

Eindevaluatie Restauratiefondsplus- hypotheek

Terugblik en uitdagingen voor de toekomst

Opdrachtgever: Stichting Nationaal Restauratiefonds

Rotterdam, 23 oktober 2017



Eindevaluatie Restauratiefondsplus-hypothek

Terugblik en uitdagingen voor de toekomst

Opdrachtgever: Stichting Nationaal Restauratiefonds

Michel Hek
Michel Briene

Rotterdam, 23 oktober 2017

Inhoudsopgave

Samenvatting	3
1 Inleiding	5
1.1 Bijdragen voor rijksmonumenten	5
1.2 Restauratiefondsplus-hypotheek in breder perspectief	5
1.3 Effecten Restauratiefondsplus-hypotheek	6
1.4 Leeswijzer	7
2 Gebruik van de Restauratiefondsplus- hypotheek	8
2.1 Inleiding	8
2.2 Aanvragen	8
2.3 Financiële aspecten	11
2.3.1 Alle aanvragen	11
2.3.2 Gehonoreerde aanvragen	11
2.3.3 Huidige pijplijn	12
2.3.4 Uitgaven gerealiseerd	12
3 Economische en maatschappelijke effecten	13
3.1 Inleiding	13
3.2 Economische effecten	13
3.2.1 Tijdelijke effecten	13
3.2.2 Structurele effecten	14
3.3 Uitkomsten in breder maatschappelijk perspectief	14
4 Uitdagingen voor de toekomst	16
4.1 Inleiding	16
4.2 Verbreding in de opgave voor monumentzorg	16
4.3 Eigendomspositie	17
4.4 Opdrachtgeversrol	17
4.5 Thematische investeringen	18
5 Conclusies en aanbevelingen	20
Geraadpleegde bronnen	22
Bijlagen Toelichting Input-output analyse	24

Samenvatting

Aanleiding

Door de jaren heen is er (ook van overheidswege) veel geïnvesteerd in monumenten. Inmiddels verkeert 90 procent van de monumenten in redelijk tot goede staat. Er ligt nu nog een overheidsopgave om monumenten ook in de (nabije) toekomst in goede conditie te houden en daarmee te behouden voor toekomstige generaties. Dit betreft ongeveer 10 procent van de gehele monumentenvoorraad. Hierbij speelt herbestemming vaak een (onvermijdelijke) rol.

Om deze opgave en de daarvoor benodigde (rijks)middelen te kunnen rechtvaardigen is een goede onderbouwing nodig van het uiteindelijke effect van iedere euro aan (overheids)geld dat in monumentenzorg wordt geïnvesteerd.

Restauratiefondsplus-hypothek

Sinds 2012 hebben eigenaren van niet-woonhuismonumenten een leningsfaciliteit: de Restauratiefondsplus-hypothek (hierna: Rf-h+). Ecorys heeft sinds 2014 dit instrumentarium geëvalueerd in Jaarevaluaties (waarin is teruggekeken op de resultaten van het betreffende jaar). We zijn nu 5 jaar na de introductie van deze regeling, het instrument is geëvalueerd en de eindresultaten zijn uitgewerkt in onderhavige rapportage.

Werkwijze

Bij monumenten uit de waarde zich via financiële, economische en maatschappelijke effecten op de omgeving. Deze evaluatie heeft plaatsgevonden middels de genoemde perspectieven:

- Vanuit **Financieel perspectief** is vooral de hefboom relevant, ofwel de relatie tussen de financiering van de Restauratiefonds-plus hypothek versus de totale investeringsopgave.
- Vanuit **Economisch perspectief** is de werkgelegenheid de onderscheidende factor.
- Vanuit **Maatschappelijk perspectief** is het samenspel van culturele waarde, vastgoedwaarde, toeristische aantrekkelijkheid, veiligheid en leefbaarheid van belang.

Deze effecten maken gebieden interessanter om te bezoeken of te bewonen, waardoor prijzen stijgen. Om de betreffende effecten in beeld te brengen zijn de dossiers van de aanvragen bestudeerd, zijn casestudies uitgevoerd en hebben interviews plaatsgevonden met de initiatiefnemers.

Resultaten

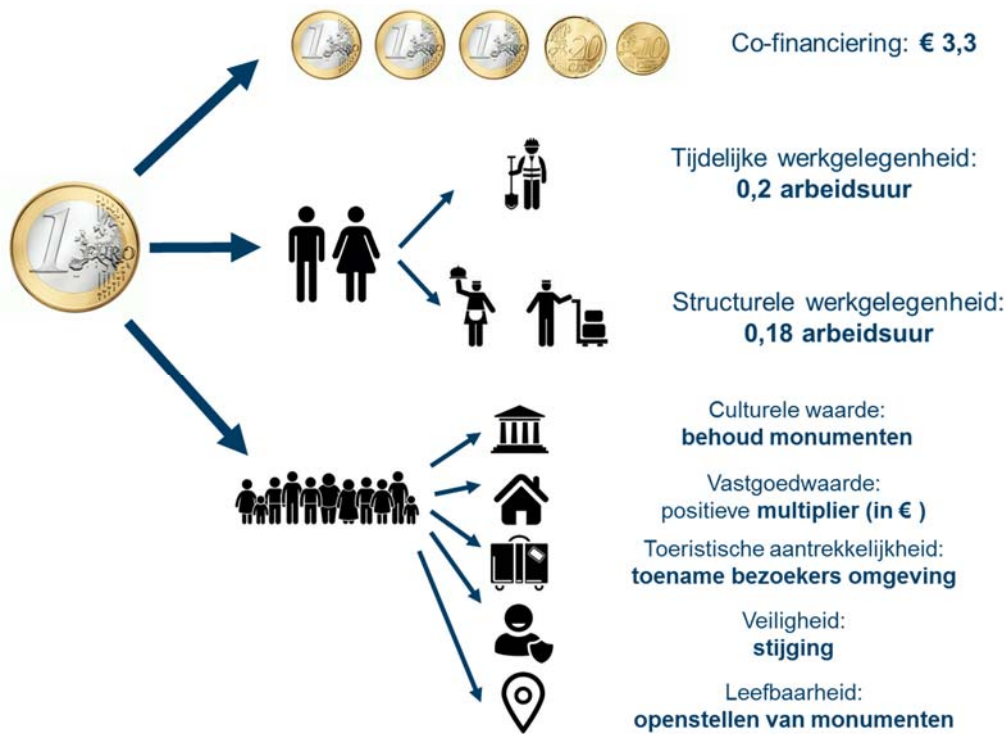
Sinds de introductie van het instrument voor de (grootschalige) restauratie van rijksmonumenten (niet-woonhuizen) zijn er 96 projecten goedgekeurd, in uitvoering of afgerond.

Het instrument kan als succesvol bestempeld worden.

Het aantal monumenten in slechte staat neemt af. In veel gevallen is de laagrentende lening ingezet voor herbestemming en in een aantal gevallen blijft de functie gelijk. Voor specifieke uitdagingen zoals verduurzaming of de leegstandsproblematiek ziet Ecorys mogelijkheden om door middel van aanscherping van het huidige instrument nog beter in staat te zijn om de doelstellingen van het ministerie van OCW te realiseren. In de conclusies en aanbevelingen worden hiervoor handvatten gegeven.

In onderstaande afbeelding zijn de resultaten samengevat. Daarbij is gekeken naar de projecten die zijn goedgekeurd en met de inzet van de Rf-h+ zijn uitgevoerd.

Tot april 2017 zijn dit er bijna 100.



1 Inleiding

1.1 Bijdragen voor rijksmonumenten

Argumentatie om van overheidswege te investeren in monumenten verschuift langzaam

Bij de discussies rondom de eerste Monumentenwet in 1961 speelde vooral het argument van compensatie voor de beperkingen die het bezit van een rijksmonument met zich meebrengt. Deze beperkingen waren voor de Kamer een belangrijke reden om monumenteigenaren financieel tegemoet te komen. Midden jaren zeventig kwam daar (vanwege de grote woningtekorten) het argument bij dat subsidies bijdragen aan het geschikt maken van monumenten voor nieuwe bewoning. In de jaren tachtig, met de sterk verslechterde economische omstandigheden, kwam daar ook het argument bij van het scheppen van werkgelegenheid. Gaandeweg is dit laatste argument verder verbreed en is de bredere bijdrage aan de economie steeds meer centraal komen te staan.

Compensatie voor beperkingen blijft belangrijk argument voor overheidsbemoediging

Vanwege alle inspanningen zijn de restauratieachterstanden van rijksmonumenten sinds 2010 grotendeels weggewerkt waardoor 90 procent van de monumenten momenteel in redelijk tot goede staat verkeert en slechts een beperkt deel (circa 10%) momenteel nog restauratie verdient. Om de eerstgenoemde categorie in stand te houden, maken eigenaren kosten voor onderhoud en beheer. Deze kosten liggen hoger dan bij niet-beschermde gebouwen, vanwege de aard van het gebouw en de beperkingen uit de Omgevings- en Monumentenwet. De bijdrage van de overheid voor deze categorie is steeds het argument van de compensatie van de beperkingen van een aangewezen monument. In dat opzicht is de argumentatie uit 1961 nog steeds in meer of mindere mate valide.

