

**Zwolle, 17 mei 2024**

## **Rapportage onderzoek financiering zeer grote monumenten en complexen (rijksmonumenten)**

### **Kern van de opdracht**

In haar brief van 20 november 2023 meldt de toenmalige staatssecretaris van Cultuur en Media, Gunay Uslu: 'In het tweede kwartaal van 2024 ontvangt de Kamer de vervolgbrief over de verkenning financiering monumentenzorg. Ter voorbereiding hierop zal ik onderzoeken in hoeverre het nu beschikbare financiële instrumentarium aansluit bij de vraag vanuit de grote, complexere herbestemmingen waar we nu mee te maken hebben.'

Deze politieke wens is voor het Restauratiefonds de aanleiding geweest dit onderzoek te starten. De financiering van rijksmonumenten is in Nederland al decennia goed geregeld. Het rijk stelt middelen beschikbaar en het Nationaal Restauratiefonds beheert revolverende fondsen en verstrekt daaruit laagrentende leningen en keert, na beschikking door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE), subsidies uit. Tevens zijn er decentrale restauratiesubsidies via provincies beschikbaar. Aanvullend kan het Restauratiefonds een marktconforme Monumenten-hypothek (onder de achterborg) verstrekken om middels maatwerk de hele instandhoudingsopgave mogelijk te maken. De recente ervaring met grote monumentale complexen zoals de Van Gendt-Hallen, de Koepelgevangenis Haarlem en de Meelfabriek te Leiden maken duidelijk dat de vraag bij dit soort langjarige projecten aan het veranderen is. Het zijn projecten die niet in één keer kunnen worden gerealiseerd maar waar in de praktijk stap voor stap een complexonderdeel wordt aangepakt en per stap (per gebouw of eenheid) een financiering moet worden geregeld. Het betreft dus zeer grote projecten met verschillende gebouwen met een ontwikkeltijd van vele jaren waar het (te) moeilijk is op die lange termijn een sluitende exploitatie op te stellen om de financiering rond te krijgen. Het risico wordt voor Restauratiefonds en banken te groot voor die onzekere termijnen.

Vraag van het Restauratiefonds aan Erfgoedadvies de Jong is: onderzoek of het huidige instrumentarium aangepast kan worden om aan de vraag voor zeer grote complexere herbestemmingen te voldoen of dat een nieuw financieringsproduct wenselijk is.

### **Overwegingen doelgroep**

In dit onderzoek gaat het om complexe opgaven met als kenmerken: een groep van rijksmonumentale gebouwen of zelfstandige bouwkundige eenheden die volgtijdelijk worden gerestaureerd, verduurzaamd en herbestemd over een periode van minstens vijf jaar met een totale restauratie opgave van ten minste 15 miljoen. Een soort 'uitrol' in ruimte en tijd waar nu nog geen financiering op past.

Er zijn ook andere zeer grote monumenten bestaande uit één massaal volume. Door bijvoorbeeld een ongunstige m2/m3 ratio zijn deze moeilijk te herbestemmen. Knelpunt is hier met name het

maximale bedrag dat het restauratiefonds aan laagrentende financiering kan verstrekken. Dat is een andere vraagstelling dan bij de complexen.

Mijn onderzoek gaat alleen over de eerste groep.

