



De **10** succesfactoren
van 30 jaar Restauratiefonds
30 jaar revolverend financieren





De 10 succesfactoren van 30 jaar Restauratiefonds - 30 jaar revolverend financieren

In 2015 bestaat het Restauratiefonds 30 jaar. Hoe het fonds in deze 30 jaar zijn rol heeft vervuld voor de monumenteigenaar en de monumentenzorg leest u in deze speciale uitgave met de 10 succesfactoren van 30 jaar Restauratiefonds - 30 jaar revolverend financieren.

Inhoudsopgave

Inleiding	4 5
1 Het ronddraaiend geld: effectief en efficiënt	8 9
2 Zorg voor continuïteit	12 13
3 Financiële prikkel	16 17
4 Kennis delen & klantgerichte communicatie	20 21
5 Katalysator	24 25
6 Alleen samen word je succesvol	28 29
7 Ken je klant	32 33
8 Serieuze partner	36 37
9 Professionaliteit	40 41
10 Hart voor monumenten	44 45
Klaar voor de toekomst	48 50
Dankwoord	51
De tijdlijn van 30 jaar Restauratiefonds	52 53
Geraadpleegde literatuur	56
Lijst met geïnterviewden & Colofon	57

30 jaar Restauratiefonds - 30 jaar revolverend financieren



Het Nationaal Restauratiefonds, dé partner voor monumenteneigenaren op het gebied van financiering en kennis over het behoud van monumenten in Nederland, bestaat 30 jaar. Een heuglijk feit. Veel erfgoed staat er weer prachtig bij. Het Restauratiefonds heeft hieraan substantieel bijgedragen. Dat wil de organisatie blijven doen, ook bij nieuwe uitdagingen als herbestemmen en verduurzamen. Het jubileum biedt een mooi moment voor reflectie. Wat is nu precies de kracht van het fonds? En, is de financier voor de monumentenzorg klaar voor de toekomst? Het succes van drie decennia revolverend financieren verklaard.

'Het best bewaarde middeleeuwse kasteel van Nederland.' Met die slogan trekt het Muiderslot, de aan de boorden van het IJsselmeer gelegen waterburcht, jaarlijks meer dan 100.000 bezoekers. Scholieren, dagjesmensen en ook veel buitenlandse toeristen.

Deze claim to fame is allerm minst misplaatst. Het Muiderslot is waarschijnlijk het meest bekende kasteel in ons land. Toch scheelde het niet veel of dit verdedigingsbolwerk was er niet meer geweest. Vanaf 1795 staat de burcht leeg. De eigenaar, het ministerie van Oorlog, biedt het voormalige verdedigingsbolwerk in 1825 te koop aan. De koper mag het slopen.

Die plannen stuiten op breed verzet. Na verscheidene oproepen om het kasteel te laten staan, gaat koning Willem I overstag. Het Muiderslot blijft de sloophamers bespaard. In 1895 begint het ministerie van Binnenlandse Zaken, de nieuwe eigenaar, met restaureren.

Het Muiderslot heeft geluk gehad. Veel erfgoed valt ten prooi aan de vergankelijkheid. Onderhoud, laat staan restaureren, heeft lang geen prioriteit. Pas vanaf 1850 komt er een post 'Oprichting en onderhoud van geschiedkundige gedenktekenen' op de begroting. Die post groeit in een paar jaar van ongeveer 1.000 gulden tot 15.000 gulden. Ook het onderhoud van gebouwen die 'oudheidkundige waarde' vertegenwoordigen kan uit deze pot worden gefinancierd.

Geldgebrek

Een structurele subsidieregeling laat op zich wachten. Wel is er inmiddels een Rijkscommissie voor de monumentenzorg. Die beoordeelt verzoeken om rijksbijdragen in restauratiekosten en adviseert de minister daarover. Echter, vanwege geldgebrek worden veruit de meeste aanvragen niet gehonoreerd.

In 1961 komt er een nieuwe monumentenwet. Die biedt eigenaren de mogelijkheid voor restauraties van hun monument maximaal 60 procent subsidie te verwerven. Maar die verstrekking is afhankelijk van het budget. In de jaren zeventig wordt er volop geïnvesteerd in het verbeteren van de leefbaarheid in de binnensteden. Om extra woningen te creëren,

moeten veel historische gebouwen het ontgelden. Begin jaren tachtig keert het tij. Het besef dat behoud van cultureel erfgoed van groot belang is, neemt toe. Er komt steeds meer verzet tegen de afbraak van oude wijken en monumenten. Ook in Den Haag dringt door dat er iets moet gebeuren; dat historische gebouwen niet alleen moeten worden beschermd, maar de overheid ook structureel moet bijdragen in de restauratie- en onderhoudskosten om verder verval te voorkomen.

Nota Brinkman

In 1986, in de aanloop naar de Monumentenwet 1988, komt er dan toch eindelijk subsidie op structurele basis. Dat is een uitvloeisel van de Nota Monumenten van Elco Brinkman, de minister van Welzijn, Volksgezondheid en Cultuur. Deze nota verlegt het verlenen van toestemming voor onderhoud en restauratie van het Rijk naar de gemeenten en voorziet onder meer in een ambitieus plan om de deplorabele toestand waarin veel monumenten verkeren aan te pakken. Bij de nieuwe regeling wordt de subsidie voor de helft vervangen door een laagrentende lening.

Oprichting Nationaal Restauratiefonds

Voor het verstrekken van deze nieuwe leningen richt de overheid in juni 1985 Stichting Nationaal Restauratiefonds op. Dit fonds krijgt een startkapitaal en de taak dit geld zo effectief en efficiënt mogelijk in te zetten. Dat is niet voor niets: er is een forse restauratie-achterstand en er is weinig geld beschikbaar. Het Restauratiefonds

creëert daarvoor een revolverend fonds. Dat blijkt een relatief eenvoudig, maar zeer doeltreffend instrument om dezelfde subsidiegulden keer op keer te kunnen gebruiken. Mede dankzij het succes van dit ronddraaiend geld is de restauratie-achterstand in Nederland grotendeels weggewerkt. Veel historische woonhuizen, gebouwen, buitenplaatsen en forten staan er anno 2015 weer prachtig bij. Ook het Muiderslot.

Tegelijkertijd staat het Restauratiefonds nu voor nieuwe uitdagingen, onder meer op het gebied van herbestemmen, verduurzamen en de kwaliteit van restauraties. Er bestaat grote belangstelling voor monumenten. Dat is overduidelijk. Het is niet voor niets dat Open Monumentendag al jaren zo'n 1 miljoen bezoekers trekt. Monumenten worden gewaardeerd. Ze bieden meerwaarde voor hun omgeving en zijn goed voor het toerisme en de werkgelegenheid.

Het jubileum biedt een goed moment voor reflectie en om vooruit te kijken. Wat is nu de kracht van het Restauratiefonds? Wat zijn de voordelen van een Revolving Fund? En, waar liggen de uitdagingen? De succesfactoren van 30 jaar revolverend financieren aan de hand van literatuuronderzoek en interviews met kenners en specialisten verklaard.

Huis van Bewaring

Jaar : 2011
Plaats : Almelo
Monument : Rijksmonument
Financiering : Restauratiefonds-hypotheek
en een aanvullende lening
Huidige functie : Hotel

Jørgen en Liesbeth van der Pot gaven deze voormalige gevangenis in Almelo een nieuw leven met het succesvolle hotel Huis van Bewaring. Voor hun doorzettingsvermogen en de wijze waarop zij het pand herbestemden ontvingen zij in 2014 de Pieter van Vollenhovenprijs. De stimuleringsprijs voor herbestemmingen.



01

Het ronddraaiend geld: effectief en efficiënt

Een van de belangrijkste troeven van het Restauratiefonds is het Revolving Fund. Dit revolverende fonds krijgt een startkapitaal, in dit geval van de overheid, waaruit geld wordt geleend aan eigenaren van monumenten. Zij betalen het geld met rente terug. Zo kan dezelfde subsidie-euro steeds weer opnieuw worden ingezet.

Van elke subsidiegulden twee gulden maken. Dat is de belangrijkste opdracht die het Restauratiefonds bij de start in 1985 meekrijgt. Het geld moet effectief en efficiënt worden ingezet, zodat er zoveel mogelijk monumenten mee kunnen worden gerestaureerd. Er is een flinke restauratie-achterstand. Voor de uitwerking van de plannen klopt het fonds aan bij het Bouwfonds Nederlandse Gemeenten. Er wordt een speciale werkgroep opgericht. Vlak voor de deadline krijgt Donald Bos, productontwikkelaar bij Bouwfonds en lid van de werkgroep, een lumineus idee. Waarom creëren ze geen revolverend fonds? Een even simpel als subliem plan. Zo'n fonds, ook bekend als een revolving fund of een ronddraaiend fonds, krijgt een startkapitaal, in dit geval van de overheid, en leent dit uit aan eigenaren van monumenten. Zij betalen het geld met rente terug. De middelen kunnen dan opnieuw worden ingezet. Op den duur is het bedrag aan terugbetaalde rente en aflossing zo groot dat het fonds jaarlijks voldoende

middelen genereert om aan de nieuwe vraag naar restauratieleningen te voldoen.

Duurzame financieringsbron

Minstens zo belangrijk: een revolving fund is duurzaam; als het fonds eenmaal zelfvoorzienend is, is de monumentenzorg minder afhankelijk van de overheid en de conjunctuur. De minister is enthousiast. Zo ontstaat het Revolving Fund, de kurk van het succes van het Restauratiefonds.

'Wat medio jaren tachtig tot stand is gebracht, is zonder enige valse bescheidenheid een unieke gebeurtenis geweest in de geschiedenis van de cultuursector. Geniaal vanwege de ogenschijnlijke eenvoud en de bewonderenswaardige politieke en bestuurlijke daadkracht. Financiële experts en bancaire breinen met een sterk ontwikkelde ondernemingsgeest omarmden een sector die in ernstige problemen was geraakt.'

Pieter Siebinga,
directeur Restauratiefonds

Binnen de monumentenzorg vindt deze 'oneindige bron' de jaren daarop volop navolging. Om te beginnen voor gemeentelijke monumenten. In 1993 heeft Rotterdam de primeur. Die stad begint samen met het Restauratiefonds een revolverend fonds. Rotterdammers met een monument of beeldbepalend pand kunnen uit dit fonds een laagrentende lening krijgen. Na Rotterdam volgen tal van andere gemeenten en ook provincies.



8

9

Provinciale monumentenfonds

Voor bezitters van monumenten in kleine gemeenten blijft het lastig om voldoende middelen te vinden voor de financiering van een restauratie. Die gemeenten hebben doorgaans weinig budget. Het Restauratiefonds zoekt een oplossing en benadert het Prins Bernhard Cultuurfonds (PBC), een van de grootste particuliere organisaties in

'Een lening biedt het voordeel dat je de blik op de lange termijn richt; het is een zeer effectief middel om te kunnen volgen en sturen.'

André van Stigt,
architect en initiator van grootschalige restauratie- en herbestemmingsprojecten als het Olympisch Stadion en De Hallen in Amsterdam-West

Nederland die geld beschikbaar stelt voor behoud van monumenten. Als het PBC dat nu eens blijft doen, maar dan in de vorm van één revolverend fonds per provincie. Dat sluit goed aan bij de werkwijze van het PBC; het opereert al provinciaal.

Stel, de provincies stoppen er geld in, het PBC en Restauratiefonds verdubbelen dit en bedrijven en andere organisaties haken ook aan... Dan komt er een substantieel bedrag op tafel.

Het PBC reageert enthousiast, de meeste provincies ook. Noord-Brabant krijgt in 2001 als eerste een eigen Cultuurfonds voor Monumenten, daarna volgen nog acht andere provincies. Het Restauratiefonds is verguld met deze provinciale monumentenfonds. Voor het eerst is er een samenwerking met een private partij.

