

Het woonhuis behouden

De meeste steden met een enigszins uitgebreid bezit aan monumenten vormen het werkteerren van één of meer woonhuismonumentenrestaurerende instellingen. Maar ook veel plaatsen met een relatief kleiner monumentenbezit hebben zo'n organisatie aan het werk.

Het doel van die instellingen is het restaureren van woonhuizen, die in de rijksmonumentenlijst zijn opgenomen (of daarin opgenomen hadden behoren te zijn). De werkwijze kent echter evenveel verschillen als er instellingen zijn; een voor de hand liggende zaak waar plaatselijke omstandigheden en actieve, vaak enigszins eigenzinnige (tegen de stroom van onbegrip voor oude stadskernen opröeiende), burgers elkaar ontmoeten.

Die verschillen betreffen allereerst de organisatievorm: de meeste instellingen hebben de stichtingsvorm, maar er zijn ook naamloze vennootschappen, besloten vennootschappen en verenigingen. Enkele kennen nog het instituut van de begunstigers of donateurs (dat zijn belangstellenden die de instelling financieel en moreel steunen) terwijl andere naast zich een vereniging van vrienden weten. De besturen komen op allerlei manieren tot stand waarbij coöptatie, benoeming door geldgevers of overheid en benoeming door berden (andere organisaties of „vrienden/begunstigers“) tot de mogelijkheden behoren. Ook in de manier van werken is een grote diversiteit te onderkennen.

De meeste instellingen verwerven hun panden door aankoop (via makelaars, in veilingen of rechtstreeks van de eigenaren). Het komt nog al eens voor dat eigenaren hun bezit liever in handen van een instelling zien dan dat ze de eigendom ervan overdragen aan de meestbiedende particulier. In enkele gevallen zijn ook gemeenten bereid tot overdracht van huizen. Opvallend is het voorbeeld van de Deventer N.V. Bergkwartier, die haar panden gewoonlijk in bezit krijgt nadat de gemeente deze – in overleg met de N.V. – heeft gekocht en gerestaureerd.

Nadat de restauratie is voltooid zijn weer allerlei beheersvormen te onderscheiden. De meeste instellingen verhuren hun bezit na restauratie, maar een groot deel verkoopt, dan wel verhuurt soms en verkoopt een andere keer. In één geval (Het Utrechts Monumentenfonds) wordt niet verkocht, maar in erfpacht uitgegeven. Afwijkend is de door de Amsterdamse Stichting Aristoteles in het leven geroepen regeling waarbij alleen het economische eigendom van de gerestaureerde huizen of delen van huizen aan de nieuwe bewoners wordt overgedragen.

De omvang van de instellingen varieert eveneens sterk: er zijn er die maar enkele

17E-EEUWSE PAKHUIZEN AAN DE DIJK IN ENKHUIZEN. DE TWEELINKSE VERKEERDEN IN ZEER SLECHTE STAAT EN DREIGDEN DOOR HET ONTBREKEN VAN EEN PASSENDE FUNCTIE VERLOREN TE GAAN. STADSHERSTEL ENKHUIZEN KOCHT DE PANDEN. LIET ZE RESTAUREREN EN ZE HEBBEN THANS EEN WOONBESTEMMING
FOTO: N.V. STADSHERSTEL ENKHUIZEN



woonhuizen bezitten, maar de grootste (de N.V. Amsterdamse Maatschappij tot Stadsherstel) heeft reeds ver over de 200 panden in eigendom verworven. Vooral de oudere instellingen (de oudste, plaatselijke instelling, de Stichting Wijnhuisfonds te Zutphen, is in 1927 opgericht) hebben een omvangrijk bezit.