## Aanbevelingen

### A. Aan het Restauratiefonds

- Zeer grote monumenten en complexen te definiëren als een langjarige gebiedsontwikkeling waarbij 5 of meer monumentnummers of zelfstandig bouwkundige eenheden (zbe) worden gerestaureerd, verduurzaamd en/of een herbestemming krijgen en de restauratie-opgave (cf Leidraad subsidiabele kosten) tenminste € 15 miljoen bedraagt;
- Het Restauratiefonds geeft in een vroeg stadium langjarig commitment voor de financiering, aansluitend op de verwachte bouwplanning (fasering). Het commitment is hard tenzij er materiële wijzigingen optreden in het bereiken van de vooraf gezamenlijk gedefinieerde mijlpalen per fase. Op dat moment treden het Restauratiefonds en de eigenaar in overleg;
- De langjarige financiering betreft een marktconforme lening ter overbrugging van een fase en wordt aangetrokken onder de achterborg. Wanneer een fase wordt afgerond, lost de eigenaar de marktconforme financiering af en herfinanciert met een laagrentende Rfh+ en/of Dml+<sup>1</sup> dat deel dat in de betreffende fase in restauratie- en/of verduurzaming is geïnvesteerd;
- Onderzoek de mogelijkheid van onbeperkt boetevrij aflossen t.b.v. herfinancieren met laagrentende lening;
- Het aantal projecten van deze omvang lijkt redelijk beperkt. Wel is het advies om, vanwege het verwachte risicoprofiel van dit type langjarige projecten vanuit het eigen vermogen (EV) van het Restauratiefonds voor deze groep eigenaren beschikbaar te stellen. Het Restauratiefonds zal de hoogte in omgang met een treasury-specialist moeten vaststellen;
- De huidige instrumenten Rfh+, Dml+ en de Monumenten-hypotheek bieden aanknopingspunten om specifiek deze groep te bedienen. De exacte voorwaarden (bv. het verhogen van het maximum van de Rfh+ en Dml+) van deze zogenaamde 'Herontwikkelingsfaciliteit' voor grote monumenten en complexen nader uit te werken middels het doorlopen van een zogenaamd Product Approval & Review Process (PARP).<sup>2</sup>
- Start een pilot met bijvoorbeeld € 50 miljoen voor de herontwikkeling van grote monumenten en complexen om te kunnen experimenteren met deze aanpak en of het uitvoerbaar (effectief/efficiënt) is voor eigenaar, overheid en het Restauratiefonds.
- Pas de Voorwaarden & Kenmerken (V&K) en de leningsvoorwaarden van Rfh+ en Dml+ aan zodat er bij complexen van meer dan vijf monumentnummers of zbe's en een restauratie > € 15 miljoen een hoger maximum geldt voor de lening (bij Rfh+ max € 20 miljoen, bij Dml+ max € 3 miljoen per monumentnummer/zbe)
- Overweeg om de Dml+ ook in de V&K op te nemen en te publiceren in de Staatscourant.

### B: Aan overheden

- Stimuleer als provincies en gemeenten via garantstelling voor leningen de herontwikkeling van monumentale complexen. Hiermee vergroot een overheid de mogelijkheid voor de eigenaar banken over de streep te trekken voor de totale financiering. Bekijk de mogelijkheid om dit een plek te geven in de bestuurlijke afspraken tussen het ministerie van OCW, IPO en VNG;
- Actualiseer als ministerie van OCW (en uitvoerder RCE) in samenspraak met de betreffende gemeente vroeg in het proces van herontwikkeling het monumentenregister (zie besluit uit

---

<sup>1</sup> Rfh+ is Restauratiefondsplus-hypotheek en Dml+ is Duurzame monumentenplus-lening

<sup>2</sup> Deze procedure is verplicht voor financiële dienstverleners en zorgt ervoor dat verschillende disciplines naar het beoogde instrument kijken.

Modernisering Monumentenzorg)<sup>3</sup> zodat de cultuurhistorische kaders bij grote monumenten en complexen bij de start duidelijk zijn en vastgelegd zijn in het register (rechtszekerheid voor eigenaar);

- Die actualisering is ook nodig bij de verduurzaming van complexonderdelen: verduurzaming is essentieel en er komt met twee nieuwe Europese richtlijnen (EPBD IV en EED) steeds meer op dit soort projecten af. De vraag is dan wat is echt belangrijk om te verduurzamen en te behouden.
- Inventariseer naast het vastgoed eventueel aanwezige artefacten (machines, kunstwerken) en stel als provincie subsidie beschikbaar voor behoud daarvan in de lijn van 'lenen waar het kan, subsidie waar het moet'.
- Monitor als OCW en Restauratiefonds de werking van de achterborg en houdt voldoende budgettaire ruimte om aan de vraag te blijven voldoen.