Bij die ene private partner blijft het niet. Samen met het VSBFonds, de Mondriaan Stichting, Stichting Elisabeth Strouven en Fonds 1818 volgen in de jaren daarop nog vier revolverende fondsen, voor respectievelijk varend erfgoed, mobiel erfgoed en voor de restauratie, herbestemming en verduurzaming van monumenten in en rond Maastricht en in de regio Haaglanden. Ook bij initiatieven in aanverwante domeinen, voor specifieke monumenten en doelen en voor de monumentenzorg in andere delen van het Koninkrijk, de Antillen, valt de keuze op een revolverend fonds. Dat het ronddraaiend geld inmiddels bij veel organisaties ingang heeft gevonden, is goed verklaarbaar. Recycling van financiële middelen kan zeer effectief zijn. Zeker bij een fonds met een maatschappelijke doelstelling.

Kommisjeweï 34

Jaar : 2002
Plaats : Opeinde
Monument : Rijksmonument
Financiering : Restauratiefonds-hypotheek
Huidige functie : Woonhuis

De familie Antonides kwam toevallig op het spoor van het Restauratiefonds. De lage rente van de Restauratiefonds-hypotheek gaf net wat meer financiële armsglag voor de opknabbeurt waar hun monumentale boerderij zo hard aan toe was. Het was de eerste Restauratiefonds-hypotheek die het Restauratiefonds verstrekke.



02

Zorg voor continuïteit

Het Revolving Fund is een duurzame financieringsbron voor de monumentenzorg. Eind 1996 is iedere gestorte euro precies één keer uitgeleend, vanaf 2014 wordt deze al voor de derde keer verstrekt. Bij de huidige omvang en productie kan vanaf 2025 naar verwachting iedere subsidie-euro voor de vierde keer voor een nieuwe restauratie worden ingezet. Zorg voor continuïteit in beschikbare middelen is voor eigenaren erg belangrijk. Zij weten dan waar ze aan toe zijn, zodat zij hun plannen ook daadwerkelijk kunnen financieren.

Het Restauratiefonds begint in 1986 als uitbeter van rijkssubsidies en voorfinancier van subsidies en leningen die pas in de toekomst beschikbaar komen. Eigenaren kunnen zo de werkzaamheden eerder uitvoeren. Daarmee worden vervolgschade en oplopende restauratiekosten voorkomen. Die voorfinanciering vindt plaats tegen marktconforme rentetarieven. De opbrengst belandt in het Revolving Fund. Vanaf 1990, het eerste jaar waarin het Rijk geld in het Revolving Fund stort, gaat het Restauratiefonds voor het eerst daadwerkelijk nieuwe subsidies en Restauratie-hypotheek verstrekken.

De recycling van monumentengeld werpt in 1991 haar eerste vruchten af: het Revolving Fund heeft 6 miljoen gulden opnieuw beschikbaar, grotendeels

afkomstig uit de voorfinanciering in de beginjaren. Dit geld komt als geroepen. Er komen veel nieuwe rijksmonumenten bij. En van die monumenten verkeert maar liefst 40 procent in matige tot slechte staat. De totale restauratie-achterstand bedraagt 3,6 miljard gulden. Om die achterstand binnen tien jaar weg te werken is 635 miljoen gulden extra subsidie nodig.

'Ab (Welgraven) past de wonderbare broodvermenigvuldiging toe. Hij weet op een slimme, innovatieve manier gelden beschikbaar te krijgen en deze als het ware te vermenigvuldigen annex te verduurzamen via de methodiek Revolving Fund.'

Jos van Kemenade,
voormalig voorzitter Stichting Beheer Aandelen
Bouwfonds Fondsenbeheer, minister van Onderwijs
en Wetenschappen en minister van Staat

Het kabinet komt met een plan. In dit initiatief is een grotere rol weggelegd voor het Restauratiefonds. Er moet meer gebruik worden gemaakt van laagrentende leningen. Hierdoor kan het beperkte budget efficiënter worden ingezet. Nieuwe wetgeving schraagt deze transformatie.

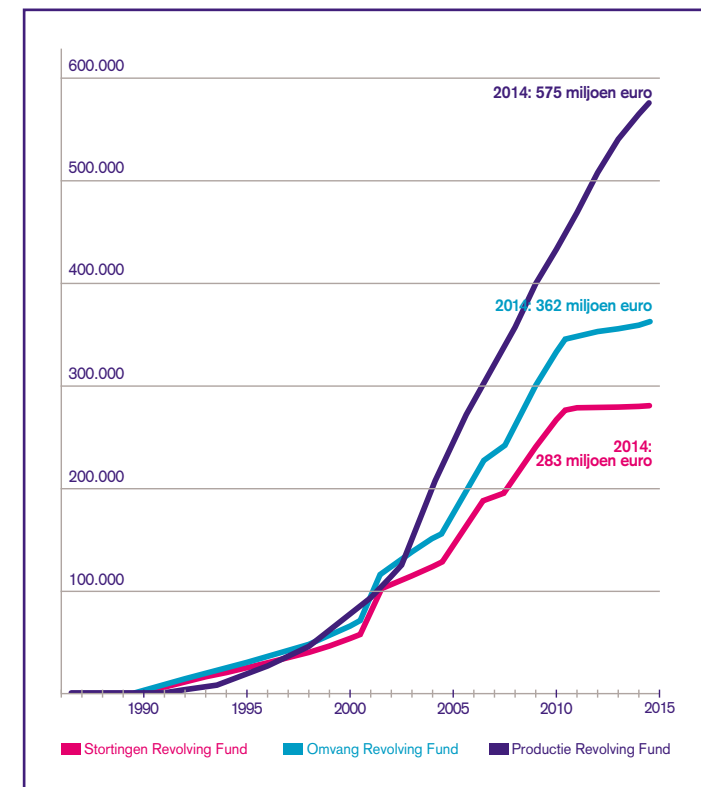
Restauratie-achterstand weggewerkt

In 2002, in aanloop naar een nieuw stelsel voor het in stand houden van rijksmonumenten, lanceert het Restauratiefonds voor eigenaren van woonhuizen de zogenoemde Restauratiefonds-hypotheek. Ook het nog resterende subsidiedeel (30 procent) maakt plaats voor een laagrentende lening. De omvang

van het Revolving Fund is daarvoor groot genoeg. Eigenaren van andere monumenten – kerken, fabriekshallen, vestingwerken – kunnen nog wel gebruik blijven maken van subsidies. Het Revolving Fund groeit. Ongeveer 2000 restauraties zijn in die tijd zonder extra overheidsinvesteringen gefinancierd. De restauratie-achterstand is inmiddels behoorlijk ingelopen. In 2008 komt de belangrijkste doelstelling – een aanvaardbare restauratie-achterstand van 10 procent – in zicht.

Mede door dit succes krijgt het Restauratiefonds een tweede Revolving Fund. Met ingang van 2012 stelt het kabinet extra middelen beschikbaar voor het financieren van grootschalige restauraties en herbestemmingen van niet-woonhuismonumenten. Herbestemmen wordt steeds lastiger. Door de dalende prijzen van regulier vastgoed en de doorgaans hoge energielasten en inrichtingskosten staan grote monumenten steeds vaker leeg. Speciaal voor deze categorie creëert het fonds de Restauratiefondsplus-hypotheek. Het Restauratiefonds is blij met deze aanvulling. Er komen minder ad hoc-regelingen en er ontstaat meer duidelijkheid: laagrentende leningen voor monumenteneigenaren die kunnen financieren en subsidies voor eigenaren die daartoe niet in staat zijn.

Eind 2014 hebben de twee Revolving Funds van het Restauratiefonds bij elkaar een totale omvang van 434 miljoen euro. Dat voor woonhuseigenaren, het oudste van de twee, is goed voor 362 miljoen



euro. De revolverende werking van dit fonds bedraagt 26,4 miljoen euro. Dit is op 900.000 euro na voldoende om aan de vraag naar nieuwe hypotheek te voldoen. Kortom, de recycling van monumentengeld werkt. In ieder geval voor alle 4300 monumenteneigenaren die vanaf 1990 een Restauratiefonds-hypotheek hebben afgesloten. Maar ook voor de Nederlandse samenleving als geheel is deze financieringsmethode een uitkomst. Vanaf 1985 steekt de overheid 283 miljoen euro in het Revolving Fund voor Restauratiefonds-hypotheek. Met dit geld is eind 2014 voor 575 miljoen euro aan leningen verstrekt. Eind 1996 is iedere euro precies één keer uitgeleend, eind 2014 al voor de derde keer. Dit betekent dat iedere gestorte euro die nu wordt afgelost voor de derde keer kan worden ingezet voor een nieuwe restauratie. Dit succes is mede tot stand gekomen door de combinatie van financieren en het uitbetalen van subsidies. In deze periode betaalde het Restauratiefonds ook voor meer dan 2 miljard euro aan subsidies uit.

Van Nelle fabriek

Jaar : 2001
Plaats : Rotterdam
Monument : Rijksmonument, UNESCO Werelderfgoed
Financiering : Restauratiefonds-hypotheek
Huidige functie : Kantoren en evenementenlocatie

Een icoon, de Van Nelle Fabriek in Rotterdam. Voor het Restauratiefonds was het de eerste financiering waarbij een CV constructie werd toegepast.
In de oude koffie, thee en tabak fabriek zijn nu meer dan 80 ondernemingen ondergebracht en worden er talloze congressen en evenementen georganiseerd.



03

Financiële prikkel

Een andere troef van het revolverend fonds is de financiële prikkel. Lenen tegen een lage rente maakt het voor monumenteneigenaren aantrekkelijk om gebruik te maken van de regelingen.

Zeker, het Restauratiefonds biedt meer dan goedkope en aanvullende leningen. Wat te denken van de kennis en ervaring die de inmiddels 45 medewerkers de afgelopen 30 jaar hebben opgebouwd op het gebied van financieren, het restauratieproces en herbestemmen. Via voorlichting, cursussen, communicatie, perscontacten en door deze kennis en ervaring te delen met onder meer het ministerie en de lokale politiek zet het fonds dit kapitaal volop in. Maar een zeer belangrijke reden voor eigenaren van monumenten om te kiezen voor een financiering bij het Restauratiefonds is nog steeds, naast de kennis, de lage rente, blijkt telkens weer uit klanttevredenheidsonderzoek. Die rente is laag. Dat geldt zeker voor Restauratiefonds- en Restauratiefondsplus-hypotheek en Cultuurfonds-hypotheek.

Vanwege de lage markttrente prijkt de rente op Restauratiefondsplus-hypotheek vanaf de introductie in 2012 steevast op het minimum van 1,5 procent. De rente op de Restauratiefonds-hypotheek lag vlak na de introductie in 2002, toen er voor deze lening nog geen minimum gold, even onder de 1 procent en bedraagt sindsdien eveneens 1,5 procent.

Eigenaren van monumenten kunnen bij het Restauratiefonds maximaal 70 procent van de onderhoudskosten laagrentend lenen. Vaak is dit niet voldoende voor de gehele restauratie.

‘De lage rente op de Restauratiefonds-hypotheek is voor ons een soort subsidie. Bij elke restauratie heb je een onrendabele top. Dan is zo’n lening een goed instrument om dit gat te dichten.’

Onno Meerstadt,
directeur Stadsherstel Amsterdam

Het Restauratiefonds biedt daarom sinds 1987 een totale financiering aan eigenaren: een laagrentende lening plus een aanvullende lening voor het resterende deel. Ook de rente op deze aanvullende leningen ligt beneden de markttrente – ten opzichte van reguliere hypotheek met een rentevaste periode van 5 en 10 jaar gemiddeld ongeveer 0,5 procent.

Rijk staat borg

In de beginjaren was voor de totale financiering nog een gemeentegarantie vereist. Maar in 1997 tekenden de Staat en het Restauratiefonds de zogenoemde Achterborg-regeling. Het Rijk stelt zich dan garant voor de verplichtingen van het fonds. Door de Achterborg kan het Restauratiefonds (goedkoper) geld lenen op de geld- en kapitaalmarkt. Het eigen vermogen in de vorm van het Revolving Fund maakt het

16

17



voor het Rijk mogelijk om borg te staan. Door de rijksgarantie wordt de totale financiering voor eigenaren een stuk aantrekkelijker en is het financieringsvolume aanzienlijk gestegen. De extra rente-inkomsten die het fonds daarmee binnenhaalt,

‘Het ging niet alleen om het geld. Dát je het deed was belangrijk. De reguliere banken lieten het afweten.’