Resterende restauratieopgave met complexere gevallen vraagt om nieuwe argumentatie

De categorie die nog restauratie behoefte heeft betreft nu circa 10% van de voorraad. Vooral bij de niet-woonhuismonumenten speelt herbesteding vaak een onvermijdelijke rol bij het behoud van het monument. Het van overheidswege subsidiëren van deze grote restauratieopgave vraagt om nieuwe argumentatie.

1.2 Restauratiefondsplus-hypotheek in breder perspectief

Een maatschappelijke opgave is de groeiende leegstand van monumentale gebouwen. De vraag om herbesteding van deze veelal rijksmonumentale complexen is evident en gaat vaak gepaard met grootschalige restauraties. Deze opgave vraagt om een nieuwe systematiek voor financiële ondersteuning. Op het gebied van financiële ondersteuning van rijksmonumenten is in de periode 1995-2011 een tweedeling ontstaan tussen woonhuismonumenten en niet-woonhuismonumenten. Tot 2012 konden eigenaren van niet-woonhuismonumenten voor restauratie gebruik maken van een restauratiesubsidie en voor onderhoud van de Besluit rijkssubsidiëring instandhouding monumenten (Brim). Vanaf 2012 is het lenen uitgebreid naar niet-woonhuismonumenten, waarvan de eigenaar in staat is rente/aflossing op te brengen (Restauratiefondsplus-hypotheek).

De positieve ervaringen met het Revolving Fund voor woonhuismonumenten zijn in 2012 aanleiding geweest om dit systeem ook voor grootschalige restauraties in te zetten. Op verzoek van het ministerie van OCW heeft het Restauratiefonds daartoe de Restauratiefondsplus-hypotheek

(hierna: Rf-h+) ontwikkeld. Hiervoor stelt het ministerie van OCW met ingang van 2012 in vijf jaar ruim 103 miljoen euro beschikbaar.

Instelling Restauratiefondsplus-hypotheek vanaf januari 2012

Sinds januari 2012 kunnen eigenaren van niet-woonhuismonumenten gebruik maken van een Rf-h+. Deze hypotheek is gebaseerd op het principe van een revolving fund. De van het Restauratiefonds geleende middelen moeten dus ook worden terugbetaald.

Wat houdt de Restauratiefondsplus-hypotheek in

De Rf-h+ is een lening met een lage rente voor (grootschalige) restauraties van rijksmonumenten (niet woonhuizen). De Rf-h+ is bedoeld voor niet-woonhuis monumenten die niet in eigendom zijn of komen van een decentrale overheid. Daarnaast mogen de restauratiewerkzaamheden nog niet begonnen zijn en geldt bovendien als eis dat er voor dezelfde werkzaamheden niet én subsidie én een laagrentende lening aangevraagd kan worden.

De hoogte van de Rf-h+ is mede afhankelijk van de relevante onderhoudskosten, verminderd met subsidies en verzekeringsuitkeringen. Voor 70% van dit bedrag kan een financiering tegen een lage rente aangevraagd worden bij het Restauratiefonds. Het minimale leningsbedrag is € 300.000,- per project, oplopend tot maximaal € 2.500.000,-. Per rechtspersoon is het maximale uitstaande leningsbedrag aan Rf-h+ en Restauratiefonds-hypotheek samen € 5.000.000,-. Wanneer een aanvrager geen recht heeft op een fiscale aftrek, dan kan een Rf-h+ voor 100% van de drukkende onderhoudskosten worden aangevraagd. Voor een onderneming geldt overigens altijd dat 70% kan worden geleend. De grondslag van de lening is exclusief btw die de aanvrager terug kan vragen.

De rente van de Restauratiefondsplus-hypotheek ligt 5% onder de marktrente, met een minimum van 1,5%. De rentevaste periode is 10 jaar en wordt vastgesteld voor de periode van de Bouwrekening en de Restauratiefondsplus-hypotheek samen. Na het verstrijken van deze periode wordt er een nieuw rentevoorstel gedaan op basis van de op dat moment geldende minimum debetrente voor nieuw te verstrekken Restauratiefonds-hypotheek.

1.3 Effecten Restauratiefondsplus-hypotheek

Inzicht in resultaten van de Rf-h+ is wenselijk

Om te bezien wat de Rf-h+ oplevert wil het ministerie van OCW en het Restauratiefonds graag meer inzage in de resultaten van de Rf-h+ om zodoende vast te stellen of het instrument voldoet aan de beleidsdoelstellingen. Enerzijds betreft het de directe financiële resultaten, anderzijds de meer 'zachte' economische en maatschappelijke effecten. Van belang is ook om inzage te krijgen of de introductie van de Rf-h+ meer partijen heeft verleid om actief met hun Rijksmonument aan de slag te gaan (één van de beleidsdoelstellingen vanuit het ministerie).

Een tweede lijn is de zorg over de grote hoeveelheden (niet-woonhuis) rijksmonumenten die leeg staan. Denk hierbij bijvoorbeeld aan kerken, gemeentehuizen of postkantoren. Het is interessant om voor dergelijke gebouwen te onderzoeken of de Rf-h+ stimulerend werkt.

Opzet van een instrument om resultaten Rf-h+ te monitoren

Aan Ecorys is in 2013 gevraagd om een monitor te ontwikkelen waarmee de voortgang en de resultaten van de Rf-h+ jaarlijks in beeld kunnen worden gebracht. Inmiddels zijn vanaf de start van de regeling in 2012 tot april 2017 in totaal 4 jaarmetingen gepresenteerd en is er behoefte om een overkoepelende evaluatie op te stellen.

Eindevaluatie om terug te blikken, maar ook om vooruit te kijken

Doel van deze eindevaluatie is om op basis van een terugblik de balans op te maken van de tot nu toe bereikte resultaten. Gelet op de snel veranderende samenleving is het ook zaak om vooruit te kijken en te bezien hoe met de kennis van nu de werking en het resultaat van de Rf-h+ kan worden verbeterd. In deze rapportage wordt de gevraagde terugblik gegeven en wordt bezien op welke aspecten een aanpassing van het instrument zinvol is.

1.4 Leeswijzer

- In **hoofdstuk 2** wordt gekeken naar het gebruik van de Rf-h+ vanaf de start in 2012 tot de gekozen peildatum van 30 april 2017. Aspecten die daarbij aan bod komen zijn het aantal aanvragen, de ruimtelijke spreiding van de aanvragen en het type objecten. Daarnaast wordt de financiële balans van de regeling opgemaakt.
- De bereikte effecten staan centraal in **hoofdstuk 3**. Daarbij is een onderscheid aangebracht in economische effecten in termen van gecreëerde werkgelegenheid en de bredere maatschappelijke effecten.
- Om te bezien in hoeverre de strekking en invulling van de Rf-h+ hypotheek voldoet, mede gelet op de veranderingen in de samenleving, wordt in **hoofdstuk 4** gekeken naar de belangrijkste ontwikkelingen en uitdagingen voor de toekomst in relatie tot de monumentenzorg en de financiering daarvan.
- Op basis van de terugblik en de geformuleerde uitdagingen voor de toekomst worden in **hoofdstuk 5** aanbevelingen gedaan voor de eventuele optimalisatie van de Rf-h+.

2 Gebruik van de Restauratiefondsplus-hypotheek

2.1 Inleiding

Vanaf de start van de Rf-h+ in 2012 is al veel gebruik gemaakt van de regeling. Dit heeft geleid tot vele aanvragen, waarvan de meeste zijn gehonoreerd. Een aanzienlijk deel van de aanvragen heeft inmiddels tot uitvoering geleid.

In dit hoofdstuk gaan we in paragraaf 2.2 aan de hand van een aantal kenmerken nader in op de aard en de samenstelling van de aanvragen. Aspecten die daarbij aan bod komen zijn het aantal aanvragen, de ruimtelijke spreiding van de aanvragen en het type objecten. Daarnaast wordt de financiële balans van de regeling in paragraaf 2.3 opgemaakt. Gelet op de beschikbaarheid van gegevens hanteren we 30 april 2017 als peildatum voor de gepresenteerde aanvragen en de financiële stand van zaken.

