorfinancieringsregeling die ooit bestaan heeft. Dit geschuif met financiële middelen door sommige gemeenten is een van de redenen geweest, waardoor uiteindelijk de subsidieverlening geheel en al door het Rijk is overgenomen.

### Voorfinanciering

In het nieuwe systeem wordt de voorfinanciering formeel geheel geregeld door het NRF. Een eigenaar kan bij het fonds niet alleen aankloppen voor de zachte lening, maar kan zowel de



subsidie als de zachte lening voorgefinancierd krijgen van het fonds.

Stel een eigenaar krijgt een subsidietoezegging die over twee jaar zal worden betaald. De eigenaar kan dan bij het fonds aankloppen om zowel de subsidie als de lening op het moment van toezegging (dus twee jaar eerder) uitbetaald te krijgen. Dat gebeurt niet voor niets.

Het fonds moet dit geld, dat ze nog niet heeft, lenen bij de institutionele beleggers die het fonds tijdens de opbouw van middelen voorzien. Dat gebeurt tegen een rente die ongeveer een half procent boven die van staatsleningen ligt. Die rente wordt direct bij uitkering van het geld verrekend.

Heeft een eigenaar bij een restauratie van 200 000 gulden een subsidiabel bedrag van 100 000 gulden, dan kan daarover 30 000 gulden subsidie en 30 000 gulden zachte lening worden ontvangen. Bij een voorfinanciering over twee jaar en een te betalen rente van 8% krijgt de eigenaar daar 85,7% van, dus 51 440 gulden.

Maximaal kan de voorfinanciering over een periode lopen die gelijk is aan de periode van vooruittoezegging, dus vijf jaar. Als een eigenaar de subsidie of de lening over die vijf jaar laat voorfinancieren, daalt het contante bedrag tot 68% van het nominale.

### Consequenties eigenaren

In essentie bestaat het nieuwe systeem hieruit, dat het de helft van het vroeger gegeven subsidiebedrag (30% van de subsidiabele kosten) vervangt door een zachte lening. Daarbij komt een redelijk goede voorfinancieringsregeling. Het ministerie van WVC heeft laten weten dat de gemiddelde eigenaar er in het nieuwe systeem maar 3000 gulden per 100 000 gulden subsidiabele kosten (dus 5% van het oude subsidiebedrag van 60 000 gulden en 10% van de oude subsidie van 30 000 gulden die nu is omgezet in een lening) op achteruit gaat.

Hoe is dat nu mogelijk, zal men zeggen, als een subsidie wordt vervangen door een lening. Daar zijn een aantal oorzaken voor aan te geven. In de eerste plaats wordt in het oude systeem de subsidie bij het inkomen geteld (of - wat identiek is - niet bij het inkomen opgeteld, maar dan geldt de aftrekbaarheid van het groot onderhoud

alleen over de resterende 40% van de subsidiabele kosten). Dat scheelt bij een gemiddeld tarief van 30% al 9000 gulden van de subsidie.

In de tweede plaats is door de lage rente de contante waarde van de jaarlijkse aflossingen en rentebetalingen lager dan het oorspronkelijk geleende bedrag. Ter verduidelijking: Als de hypotheekrente gelijk is aan de rentevoet, waarmee bedragen

teem de hoogte van het inkomen van minder belang is voor het eendelige financiële voordeel dan bij een systeem dat geheel door de eigenaar zou moeten worden gefinancierd. Dat wil overigens niet zeggen, dat het nieuwe systeem nivellerend werkt. Ten opzichte van het oude systeem, dat geheel op subsidie was gebaseerd, is de nivellering afgenomen.

Tenslotte is er bij de berekeningen van het ministerie van

kan niet worden gestaafd met feiten.

Wanneer men dit allemaal netjes doorrekenet, komt ongeveer het bedrag eruit dat het ministerie als nadelig ten opzichte van de oude regeling berekent: ongeveer 3000 gulden per 100 000 gulden subsidiabele kosten. Zonder de voorfinanciering bij de bank, die het Rijk bij deze berekeningen veronderstelt, zou de achteruitgang nog fors groter zijn: bijna 6000 gulden.