Ab Welgraven,
directeur Restauratiefonds 1986 tot 2004

komen weer ten goede aan het Revolving Fund. Naast de goedkope leningen van het Restauratiefonds kunnen bezitters van

rijksmonumenten ook de onderhoudskosten van hun pand nog eens grotendeels aftrekken van hun inkomen. Dat geldt voor 80 procent van de drukkende onderhoudskosten, dat wil zeggen: de onderhoudskosten die daadwerkelijk voor rekening komen van de eigenaar. Wanneer de eigenaar subsidie ontvangt moet hij deze salderen. Als het gaat om de vraag wat het Restauratiefonds eigenaren van monumenten financieel heeft te bieden, blijft dit overigens niet beperkt tot lage rentes. Het fonds is er voor alle monumenteneigenaren en is bereid veel moeite te doen en mee te denken met de eigenaar. Dit om monumenten in stand te houden en bij te dragen aan een mooi en herkenbaar Nederland.

Kruishercomplex

Jaar : 2007
Plaats : Maastricht
Monument : Rijksmonument
Financiering : Subsidie en een aanvullende lening
Huidige functie : Designhotel

Het Kruissherenklooster (15e eeuw) dreigde in de jaren negentig ondanks zijn centrale ligging te verpauperen. Camille Oostwegel, ondernemer met passie voor monumenten, kocht het klooster om er een hotel van te maken. Het eeuwenoude klooster werd omgetoverd tot designhotel, waarin oud en nieuw prachtig verenigd zijn.



04

Kennis delen & klantgerichte communicatie

Voor een succesvolle werking van een revolving fund is goede communicatie cruciaal. De erfgoedfinancier richt zich daarbij zowel op eigenaren als op de professionals die werkzaam zijn binnen de monumentenzorg. De kennis die het fonds hierbij opdoet wordt gedeeld met andere eigenaren, de overheid en partners.

Hoe kennis te maken met de duizenden ambtenaren bij de gemeenten en provincies in den lande, hen te informeren over de nieuwe financiering van de monumentenzorg en tegelijk banden te smeden met diezelfde gemeenten en provincies? Met die vraag worstelen Restauratiefonds-directeur Ab Welgraven en zijn medewerkers wanneer zij in 1986 met hun werkzaamheden beginnen.

'Monumenten in de praktijk richtte zich voornamelijk op gemeenteambtenaren. De cursus was daarmee een geweldige etalage voor nieuwe producten.'

Pieter Baars,
voormalig hoofd Communicatie & Strategie Restauratiefonds

Binnen de sector zorgt de introductie van de mix van subsidies en leningen voor een kleine schokgolf. Daar ligt een taak voor het Restauratiefonds, vinden de kwartiermakers. Samen met het Nationaal Contact Monumenten (NCM), de koepelorganisatie voor particuliere

monumentenorganisaties, later opgegaan in Erfgoed Nederland, organiseert het Restauratiefonds in augustus 1986 daarom de Instructiedagen 'Monumenten in de Praktijk'.

Monumenten in de Praktijk wordt een blijvertje. Bij het tienjarig bestaan hebben maar liefst 7700 (meest gemeente-)ambtenaren de cursussen gevolgd.

De doelgroep beperkt zich overigens inmiddels al lang niet meer tot gemeente- en provincieambtenaren. Projectontwikkelaars, planologen, architecten, investeerders, makelaars, specialisten op het gebied van duurzaamheid: steeds meer professionals melden zich voor de cursussen. Inmiddels kunnen cursisten voor erfgoedopleidingen en cursussen bij de ErfgoedAcademie terecht.

Parallel aan de voorlichting aan ambtenaren en andere professionals binnen de monumentenwereld richt het Restauratiefonds zich ook rechtstreeks tot de primaire doelgroep: monumenteneigenaren. Vanuit Hoevelaken, maar ook via persoonlijk contact.

Kennisbehoefte

Er komen speciale voorlichtingsavonden voor eigenaren van monumenten. Zo krijgt het Restauratiefonds een goed beeld van de kennisbehoefte. Die is groot. Op het gebied van regels, procedures en financiering, maar ook in praktische zin.

Ook digitaal communiceert het Restauratiefonds

volop met deze primaire doelgroep. In 1999 start de eigen website Restauratiefonds.nl, twee jaar later, in 2001, samen met de Rijksdienst voor de Monumentenzorg en het NCM, de site Monumenten.nl. Dit wordt de plek waar eigenaren en beheerders van een monument van alles kunnen vinden over hun pand, inspiratie van andere eigenaren en natuurlijk de (financiële) regelingen.

'Het Restauratiefonds heeft zich ontwikkeld van een uitvoeringsorganisatie naar een onderneming. We zijn steeds meer kennis gaan delen, eerst op verzoek, later ook steeds vaker ongevraagd. We kunnen dat doen omdat we weten wat er leeft bij de eigenaren.'

Pierre van der Gijp,
manager Marketing & Communicatie Restauratiefonds

Wanneer de subsidie voor woonhuseigenaren in 2002 verdwijnt en plaats maakt voor de zogenoemde Restauratiefonds-hypotheek krijgt het fonds een spilpositie binnen de financiering van de monumentenzorg. Eerst Hoevelaken bellen, dan restaureren, wordt een begrip. Tegelijkertijd lanceert het fonds de RestauratieWijzer. Dit inmiddels online met telefonische ondersteuning te raadplegen 'handboek' begeleidt eigenaren vanaf het eerste uur zo goed mogelijk financieel en procesmatig tijdens en in de aanloop naar een restauratie. In directe contacten met eigenaren, via de



gemeenten en andere partners, maar ook door middel van marktonderzoek peilt het fonds gevraagd en ongevraagd wat er bij de klanten en elders binnen de monumentenzorg leeft. Zo leert het Restauratiefonds de (wensen van) eigenaren steeds beter kennen. Daarnaast is het Restauratiefonds sinds 2012 volop actief op social media, zowel op Twitter, Facebook, LinkedIn als op YouTube.



GeoFort

Jaar : 2012
Plaats : Herwijnen
Monument : Rijksmonument
Financiering : Restauratiefonds-hypotheek
en een aanvullende lening
Huidige functie : Educatieve attractie

Willemijn Simon van Leeuwen en Bart Bennis kochten dit fort in Herwijnen en gaven het een nieuwe bestemming. GeoFort is nu een educatieve attractie op het gebied van cartografie en navigatie in het Fort bij de Nieuwe Steeg, een voormalige schakel in de Nieuwe Hollandse Waterlinie. In GeoFort kunnen bezoekers van jong tot oud kennis maken met oude en nieuwe geotechnieken. In 2012 ontvingen zij het Restauratiefonds-compliment voor de bijzondere wijze waarop zij deze herbestemming hebben gerealiseerd.

05

Katalysator

Vooraf bij omvangrijke (herbestemmings-) projecten kan het Restauratiefonds het verschil maken. Met leningen, maar ook met zijn ervaring, kennis, netwerk en inventiviteit. De rol van 'katalysator' vervult het fonds geregeld in projecten, waardoor ook andere investeerders en betrokkenen bereid zijn er voor te gaan.

'De kracht van het Restauratiefonds gaat veel verder dan een lening. Ze kunnen spin-off creëren. Als het fonds erin stapt, biedt dat vertrouwen.' André van Stigt, architect en de afgelopen decennia betrokken bij tal van grote herstructureringsprojecten in Nederland, is enthousiast over het Restauratiefonds. Dat is begrijpelijk. Het Olympisch Stadion, Pakhuis De Zwijger, De Hallen: mede dankzij het fonds heeft hij deze monumenten een nieuwe bestemming en een nieuw leven kunnen geven.

Bij de restauratie en herbestemming van De Hallen, de tot cultureel centrum omgebouwde, voormalige tramremise in Amsterdam-West, is de kracht van het Restauratiefonds evident. Het fonds is van meet af aan betrokken bij het financieringsproces van dit project.

De monumentenfinancier heeft vertrouwen in de plannen van de initiatiefnemers. Er ligt een gedegen exploitatie- en onderhoudsplan. Voor het Restauratiefonds reden om zich als eerste te committeren. Op relatief bescheiden wijze.

Omdat het fonds over de brug komt, volgen meer financiers. Dankzij zijn kennis, ervaring en netwerk fungeert het fonds als vliegwiel. In 2013, na bijna drie decennia leegstand, kan de metamorfose van de tramremise van start.

'Zonder het Revolving Fund zou de restauratieachterstand anno 2015 zeker nog niet zijn weggewerkt tot een aanvaardbaar niveau.'

Jan de Jong,
projectleider Erfgoed & Kunsten,
ministerie van OCW

Niet nieuw

Katalysator annex vliegwiel. Nieuw is die rol niet voor het Restauratiefonds. Als sinds begin jaren negentig de eerste kanjermonumenten met geld uit het Revolving Fund worden gefinancierd, is de organisatie nauw betrokken bij de restauratie en transformatie van bijzondere gebouwen en complexen. Château St. Gerlach in het Limburgse Valkenburg aan de Geul, de Westergasfabriek in Amsterdam, de Van Nelle-fabriek in Rotterdam en het voormalige Duitse Huis in Utrecht, om er een paar te noemen.

Vooraf in de ontwikkelingsfase, de periode vanaf de planning totdat de exploitatie loopt, denken en doen de mensen van het Restauratiefonds actief mee. Nadat de pioniersfase achter de rug is, komen er nieuwe investeerders en vindt dikwijls herfinanciering plaats.

24

25



De laatste jaren richt het Restauratiefonds zich steeds meer op de herbestemming en transformatie van monumenten. Door functieverlies en de crisis zijn steeds meer grote monumenten leeg komen te

'Het Restauratiefonds is zeker geen Dagobert Duck. Het fungeert vaak als kwaliteitskeurmerk. Als het fonds meedoet, zit het doorgaans wel goed.'

Peter Bouwman,
voormalig controller Restauratiefonds

staan. De behoefte aan een financiële partij die als aanjager kan fungeren neemt toe. De traditionele rolverdeling waarbij het Restauratiefonds de restauratie financiert en de reguliere banken de inrichting en de exploitatie, is voorbij. Banken zijn daartoe steeds minder bereid.

In Modernisering Monumentenzorg, zijn beleidsbrief uit 2009 waarin hij een aantal veranderingen aankondigt in de monumentenzorg, pleit ook minister Plasterk van OCW voor maatregelen die meer herbestemmingen mogelijk maken. Het kabinet stelt daarvoor geld beschikbaar. Dit komt in een nieuw Revolving Fund.

Financiering van projecten waarin grootschalige restauratie en/of herbestemming centraal staat wordt een kernactiviteit. Met diverse campagnes speelt het Restauratiefonds daar actief op in. En met succes; in 2013, 2014 en 2015 wordt in totaal circa 58 miljoen euro aan Restauratiefondsplus-hypotheek verstrekt. Hiermee wordt circa 161 miljoen euro aan aanvullende investeringen (van derden) losgemaakt. Het vliegwiel werkt, ook kwantitatief!



De IJsselstroom

Jaar : 2014
Plaats : Zutphen
Monument : Gemeentelijk monument
Financiering : Subsidie en een aanvullende lening
Huidige functie : Woonhuis, kantoor, B&B en vergaderlocatie

Marian van Leeuwen en Silvester van Veldhoven gaven de voormalige stoomwasserij een nieuw leven als vergaderlocatie, B&B en woonhuis met kantoor. Duurzaamheid is voor hen, naast comfort en behoud van monumentale details, belangrijk. Het pand is dan ook energie neutraal.