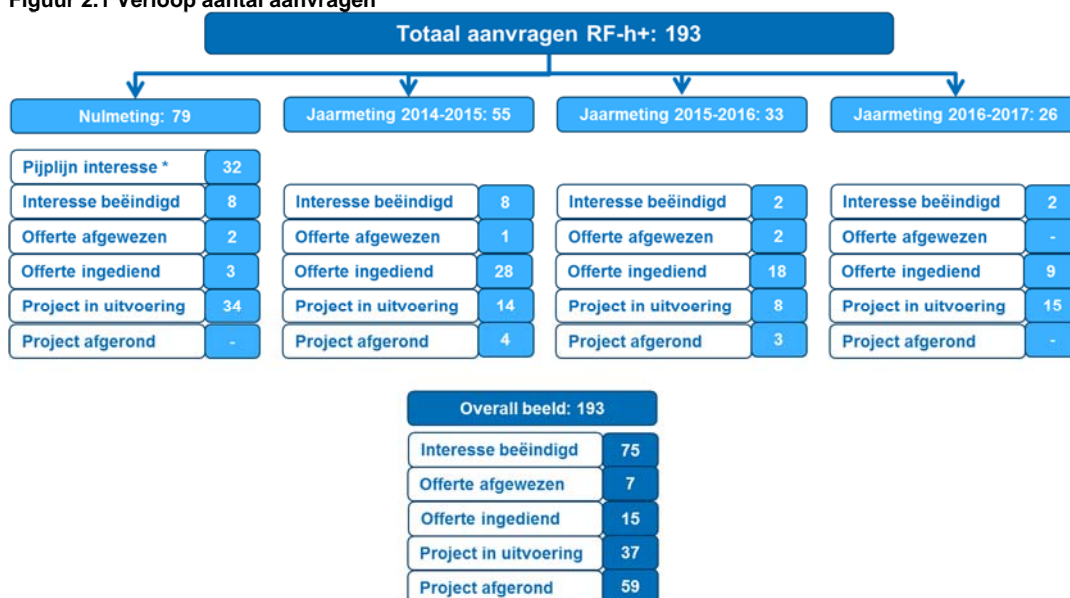
2.2 Aanvragen

Van alle aanvragen die tot de peildatum van 30 april 2017 bekend zijn hebben wij een analyse gemaakt. Hierbij is gekeken naar de huidige status en naar de ontwikkelingen binnen de jaarmetingen.

Aantal aanvragen

Tot de gekozen peildatum (april 2017) zijn er 193 aanvragen geweest bij het Restauratiefonds. Onderstaande figuur laat zien hoe de aanvragen zijn toegevoegd op jaarbasis. Uit het verloop blijkt dat het aantal aanvragen gaandeweg wat is afgenomen. Dit heeft er onder andere mee te maken dat de wijze van registreren sinds de introductie is aangescherpt en niet alle reacties van potentiële aanvragers meer als een officiële aanvraag worden gezien, maar waarschijnlijk ook dat de bekendheid met de Rf-h+ regeling is toegenomen. Hierdoor kan vooraf beter worden ingeschat of een aanvraag daadwerkelijk wordt gehonoreerd en onder welke voorwaarden.

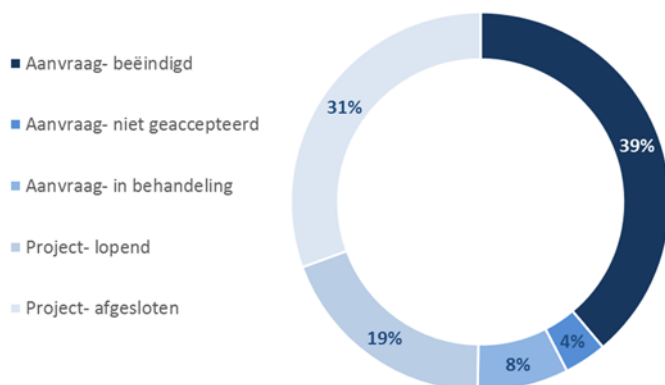
Figuur 2.1 Verloop aantal aanvragen



Uitgaande van de gehanteerde peildatum zijn er tot op heden in totaal 193 projecten in beeld. Van dit totaal (zie ook onderstaand figuur) is het merendeel in uitvoering en zijn er inmiddels ook een groot aantal restauraties met behulp van de Rf-h+ afgerond. Daarnaast zijn er projecten on-hold gezet (o.a. vanwege vertragingen) en hebben initiatiefnemers uiteindelijk afgezien van financiering (omdat het pand al verkocht is of dat zij andere financiering hebben geregeld).

Een beperkt aantal ingediende aanvragen is uiteindelijk toch afgewezen omdat bijvoorbeeld niet aan de gestelde randvoorwaarden van de regeling werd voldaan.

Figuur 2.2 Status aanvragen

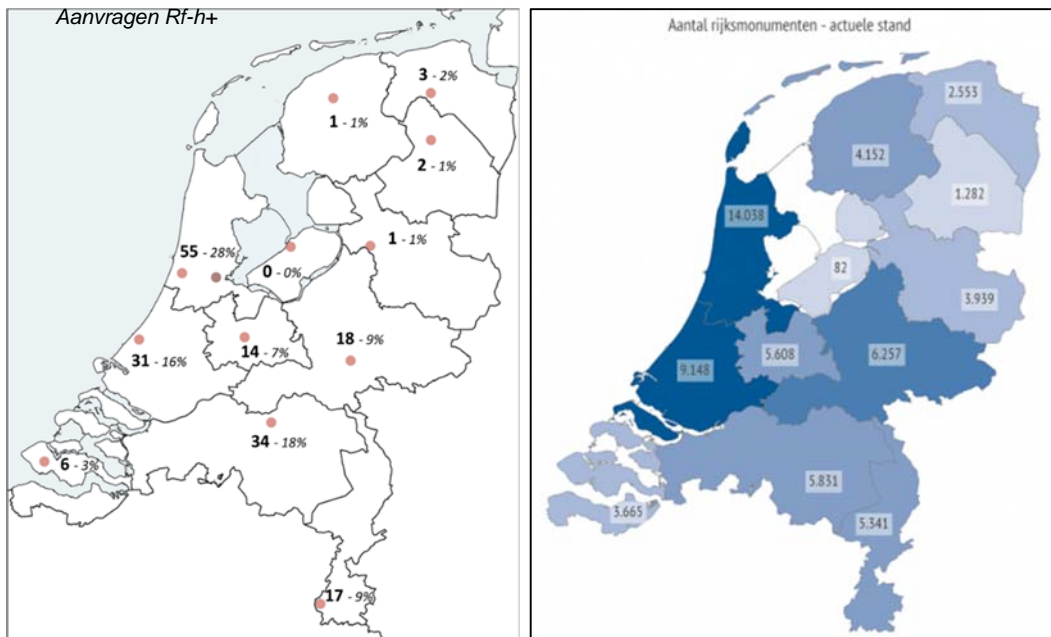


Ruimtelijke spreiding

Naast de omvang en het type aanvraag hebben wij ook gekeken waar het zwaartepunt van de aanvragen ligt (geografisch gezien). Hierin valt duidelijk op dat het merendeel van de aanvragen gesitueerd is in de Randstedelijke regio. Daarnaast zijn er ook enkele provincies die geen of nauwelijks gebruik hebben gemaakt van de Rf-h+. Dit geldt vooral voor Flevoland (met geen enkele aanvraag) en de noordelijke provincies met slechts één of een beperkt aantal aanvragen.

Naast de ruimtelijke spreiding van het aantal aanvragen voor de Rf-h+ is in navolgende figuur ook de ruimtelijke spreiding van het aantal rijksmonumenten opgenomen. De figuur laat zien dat de geografische verdeling van de aanvragen redelijk overeenkomt met het beeld van de locaties van het totaal aan rijksmonumenten. Opvallend hierbij is Noord-Brabant waar naar verhouding veel aanvragen zijn binnengekomen, ten opzichte van het aantal monumenten.

Figuur 2.3 Aantal rijksmonument per provincie en het aantal Rf-h+ hypotheeken.



Oorspronkelijk functie van de gebouwen

Wanneer we kijken naar de oorspronkelijke functie van de gebouwen, zien we een grote diversiteit, maar voornamelijk bedrijfsgebouwen, boerderijen en religieuze functies (met name kloosters) terugkomen.

Tabel 2.1 Spreiding oorspronkelijke functie

Oude (hoofd)functie	Nulmeting	Jaarmeting 2014-2015	Jaarmeting 2015-2016	Jaarmeting 2016-2017	Totaal
Bedrijfsgebouw	0	3	8	5	16
Boerderij	7	12	6	8	33
Divers	2	1	0	0	3
Cultuur	1	6	1	0	8
Kantoor/ industrieel	10	9	4	3	26
Kasteel/ landgoed	4	7	1	2	14
Kazerne	1	1	1	0	3
Overig	4	3	6	5	18
Religieus	7	8	6	2	23
Wonen	3	5	0	1	9
Onbekend ¹	40				40
Totaal	79	55	33	26	193

¹ In de nulmeting zijn voor 40 leads de gegevens meegenomen in de totaalijst. Hiervan is uiteindelijk door de initiatiefnemers afgezien van het gebruik van de Rf-h+. Informatie over de oorspronkelijke functie is dan ook niet bekend.