Monumenten zijn altijd uniek. Bovenstaande set van aanbevelingen zal niet alle knelpunten oplossen. Er blijven gevallen opduiken die ook met deze aanpak onvoldoende geholpen zijn. Dat is niet anders. Er kan niet per monument een regeling bedacht worden. Maatwerk blijft nodig en daartoe dienen ook de instrumenten te worden ingesteld. De eigenaar staat centraal; dat betekent ook dat een maatwerk aanpak moet streven naar zo laag mogelijke administratieve lasten voor die eigenaar.

## Onderzoek naar financiering grote rijksmonumentale complexen

### Aanpak onderzoek

Voor het onderzoek zijn de V&K van het Restauratiefonds geanalyseerd vanuit het oogpunt van grote complexen. Daaruit komen enkele punten van verbetering. We hebben werkbezoeken afgelegd aan de complexen Van Gendhallen, Arnhems Buiten, Soestdijk, Meelfabriek, Nieuw Werklust en hebben veel waardering voor de gastvrijheid, positivisme en openheid van de eigenaren. Tenslotte is gesproken met het Restauratiefonds, Directie E&K van OCW, Federatie Instandhouding Monumenten, Gezantschap Nationaal Convenant MKB-Financiering, Participatiemaatschappij Vlaanderen in België, oud-directeur Restauratiefonds (P. Siebinga) en Hylkema Erfgoed.

De kennis en inzichten van de gesprekspartners zijn verwerkt in dit verslag.<sup>4</sup>

### Wat is de vraag?

Sinds de oprichting van het Restauratiefonds is de restauratie en verduurzaming van honderden (rijks)monumenten gefinancierd. Woonhuizen, kerken, scholen, fabrieken zijn geholpen bij de restauratie, verduurzaming en/of herbesteding. Het gaat dan om projecten met een relatief overzichtelijke doorlooptijd. Dat wil niet zeggen dat het eenvoudige opgaven waren; eigenaren, Restauratiefonds en andere financiers hebben alle creativiteit moeten gebruiken om plannen te realiseren. Maar zelfs die creativiteit loopt soms tegen de grenzen aan van wat binnen de V&K mogelijk is en waar dan ook de markt afhaakt. Deze ontwikkeling is nu herkenbaar bij de Meelfabriek Leiden, Paleis Soestdijk (Baarn), Arnhems Buiten, Van Gendhallen (Amsterdam) en is te verwachten bij de ENCI (Maastricht), mogelijk na aanwijzing het gebouw van Centraal Beheer (Apeldoorn), Kloosterdorp Steyl, DSM (Delft), Nieuw Werklust (Hazerswoude), Kasteel Neubourg (Gulpen) en de Koloniën van Weldadigheid (Veenhuizen). Met de breed gedragen maatschappelijk wens het ministerie van Sociale Zaken te beschermen zal dat ook een zeker groot knelpunt worden indien de staatssecretaris van Cultuur en Media het als rijksmonument aanwijst.

***De vraag is of voor deze zeer grote monumentale complexen aanpassing van of aanvulling op het instrumentarium nodig is om bij te dragen aan de doelen van het rijksbeleid.***

<sup>3</sup> <https://www.tweedekamer.nl/kamerstukken/detail?id=2009Z17463&did=2009D46060>, p.11.

<sup>4</sup> Disclaimer: dit betekent niet dat genoemde personen en organisaties het op alle punten eens zijn met dit rapport. Ieder heeft het recht bij de verdere uitwerking zijn of haar afwijkende opvatting te uiten.

## **Relatie met rijksbeleid**

1. Het rijk (OCW) zet sterk in op de werking van de revolverende fondsen. Onder Rutte 3 voegde minister Van Engelshoven € 30 miljoen toe aan het fonds Rfh+. Staatssecretaris Uslu verhoogde in 2023 de achterborg en heeft via interne verschuivingen extra middelen voor de DML+ beschikbaar gesteld. Dat heeft zij niet voor niets gedaan: de recent hogere rentestand maakt de laagrentende financieringen aantrekkelijker waardoor nog meer druk op het budget komt te staan. In haar brief van 12 juni 2023 kondigt staatssecretaris Uslu een vervolgbrief aan met verdere uitwerking van een nieuw financieel stelsel.