Alleen samen word je succesvol

06

Het succes van een revolving fund wordt voor groot deel bepaald door samenwerking. Het Restauratiefonds werkt nauw samen met alle andere partijen binnen de monumentenzorg. Die coalities zijn essentieel; ze zorgen voor nieuwe impulsen, voor draagvlak en komen zo indirect de gehele samenleving ten goede.

Goede samenwerking is essentieel, ook binnen de monumentenzorg. Omdat er veel partijen en professionals actief zijn. Omdat die dikwijls complementair zijn. Om draagvlak te creëren. Maar vooral omdat de belangen verder reiken dan die van de eigenaren alleen. Monumenten maken onderdeel uit van onze identiteit, ze bevorderen de leefbaarheid en zijn ook in economisch opzicht van groot belang. Het Restauratiefonds werkt intensief samen. Op projectbasis, maar ook structureel, met tal van organisaties – publieke en private. Vaak neemt de 'erfgoedbank' daartoe zelf het initiatief. Zo is het fonds uitgegroeid van een eenvoudige uitvoeringsorganisatie tot spin in het web. Een 'spin' die verbindt. Die coalities smeedt die leiden tot nieuwe impulsen, financiële producten en diensten ten gunste van onze monumenten.

Het Restauratiefonds werkt nauw samen met het ministerie van OCW en met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Sinds het fonds medio jaren negentig ook strategische adviezen uitbrengt over het financieren van de monumentenzorg is er ook

een hechte samenwerking met het ministerie van Financiën. Behalve het Rijk zijn ook provincies en gemeenten belangrijke partners. Zij zijn voor eigenaren van monumenten vaak nog steeds het eerste aanspreekpunt. Helaas kunnen veel gemeenten daar soms niet meer volledig vorm aan geven. Daarom ondersteunt de organisatie deze gemeenten met voorlichting aan eigenaren. Met een aantal gemeenten is een eigen lokaal

'Ik vind het goed dat het Restauratiefonds de uitwisseling in de monumentensector stimuleert. Die rol past bij het fonds. Het Restauratiefonds is van iedereen. Er zijn verder niet veel onafhankelijke, landelijke spelers.'

Onno Meerstadt,
directeur Stadsherstel Amsterdam

Revolving Fund opgezet. Hieruit kan het Restauratiefonds leningen verstrekken aan eigenaren van gemeentelijke monumenten. Ook op regionaal niveau wordt ronddraaiend geld ingezet. Zo zijn er samenwerkingen met Noord-Holland, Drenthe en Gelderland, waardoor eigenaren in die provincies gebruik kunnen maken van laagrentende leningen voor speciale doelen. Nu de restauratiegelden van de rijksbegroting zijn gedelegeerd naar de provincies, is samenwerking met alle provincies nog belangrijker geworden.

Duurzame relaties

Naast de verschillende overheden onderhoudt het Restauratiefonds een duurzame relatie met



het Prins Bernhard Cultuurfonds (PBC) in de vorm van de Cultuurfondsen voor Monumenten, een gezamenlijk initiatief. Provincies, gemeenten, woningbouwverenigingen en het VSBfonds hebben zich hierbij aangesloten. Hierdoor kunnen particuliere eigenaren van gemeentelijke en provinciale monumenten de restauratie van hun object tegen een gunstig rentepercentage laten financieren. Met het Haagse Fonds 1818 heeft het Restauratiefonds het MonumentenFonds 1818 opgericht en met Stichting Elisabeth Strouven het Elisabeth Strouven Monumentenfonds voor eigenaren van historische gebouwen in Maastricht en omgeving.

Op het terrein van mobiel erfgoed werkt het fonds samen met de Mondriaan Stichting. Samen met het VSBfonds is eenzelfde faciliteit opgezet voor varende monumenten. Maar ook met verschillende erfgoedorganisaties staat het fonds met hoge regelmaat in contact, zoals de Monumentenwacht, die een belangrijke rol vervult bij het onderhoud van monumenten. Met

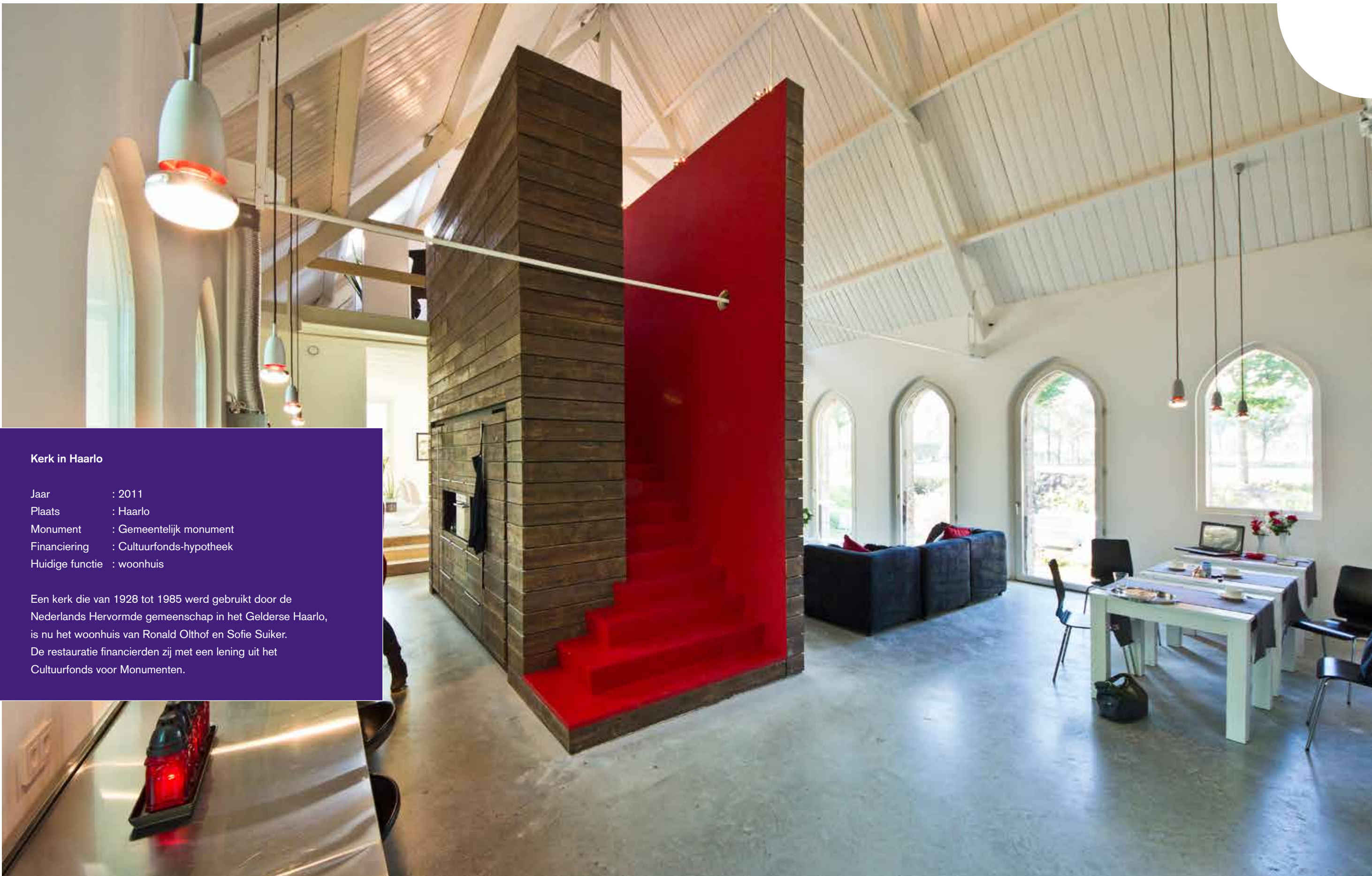
Belastingdienst Bureau Monumentenpanden, die de onderhoudskosten voor de eigenaar vaststelt. En met Stichting Open Monumentendag is het Restauratiefonds al sinds de start in 1987 van het

'Het Restauratiefonds heeft uitstekend de tijdgeest aangevoeld door zich al in een vroeg stadium samen met tal van andere organisaties hard te maken voor behoud van het cultureel erfgoed. Dat zorgt ook voor draagvlak en impact.'

Willemijn Maas,
voorzitter Restauratiefonds

culturele evenement nauw verbonden. Ook op het gebied van het verduurzamen van monumenten werkt het Restauratiefonds met verscheidene partijen samen. Door samenwerking met de Stichting Groene Grachten, een initiatief in de gemeente Amsterdam dat zich richt op verduurzaming van historische panden, kan het Restauratiefonds de kennis die binnen deze organisatie aanwezig is delen met eigenaren van andere monumenten die hun bezit willen restaureren en verduurzamen.

Met het ministerie van OCW voert het Restauratiefonds verkennende gesprekken over de verduurzaming van monumentale schoolgebouwen en de opzet van een revolving fund hiervoor. Ook participeert het fonds in de werkgroep Religieus Erfgoed. Het herbestemmen van leegstaande kerken, kloosters en ander religieus erfgoed is momenteel zeer actueel.



Kerk in Haarlo

Jaar : 2011
Plaats : Haarlo
Monument : Gemeentelijk monument
Financiering : Cultuurfonds-hypotheek
Huidige functie : woonhuis

Een kerk die van 1928 tot 1985 werd gebruikt door de Nederlands Hervormde gemeenschap in het Gelderse Haarlo, is nu het woonhuis van Ronald Olthof en Sofie Suiker. De restauratie financierden zij met een lening uit het Cultuurfonds voor Monumenten.

07

Ken je klant

Ken je klant! Want daarmee krijg je een revolverend fonds in beweging. Omdat het Restauratiefonds zich uitgebreid verdiept in de wensen van de monumenteigenaar slaagt de organisatie er vaak in de juiste financiële bronnen aan te boren en producten te ontwikkelen. Het Revolving Fund is daarvan een goed voorbeeld. Ook door klant- en marktonderzoek leert het fonds de wensen van eigenaren kennen en probeert daar op in te spelen.

Is het de 'bancaire bedding' waaruit het Restauratiefonds is ontsproten? De opdracht die het fonds bij zijn start mee kreeg: de financiering van de monumentenzorg zo effectief en efficiënt mogelijk organiseren?

Feit is dat het Restauratiefonds zich vanaf zijn oprichting ontpopt als vindingrijk op het gebied van financial engineering: het bedenken en ontwikkelen van financiële instrumenten die aansluiten bij het beleid en bij de wensen van partners en monumenteigenaren. Sterker, het Revolving Fund met zijn ronddraaiend geld is al vóór de oprichting bedacht.

Niet dat het Restauratiefonds dit systeem heeft uitgevonden. De 'wonderbaarlijke broodvermenigvuldiging' bestond al langer in de financiële wereld: een coöperatieve bank of een kredietunie is in feite ook een revolving fund. Maar

binnen de Nederlandse monumentenzorg is het initiatief wel een novum; het past perfect bij de maatschappelijke doelstelling.

'In het verleden kwam je als eigenaar bij ons wat geld ophalen en moest je het verder zelf maar uitzoeken. Met de Totaal-financiering kan de eigenaar met zijn complete financiële vraagstuk bij ons terecht. Wij zijn het financiële loket voor de monumentenzorg.'

Ab Welgraven,
voormalig directeur Restauratiefonds

Na het Revolving Fund volgen meer trouvailles. Te beginnen met Totaal-financiering. In maart 1987 sluit het Restauratiefonds daartoe een eerste samenwerkingsovereenkomst met de gemeente Haarlem. Het fonds gaat voor eigenaren van gemeentelijke monumenten in Haarlem restauraties financieren. De organisatie regelt financiering, hypotheek, subsidies en belastingfaciliteiten. Een win-winsituatie: de eigenaar kan voor de hele financiering van de restauratie bij een loket terecht, het Restauratiefonds genereert extra rente-inkomsten die ten goede komen aan het Revolving Fund. Er volgen snel meer gemeenten.