De instellingen werken met geleend geld; het eigen kapitaal heeft gewoonlijk maar voor een beperkt deel in de investeringen bijdragen. Uitzonderingen bevestigen ook hier de regel: sommige instellingen kunnen terugzien op aanmerkelijke schenkingen. Zonder twijfel is de Vereniging Hendrick de Keijser met haar landelijk werkteerren en lange staat van dienst daarbij de meest begunstigde. De structuur van de naamloze vennoot-

schappen maakt dat ook bij deze sprake is van een aanzienlijk eigen kapitaal: bijeengebracht onder voor de N.V. gunstige voorwaarden door de oprichters/geldgevers.

Veelal worden de nodige financiële middelen uit hypothecaire leningen verkregen; in een enkel geval bleek de gemeentelijke overheid bereid de betaling van rente en aflossing van door de instelling te sluiten leningen te garanderen.

De kosten van restauraties worden uiteraard primair uit subsidies van de overheid gefinancierd. Hoewel de subsidiepercentages hier en elders nog al wat verschillen te zien geven is het toch zo dat instellingen hogere subsidies dan particulieren plegen te ontvangen. Ondanks deze hogere subsidies blijft echter toch een belangrijk deel van de kosten rechtstreeks voor rekening van de restaurerende instelling. Bovendien is het al jaren zo dat de uitbetaling van de overheidssubsidies bepaald niet synchroon loopt met de uitvoering van de restauratie. Dat betekent dat – om toch architect en aannemer te kunnen betalen – bankkredieten in rekening-courant moeten worden gesloten. Deze voorfinanciering veroorzaakt een aanzienlijke rentelast, met name als een restauratie door de onderkomen toestand waarin het monument verkeert geen uitsstel gedooft. De instelling begint dan – omdat ze zich verantwoordelijk voelt voor het behoud van het monument – met de werkzaamheden in de wetenschap jaren op de subsidiebetaling te moeten wachten.

Waarom – kan men zich afvragen – zijn deze instellingen ontstaan?

Het is nog altijd zo dat de meeste woonhuisrestauraties door particulieren worden ondernomen. Maar – en die ontwikkeling zet door als gevolg van de kostenstijging in de bouwsector – veel woonhuizen zijn te groot, verkeren in een te slechte staat of liggen in een zozeer verpauperde omgeving dat geen particulier – hoezeer ook gezegend met aardse goederen – daaraan durft te beginnen. Ook de lamentabele toestand van het voor de subsidiering beschikbare budget bij de overheid (rijk, zowel als provincie en gemeente) draagt tot die ontwikkeling bij. Het zijn dus in de eerste plaats de moeilijke, ingrijpende restauraties die de instellingen toevallen. Maar ook aan het her-

216 stel van woonhuizen (en van monumenten, die op dit moment – of tot nu toe nog nooit – een woonbestemming hadden), die alleen door splitsing in een aantal appartementen te hanteren maten krijgen, kan vrijwel geen particulier beginnen.

In kringen, die men onwetendheid nauwelijks kan verwijten – maar soms toch ook bij mensen of groepen van mensen, die beter konden weten – blijkt de gedachte te hebben postgevat dat de bezigheden van de instellingen bijzonder lucratief zijn. Men wijst dan op de hoge huurprijzen en de forse koopsommen, die gevraagd (moeten) worden. Gevraagd moeten worden want de instellingen moeten maar zien dat zij bij de exploitatie van hun bezit de eindjes aan el-



kaar knopen. En die op het eerste gezicht forse koopsommen worden gebruikt om nieuwe projecten te kunnen aanpakken. Zonder deze zakelijke aanpak zou er al lang geen sprake meer zijn van woonhuisrestaurerende instellingen.

Toch wordt ook getracht zoveel mogelijk te doen aan „sociale” restauraties, d.w.z. restauraties van eenvoudige panden op een zo goedkoop mogelijke manier. Terzijde: door het werk van de instellingen komt toch al een groep mensen aan bod, die anders hun ideaal te kunnen wonen in een oud huis nooit zouden hebben kunnen realiseren. Maar in het bijzonder als de gemeentelijke overheid bereid is te subsidiëren m.b.t. de exploitatietekorten (zoals bijv. de gemeente Utrecht doet aan Het Utrechts Monu-

mentenfonds) ontstaan daar ruimere mogelijkheden toe.