Het huidige financiële stelsel monumenten is een samenhangend geheel gebaseerd op de pijlers: sober en doelmatig, lenen waar het kan en subsidie waar het moet, restauratie, verduurzaming en herbestemming, instandhouding en de richtlijnen van de stichting ERM. De instrumenten hebben invloed op elkaar. Een monument dat met een lening is gerestaureerd kan een beroep op de Subsidieregeling Instandhouding Monumenten (SIM) doen. Een restauratie leidt dus tot druk op de SIM (nieuwe instromers). Omgekeerd kan het principe van de SIM (laagste aanvragers eerst) leiden tot opbouw van achterstallig onderhoud bij grote aanvragers (die immers afgewezen worden in de SIM) en dus weer naar de restauratiefinanciering moeten. Dit is niet nieuw, al in 2015 besloot minister Bussemaker voor grote monumenten een soort van omgekeerde kasschuif toe te passen.

2. OCW en IPO hebben eind 2023 aan Hylkema Erfgoed en Bureau Fenicks de opdracht gegeven een actueel overzicht van de restauratiebehoefte bij niet-woonhuismonumenten op te stellen. Het toont aan dat de rijksoverheid zich zeer bewust is dat er knelpunten ontstaan bij grote monumentale complexen en monumenten.
3. De vraag is tenslotte relevant voor het rijksbeleid met het oog op het aanwijzingsbeleid. Sinds de modernisering van de monumentenzorg wijst het rijk alleen nog nieuwe monumenten aan op basis van aanwijzingsprogramma's. Na de Wederopbouw is nu de Post65 periode aan de beurt. Deze categorie kenmerkt zich door grote complexen zoals het Centraal Beheer gebouw in Apeldoorn, stadsvernieuwingsprojecten van Aldo van Eyck of het station van Almere. Om bijvoorbeeld het kantoor van Centraal Beheer aan te wijzen als rijksmonument is een financieel perspectief voor behoud, verduurzaming en herbestemming wenselijk. Het aanwijzen van dit soort complexen is anders beleidsmatig moeilijk te onderbouwen.

## **Knelpunten voor de eigenaar**

Financiering gaat uit van een exploitatie waaruit rente en aflossing betaald kunnen worden. De weg die de eigenaar moet afleggen van planvorming tot oplevering per object verspreid over jaren zit vol onzekerheden. Dat maakt financiering van de plannen complex en de huidige tarieven Restauratiefonds stimulerend. Ook tijdens de uitvoering kunnen onvoorziene omstandigheden het proces (en dus de geldstromen) beïnvloeden. Bij historische gebouwen kunnen altijd onvoorziene factoren een rol spelen, bouwkundig of cultuurhistorisch (ontdekking van nieuwe waarden). Maar ook kan blijken dat de uitstraling van het complex zodanig is dat maatschappelijke waarden gecreëerd worden en gebruikers bereid zijn meer te betalen dan oorspronkelijk gedacht. Dit is financieel-technisch bijna niet in de tijd te managen. In de praktijk betekent het nu dat stap voor stap een complex wordt aangepakt en per stap (per gebouw of eenheid) een financiering moet worden geregeld. Er is dus weinig of geen zekerheid voor de eigenaar dat een complex volledig gefinancierd kan worden.

En als halverwege er een, al dan niet tijdelijke, stop in de voortgang optreedt dan is er een fors negatief effect vanuit monumentenooipunt. Er staat dan een voor een kwart of helft gerestaureerd complex. Dat door het niet gerestaureerde deel ook maar deels toegankelijk is. Dat is een verlies aan maatschappelijke waarden. Ten tweede kan een half gerestaureerd complex minder renderen, ondernemers hechten aan een kwalitatief goede omgeving. Dat kan betekenen dat het verdienmodel onder druk komt te staan met risico's van dien. Voor de eigenaar/opdrachtgever is dit een

doemscenario. Wanneer huurders weglopen, zakt zijn Business case in elkaar en ontstaan er financiële problemen die kunnen leiden tot grote financiële verliezen. En in het verlengde daarvan, problemen met Restauratiefonds en andere financiers.