Ei van Columbus

Iets ingenieuzer is Subsidie-op-termijn, een mengvorm van subsidie en financiering voor onder andere eigenaren van gemeentelijke monumenten

32

33



en particuliere woningverbetering. Rotterdam is in maart 1991 de eerste gemeente die met het Restauratiefonds samenwerkt op het gebied van Subsidie-op-termijn. Al snel volgen er meer – Den Haag, Zwolle, Groningen, Amsterdam, Zaanstad, Breda. Voor gemeenten is dit product zeer aantrekkelijk; voor het Restauratiefonds eveneens. Subsidie-op-termijn blijkt in die tijd het Ei van Columbus en een motor achter de samenwerking met gemeenten.

Een vondst is ook de al eerder genoemde Achterborg-regeling uit 1997 waarin het Rijk zich garant stelt voor de verplichtingen van het Restauratiefonds. Met rugdekking van de overheid kan de monumentenfinancier goedkoper geld lenen op de geld- en kapitaalmarkt. In 2010 wordt deze garantie uitgebreid naar gemeentelijke en overige monumenten.

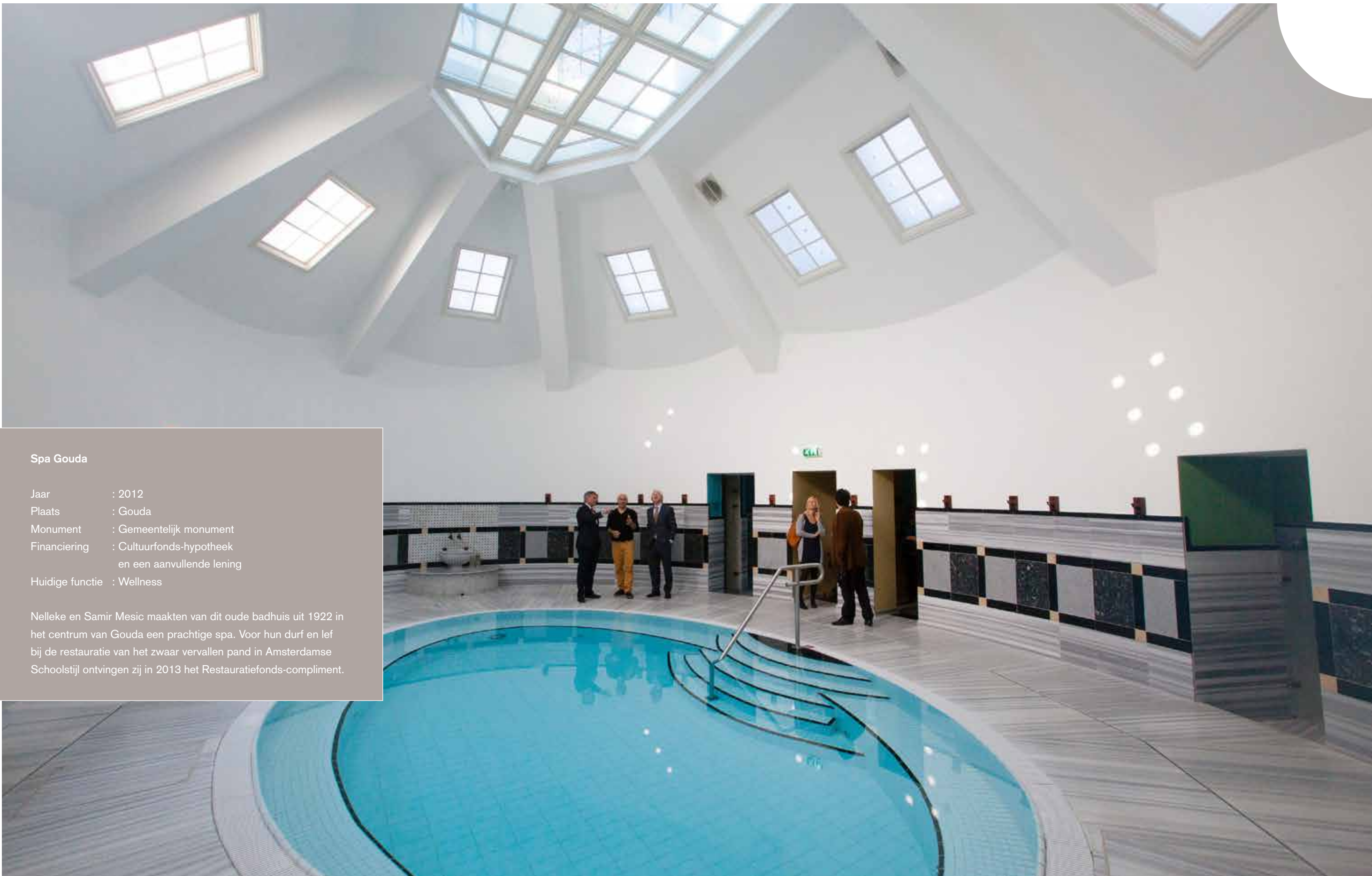
Maar lang niet altijd is er een standaardoplossing. Dat geldt bijvoorbeeld voor de financiering van grootschalige restauraties en herbestemmingen.

Daarvoor ontwikkelt het Restauratiefonds in 2011 samen met het ministerie van OCW de Restauratiefondsplus-hypotheek.

'De subsidies voor restauraties van monumenten zijn behoorlijk opgedroogd. Met de Restauratiefondsplus-hypotheek is het Restauratiefonds in dat gat gesprongen. Prettige bijkomstigheid: voor ons als POM kan dit in de vorm van een zogeheten achtergestelde lening. Je mag deze optellen bij je eigen vermogen. Dat is goed voor de solvabiliteit.'

Onno Meerstadt,
directeur Stadsherstel Amsterdam

Het fonds denkt met initiatiefnemers mee om de mogelijkheden te verkennen, het liefst in een vroeg stadium. (Laagrentende) leningen, de aanvullende annuïteitenhypotheek, samenwerking met andere banken, fondsen en private investeerders: van alles kan hierin worden meegenomen.



Spa Gouda

Jaar : 2012
Plaats : Gouda
Monument : Gemeentelijk monument
Financiering : Cultuurfonds-hypotheek
en een aanvullende lening
Huidige functie : Wellness

Nelleke en Samir Mesic maakten van dit oude badhuis uit 1922 in het centrum van Gouda een prachtige spa. Voor hun durf en lef bij de restauratie van het zwaar vervallen pand in Amsterdamse Schoolstijl ontvingen zij in 2013 het Restauratiefonds-compliment.

08

Serieuze partner

Het Restauratiefonds heeft zich ontwikkeld tot een serieuze gesprekspartner voor de lokale en landelijke overheid op het gebied van de financiering van de monumentenzorg. Omdat de organisatie opereert op het snijvlak van het publieke en private domein, heeft zij er de positie voor.

Een bewolkte junidag in 1992. Uit zeker tweehonderd Nederlandse torens klinkt kloggeluid. Een oproep voor de kerkgang? Nee, het is donderdag, een gewone doordeeweekse dag. Waarschuwingssignalen voor een nationale ramp? In zekere zin wel. De monumentenzorg wacht zware tijden. Minister Hedy D'Ancona van WVC heeft ingrijpende bezuinigingsplannen aangekondigd.

'De rapporten van het Economisch Instituut voor de Bouwnijverheid en de Nationale Investeringsbank hebben in 1994 een belangrijke rol gespeeld en verklaren voor een deel, daarvan ben ik overtuigd, de ommekeer in politiek Den Haag ten aanzien van monumentenzorg.'

prof. mr. Pieter van Vollenhoven,
van 1985 tot 1 januari 2013 voorzitter van het Restauratiefonds

De sector is in rep en roer. Met de 'noodklok-actie' wil koepelorganisatie NCM zijn ongerustheid uiten. Ook in de Tweede Kamer komen de plannen hard aan. Op verzoek van het parlement laat de

minister onderzoeken hoe de monumenten erbij staan. De resultaten zijn verontrustend. Van de rijksmonumenten verkeert 40 procent in matige tot slechte staat. Om deze restauratie-achterstand tot aanvaardbare proporties terug te brengen is een bedrag nodig van maar liefst 1,6 miljard gulden.

De rapporten van het Economisch Instituut voor de Bouwnijverheid en de Nationale Investeringsbank hebben in 1994 een belangrijke rol gespeeld en verklaren voor een deel, de ommekeer in politiek Den Haag ten aanzien van monumentenzorg.

Op basis van dit onderzoek komt minister D'Ancona met een reddingsplan. Maar daarmee is de achterstand nog niet weggewerkt. Om het plan te kunnen uitvoeren moet het kabinet middelen beschikbaar stellen. De financieel specialisten van de Tweede Kamerfracties moeten worden overtuigd.

Op instigatie van het Restauratiefonds verschijnen er twee rapporten. De uitkomsten zijn positief. Per gulden die de overheid aan monumentenzorg uitgeeft ontvangt zij per saldo 1,14 gulden terug. Ook heeft uitvoering van het plan een gunstig effect op de werkgelegenheid.

Om de lancering van het rapport kracht bij te zetten organiseert het Restauratiefonds in Den Haag een bijeenkomst. Directeur Welgraven belt een flink aantal Tweede-Kamerleden persoonlijk en krijgt ze zo enthousiast dat zij komen opdagen. Het Restauratiefonds komt volop in de media. Maar het allerbelangrijkste: de inspanningen van het

fonds en de rest van de sector zorgen voor een ommekeer. Het kabinet draait de subsidiekraan vanaf 1995 weer open. Er komt 275 miljoen gulden extra beschikbaar voor de monumentenzorg. Daarvan vloeit een groot deel in het Revolving Fund.

Snijvlak publiek en privaat

Cultureel erfgoed op de politieke agenda krijgen: het Restauratiefonds is er bedreven in. Een hard mandaat heeft de 'monumentenbank' daarvoor niet; in principe is zij een uitvoeringsorgaan. Maar omdat het fonds opereert op het snijvlak van het publieke en private domein, heeft de organisatie er de kennis en de positie voor. Dat geeft de nodige bewegingsvrijheid.

Het Restauratiefonds is zelfstandig en dus onafhankelijk. Dit biedt tal van voordelen. De organisatie is niet gebonden aan de strakke begrotingsregels van de overheid en kan, anders dan diezelfde overheid, leningen verstrekken. Dankzij diezelfde autonomie kan het fonds ook onderwerpen agenderen en lobbyen.

Ook wat betreft de structuur van de financiering van de monumentenzorg, laat het Restauratiefonds zich niet onbetuigd. In juli 1997 lanceert de organisatie een rapport met daarin onder meer een pleidooi voor de verbetering van het financiële instrumentarium. Het fonds bepleit structurele financiering van het monumentenbeleid via twee sporen: instandhouding én restauratie en vraagt bovendien meer aandacht voor de relatie tussen cultuurhistorie en ruimtelijke ordening. Voorzitter

Van Vollenhoven brengt de boodschap per brief over aan minister Plasterk van OCW en de Raad voor Cultuur.

'De sleutel tot succes ligt in de unieke combinatie van een stichting met een maatschappelijk doel en een bedrijfsmatige en doelgerichte organisatie. Als overheid ben je er, met de pers in je kielzog, op gericht te voorkomen dat je fouten maakt. In een bedrijfsmatige omgeving is dat anders. Dan is het uitgangspunt voortdurend gekozen vanuit ondernemerschap en dus vanuit de vraag hoe met nieuwe product/marktcombinaties het doel te bereiken. Voor het Restauratiefonds gaat het om een maatschappelijk belang.'

Ab Welgraven,
directeur Restauratiefonds 1986-2004

Deze aanbevelingen vinden eveneens grotendeels gehoor. In januari 2008 start het door de bewindsman geïnitieerde project Modernisering Monumentenzorg. Niet veel later maakt diezelfde minister bekend dat hij het budget voor instandhoudingssubsidies vanaf 2012 structureel wil verhogen. Tegelijkertijd komt er dan een structureel restauratiebudget. Hiermee lijkt de minister gehoor te geven aan het al langer door het Restauratiefonds bepleitte tweesporenbeleid. Een nieuwe mijlpaal in de historie van de monumentenfinancier.