Na het voorgaande zal duidelijk zijn dat het reilend en zeilend houden van een woonhuisrestaurerende instelling geen eenvoudige zaak is. Niet alleen is deskundigheid op verschillende terreinen (juridisch, financieel, restauratietechnisch) nodig, maar bovendien moeten de bestuurders over een grote dosis optimisme en doorzettingsvermogen beschikken. De problemen zijn de laatste jaren nog toegenomen door de vele subsidieregelingen (die bovendien in een nauwelijks bij te houden tempo worden gewijzigd) en het woud van bouwvoorschriften, gekoppeld aan de respectabele wensen van buurtbewoners om te kunnen „inspreken” in wat er in hun omgeving gaande

is. Bedacht moet worden dat alleen enkele grotere instellingen beschikken over een eigen professioneel apparaat. Maar ook dat kan – klein en overbelast als het pleegt te zijn – de steun van vrijwilligersbestuursleden niet missen.

Het is dan ook niet zo verwonderlijk dat al geruime tijd bij een deel van de besturen de wens leefde om tot een regelmatig contact te komen waarbinnen kennis en ervaringen zouden kunnen worden uitgewisseld. Dit verlangen leidde – na enig voorbereidend overleg – in december 1974 tot de op richting van de vereniging landelijke federatie Het Behouden Huis, federatie van woonhuisrestaurerende instellingen in ons land, thans gevestigd in het Huis De Pinto aan de St. Antoniebreestraat te Amsterdam. In de afgelopen

2
HUISJES AAN DE PAD IN GOEDEREDEE IN
1974. RIJP VOOR DE SLOOP

3
DEZELFDE HUISJES NA RESTAURATIE DOOR
DE STICHTING STAD GOEDEREDEE (1978)
FOTO'S: STICHTING STAD GOEDEREDEE

4
ZUIDZIJDE HAVEN 77 T/M 81 TE BERGEN OP
ZOOM. DE RESTAURATIE IS BIJNA
VOLTOOID. OP DE FOTO ZIET MEN DE
ACHTERGEVELS AAN DE VISSERSHAVEN.
EEN VOORBEELD VAN DE ACTIVITEITEN
VAN DE STICHTING STADSHERSTEL IN
BERGEN OP ZOOM
FOTO: IR. J. WEYTS

5
DE STICHTING WIJNHUISFONDS TE
ZUTPHEN ONTFERMDE ZICH OVER HET IN
ZEER VERVALLEN STAAT VERKERENDE
PAND „OP DE BEITEL VAN HET CONVENT“
OUDE WAND 45

6
HET „BEITELHUISJE“ NA DE RESTAURATIE
DOOR HET WIJNHUISFONDS TE ZUTPHEN
FOTO: J. M. G. NUMANS

vijf jaar sloten zich 31 instellingen bij de federatie aan. Helaas nemen niet alle in aanmerking komende instellingen deel: naast enkele kleinere bleven ook de Vereniging Hendrick de Keijser en de N.V. Amsterdamse Maatschappij tot Stads-herstel nog buiten de vereniging.

Het is van veel belang dat de oplossingen die een instelling voor een gerezen probleem vond, ook aan andere instellingen bekend worden. In de praktijk is het al regelmatig voorgekomen dat de instellingen konden profiteren van het werk dat één van hen had verricht. Maar ook kan een nieuwe organisatorische of subsidietechnische vondst de weg openen voor de realisering van een aanvankelijk onhaalbaar geachte restauratie. Ervarin-

217
uitwisseling van ervaringen, hoe belangrijk een dergelijke uitwisseling ook is. Afzonderlijk opereren van instellingen op plaatselijk niveau mag de enig juiste oplossing zijn (behoudens daar waar een gemeente meer dan één instelling herbergt), op landelijk niveau is een gezamenlijk optreden hoogst noodzakelijk. In die richting heeft de federatie dan ook steeds duidelijke activiteiten ontplooid.