### **Analyse huidige V&K**

Voor de grote complexen zijn twee producten van het Restauratiefonds belangrijk: Rfh+ en Dml+. We gaan er vanuit dat we het over complexen hebben die niet onder de monumentencategorie woonhuizen vallen. De meeste bepalingen in de VK van Rfh+ en Dml+ zijn standaard, dat wil zeggen, gelden voor alle producten in ongeveer dezelfde mate. Voor dit onderzoek beperk ik me tot de volgende punten.

Onderstaande teksten zijn letterlijk overgenomen uit het Voorwaardenboek2024 van het Restauratiefonds.<sup>5</sup>

Rfh+ (pag. 52):

*Als uitgangspunt geldt dat er sprake is van een Restauratiefondsplus-hypothec, oftewel dat de geldlening wordt verstrekt met als zekerheid een recht van hypothec op het te financieren onderpand.*

*De lening bedraagt maximaal 100% van de instandhoudingskosten (met een maximum van 10.000.000 euro).*

*De factuur (pag.54 Voorwaardenboek2024) moet aan de volgende punten voldoen:*

- de factuur moet zijn gericht aan de eigenaar of de zakelijk gerechtigde van het rijksmonument of het zelfstandig onderdeel;*
- uit de factuur moet duidelijk blijken dat het werkzaamheden betreft in verband met de restauratie en/of het onderhoud van het rijksmonument. Hiertoe moeten de adresgegevens van het rijksmonument op de factuur worden vermeld.*

Dml+ (pag. 88 Voorwaardenboek2024)

*Een Duurzame Monumentenplus-Lening is een hypothecaire lening die wordt verstrekt aan eigenaren voor specifieke energiebesparende maatregelen in of aan het rijksmonument.*

*Het in de verklaring genoemde bedrag en de kosten van het duurzaamheidsadvies bepalen de grondslag (maximale hoogte) van de Duurzame Monumentenplus-Lening (met een maximum van 1.000.000 euro).*

Einde Bouwrekening (pag. 19 Voorwaardenboek2024)

*De Bouwrekening heeft een looptijd van maximaal twee jaar, tenzij anders is overeengekomen. Bij het einde van de looptijd beëindigt het Restauratiefonds de Bouwrekening. Als omstandigheden hiertoe aanleiding geven, kan het Restauratiefonds, alleen op schriftelijk verzoek, éénmalig de looptijd van de Bouwrekening verlengen.*

### **Overwegingen**

- In de V&K lopen enkele begrippen door elkaar. Bij de Rfh+ is de hypothec mede bepaald door het onderpand. Maar wel komt het begrip zelfstandig bouwkundige eenheid (ZBE) aan bod bij de facturering.
- Bij de Dml+ staat het werk aan het rijksmonument centraal als basis voor de lening; het begrip ZBE is niet onderdeel in de voorwaarden. In de voor een lening benodigde Verklaring Instandhoudingskosten Rijksmonument is alleen het begrip rijksmonument' opgenomen incl. het registrummer.
- De bouwrekening heeft een voor complexen korte looptijd.

---

<sup>5</sup> <https://www.restauratiefonds.nl/files/docs/2023-01/Voorwaardenboek%202024.pdf>

- De V&K zijn flexibel en bieden ruimte voor maatwerk. Zo zijn voor de Professionele organisaties voor Monumentenbehoud faciliteiten ontwikkeld die recht doen aan hun specifieke plaats in het stelsel.
- De V&K zitten qua mindset nog in de eerste fase van het Restauratiefonds. Daarin ging het om restaureren van een monument met een overzichtelijke scope in tijd en geld.