### Addertje onder gras

Toch zit er een addertje onder het gras: het contant maken van de lopende bedragen. Contant maken is noodzakelijk om de uitgaven „a fonds perdu” (zoals de 30% eenmalige subsidie) te kunnen vergelijken met uitgaven die in de tijd zijn gedaan.

Als de uitgaven echter niet contant worden gemaakt, maar worden vergeleken met het inkomen van de eigenaar in de periode waarover de lening loopt, ziet het verhaal er toch wel iets anders uit. Het contant maken van lopende bedragen is namelijk bedriegelijk, als de inflatie of het inkomen sterk achterblijven bij de renteontwikkeling, en de eigenaar geen keuze heeft bij de besteding van zijn middelen.

Bij de berekeningen voor het hierna volgende voorbeeld is uitgegaan van de volgende eenvoudige veronderstellingen:

- subsidiabele kosten 100 000 gulden;
- NRF lening van 30 000 gulden in plaats van subsidie;
- gemiddelde belasting 30%;
- rente NRF 3,5% en rentevoet voor contant maken 8,5%;
- de eigenaar maakt geen gebruik van de voorfinancieringsregeling.

In het voorbeeld is alleen het verschil met de oude regeling onder de loep genomen. Niet de totale kosten van de eigenaar. De lopende kosten ontwikkelen zich als volgt: De nominale berekening laat zien wat velen al dachten: de lening wordt in zijn geheel terugbetaald, met nog wat rente en verminderd met de belastingaf- trek voor groot onderhoud. (31)



Een duidelijke verbetering in het nieuwe systeem is dat binnen tien weken na aanvraag van subsidie voor restauratie van het woonhuismonument de aanvrager weet waar hij aan toe is. (foto: Amsterdam)

contant worden gemaakt, is de som van aflossingen en rentes van een hypotheek gelijk aan het oorspronkelijke geleende bedrag. Als een eigenaar in plaats van 30 000 gulden subsidie een hypotheek van 30 000 gulden moet afsluiten tegen 8,5%, dan is de contante waarde van alle rentebetalingen 23 322 gulden en de contante waarde van alle aflossingen 6678 gulden, totaal dus 30 000 gulden. Als de werkelijk betaalde rente, zoals bij het NRF, veel lager ligt, bijvoorbeeld op 3,5%, en de contante waarde wordt bepaald met een rentevoet van 8,5%, verandert het hele beeld. De contante waarde van de rente is 8729 gulden en de contante waarde van de aflossingen 8800 gulden. Samen is dat nog maar 58% van het oorspronkelijke hypotheekbedrag.

Van dat geringe bedrag is de rente bovendien nog aftrekbaar, wat de derde reden is voor het geringe kostenverschil van de nieuwe regeling met de oude regeling. De aftrekbare rentekosten zijn lager dan bij een normale lening, omdat de rente lager is. Dat is er de oorzaak van, dat onder het nieuwe sys-

uitgegaan, dat een eigenaar bereid is om de subsidietoezegging van uitkering over vier jaar nu al bij de bank te lenen tegen een commerciële rente. Dat scheelt bij 11% rente al meteen 35% van de subsidie! In plaats van 60 000 gulden subsidie krijgt een eigenaar dan slechts 39 500 gulden. Voor de volledigheid: de betaalde rente is natuurlijk aftrekbaar. Een eigenaar die een begroting heeft ingediend op basis van de werkelijke kosten, kan zich - zeker bij de huidige geringe bouwkostenstijging - een dergelijk verlies aan restauratiecapaciteit natuurlijk niet veroorloven.