2.3 Financiële aspecten

In deze paragraaf wordt nader ingegaan op de financiële aspecten rondom de Rf-h+ heeft ten opzichte van de totale restauratiebehoefte van monumenten. Daarnaast wordt er gekeken wat er jaarlijks wordt uitgegeven. De uitvoering van de restauraties vindt mogelijk over meerdere jaren plaats. Hierdoor worden de uitgaven vanuit het Restauratiefonds over de betreffende jaren gespreid. Tevens wordt aandacht besteed aan het aandeel van de Rf-h+ ten opzichte van investeringen door derden. De resultante hiervan is de hefboom.

2.3.1 Alle aanvragen

Als de 193 aanvragen financieel bestudeerd worden dan komen we tot de volgende conclusies:

De totale omvang van de financieringsopgaven door de initiatiefnemers bedraagt € 966,0 miljoen

- Hiervan bedraagt de totale aanvraag bij het Restauratiefonds € 202,0 mln. Deze aanvraag kan vervolgens worden onderverdeeld in
 - het aandeel Restauratiefonds-plus hypotheek € 195,2 mln.
 - het aandeel aanvullende lening Restauratiefonds € 6,8 mln.
- Het resterende deel van € 764 mln. bedraagt andere financieringsbronnen (waaronder eigen middelen)

De **Hefboom** van de *Restauratiefonds-plus hypotheek*, ofwel de relatie tussen de financiering van de Restauratiefonds-plus hypotheek versus de totale investeringsopgave bedraagt **3,95**. Dit houdt in 1 euro die vanuit het Rf-h+ wordt geïnvesteerd leidt tot een additionele 3,95 euro aan cofinanciering.

De **Hefboom** van het *Restauratiefonds*, ofwel de relatie tussen de totale financiering vanuit het Restauratiefonds: de Restauratiefonds-plus hypotheek + aanvullende lening Restauratiefonds versus de totale investeringsopgave bedraagt **3,78**.

Als we naar de omvang van de projecten kijken zien we dat:

- de gemiddelde projectomvang (financiering opgave): € 5,0 mln. bedraagt
- de gemiddelde investering van de Rf-h+: € 1,0 mln. bedraagt

2.3.2 Gehonoreerde aanvragen

Van alle aanvragen zijn er **96 stuks** die reeds tot uitvoering zijn gekomen, met betrokkenheid van de Rf-h+. Uit de concrete projecten kunnen we het volgende concluderen:

De totale omvang van de financieringsopgaven door de initiatiefnemers bedraagt € 348,7 miljoen

- Hiervan bedraagt de totale aanvraag bij het Restauratiefonds € 87,1 mln. Deze aanvraag kan vervolgens worden onderverdeeld in:
 - het aandeel Restauratiefonds-plus hypotheek € 81,4 mln.
 - het aandeel aanvullende lening Restauratiefonds € 5,7 mln.
- Het resterende deel van € 261,6 mln. bedraagt andere financieringsbronnen (waaronder eigen middelen).

De **Hefboom** van de *Restauratiefonds-plus hypotheek*, ofwel de relatie tussen de financiering van de Restauratiefonds-plus hypotheek versus de totale investeringsopgave bedraagt **3,28**. Dit houdt in 1 euro die vanuit het Rf-h+ wordt geïnvesteerd leidt tot 3,28 euro aan cofinanciering.

De **Hefboom** van het *Restauratiefonds*, ofwel de relatie tussen de totale financiering vanuit het Restauratiefonds: de Restauratiefonds-plus hypotheek + aanvullende lening Restauratiefonds versus de totale investeringsopgave bedraagt **3,00**.

Als we naar de omvang van de projecten kijken zien we dat:

- de gemiddelde projectomvang (financiering opgave): €3,6 mln. bedraagt
- de gemiddelde investering van de Rf-h+: €0,8 mln. bedraagt

2.3.3 Huidige pijplijn

Van alle aanvragen zijn er momenteel nog 15 projecten die gereed zijn om te starten met uitvoering. Dit zijn projecten die de komende periode gaan lopen. Hierbij kunnen we de volgende resultaten verwachten:

De totale omvang van de financieringsopgaven door de initiatiefnemers bedraagt €47,4 miljoen

- Hiervan bedraagt de totale aanvraag bij het Restauratiefonds €6,8 mln. Dit bedrag gaat alleen naar de Restauratiefonds-plus hypotheek. Er zijn (nog) geen aanvullende leningen bij het Restauratiefonds aangevraagd.
- Het resterende deel van €40,6 mln. bedraagt andere financieringsbronnen (waaronder eigen middelen).

De **Hefboom** van de *Restauratiefonds-plus hypotheek*, ofwel de relatie tussen de financiering van de Restauratiefonds-plus hypotheek versus de totale investeringsopgave bedraagt **6,0**. Dit houdt in 1 euro die vanuit het Rf-h+ wordt geïnvesteerd leidt tot 6,0 euro aan cofinanciering.

Als we naar de omvang van de projecten kijken zien we dat:

- de gemiddelde projectomvang (financiering opgave): €3,1 mln. bedraagt
- de gemiddelde investering van de Rf-h+: €0,4 mln. bedraagt

2.3.4 Uitgaven gerealiseerd

Op basis van de gehonoreerde projecten inclusief de pijplijn projecten, constateren wij dat er een bedrag van €92,2 mln. is gehonoreerd. Hiervan is (tot peildatum april 2017) €71,3 mln. uitgegeven. Resteert een bedrag van €20,9 mln. die de komende jaren op de planning staat om te verstrekken (waarvan een bedrag van bedrag van €10.8 mln. dat als bekende pijplijn is geormerkt).

Figuur 2.4 Uitgaven Rf-h+ hypotheek per jaar (in euro's).



3 Economische en maatschappelijke effecten

3.1 Inleiding

Bepaling economische effecten

In dit hoofdstuk wordt in paragraaf 3.2 gekeken naar de 'opbrengsten' van de Rf-h+ in termen van werkgelegenheid. Het gaat daarbij om banen die direct samenhangen met de investeringen in een bepaald object, maar nadrukkelijk ook om (indirecte) banen die in de verdere omgeving of bij toeleveranciers worden gecreëerd. In de uitgevoerde economische analyse maken we een onderscheid in tijdelijke en structurele effecten. Tijdelijke effecten hangen in dit geval rechtstreeks samen met de voorbereiding en uitvoering van de bouwkundige werkzaamheden. Structurele effecten ontstaan op het moment dat de restauratiewerkzaamheden zijn afgerond en het betreffende object (opnieuw) in gebruik wordt genomen.

Uitkomsten in breder maatschappelijk perspectief

In dit hoofdstuk gaan we in paragraaf 3.4 ook nader in op de bredere maatschappelijke betekenis van investeringen in monumenten. Van belang hierbij is de vraag in hoeverre de samenleving beter wordt van de genoemde investeringen. In de praktijk betekent dit dat sommige financiële opbrengsten minder relevant zijn en ook niet alle banen kunnen worden meegerekend.

3.2 Economische effecten

3.2.1 Tijdelijke effecten

Investeringsom bepaalt omvang

Maatgevend voor het bepalen van de tijdelijke effecten is de omvang van de investeringsom. Om deze som te kunnen bepalen is in het vorige hoofdstuk gekeken naar de middelen die vanuit Rf-h+ worden ingezet, de middelen die via een aanvullende lening van het Restauratiefonds worden gefinancierd en de middelen die door derden (publieke en private partijen) worden ingebracht. Op basis van de geraamde investeringsom is een toedeling gemaakt naar type bedrijven die betrokken (zullen) zijn bij de uitvoering van de werkzaamheden². Vervolgens kan op basis van structuurgegevens (o.a. productiewaarde per arbeidsjaar) voor de betreffende sectoren een raming worden gemaakt van de directe werkgelegenheid. Op basis van een zogenaamde input-output analyse (zie ook bijlage) is vervolgens de doorwerking bepaald naar toeleverende bedrijven en diensten.

Van bruto naar netto-effecten

Tijdelijke effecten als gevolg van het realiseren van een investering worden doorgaans niet als additioneel beschouwd. Belangrijkste reden hiervoor is dat de beschikbare middelen bij het niet doorgaan van de betreffende investering, ook alternatief aangewend kunnen worden. Bij het in beeld brengen van de tijdelijke economische effecten van Rf-h+ is hierbij aangesloten: we bepalen alleen de tijdelijke bruto-effecten.

² In de ramingen zijn de volgende type bedrijven onderscheiden: GWW (Grond-, water- en wegenbouw), Gespecialiseerde bouwnijverheid, zakelijke diensten en overige sectoren.