### *Monumentenregister en zbe*

In het Voorwaardenboek2024 staat in paragraaf 1.1. 'Begrippen de definitie van de zelfstandige bouwkundige eenheid. Dat is dezelfde als die in de SIM regeling.

De zbe is ingevoerd in het BRIM (voorloper SIM). In de eerste jaren van het BRIM kwam al snel naar voren dat het monumentenregister geen goede basis is voor het uitvoeren van een subsidieregeling. Als voorbeeld monumentnummer 41103 waarin vier gebouwen worden beschreven onder één nummer.

Vergelijk dat met complexnummer 530401 waar vijftien objecten een eigen monumentnummer hebben (zelfs de tuinbank met nr 530416). Er was dus sprake van ongelijkheid in het register en daarmee in het verkrijgen van subsidie indien dat gekoppeld is aan het monumentnummer. Om die reden is de ZBE ingevoerd. Meer hierover op pagina 9 en verder in de nota van toelichting op het Brim 2013.

Tenslotte is het begrip ZBE toegepast bij de subsidie haalbaarheid. Daar is bepaald dat maximaal 3 ZBE van een complex/monument separaat voor subsidie in aanmerking kunnen komen.

### *Handelswijze Restauratiefonds in de praktijk*

Dat het register geen basis is voor welke financiële ondersteuning dan ook, blijkt uit het Voorwaardenboek 2023 (en eerdere) waar het NRF probeert te vermijden specifieke keuzes te maken vanuit het register. Zo voorkom je ook discussies of een eigenaar per rijksmonument aanspraak kan maken op de maximale € 10 miljoen of dat dat gebonden is aan het geheel aan onderpand dat een eigenaar inbrengt. De passage op p.54 over zbe kan de suggestie wekken alsof er ook voor een zbe apart een lening mogelijk is.

Dus leidt het in de praktijk tot merkwaardige situaties. De Van Gendhallen van 13.300 m2 (één monumentnummer 518492) bestaat volgens de registeromschrijving uit vijf geschakelde hallen die in verschillende bouwfasen tot stand zijn gekomen. Dat zou je kunnen zien als zelfstandige bouwkundige eenheden. Met een investering > € 100 miljoen is er sprake van een groot complex dat boven de grenzen van € 10 miljoen voor Rfh+ en € 1 M voor Dml+ financiering uit komt.

### **Inspanningen overheden**

- Rijk: Wat opvalt bij de grote complexen is dat de meeste een mix vormen van maatschappelijke en commerciële functies. Eigenlijk is er altijd sprake van maatschappelijke bevoegenheid bij de initiatiefnemers. Alleen al het gegeven dat ze bereid zijn zich in te spannen voor cultuurhistorische waarden toont aan dat ze ook voor maatschappelijke waarden staan. Dat is in lijn met het beleid van het ministerie van Binnenlandse Zaken die in haar DUMAVA subsidieregeling ook sommige rijksmonumenten ziet als maatschappelijk vastgoed. Dat is een belangrijk signaal dat niet alleen OCW voor erfgoed staat maar dat de maatschappelijke waarde breder wordt gevoeld in de rijksoverheid. Dat rechtvaardigt ook de zoektocht naar bredere financiering vanuit Restauratiefonds van grote complexen.
- Provincie: provincies ontvangen van het rijk € 20 miljoen per jaar om restauraties van rijksmonumenten mee te ondersteunen. Elke provincie is vrij die middelen in te zetten onder de voorwaarden dat zij de rijkssubsidie matchen. Het budget per provincie uit die € 20 miljoen, is te beperkt om de complexen uit dit onderzoek afdoende mee te ondersteunen. Om die reden onderzoeken provincies en rijk samen de restauratiebehoefte. Provincies hebben ook belang bij de herontwikkeling van grote monumentale complexen, zeker wanneer er een mix van maatschappelijke en commerciële functies is. Los van de discussie

met het rijk over al dan niet extra rijksmiddelen is er een eigen verantwoordelijkheid, zoals het covenant tussen rijk en provincies stipuleert. Om complexen als Arnheims Buiten te steunen kan een provincie bijvoorbeeld via garantstellingen de financiering ondersteunen.<sup>6</sup>

### Advies

Het Voorwaardenboek2024 is een compact geheel van algemene bepalingen en een set voorwaarden en kenmerken per product. Daarbij kiest Restauratiefonds voor maatwerk, zie bijvoorbeeld de bepalingen voor POM's. Juist die flexibiliteit biedt mogelijkheden voor de doelgroep van dit onderzoek: grote complexen.