De Westergasfabriek

Jaar : 2003
Plaats : Amsterdam
Monument : Rijksmonument
Financiering : Restauratie-hypotheek
Huidige functie : Horeca en ontmoetingsplaats voor creatief en innovatief Amsterdam.

Toen in 1967 de gasproductie van de fabriek werd gestaakt, bleef een vervuild terrein achter. Het was dus niet makkelijk om een nieuwe bestemming te vinden. Vanaf 1992 kwam er nieuw leven in de fabriek doordat het voor creatieve en culturele activiteiten tijdelijk werd gebruikt. Na de sanering van het terrein en de herontwikkeling werd het echt een aanwinst voor de buurt. En dat is het nog altijd. Het Restauratiefonds was als financier betrokken bij de herontwikkeling van de fabriek.



09 Professionaliteit

Het Restauratiefonds is een professionele, ingetogen organisatie met een goede reputatie. De naam is synoniem aan integriteit en betrouwbaarheid. Dat lijkt een conditio sine qua non – het fonds werkt met gemeenschapsgeld -, maar is in de financiële wereld helaas niet altijd vanzelfsprekend.

Professionaliteit staat hoog in het vaandel bij het Restauratiefonds. Binnen de monumentenzorg is de organisatie uitgegroeid tot een autoriteit, een soort waarborgmerk. De naam staat gelijk aan integriteit en betrouwbaarheid. Dat moet ook wel: de monumentenfinancier opereert in de financiële sector met gemeenschapsgeld. Maar zelfs in de wereld van de haute finance zijn deze waarden de laatste jaren niet (langer) usance.

‘Risicomanagement is vanaf het begin impliciet onderdeel van het bedrijfsbeleid.’

Peter Bouwman,
voormalig controller Restauratiefonds

Op de voorgrond treden doet het Restauratiefonds zelden – tenzij de belangen van de monumentenzorg in het geding zijn, zoals in de eerste helft van de jaren negentig. Die ingetogenheid past bij zijn rol. Het fonds is en blijft primair het loket van de overheid voor subsidies en (laagrentende) leningen voor het in stand houden

en restaureren van monumenten. Het bemoeit zich niet met het beleid, maar kan wel adviseren, agenderen en oplossingen aandragen.

Deze combinatie vergt een gedegen reputatie. Bestuur en directie hebben daar altijd over gewaakt. Het Restauratiefonds neemt geen onnodige risico's. Zaken als risicomanagement, een treasury statement, corporate governance (behoorlijk bestuur) en compliance (werken in overeenstemming met de wet- en regelgeving) zijn binnen de organisatie stevig verankerd. Aan de hand van een uitgebreide interne controle kijkt een externe partij twee keer per jaar of het Restauratiefonds nog in control is.

Naast de reguliere accountantscontrole vindt jaarlijks de zogeheten achterborgrapportage plaats. Daarin toetst de minister van OCW de financiële gezondheid van het Restauratiefonds. Die scan is nodig omdat het Rijk garant staat voor de verplichtingen en zich moet verantwoorden. Deze toetsing heeft nooit aanleiding gegeven tot bijsturing.

Ken je risico's

De gedegen reputatie houdt ook verband met de ontstaansgeschiedenis. Bouwfonds Nederlandse Gemeenten is in 1985 een professionele club. Deze projectontwikkelaar, eigendom van de Nederlandse gemeenten, heeft voor het Restauratiefonds alles in huis: de juiste mensen – commercieel, financieel, ondernemend en toch ook risicomijdend. Plus faciliteiten. Bouwfonds levert niet alleen

‘We zetten de kwaliteit van het bedrijfsleven in voor de publieke zaak.’

Ina Roeterdink,
senior medewerker Strategie & Ontwikkeling Restauratiefonds
en coördinator ErfgoedAcademie

de kwartiermakers, ook na de start kan het Restauratiefonds op Bouwfonds leunen. Het Restauratiefonds wordt vanaf 1993 gefaciliteerd door Bouwfonds Fondsenbeheer. Deze organisatie wordt in 1999 samen met het Bouwfonds verkocht aan ABN Amro. In 2006 verhuist de inmiddels Fondsenbeheer Nederland geheten organisatie mee naar de Rabo Vastgoedgroep. Sinds 2015 is Fondsenbeheer Nederland volledig zelfstandig en is daarmee onafhankelijk.

Grote stroppen zijn er niet. Het Restauratiefonds is daar wel op voorbereid in die zin dat het daarvoor voorzieningen treft.

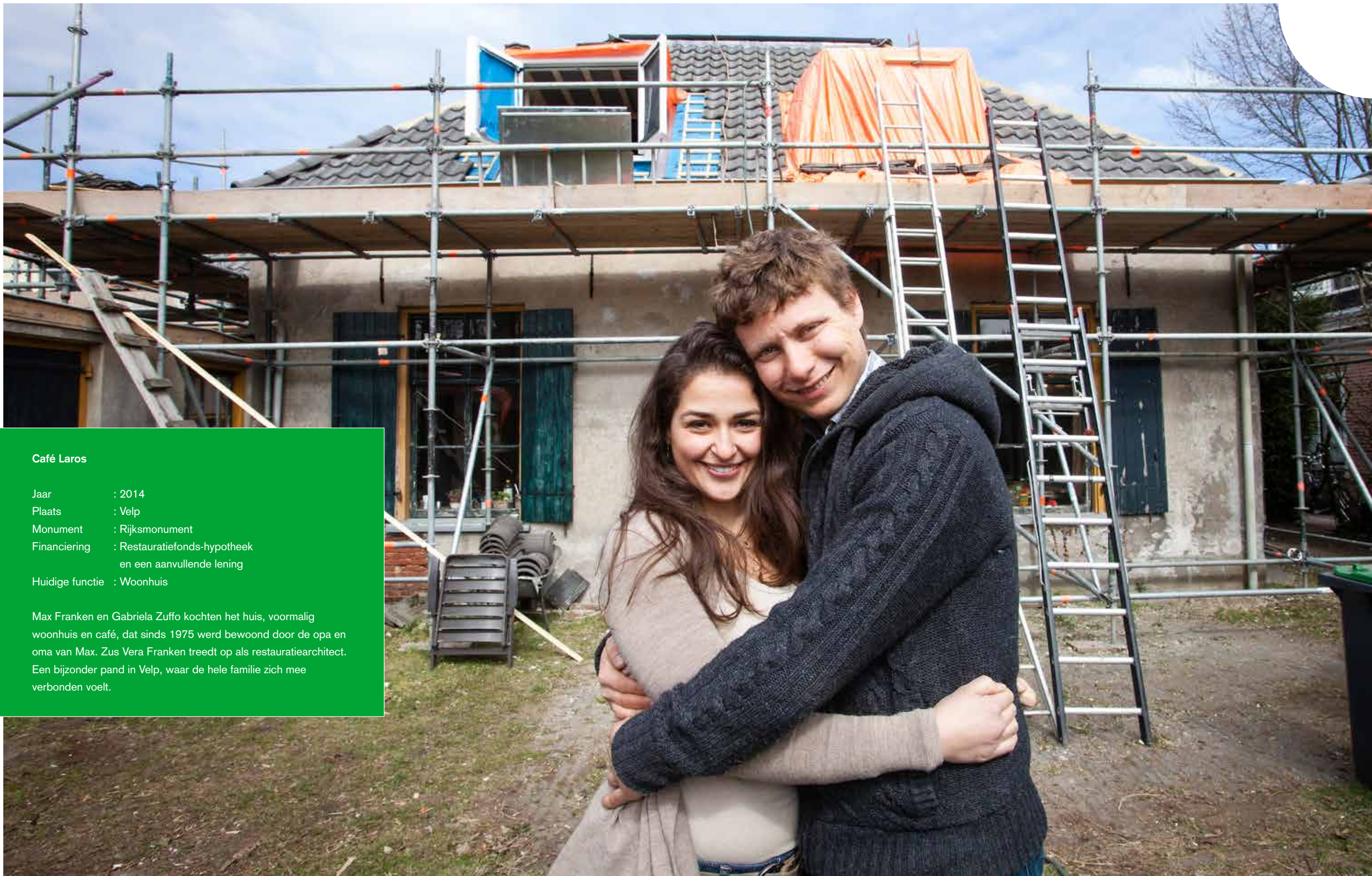
Zeker, er gaan soms klanten failliet. Maar dat zijn er relatief weinig. Het percentage insolventies ligt beneden dat van reguliere vastgoedfinanciers. Belangrijkste oorzaak: de betrokkenheid van eigenaren van monumenten is doorgaans groter

‘Ik kan mij niet voorstellen dat er mensen zijn met een monumentale woning die niet weten wat het Restauratiefonds is.’

Hans Mersmann,
voormalig adjunct-directeur en beleidsmedewerker
Waarborgfonds Eigen Woningen, onder meer verantwoordelijk
voor de Nationale Hypotheek Garantie



dan die van gewone huizen en gebouwen. Bij omvangrijke herbestemmingsprojecten zijn de risico's doorgaans groter. Herbestemmen is (maatschappelijk) ondernemen. Dat vraagt creativiteit en flexibiliteit. Ook daarvoor is het Restauratiefonds.



Café Laros

Jaar : 2014
Plaats : Velp
Monument : Rijksmonument
Financiering : Restauratiefonds-hypotheek
en een aanvullende lening
Huidige functie : Woonhuis

Max Franken en Gabriela Zuffo kochten het huis, voormalig woonhuis en café, dat sinds 1975 werd bewoond door de opa en oma van Max. Zus Vera Franken treedt op als restauratiearchitect. Een bijzonder pand in Velp, waar de hele familie zich mee verbonden voelt.

10

Hart voor monumenten

Mensen met een hart voor monumenten, die zijn nodig om het Revolving Fund draaiende te houden. Bij het Restauratiefonds werken mensen met een groot hart voor monumenten. Zij staan dichtbij de eigenaar. Maar ook dankzij de bevoegenheid van bestuurders, oud-medewerkers en, niet te vergeten, de monumenteigenaar verkeren monumenten in Nederland op dit moment in een goede conditie.

Wanneer het gaat over de belangrijkste succesfactoren van 30 jaar Restauratiefonds mag één onderwerp niet onvermeld blijven: de gedrevenheid van de medewerkers. Of het nu de bestuursleden, de directie of de managementassistente betreft: ze hebben hart voor monumenten en voor de eigenaren. Pieter van Vollenhoven, voorzitter vanaf de oprichting in 1985 tot 1 januari 2013, is van die bevoegenheid de verpersoonlijking. Van Vollenhoven is weliswaar gecharmeerd van monumenten en ander cultureel erfgoed, maar wanneer hij aantreedt is de monumentenzorg voor hem grotendeels terra incognita. Hij maakt zich de materie snel meester.

Als het moet gooit Van Vollenhoven zijn gewicht in de schaal. Vol geestdrift, zoals bijvoorbeeld begin jaren negentig wanneer de monumentenzorg wordt getroffen door zware bezuinigingen. Het Restauratiefonds laat verschillende onderzoeken

uitvoeren die aantonen dat investeren in monumenten loont. De preses gaat ze desnoods persoonlijk aan de minister aanbieden. Van Vollenhoven versaat niet. Net zo lang tot de laatste 320 miljoen euro eindelijk in zicht is die nog nodig is om de restauratie-achterstand te reduceren tot 10 procent, blijft de professor het kabinet achter de broek aanzitten.

'Van Vollenhoven heeft op een charmante manier, en tegelijkertijd zeer indringend, de boel verder gebracht. Omdat hij kon zeggen 'Ik kom hier niet voor mezelf. Ik kom hier voor iets wat we allemaal mooi en nuttig vinden.'