Werkgelegenheid

Onderstaande tabel toont het resultaat van de berekeningen. De tabel laat zien dat met de uitvoering van de toegekende projecten sinds de introductie van de Rf-h+ tot en met de gekozen peildatum in totaal 3.590 arbeidsjaren aan tijdelijke werkgelegenheid is gecreëerd. Van dit totaal komen 2.600 directe arbeidsjaren terecht bij aannemers en aanverwante partijen die rechtstreeks door de opdrachtgever worden ingeschakeld om de werkzaamheden uit te voeren. Via de inkoop van goederen en diensten wordt nog eens (eenmalig) 990 arbeidsjaren aan werkgelegenheid gecreëerd bij allerlei toeleverende bedrijven.

De tabel laat ook het verloop van de tijdelijke werkgelegenheid per jaar zien. Belangrijke piekjaren zijn 2014-2015 en 2015-2016 toen relatief veel projecten daadwerkelijk in uitvoering zijn gekomen.

Tabel 3.1 Tijdelijke werkgelegenheid als gevolg van Rf-h+ (arbeidsjaren)

	Nulmeting	2014-2015	2015-2016	2016-2017	Totaal
Directe werkgelegenheid	600	970	760	270	2.600
Indirecte werkgelegenheid	230	370	290	100	990
Totale werkgelegenheid	830	1.340	1.050	370	3.590

Bron: raming Ecorys.

3.2.2 Structurele effecten

Voor een selectie van in uitvoering zijnde projecten is gekeken naar de werkgelegenheid die structureel wordt gecreëerd. Hiertoe zijn voor iedere jaarmeting 15 projecten geselecteerd die al ver genoeg in de uitvoering waren om iets te kunnen over het werkgelegenheidseffect. Onderstaande tabel laat zien dat de structurele werkgelegenheid die samenhangt met de geselecteerde projecten over de gehele in beschouwing genomen periode uitkomt op circa 3.070 arbeidsjaren. Uitgaande van 60 onderzochte projecten komt dit gemiddeld neer op circa 50 fte's per geselecteerde project. Bij deze aantallen moet worden bedacht dat het nadrukkelijk gaat om indicatieve cijfers en sprake is van behoorlijke uitschieters. Zo is een project zoals de Hallen in Amsterdam zeer omvangrijk met relatief veel werkgelegenheid, maar zijn er ook projecten die uit oogpunt van werkgelegenheid niet of minder relevant zijn.

Tabel 3.2 Structurele werkgelegenheid (bruto) als gevolg van Rf-h+ (arbeidsjaren)

	Nulmeting	2014-2015	2015-2016	2016-2017	Totaal
Directe werkgelegenheid	740	430	730	350	2.250
Indirecte werkgelegenheid	300	150	260	110	820
Totale werkgelegenheid	1.040	580	990	460	3.070

Bron: raming Ecorys

3.3 Uitkomsten in breder maatschappelijk perspectief

In deze paragraaf gaan we nader in de bredere maatschappelijke betekenis van investeringen in monumenten. Van belang hierbij is de vraag in hoeverre de samenleving beter wordt van de genoemde investeringen. In de praktijk betekent dit dat sommige financiële opbrengsten minder relevant zijn en ook niet alle banen kunnen worden meegerekend. In de verschillende jaarrapportages is hierbij gekeken in hoeverre de betreffende projecten bijdragen aan:

- het behoud van de **culturele waarde**;
- de instandhouding van de **vastgoedwaarde**;
- verhogen van de **toeristische aantrekkelijkheid**;
- de **veiligheid** in de directe omgeving;
- het verhogen van de **leefbaarheid**.

In het stuk hieronder kijken we per type effect in hoeverre er sprake is van relevantie en op welke wijze het betreffende effect kan worden gemeten. Deze effecten worden in beeld gebracht voor de cases die een financiële bijdrage ontvangen in het kader van de Rf-h+. Hierbij baseren we ons onder andere op gesprekken met vertegenwoordigers van een aantal projecten die als onderdeel van de verschillende jaarmetingen voor de Rf-h+ verder zijn uitgediept.

Culturele waarde

De aanwezigheid van een monument heeft een zekere intrinsieke waarde. Een monument vertelt immers iets over een verleden en dat verhaal op zich heeft al waarde om te worden doorverteld. Inzet van het instrument 'Rf-h+' heeft als belangrijk doel om verval tegen te gaan van de betreffende monumenten om daarmee de intrinsieke waarde te behouden voor toekomstige generaties.

Uit de analyse van de Rf-h+ projecten zien we een brede mix aan type monumenten langs komen variërend van kastelen tot boerderijen en van industriële loodsen tot kazernes. Mede vanwege de inzet van de Rf-h+ zijn deze monumenten gerestaureerd en is al dan niet tot herbesteding van het object overgegaan. De (nieuwe) invulling vormt meestal weer de basis voor een toekomstig gebruik en de daarbij behorende business case. Het gebouw blijft daarmee behouden voor het nageslacht.

Vastgoedwaarde

Uit de analyses van de projecten blijkt dat investeringen in monumenten zich terugverdienen. Op basis van de taxatierapporten van de huidige situatie en de taxatierapporten van na de restauratie is er in de meeste gevallen een flinke waardesprong te constateren. In veel gevallen betreft de waardesprong een groot gedeelte van de gepleegde investering. Vanwege de relatief hoge restauratiekosten van veel objecten (en de specifieke aard daarvan) is het volledig terugverdienen van de investering lang niet altijd aan de orde.

In de praktijk constateren wij tevens dat monumenten niet alleen zelf een waardesprong ervaren, maar dat direct omliggend vastgoed (indien dat het geval is) veelal mee profiteert. Door het openstellen van het monument, extra bezoekers of een levendiger gebied profiteren omliggende gebouwen van de restauratie van het monument (ook op vastgoed-financieel vlak).

Toeristische aantrekkelijkheid

Voor een deel van de projecten van Rf-h+ speelt toerisme een rol. Hierbij is er zowel sprake van toerisme van buiten de regio als lokaal toerisme. Monumenten gesitueerd in de grotere steden met een publieke functie lenen zich eerder voor een toeristische trekker dan solitaire gebouwen in het buitengebied van een niet-Randstedelijke gemeente.

Veiligheid

Directe veiligheidsissues zijn niet aan de orde bij de onderzochte monumenten van de Rf-h+. Wel constateren wij dat vooral monumenten die geruime tijd (soms vele jaren) leeg hebben gestaan en waarbij verval heeft ingetreden last hadden van sociaal onveilige situaties. Een ingrijpende restauratie met veelal nieuwe activiteiten in het gebouwen zorgen ervoor dat het monument en haar directe omgeving hiervan profiteren.

Leefbaarheid

De aantrekkingskracht van monumenten wordt in grote mate vergroot door het openstellen van monumenten. We constateren dat bij Open-monumentendagen er een groeiende belangstelling is voor monumenten. Voor de Rf-h+ projecten constateren wij een hernieuwde waardering met gebouwen, doordat letterlijk deuren en toegangspoorten worden geopend.

4 Uitdagingen voor de toekomst

4.1 Inleiding

Nederland is rijk aan monumenten

Nederland heeft een lange en rijke historie wat ook veel prachtige, indrukwekkende en interessante monumenten heeft opgeleverd. De bescherming van deze monumenten begon officieel in het jaar 1875, met de oprichting van de afdeling Kunsten en Wetenschappen binnen het Ministerie van Binnenlandse Zaken. Deze afdeling verleende subsidies voor het restaureren van oude gebouwen. In 1903 werd vervolgens een rijkscommissie aangesteld om een inventaris van alle rijksmonumenten in het land te maken. Deze commissie werd in 1946 omgevormd tot de Rijksdienst voor de Monumentenzorg. Het wettelijke kader ontstond in 1961 met de komst van de eerste Monumentenwet, volgend op een tijdelijke wet uit 1950. Sindsdien is deze wet een aantal malen aangepast en vernieuwd. Monumentenzorg kent derhalve een lange traditie.

Stimulans voor de instandhouding van monumenten

Voor de bescherming en instandhouding van rijksmonumenten kunnen eigenaren van rijksmonumenten aanspraak maken op verschillende regelingen voor onderhoud, restauratie, herbesteding en verduurzaming. Deze regelingen zijn in het leven geroepen ter compensatie van de hogere kosten voor instandhouding van monumenten. In de afgelopen decennia is een samenhangend systeem opgebouwd om dit zo goed mogelijk te faciliteren.

4.2 Verbreding in de opgave voor monumentenzorg

De Rf-h+ neemt een belangrijke rol in, binnen het totale scala aan financieringsmogelijkheden. We zien bovendien dat de Rf-h+ dominant aanwezig is binnen de totale restauratie opgave. Hierbij gaat het niet alleen om de aantallen, maar ook om de omvang en het belang van de rijksmonumenten. Door de financiële drempels die zijn ingebouwd zorgt de Rf-h+ ervoor dat de grootschalige monumenten aan bod komen. Dit zijn de gebouwen die een grote relatie met de omgeving (landschappelijk en stedelijk weefsel) hebben.