De openingen (haakjes) zitten al verstopt in de V&K. Ik noem het begrip zbe en de plek waar dit begrip in de V&K opduikt. Ook het gegeven dat het register geen basis is voor financiële instrumenten zit impliciet in de V&K. Dat betekent dat indien nodig onderwerpen expliciet gemaakt kunnen worden.

In de stukken (OCW-IPO-NRF-FIM) is het begrip 'grote monumenten' niet helder gedefinieerd. Wel is de framing nog steeds klassiek: een monument met een behoefte van meer dan € 1 miljoen, was uitgangspunt rapport IPO/Fenicks uit 2018. In dat rapport staat een complex als Nieuw Werklust, Hazerswoude met een geschatte restauratiebehoefte van € 10 miljoen. Dat complex bestaat uit ca 35 industriële gebouwen en gebouwtjes in hopeloos slechte staat en met amper zicht op een haalbare exploitatie. Met de klassieke aanpak is dit een kansloos project. Delen van het complex zijn niet te redden; deze zou RCE af moeten voeren uit het register om lucht te geven aan de wel te behouden gebouwen. Om een mix van commerciële en maatschappelijke functies te realiseren is tijd nodig. Aan het begin van een ontwikkeling zijn er alleen maar kosten. Inkomsten komen pas over enkele jaren. Noch met subsidie, noch met reguliere Rfh+ en Dml+ met een bouwlening voor twee jaar, is herontwikkeling een optie.

Wat een complex als Nieuw Werklust nodig heeft:

- Helderheid vooraf wat nog behouden kan en moet worden (actualisering register)
- Zekerheid dat er in de doorlooptijd (5-7 jaar) middelen zijn bij een aanpak per monument
- Een bouwkrediet met een termijn cf planuitvoering
- Bereidheid Restauratiefonds/OCW om een hoger risico te accepteren
- De eerste jaren aflossingsvrij
- Gebiedsvisie en garanties van provincie ZH
- Met als uitkomst een **overbruggingsproduct dat het project steunt bij liquiditeitsproblemen**. Een product dat bij opbrengsten uit het project (verkoop woningen bv) weer aangevuld wordt. Een mini Revolverend fonds eigenlijk.
- Alles uiteraard binnen de kaders van kredietwaardigheid en andere bancaire toetsen

### Slot

Ook een financiering als voorgesteld lost niet alle problemen op. Het lijkt me belangrijk dat het Restauratiefonds en de directie Erfgoed en Kunsten de achterborg goed blijven bewaken en dat de optie om het maximale leenbedrag Rfh+ te verhogen verder wordt uitgewerkt. De huidige € 10 miljoen van de Rfh+ lijkt echt te weinig voor grote monumentale gebouwen die in één bouwfase worden uitgevoerd. Ook is het raadzaam het verhogen van het maximum van de Dml+ verder uit te werken. De verduurzamingstrend zal niet meer stoppen.

Bronnen:

<https://open.overheid.nl/documenten/dpc-85aaf32f697ee2484a21a3aad15e45ae8d71320c/pdf>  
<https://zoek.officielebekendmakingen.nl/stb-2012-438.html#d16e405>

---

<sup>6</sup> Overigens hadden provincies de sinds 2012 ontvangen middelen van € 20 miljoen kunnen indexeren naar rato van de prijsbijstelling die zij daarvoor jaarlijks ontvingen vanuit de rijksoverheid.

<https://www.cultureelerfgoed.nl/onderwerpen/subsidie-herbestemming-monumenten/hoeveel-subsidieaanvragen-kan-ik-indienen>