Dat hield in dat de federatie protesteerde tegen voor de instellingen bezwaarlijke bepalingen in subsidieregelingen. Vooral de door het ministerie van volkshuisvesting en ruimtelijke ordening uitgevaardigde regelingen riepen die protesten op: bij handhaving van subsidieplafonds (en later nog verlaging daarvan ondanks



gen die een instelling heeft met een gemeentebestuur (bijv. t.a.v. voorfinanciering van rijkssubsidies of bij het aantrekken van garantieleningen) kunnen van nut zijn bij het overleg dat andere instellingen met hún gemeentebestuur voeren. Terzijde kan in dit verband nog worden opgemerkt (en ik vergeet dan maar even de enorme inzet die daarvoor door de secretaris van de federatie, G. Brinkgreve, werd geleverd) dat de federatie, samen met de Nationale Contactcommissie Monumentenbescherming, aan de wieg stond van de Stichting De Levende Stad die – eveneens in het Huis De Pinto – een Europees informatiecentrum over monumentenzorg en historische bebouwing opbouwt.

De federatie beperkt zich echter niet tot

steeds stijgende bouwkosten) daalde het subsidiepercentage, terwijl verkoop van gerestaureerde huizen op straffe van terugbetaling van de subsidie werd verboden. Door telkens opnieuw op de specifieke aard van de instellingen te wijzen, is bereikt dat daarvoor bij het ministerie begrip is ontstaan. Dat als gevolg daarvan een periodiek overleg tussen de federatie en de ministeries van cultuur, recreatie en maatschappelijk werk en van volkshuisvesting en ruimtelijke ordening tot stand gekomen is, is uiteraard alleen maar toe te juichen. Van dit overleg mag worden verwacht dat in de toekomst meer aandacht voor de bijzondere positie van de instellingen zal bestaan, tot uiting komend in aan die positie aangepaste regelingen.

218 Dat ook bij iedere voorkomende gelegenheid werd gepleit voor aanpassing van het subsidiërbudget van de overheid aan de bestaande behoefte, vraagt in dit tijdschrift niet om verduidelijking.

Van groot belang was ook (naast de vele andere punten, die in de loop der jaren werden aangekaart) dat er begrip kon worden gekweekt voor de wens aan de woonhuisrestaurerende instellingen een wettelijke status te geven. Tot nu toe bestaan deze instellingen niet voor de wetgever: op één plaats maar worden ze genoemd. Dit in tegenstelling tot de woningbouwverenigingen, die naast een wettelijke status ook in een duidelijke, op hun aard toegesneden organisatorische en financiële structuur zijn ingepast. De rijksoverheid heeft erkend dat bij de instellingen een zeer specifieke kennis over het herstel van oude woonhuizen ligt opgetast. Nu de woonhuisrestaurerende instellingen een steeds duidelijker rol spelen bij de stadsvernieuwing, in het bijzonder bij het herstel van oude binnensteden, ligt een erkenning van hun bestaan en een daarop geënte behandeling door de overheid voor de hand.

Naar buiten toe is de vereniging Het Behouden Huis een tamelijk onbekende instelling gebleven. Niet zo vreemd omdat haar activiteiten zich niet op een breed publiek maar op een beperkt aantal instellingen richten. Niet zo vreemd ook omdat die activiteiten moeten worden uitgevoerd door mensen, die al – hetzij vrijwillig als bestuurder, hetzij professioneel – overbelast zijn met werk voor de plaatselijke instellingen waaraan zij zijn verbonden.

Gesteld mag echter worden dat het werk van de federatie van groot belang is voor de aangesloten instellingen. Die instellingen zullen daarin de hoognodige steun vinden bij de uitvoering van de omvangrijke taak die zij hebben bij de stadsvernieuwing in de historische binnensteden.

W. Thoomes

Penningmeester Het Behouden Huis