De omvang van de restauratieopgave

De rijksmonumenten met een restauratie behoefte betreft ongeveer 10% van de totale voorraad. De groep bestaat uit circa 2.500 niet-woonhuizen en 3.000 woonhuismonumenten. Daarnaast zien we dat het aantal rijksmonumenten langzaam toeneemt gezien de groei van 4% tussen 2003 en 2013. In 2013 zijn 90 waardevolle en kenmerkende gebouwen uit de wederopbouwperiode toegevoegd aan het Definitieve Beschermingsprogramma wederopbouw 1959-1965. Daarnaast is momenteel het aanwijzingsprogramma Nieuwe Hollandse Waterlinie in ontwikkeling, dat ook weer voor een uitbreiding van het aantal rijksmonumenten zorgt.

Type opgave

Een deel van de te herbesteden monumenten is inmiddels aangepakt. Dit geldt met name voor monumenten die fysiek veel mogelijkheden bieden voor herbesteding en die in gunstige marktgebieden liggen zoals met name de meer stedelijke gebieden. De opgave van de toekomst ligt daarom tevens bij monumenten buiten deze gebieden en objecten die in het algemeen lastiger te herbesteden zijn. Door de toegenomen aandacht voor de verduurzaming van vastgoed zal deze opgave ook bij monumentaal vastgoed meer urgentie krijgen.

Geografische spreiding

Uit de analyse van projecten is reeds gebleken dat het merendeel van de rijksmonumenten in de stedelijke regio's gesitueerd zijn. Dit is ook de regio waar een belangrijk deel van de economische activiteiten in ons land zijn geconcentreerd hetgeen invloed heeft op de financiële draagkracht en de vraag naar woon- en bedrijfsruimten. Vanuit een herbestemmingsperspectief ligt het daarom voor de hand dat de meest rendabele opgaven dan ook in de stedelijke omgeving liggen, en minder in de regio's daarbuiten. Het gaat hierbij dan zowel om het financiële als maatschappelijk rendement. Hoe meer mensen in een regio aanwezig zijn, hoe groter de kans dat zij in aanraking komen met het monument (en daarvan kunnen genieten).

Regionale uitdagingen

Uitdagingen buiten de economische potentie-zone vragen om extra aandacht. Hierbij kan gedacht worden aan de aardbevingsproblematiek in Groningen of de krimpopgave in Parkstad Limburg of Zeeuws-Vlaanderen. Herbestemmingsopgaven die ervoor zorgen dat additionele voorzieningen of extra toerisme/ werkgelegenheid naar de regio wordt gebracht zouden vanuit dit perspectief een extra ondersteuning kunnen verdienen. De kenmerken van het huidige instrument biedt hiervoor voldoende aanknopingspunten. Denk bijvoorbeeld aan een renteloze lening voor bepaalde regio's. Op deze manier wordt de stimulerende werking van het instrument verstrekt.

4.3 Eigendomspositie

Meer monumenten in privaat eigendom

In het algemeen maakt de overheid een terugtrekkende beweging en laat bepaalde taken vaker aan de markt over. Dit geldt ook voor het onderhoud en beheer van monumenten. Zo werd in 2014 bekend gemaakt dat 31 rijksmonumentale objecten zijn overgedragen van het Rijk naar de Nationale Monumentenorganisatie (NMo). Daarnaast worden monumentale objecten die geen primaire functie meer vervullen afgestoten aan de markt (denk hierbij aan Paleis Soestdijk, Noordsingel gevangenis te Rotterdam, Armamentarium te Delft, et cetera).

Dit geldt bijvoorbeeld ook voor monumentaal vastgoed in bezit van woningcorporaties, die dit op grond van de Woningwet moeten afstoten indien het niet onder de sociale woningvoorraad valt. Zo heeft Stadsherstel Midden-Nederland, in bezit van woningcorporaties Mitros en Alliantie, recentelijk 152 monumentale panden aangeboden voor de verkoop. Met een toename aan eigenaren van monumenten binnen de vrije marktsector, zal meer beroep gedaan worden op de beschikbare regelingen en subsidies voor de instandhouding van monumenten.

4.4 Opdrachtgeversrol

Het investeren in (rijks)monumenten is niet een traditionele bouwopgave. We constateren dat 'monumenten' een bijzondere positie innemen in de bouwsector. Veelal worden monumenten als complex, kostbaar, en risicovol beschouwd. In de praktijk zien we terug dat vooral gespecialiseerde partijen actief zijn in monumenten.

Eindgebruikers

Ook vanuit de opdrachtgeversrol zien we dat 'de standaard' ontwikkelaars/ beleggers niet actief zijn in monumentaal vastgoed. We constateren dat veel initiatiefnemers/ eindgebruikers zelf de ontwikkeling ter hand nemen. Veelal zijn dit geen professionele partijen die niet beschikken over ruime financieringsmogelijkheden.

Rijksoverheid

Het Rijk is zelf eigenaar van een grote portefeuille aan monumentaal vastgoed. Via het Rijksvastgoedbedrijf zijn de afgelopen jaren een veelheid aan overtollig geraakte (monumentale) objecten verkocht. In sommige gevallen zijn het de initiatiefnemers die het object gekocht hebben, die gebruik maken van de Rf-h+ regeling. In veel gevallen is het maar de vraag of partijen op de hoogte zijn van de voordelen van de regeling ten opzichte van traditionele financiering. Het Rijksvastgoedbedrijf zou in haar verkoopprocedures, waarbij het (rijks)monumentaal vastgoed betreft, additionele informatie kunnen opnemen/ toevoegen. Hierbij zou het palet aan regelingen gepresenteerd kunnen worden, waar initiatiefnemers gebruik van kunnen maken.

Beleggers

De afgelopen jaren zagen wij dat vermogende particulieren bewust in monumentaal vastgoed investeerden. Hierbij speelde de bundeling van diverse (fiscaal interessante) regelingen een belangrijke rol, waarbij investeren in monumenten een goed alternatief is ten opzichte van reguliere vastgoedprojecten.

Particulieren

Er is een bewuste groep particulieren die rijksmonumentale objecten bezitten of aankopen om hier (deels) een eigen woning in te kunnen realiseren, in combinatie met commerciële verhuurmogelijkheden. Het financieringsarrangement hiervoor verzorgen is een lastige uitdaging, omdat de traditionele financierverstrekkers risico's rondom restauratieopgaven anders beoordelen dan het Restauratiefonds dat doet.

4.5 Thematische investeringen

Verduurzaming

Investeringen in monumenten leiden vandaag de dag bijna automatisch tot verduurzamingsmaatregelen van de objecten. Er is echter geen koppeling met een verduurzamingsopgave. Hiervoor zijn nu aparte regelingen in het leven: Stimuleringsregeling Duurzame Energie (SDE+), Investeringssubsidie Duurzame Energie (ISDE) en fiscale subsidies zoals de Energie-Investeringsaftrek (EIA). Bij een eventuele aanpassing van de regeling zou het opnemen van een duurzaamheidsdoelstelling voor de hand liggen. Hiermee worden twee doelstellingen van het Rijk verenigd: behoud van monumenten enerzijds en verduurzaming gebouwde omgeving anderzijds. Met de recente introductie van de Duurzame Monumenten-Lening voor rijksmonumentale woonhuizen is een dergelijke koppeling gerealiseerd.

Restauratie in combinatie met herbestemming

We constateren dat de Rf-h+ regeling puur gericht is op de subsidiabele kosten conform goedkeuring van Bureau Belastingdienst Monumentenpanden. Dit houdt in dat alleen restauratiekosten in aanmerking komen voor de Rf-h+. Dat is een logische gedachte vanuit het monumentale perspectief. Echter vanuit het perspectief dat monumenten vitaal moeten zijn en voor eigen exploitatiemogelijkheden moet zorgen, kan het noodzakelijk zijn dat investeringen in herbestemming worden gestimuleerd. Hierbij gaat het dus om niet-monumentale ingrepen aan een gebouw die de exploitatie verbetert. Voorbeelden hiervan kunnen zijn het realiseren van toiletgroepen of een horecafaciliteit om grotere groepen te kunnen ontvangen. Cruciale investeringen voor het gebruik, maar niet monumentaal.