Daarbij is niets bekend van het restauratiegedrag van eigenaren. De veronderstelling dat de gemiddelde eigenaar vier jaar voor de uitkering van de subsidie al begint met restaureren,

jaar	oude regeling	nieuwe regeling
1	f 30 000,- subsidie	f 30 000,- hypotheek en f 9000,- aftrek groot onderhoud over f 30 000,- - netto hypotheekkosten (na belasting) van f 1316,- = f 37 684,-
2	-	f 1322,-
3-30	-	f 1442,- gemiddeld per jaar
totaal	f 30 000,-	f 4254,-



## restauratie

Overigens is de situatie bij hogere belastingvoeten veel gunstiger. Een eigenaar die geen commerciële bedoelingen heeft met restaureren is gedwongen een dergelijke berekening te maken, omdat de restauratie toch uit het (waarschijnlijk constant blijvende inkomen) moet worden betaald. De jaarlijkse kosten zijn in het nieuwe systeem aanzienlijk hoger (ongeveer 100 gulden per maand).

### Opbouw fonds

De lening die over 30% van de subsidiabele kosten wordt gegeven is in eerste instantie afkomstig uit het subsidiebudget van WVC. Dit ministerie geeft in het nieuwe systeem dat bedrag niet als subsidie, maar als rentedragende lening. Na verloop van tijd komt die lening, met rente, terug bij WVC. Het ministerie heeft een constructie bedacht, het Nationaal Restaurantie Fonds, waarbij de verstrekking van de lening en de inning van de aflossingen en rentes via een aparte stichting lopen. Het fonds, dat deze stichting beheert, groeit de eerste jaren net zo snel als de geldelijke bijdrage die het Rijk elk jaar erin stort (volgens plan 12,5 miljoen gulden per jaar). Wanneer na een aantal jaren de eerste terugbetalingen binnenkomen, zal het fonds sneller groeien, hoewel men dan ook de mogelijkheid onder ogen moet zien, dat het Rijk de jaarlijkse bijdrage vermindert.

Omdat in het fonds de mogelijkheid van voorfinanciering van zowel subsidies als lening is ingebouwd, is aan een aantal institutionele beleggers gevraagd of ze de periode tussen toezegging en uitkering van de subsidie c.q. lening kunnen overbruggen. Een aantal beleggers hebben hierin toegestemd. Bij de uitwerking moeten nog enige zaken worden geregeld, zodat op dit moment de namen van de beleggers nog niet bekend zijn. Het is de bedoeling dat de beleggers geld beschikbaar stellen tegen een rente die een fractie boven de rente op staatsleningen gaat. Zoals ook al uit het bovenstaande voorbeeld bleek, betaalt de eigenaar die van de voorfi-

nancieringsfaciliteit gebruik maakt, de rente over de periode in een keer, in mindering gebracht op de lening of het subsidiebedrag. De mate waarin een beoep zal worden gedaan op het vermogen van de beleggers hangt af van de mate waarin men gebruik zal maken van de voorfinancieringsmogelijkheid en de mate waarin het Rijk in staat is toezeggingen over vijf jaar vooruit administratie te verwerken en te realiseren. (Het is niet waarschijnlijk, dat in 1985 alle ruimte voor het budget in 1990 al vergeven is.) Als op grote schaal, dus maximaal van de voorfinanciering gebruik gaat worden gemaakt, dan heeft dat twee gevolgen. In de eerste plaats zal er minder worden geresoureerd, en in de tweede plaats zal het fonds langzamer aangroeien, omdat netto een kleiner bedrag wordt geleend. Het verschil kan oplopen tot 30%.