Elco Brinkman,
voormalig minister van WVC, initiatiefnemer
van het Restauratiefonds

Zwaargewichten

Er zijn meer bestuurlijke en financiële zwaargewichten die hebben bijgedragen aan het succes. Bestuursleden van het eerste uur als de bekende fiscalist Ferdinand Grapperhaus, die er, als voormalig staatssecretaris van Financiën, nog voor heeft gezorgd dat eigenaren van monumenten de restauratiekosten fiscaal deels kunnen compenseren. Of Bart le Blanc, voormalig bestuursvoorzitter van F. van Lanschot Bankiers en later tweede man bij de Oost-Europa Bank. Maar ook Hans de Boer, in 1982 minister van Cultuur, Recreatie en Maatschappelijk werk en vanaf 1986 secretaris-generaal op het ministerie van WVC



44

45

en de penningmeesters Marius Jonkhard, Hans Bartelds, Ans van den Berg en Rien Hinssen. Naast deze bestuurders waren er de afgelopen dertig jaar nog veel meer; teveel om ze hier allemaal op te noemen. Een mag uiteraard niet onvermeld blijven: Willemijn Maas. Deze oud-directeur van onder andere de HES Hogeschool

'Bij het Restauratiefonds werken geen cultuurhistorici. Maar we zijn wel allemaal zeer betrokken bij de doelstellingen en bij de eigenaren van monumenten. Zij steken er hun bloed, zweet en tranen in, zij doen het echte werk.'

Barend Jan Schrieken,
manager Strategie & Ontwikkeling Restauratiefonds

voor Economische Studies en de AVRO is sinds 10 december 2014 voorzitter van het Restauratiefonds. Gedreven waren en zijn ook de directeuren en

de vele medewerkers en oud-medewerkers. In de eerste plaats Ab Welgraven. Hij trekt als directeur vanaf maar liefst achttien jaar de kar. Pieter Siebinga, in 1997 bij het Restauratiefonds begonnen als adjunct-directeur, volgt Welgraven in 2005 op. Siebinga is iemand die verbindt, een netwerker. Hij is zeer goed in het onderhouden van contacten en denkt graag in oplossingen.

Opvallend is dat veel van de medewerkers en ex-medewerkers die voor dit onderzoek zijn geraadpleegd direct de eigenaren noemen wanneer het onderwerp gedrevenheid op tafel komt. Ze hebben gelijk. Zonder eigenaren geen monumenten. Of, in de woorden van Pieter Siebinga: 'De founding fathers hebben gedurfd om de kwaliteiten en de kracht van de bancaire sector te combineren met wat wij als Restauratiefonds willen bereiken. Maar we moeten ook vooral de monumenteigenaren bedanken dat ze hier gebruik van maken; de sector is hen schatplichtig.'



Landhuis

Jaar : 2014
Plaats : Hattem
Monument : Gemeentelijk monument
Financiering : Cultuurfonds-hypotheek
Huidige functie : Woonhuis

Marco en Carianne Bol vonden hun droomhuis in Hattem een grote witte Engelse villa 'Het Landhuis' uit 1916. Zij restaureerden de villa met zorg en aandacht voor de historische details van het pand.

Klaar voor de toekomst

Welke uitdagingen staan het Restauratiefonds de komende vijf jaar te wachten? En is de organisatie daarvoor voldoende geëquipeerd? Met andere woorden: bieden de kwaliteiten die ten grondslag hebben gelegen aan het succes in de afgelopen 30 jaar garanties voor de toekomst?

De antwoorden op deze vragen hangen samen met de uitdagingen voor de monumentenzorg als geheel en de rol die het Restauratiefonds daarin voor zichzelf ziet weggelegd. Om met die eigen rol te beginnen: de stichting wil ook in de toekomst blijven doen wat ze tot nu toe altijd heeft gedaan: op zorgvuldige, duurzame en effectieve wijze voldoen aan de hoogste eisen van financiering van erfgoed en samen met partners en eigenaren zoeken naar concrete, praktische oplossingen. Op zoek naar nieuwe mogelijkheden. Op zoek naar nieuwe financieringsconstructies die eigenaren in staat stellen goede plannen te ontwikkelen om monumenten in hun omgeving weer zo optimaal mogelijk te laten functioneren. De actualiteit op de voet volgen, zakelijk met ondernemingsinstinct afstappen op nieuwe kansen die zich aandienen voor behoud van het Nederlands erfgoed, zonder zich te laten verleiden door de waan van de dag.

Nieuwe kansen

Crowdfunding, direct contact tussen investeerders en ondernemers die bijvoorbeeld

willen herbestemmen, is zo'n nieuwe mogelijkheid. Deze financieringsvorm wordt steeds meer volwassen, ook op het gebied van cultuur. In de monumentensector is daar voor het Restauratiefonds als bemiddelaar of kwaliteitsbeoordelaar wellicht een rol weggelegd. Immers, op financieel gebied is het fonds binnen de monumentenzorg uitgegroeid tot dé autoriteit.

'De monumentenzorg is in de afgelopen twintig jaar heel erg veranderd. Meer dan 90 procent van de monumenten verkeert in een goede staat. Dat is in geen ander land ter wereld zo. De focus ligt nu meer op het gebruiken en beleven in plaats van op restaureren. Dat is een structureel proces waar niet alleen het Restauratiefonds maar de hele markt op in moet spelen.'

Jan van de Voorde,
voormalig plaatsvervangend directeur Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed en van 2005 tot 2012 waarnemer namens de minister van OCW bij bestuursvergaderingen van het Restauratiefonds

Ook inventiviteit voor de inzet van schaarse overheidsmiddelen blijft nodig. Monumentenzorg zit niet meer in de probleemsfeer. De sector zit in een rijdende trein. Maar als de investeringen stoppen, staat die trein stil en gaat het weer achteruit. De groeiende vraag naar laagrentende leningen – de Restauratiefonds-hypotheek, de Restauratiefondsplus-hypotheek en de regionale fondsen – de laatste jaren is een teken aan

48

49



de wand. Maar het belang van investeren in monumenten wordt gezien!

Duurzaamheid en herbestemmen

Restaureren en in stand houden blijven noodzakelijk, anders loopt de achterstand weer op. Daarnaast worden herbestemmen, verduurzamen en energiebesparing steeds belangrijker de komende jaren. Temeer omdat er door de hevige concurrentie en krimp in sommige regio's veel

vastgoed leeg staat. Daar moeten monumenten concurreren met niet-monumentaal vastgoed. De nadruk zal daarom meer komen te liggen op investeren in duurzaamheid en herbestemmen in plaats van uitsluitend restaureren.

Het Revolving Fund voor herbestemming moet goed gevuld blijven. Met rapportages richting OCW en lokale bestuurders blijft het Restauratiefonds inzichtelijk maken dat herbestemmen loont.

Klaar voor de toekomst

Herbestemmen is een lastig proces: restaureren, verduurzamen en energiebesparende maatregelen alleen zijn vaak niet toereikend. Met respect voor het monument moeten (potentiële) eigenaren volgens het Restauratiefonds meer aan hun monument kunnen veranderen dan nu meestal is toegestaan. Dat is nodig om het monument succesvol te exploiteren.

Exploitatie meefinancieren

Banken financieren steeds minder. De oplossing zou kunnen zijn dat het Restauratiefonds (een deel van de) investeringen voor de exploitatie financiert met een aanvullende lening. Of wellicht de totale businesscase. Met zijn kennis, kunde en financieringsarrangementen kan het fonds hierin een belangrijke rol spelen. Maar dan moet het Revolving Fund wel meer middelen krijgen. Voor behoud en eventuele uitbreiding van budgetten en voor het draagvlak voor investeringen in monumenten blijven relatiebeheer en onderbouwde argumentatie essentieel. Volgens voorzitter Maas is het van belang dat de organisatie in de communicatie ook jongeren en de 'nieuwe Nederlanders' enthousiast kan krijgen voor behoud van het cultureel erfgoed - voor wat betreft de bewustwording en door hen te betrekken bij herbestemmingsprojecten.

Op het gebied van service richting de klanten wil de stichting de mogelijkheden van haar digitaal loket uitbreiden. Daardoor kunnen mensen nog eenvoudiger hun financiering regelen.

Ook landschappen hebben de zorg van het Restauratiefonds. Inmiddels hebben veel monumentale gebouwen, forten en buitenplaatsen de aandacht, maar zonder goed bewaarde omgeving vermindert de uitstraling van die monumenten. Het draait niet meer alleen om

'Monumenten verduurzamen en het herbestemmen blijven in de toekomst belangrijke uitdagingen, ook voor het Restauratiefonds.'

Willemijn Maas,
voorzitter Restauratiefonds

geld. Het gaat om het nut van monumenten, voor de stad, voor de leefomgeving, het beleven van een monument, het cultuurhistorisch belang. Een monument vertelt een verhaal.

Op deze wijze wil het Restauratiefonds ook in de toekomst blijven bijdragen aan een mooi Nederland met springlevende monumenten. Daarbij staat de eigenaar centraal, want dat is degene die het uiteindelijk doet!

Dankwoord

In deze speciale uitgave hebben wij u en andere geïnteresseerden in het revolverend financieren willen inspireren over hoe ons Revolving Fund heeft bijgedragen aan het bereiken van een maatschappelijk doel. In ons geval 'het restaureren en in stand houden van monumenten'.

Met deze weergave van het onderzoek naar 30 jaar Restauratiefonds en 30 jaar revolverend financieren wilden wij laten zien welke factoren tot het succes in het behoud van vele monumenten hebben geleid. Want mede dankzij deze succesfactoren staat het overgrote deel van onze monumenten er prachtig bij. De missie van het Restauratiefonds 'een mooi en herkenbaar Nederland' is hiermee voor een groot deel werkelijkheid geworden. De projecten die wij in beeld hebben gebracht in dit boekje zijn daar het 'levende' bewijs van. In de prachtig gerestaureerde monumenten leeft onze historie immers voort.

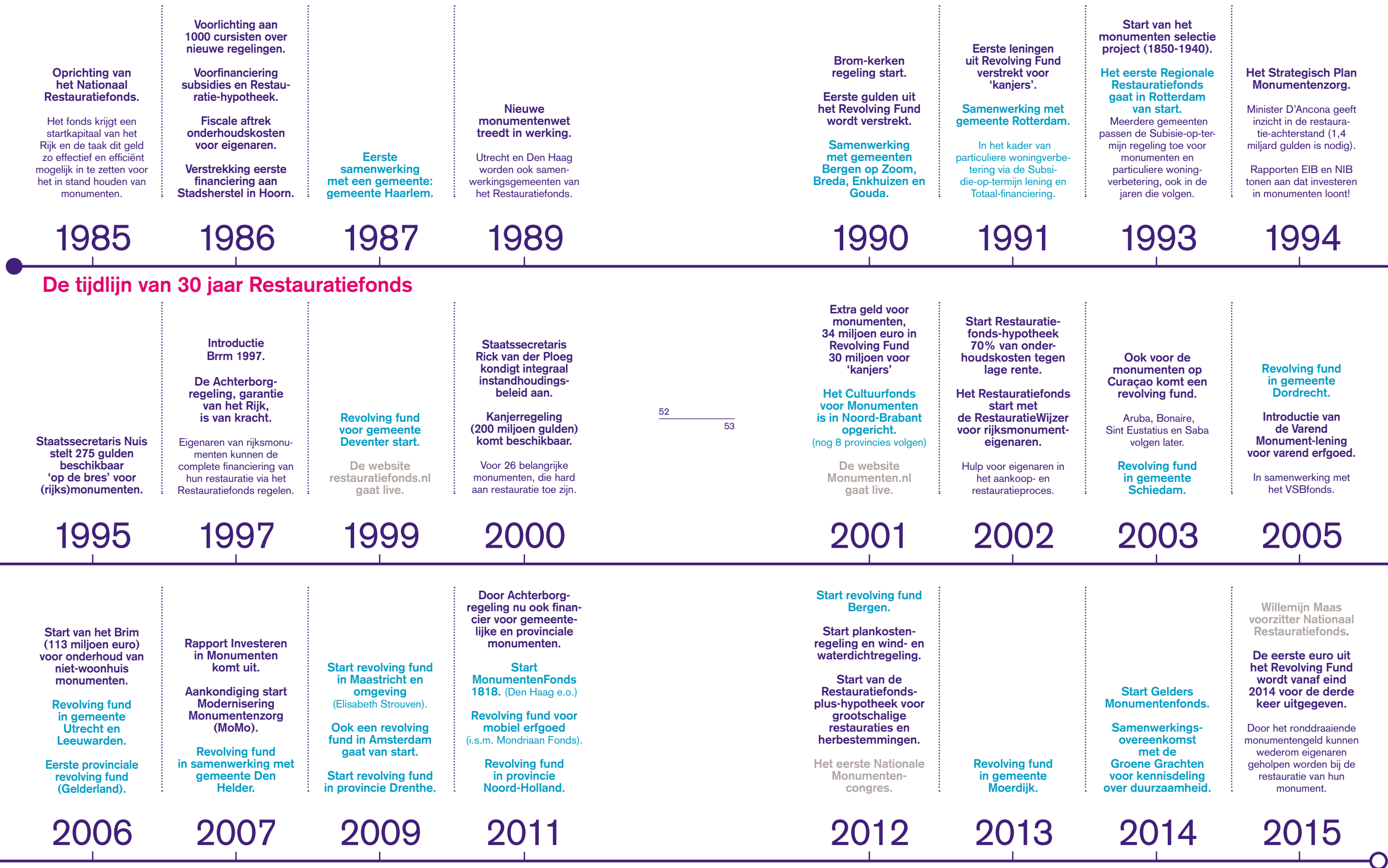
Een van de succesfactoren licht ik graag toe en dat is samenwerking, want alleen door samenwerking blijf je succesvol. Door de verbindingen met zoveel mensen en organisaties, allemaal met een hart voor monumenten, is het Restauratiefonds in de afgelopen 30 jaar geworden tot wie het nu is. Namens alle medewerkers van het Restauratiefonds wil ik daarom al onze relaties en partners bedanken voor hun steun in het bereiken van ons doel: het in stand houden van onze monumenten. Want daar doen wij het iedere dag voor: de monumenteigenaar helpen om zijn droom waar te maken; wonen of werken in een bijzonder pand. Onze dank gaat daarom in het bijzonder uit naar al die monumenteneigenaren die het lef en het doorzettingsvermogen hebben getoond om een stukje van ons erfgoed te behouden.