Restauratie in combinatie met nieuwbouw

Om monumenten toekomst bestendig te maken kan het zijn dat het huidige gebouw te beperkend is om nieuwe gebruiksmogelijkheden te faciliteren. In deze gevallen kan nieuwbouw uitkomst bieden. Voorbeelden hiervan kunnen zijn een watertoren of een molen (waarbij de vorm en structuur van het gebouw het onmogelijk kan maken om goede exploitatiemogelijkheden te realiseren) of een kerk (waarbij het religieuze karakter van het gebouw het moeilijk maakt om commerciële en/of horecaverhuurmogelijkheden te realiseren). Voor deze voorbeelden zou het helpen als naast de herbestemmingsactiviteiten ook de nieuwbouw aanspraak kan maken op de Rf-h+ faciliteiten. Hierbij dient er wel een directe relatie te bestaan tussen de instandhoudingsopgave van het monument enerzijds en de nieuwbouw anderzijds.

5 Conclusies en aanbevelingen

Restauratie-opgave

Het aantal rijksmonumenten zal slechts beperkt toenemen, hiermee zal ook de restauratieopgave navenant stijgen. Tegelijkertijd is de restauratieopgave niet gelijk verdeeld over Nederland. Dat hangt niet alleen samen met de geografische spreiding van de monumenten, maar ook met de mogelijkheden die de markt biedt om de restauratieopgave zelf ter hand te nemen. Zo hebben monumenten gesitueerd in of nabij de economisch kerngebieden door de aanwezigheid van voorzieningen, bewoners en toeristen een grotere aantrekkingskracht en daardoor een grotere kans om door de markt in stand te worden gehouden.

1) *Optimalisatie Rf-H+ om meer rekening te houden met verschillen in marktmogelijkheden voor restauratie/ herbestemming*

De betrokkenheid van de overheid bij de instandhouding van monumenten blijft ook in de toekomst noodzakelijk. Er is sprake van marktfalen, hoge kosten voor instandhouding en onvoldoende betalingsbereidheid vanuit de markt om de investering volledig terug te verdienen.

Gelet op de (geografische) verschillen in de marktverhoudingen is optimalisatie mogelijk om zodoende ook meer eigenaren te stimuleren om monumenten op te knappen die meer regionaal gesitueerd zijn. De kenmerken van huidige instrumenten bieden hiervoor aanknopingspunten. Gedacht kan worden aan een renteloze lening of een bewust hogere loan-to-value. Hiermee wordt de stimulerende werking vergroot.

Eigendom

Het Rijk heeft een terugtrekkende rol als het gaat om het bezit van (rijks)monumentale objecten. Vanwege herpositionering en veranderende regelgeving worden van overheidswege (rijks-) monumentale objecten in toenemende mate afgestoten. Private partijen (vermogende particulieren en beleggers) zien kansen in de mogelijkheid om te investeren in monumenten door gebruik te maken van een breed scala aan financieringsconstructies.

2) *Verleid private partijen om te investeren in monumentale opgaven*

Vanuit regelgeving kan nadrukkelijker worden ingespeeld op de interesse die marktpartijen nu al hebben om te investeren in (rijks)monumenten. De toetreding van meer marktpartijen zorgt ervoor dat een natuurlijke marktwerking optreedt. Hierbij moet niet worden gedacht aan subsidies maar juist aan interessante financieringsvoorwaarden. Een betere benutting van de rol van het Restauratiefonds, als loket met tevens financiële en procesmatige kennis van herbestemming, kan hierbij helpen.

3) *Aandacht voor specifieke typen monumenten*

Optimaliseer het instrument zodanig dat er (meer) mogelijkheden zijn om relevante monumenten, die beperkte gebruiksmogelijkheden hebben en waar private partijen geen brood in zien, financieel te ondersteunen. Dit kan bijvoorbeeld door een opslag (op het rentepercentage) te introduceren voor 'courante' monumenten gelegen in de Randstad in combinatie met een korting voor 'incourante' monumenten buiten de Randstad. Andere mogelijkheden zijn gelegen in het variëren in de drempelbedragen of de loan-to-value.

Thematische investeringen

Verduurzaming is in veel gevallen aan de orde als het gaat om restauratieopgaven. In sommige gevallen is het nodig om nieuwbouw toe te voegen aan een monument om de gebruiksmogelijkheden te vergroten.

4) *Stimulering verduurzamen monumenten*

Stimuleer het verduurzamen van monumenten door ofwel aparte financieringsregelingen beschikbaar te stellen, dan wel verplichtingen tot verduurzaming om aanspraak te maken op een subsidie of financiering. Daarbij kan gesteld worden dat ook het verduurzamen van het monument bijdraagt aan het in stand houden van het rijksmonument. Het inzetten van één centraal loket voor verschillende regelingen rondom restauratie en verduurzaming maakt het proces voor initiatiefnemers eenvoudiger (en verlaagt hiermee ook de drempel tot toetreding). Het combineren van financieringsmogelijkheden voor verduurzaming met de Rf-h+ kan ervoor zorgen dat efficiënter en gericht met middelen wordt omgegaan.

5) *Meer mogelijkheden voor restauratie in combinatie met zowel herbestemming als nieuwbouw*

Verruim de financieringsgrondslag van monumenten, door niet alleen de restauratiekosten van het monument mee te nemen, maar ook specifieke investeringen ten behoeve herbestemming en nieuwbouw-toevoegingen aan monumenten mee te financieren, indien monumenten daardoor multifunctioneler gebruikt kunnen worden. Hierdoor wordt het streven naar een integrale oplossing vergemakkelijkt (omdat het verdienvermogen veelal aan de gebruiksmogelijkheden is gekoppeld). De noodzaak om projecten op te knippen (tussen restauratie enerzijds en herbestemming/nieuwbouw anderzijds) wordt hierdoor verminderd.

Geraadpleegde bronnen

Literatuur

CBS (2017), *Nationale Rekeningen*, Voorburg, Heerlen.

Database NRF, Restauratiefondsplus-hypotheek,

Erfgoedmonitor 2017, website

Ministerie van OCW (2011), Brief Inzet restauratiemiddelen rijksmonumenten vanaf 2012, 16 september 2011, Den Haag.

Nulmeting Rf-h+ (2014), Ecorys

Jaarmeting 2014-2015 (2015), Ecorys

Jaarmeting 2015-2016 (2016), Ecorys

Jaarmeting 2016-2017 (2017), Ecorys

Interviews

Project	Stad	Contact	Datum
Stoomweverij Driessen	Aalten	Hans Wikkerink en Hans Bulsink (initiatiefnemers)	20 maart 2014
Tramremise De Hallen	Amsterdam	André van Stigt (initiatiefnemer)	21 april 2014
St. Pieters- en Bloklands Gasthuis	Amersfoort	Hans van Fulpen (bestuurder)	5 mei 2014
DomUnder	Utrecht	Theo van Wijk (initiatiefnemer)	25 april 2014
Burgerweeshuis Zierikzee	Zierikzee	Pieter van Traa (architect/ bestuurder)	3 april 2014
Top-Care Venlo	Venlo	Edwin Coumans (directeur)	9 april 2014
Het Brouwhuis	Breda	Dhr. Teuwen (Directeur/ Eigenaar)	18 september 2015
Zeevaartschool	Vlissingen	Dhr. Van de Velde (Bedrijfsadviseur) en dhr. Van Koeveringe (eigenaar)	16 september 2015
Hofplein/ Hofbogen	Rotterdam	Mevr. Faber (Directeur/ projectleider)	8 oktober 2015
St. Josephkerk	Amsterdam	Dhr. R. Bax	8 november 2016
Missiehuis de Rooi Harten	Tilburg	Dhr. R. van den Berg Dhr. L. de Jager	15 november 2016
Kloostercomplex Mariënborg	's-Hertogenbosch	Dhr. B.n Stumpel	11 november 2016

Project	Stad	Contact	Datum
De Gliphoeve	Heemstede	Mw. B van Hussen (mede-eigenaar)	8 juni 2017
Het Wapen van Heemstede	Heemstede	Dhr. Michiel van der Burght en Dhr. Willem van Iterson (beiden Stadsherstel Amsterdam)	1 augustus 2017
Landgoed Kasteel Puth	Voerendaal	Mw. M. van der Molen (mede-eigenaar)	6 juli 2017

Bijlagen Toelichting Input-output analyse

Wat is een input output tabel?

Een input output tabel geeft een gedetailleerde beschrijving van de goederen en dienstenstromen in een regio of land welke verband houden met het productieproces. Door zijn vorm kan een input output tabel zowel horizontaal als verticaal worden gelezen. Op de regels van de tabel wordt namelijk een overzicht gegeven van de goederen en dienstenstromen vanuit de onderscheiden sectoren ('output'), terwijl de kolommen inzicht geven in de goederen en dienstenstromen naar de sectoren ('input').

De output of afzet van elke sector omvat de intermediaire leveringen (tussenproducten van sector naar sector) en de finale leveringen (uitvoer, consumptie, investeringen en voorraadvorming). De input of kostenzijde omvat de door andere sectoren geleverde intermediaire goederen en de primaire kosten (invoer, afschrijvingen, indirecte belastingen minus subsidies, lonen en salarissen en overig inkomen). Aldus verschaft de input output tabel voor de economische sectoren van het gebied waarop de tabel betrekking heeft, een volledig overzicht van de afzet en kostenstructuur.