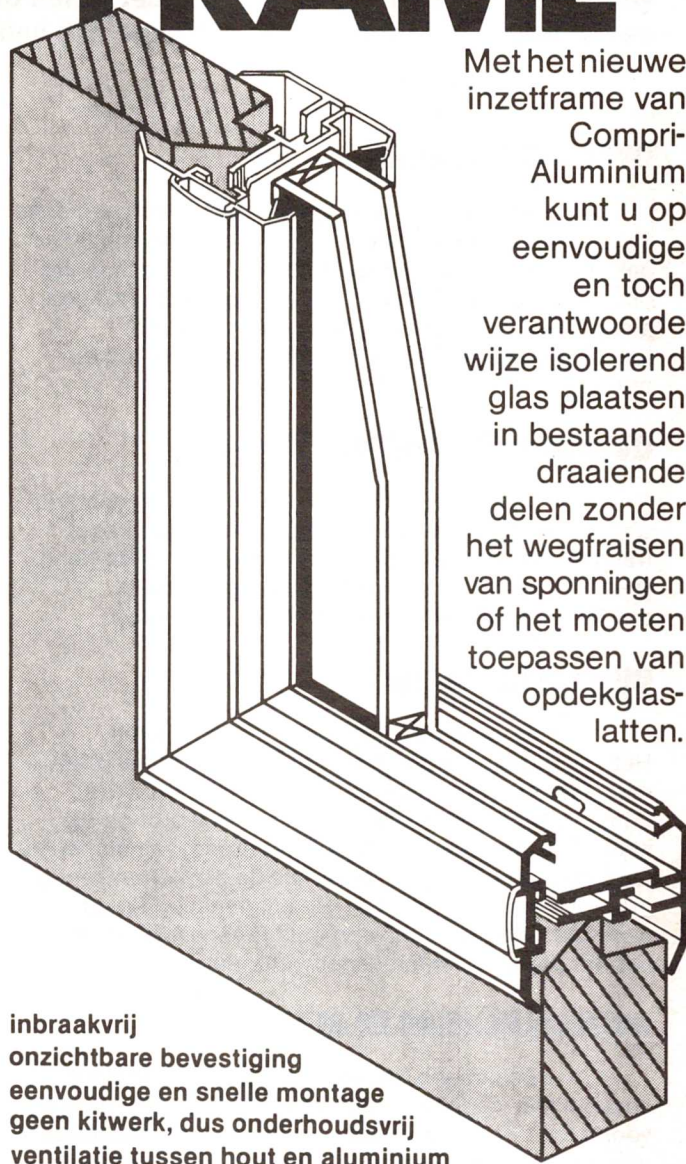
Concluderend kan worden vastgesteld dat de stroomlijning van de procedures rond de subsidiabele kosten en het groot (aftrekbaar) onderhoud een significante verbetering is, maar los



In het nieuwe subsidiesysteem wordt de helft van het vroeger gegeven subsidiebedrag vervangen door een „zachte” lening (met lage rente). Daarnaast is er een voorfinancieringsmogelijkheid. (Foto: Leiden).

staat van het nieuwe subsidiesysteem. De creatie van het Nationaal Restauratie Fonds, dat een lening tegen lage rente zal verschaffen, is op zijn best een dubieuze vernieuwing. De subsidiëring zal door de instelling van het fonds over meer schijnen lopen dan voorheen. Er zal daarom geen vergroting van het restauratievolume worden verwacht. Op de lange duur kan als positief effect van het fonds een stabilisering van de beschikbare en dus van het restauratievolume worden verwacht. ■

# PERFEKT INZET FRAME



Met het nieuwe inzetframe van Compri-Aluminium kunt u op eenvoudige en toch verantwoorde wijze isolerend glas plaatsen in bestaande draaiende delen zonder het wegfransen of het moeten toepassen van opdekglasslatten.

inbraakvrij  
onzichtbare bevestiging  
eenvoudige en snelle montage  
geen kitwerk, dus onderhoudsvrij  
ventilatie tussen hout en aluminium

## compri-aluminium

Naam \_\_\_\_\_  
Naam bedrijf \_\_\_\_\_  
Adres \_\_\_\_\_  
Postcode \_\_\_\_\_  
Woonplaats \_\_\_\_\_  
Tel. \_\_\_\_\_

In een open enveloppe zonder postzegel opsturen naar Compri-Aluminium B.V., Antwoordnummer 27, 3330 VB Zwijndrecht

Vul de bon in of bel 078 - 101200 voor meer informatie.

Omcirkel 5407 op de inf.kaart