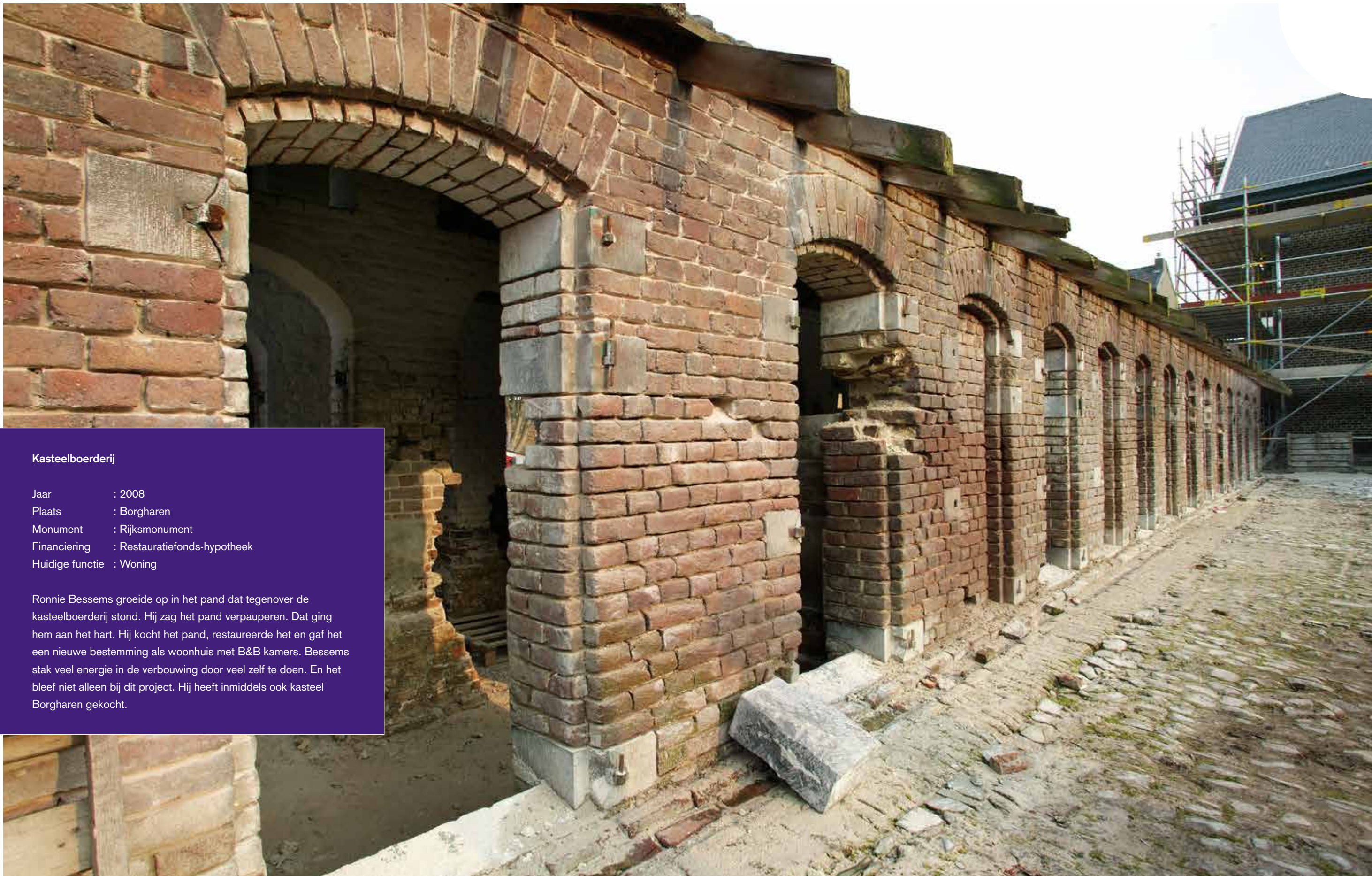
Ook gaat onze dank uit naar degenen die voor deze uitgave geïnterviewd zijn. Zij maakten het Restauratiefonds in al die jaren van dichtbij mee. Wij willen hen bedanken voor hun enthousiasme en waardevolle bijdrage.

De ervaringen van afgelopen 30 jaar nemen wij mee naar de toekomst, waarin mooie uitdagingen voor ons liggen. Want wij willen ook in de toekomst blijven werken aan een mooi Nederland met springlevende monumenten. Met daarbij de eigenaar die centraal staat, want dat is degene die het uiteindelijk doet.

Pieter Siebinga

directeur Nationaal Restauratiefonds





Kasteelboerderij

Jaar : 2008
Plaats : Borgharen
Monument : Rijksmonument
Financiering : Restauratiefonds-hypotheek
Huidige functie : Woning

Ronnie Bessems groeide op in het pand dat tegenover de kasteelboerderij stond. Hij zag het pand verpauperen. Dat ging hem aan het hart. Hij kocht het pand, restaureerde het en gaf het een nieuwe bestemming als woonhuis met B&B kamers. Bessems stak veel energie in de verbouwing door veel zelf te doen. En het bleef niet alleen bij dit project. Hij heeft inmiddels ook kasteel Borgharen gekocht.

Verantwoording

Aarsen, Astrid e.a., Behouden is ondernemen, Hoevelaken 2013

Baars, Pieter, Het spel en de knikkers - De financiering van de monumentenzorg van 1980 tot heden, Hoevelaken 2003

Bade, Tom; Smid, Gerben, Eigen haard is goud waard - Over de economische baten van cultuurhistorisch erfgoed, Arnhem 2008

Beerenboom, H.J.A.; Schellevis, J, Doorwerken aan monumenten, Amsterdam 1998

Buitendijk, Kor, Monumenten beter bekeken, Den Haag 1993

Conradi, Peter; Drechsler, Boudewijn e.a., Monument en gemeenten, Hoevelaken 2007

Mitchell, Olivia, An evaluation of historic preservation Revolving Loan Funds, Philadelphia, Pennsylvania 2011

Nationaal Restauratiefonds, Investeren in monumenten, Hoevelaken 2007

Nationaal Restauratiefonds, Investeren in monumenten 2010, Hoevelaken 2010

Nationaal Restauratiefonds, Onderzoek ontwikkelingen monumenteneigenaren 2013, Hoevelaken 2013

NIBConsult, Rekenen met monumenten, Den Haag 1994

NIBConsult, Doorrekenen met monumenten, Den Haag 1998

Ministerie van OCW, Monumenten uit de steigers, Den Haag 2001

Ministerie van WVC, Strategisch Plan voor de Monumentenzorg, Den Haag 1994

Ministeries van Financiën en OCW, Monumenten in de steigers, Den Haag 1998

Pots, Roel, Cultuur, Koningen en democraten - Overheid & cultuur in Nederland, Nijmegen 2000

Roosekrans, Peter, Revolving Fun(d) – 20 jaar Fondsenbeheer en Ab Welgraven, Amersfoort 2005

Jaarverslagen Stichting Nationaal Restauratiefonds 1986 t/m 2014

RF Bulletins 1993 t/m 2003

InDetail 2005 t/m 2015

Lijst met geïnterviewden

Pieter Baars, voormalig hoofd Strategie & Communicatie Restauratiefonds

Peter Bouwman, voormalig controller Restauratiefonds

Pierre van der Gijp, manager Marketing & Communicatie Restauratiefonds

Jan de Jong, projectleider Erfgoed & Kunsten, ministerie van OCW

Willemijn Maas, voorzitter Restauratiefonds

Onno Meerstadt, directeur Stadsherstel Amsterdam

Hans Mersmann, voormalig adjunct-directeur en beleidsmedewerker Waarborgfonds Eigen Woningen, onder meer verantwoordelijk voor de Nationale Hypotheek Garantie

Ina Roeterdink, senior medewerker Strategie & Ontwikkeling Restauratiefonds en coördinator ErfgoedAcademie

Barend Jan Schrieken, manager Strategie & Ontwikkeling Restauratiefonds

Pieter Siebinga, directeur Restauratiefonds

André van Stigt, architect en initiator van grootschalige restauratie- en herbestemmingsprojecten als het Olympisch Stadion en De Hallen in Amsterdam-West

Vincent Taapken, projectontwikkelaar industrieel en cultureel erfgoed in stedelijke gebieden, lid van het H(erbestemmings)-team

Jan van de Voorde, voormalig plaatsvervangend directeur Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed en van 2005 tot 2012 waarnemer namens de minister van OCW bij bestuursvergaderingen van het Restauratiefonds

Ab Welgraven, directeur Restauratiefonds 1986-2004

Jos van de Zande, projectleider erfgoed provincie Gelderland, onder meer betrokken bij het Gelders Monumentenfonds en het Cultuurfonds voor Monumenten van de provincie Gelderland

Colofon

Tekst : Jan Smit, Bureau Zinrijk

Vormgeving : Sitback, freelance reclame studio, Kortenhoef

Redactie : Pierre van der Gijp, Margriet Boer, Barend Jan Schrieken

Fotografie : Stefan Ammerlaan, Opmeer Reports, Ingrid de Roode, Vincent van den Hoven, Arjen Veldt, Ton Poortvliet

Drukwerk : Drukkerij Roelofs, Enschede

Olympisch stadion

Jaar : 1998
Plaats : Amsterdam
Monument : Rijksmonument
Financiering : Restauratie-hypotheek
Huidige functie : Stadion

Voor de Olympische Spelen van 1928 in Amsterdam werd dit beroemde stadion gebouwd. Eind jaren negentig werd het gerestaureerd onder leiding van architect André van Stigt. Het werd een prijswinnende aanpak. Tegenwoordig is het Olympisch stadion in gebruik voor sportieve en culturele evenementen.







november 2015