Uitwerking van een voorbeeld

Ter verduidelijking van het voorgaande is hieronder een fictieve regionale I/O tabel weergegeven.

Sectoren	(1) leveringen aan				(2) Totaal	(3) Finale	(4) Productie	
	a	b	c	d	intermediair	levering	Totaal	
(1) Levering van	a	10	12	14	7	43	57	100
	b	8	9	0	3	20	30	50
	c	3	4	10	9	26	14	40
	d	2	1	10	1	14	31	45
(2) Subtotaal		23	26	34	20	103	132	235
(3) Invoer		27	14	0	15	56		
(4) Toegevoegde waarde		50	10	6	10	76		
(5) Totale productie		100	50	40	45	235		

De leveringen van een sector in de regio bestaan uit de leveringen aan sectoren a t/m d in dezelfde regio ofwel de intermediaire leveringen (kolom (1)) en leveringen aan de finale vraag in de regio en daarbuiten (kolom (3)). De intermediaire leveringen zijn die leveringen die in de toegeleverde sector mede als input dienen voor de voortbrenging van het eindproduct. Zo levert bijvoorbeeld sector a 10 eenheden aan zichzelf (de interne leveringen), 12 eenheden aan b, 14 aan c en tot slot 7 eenheden aan sector d. Het totaal van de intermediaire leveringen van sector a bedraagt 43 (kolom (2)).

De finale leveringen (kolom (3)) zijn die goederen en diensten die het eindproduct vormen van het totale productieproces per sector. De finale leveringen kunnen bestaan uit:

- Consumptiegoederen voor de gezinshuishoudingen in de regio;
- Investeringsgoederen voor de bedrijven in de regio;
- Export, onderverdeeld in export naar overig Nederland en het buitenland;
- Goederen, geleverd aan de overheid in de regio;
- En tot slot kunnen er mutaties in de voorraadvorming plaatsvinden.

De totale productie van een sector (kolom (4)) bestaat dan uit het totaal van de intermediaire en de finale leveringen. De kostenstructuur van een sector, weergegeven door de kolommen van de sectoren, bestaat uit:

- De leveringen van grondstoffen en halffabricaten door de sectoren in de regio, hieronder zijn eveneens de interne leveringen begrepen.
- De primaire kostencategorieën bestaande uit: de invoer van goederen onderverdeeld in invoer vanuit andere regio's (regel (3)) en de toegevoegde waarde (regel (4)), welke onderverdeeld kan worden in de kostencomponenten lonen en salarissen (inclusief de sociale lasten), het winstinkomen en de afschrijvingen.

Het totaal van alle kostencomponenten is per sector vermeld op regel (5). Het totaal van de inputs is gelijk aan de omvang van de totale productie. Per sector geldt, dat het totaal van de kostencomponenten (de inputs) gelijk is aan het totaal van de afzetcomponenten (de outputs). De productie van alle sectoren tezamen vormt de totale productie in de economie. In het voorbeeld is dit gelijk aan 235 eenheden.

Toepassingsmogelijkheden

Indien men erin slaagt voor elk van de onderscheiden sectoren gegevens te verzamelen over de volgende (zie onderstaande opsomming) gegevens, dan beschikt men over een kwantitatieve set van gegevens van de betreffende economie die zich uitstekend leent voor een beschrijvende analyse van de structuur en de ontwikkeling van het economisch proces.

- Intermediaire kosten (leveringen door andere sectoren);
- Intermediaire leveringen (aan andere sectoren);
- Primaire kosten;
- Finale leveringen.

Een belangrijke toepassingsmogelijkheid van de input output tabel berust daarnaast op de verbanden die er bestaan tussen de omvang van de finale productie van één bepaalde sector en de productieomvang van alle sectoren welke door het leveren van intermediaire goederen bijdragen in de totstandkoming van de productie van eerstbedoelde sector. Meer in het bijzonder is het dan op basis hiervan mogelijk de effecten na te gaan van een bestedingsimpuls in de vorm van bijvoorbeeld een stijging van de vraag naar investeringsgoederen, voor de gehele economie. Een toeneming van de vraag heeft immers niet alleen een direct effect op de productie van een bepaalde sector maar daarnaast door de vereiste toeleveringen ook indirecte effecten in alle mogelijke andere sectoren. Ook deze sectoren zijn op hun beurt afhankelijk van (weer andere) sectoren, die eveneens toeleveringen nodig hebben, etc. De indirecte effecten worden wel steeds kleiner zodat het gehele proces tot een einde komt. De som van alle indirecte effecten vormt het totale indirecte effect 1. De extra toeneming van de vraag in alle mogelijke sectoren wordt doorwerking genoemd. Dankzij dit doorwerkingseffect leidt een extra besteding van 1 euro tot een totale stijging van de economische transacties met meer dan 1 euro. De verhouding tussen het uiteindelijk effect en de impuls heet multiplier.

Een multiplier is dus een vermenigvuldigingsfactor die de mate van doorwerking of uitstraling weergeeft. Een multiplier met een waarde van bijvoorbeeld 1,5 geeft aan dat er behalve het oorspronkelijke directe effect ter grootte van 1, nog een additioneel indirect effect van 0,5 optreedt. De effecten kunnen daarbij zijn uitgedrukt in termen van werkgelegenheid (er is dan sprake van een werkgelegenheidsmultiplier) doch ook in termen van bijvoorbeeld productie, import en toegevoegde waarde.

Deze multipliers kunnen van sector tot sector verschillen. In sectoren waarin veel wordt ingevoerd of de winstoverslag hoog is, is de multiplier relatief laag. Naarmate de economie van een regio een meer 'open' karakter heeft, zal de verwevenheid met sectoren buiten de regio sterker zijn. Een belangrijk deel van de indirecte effecten van een bepaalde impuls zal dan, zoals dat heet, 'weglekken' naar andere regio's. Een verandering van de omvang van de productie van een bepaalde sector heeft dan weinig of zelfs hoegenaamd geen doorwerkingseffecten op de productieomvang in de andere sectoren van de betreffende regio. Met andere woorden de productiemultipliers zullen niet hoog zijn.

Het voorgaande betekent derhalve dat door input-output analyse zicht kan worden gegeven op de directe en indirecte effecten van een bestedingsimpuls in termen van productie, werkgelegenheid en toegevoegde waarde.

Over Ecorys

Ecorys is een toonaangevend internationaal onderzoeks- en adviesbureau dat zich richt op de belangrijkste maatschappelijke uitdagingen. Door middel van uitmuntend, op onderzoek gebaseerd advies, helpen wij publieke en private klanten bij het maken en uitvoeren van gefundeerde beslissingen die leiden tot een betere samenleving. Wij helpen opdrachtgevers met grondige analyses, inspirerende ideeën en praktische oplossingen voor complexe markt-, beleids- en managementvraagstukken.

Onze bedrijfsgeschiedenis begon in 1929, toen een aantal Nederlandse zakenlieden van wat nu beter bekend is als de Erasmus Universiteit, het Nederlands Economisch Instituut (NEI) oprichtten. Het doel van dit gerenommeerde instituut was om een brug te slaan tussen het bedrijfsleven en de wereld van economisch onderzoek. Het NEI is in 2000 uitgegroeid tot Ecorys.

Door de jaren heen heeft Ecorys zich verspreid over de wereld met kantoren in Europa, Afrika, het Midden-Oosten en Azië. Wij werven personeel met verschillende culturele achtergronden en expertises, omdat wij ervan overtuigd zijn dat mensen met uiteenlopende eigenschappen een meerwaarde kunnen bieden voor ons bedrijf en onze klanten.

Ecorys excelleert in zeven werkgebieden:

- Economic growth;
- Social policy;
- Natural resources;
- Regions & Cities;
- Transport & Infrastructure;
- Public sector reform;
- Security & Justice.

Ecorys biedt een duidelijk aanbod aan producten en diensten:

- voorbereiding en formulering van beleid;
- programmamanagement;
- communicatie;
- capaciteitsopbouw (overheden);
- monitoring en evaluatie.

Wij hechten waarde aan onze onafhankelijkheid, onze integriteit en onze partners. Ecorys geeft om het milieu en heeft een actief maatschappelijk verantwoord ondernemingsbeleid, gericht op meerwaarde voor de samenleving en de markt. Ecorys is in het bezit van een ISO14001-certificaat dat wordt ondersteund door al onze medewerkers.



Postbus 4175
3006 AD Rotterdam
Nederland

Watermanweg 44
3067 GG Rotterdam
Nederland

T 010 453 88 00
F 010 453 07 68
E netherlands@ecorys.com
K.v.K. nr. 24316726

W www.ecorys.nl

Sound analysis, inspiring ideas