

V L A A M S   P A R L E M E N T



Zitting 1998-1999

5 januari 1999

**HOORZITTING**

**over het monumentenbeleid**

**VERSLAG**

**namens de Commissie voor Leefmilieu en Natuurbehoud  
uitgebracht door de heer Jacky Maes**

*Samenstelling van de commissie :*

*Voorzitter :* de heer Dirk Van Mechelen.

*Vaste leden :*

de heren Georges Beerden, Peter Desmet, Hugo Marsoul, Leonard Quintelier, Jef Van Looy ;

mevrouw Anny De Maght-Aelbrecht, de heren Arnold Van Aperen, Dirk Van Mechelen ;

de heren Freddy De Vilder, Jacky Maes, Bruno Tobback ;

de heren Frank Creyelman, Frans Wymeersch ;

mevrouw Gerda Raskin ;

de heer Johan Malcorps.

*Plaatsvervangers :*

de heren Jos De Meyer, Johan De Roo, mevrouw Veerle Heeren, de heren Erik Matthijs, John Taylor ;

mevrouw Yolande Avontroodt, de heren Marino Keulen, Patrick Lachaert ;

de heren Peter Dufaux, Carlos Lisabeth, Jacques Timmermans ;

de heren Wilfried Aers, Pieter Huybrechts ;

de heer Johan Sauwens ;

mevrouw Vera Dua.

## INHOUD

|                                                        | Blz. |
|--------------------------------------------------------|------|
| 1. FINANCIERING VAN DE RESTAURATIEBEHOEFTE .....       | 4    |
| 1.1 Inleidende uiteenzettingen .....                   | 4    |
| 1.2 Opmerkingen en vragen van de leden .....           | 9    |
| 2. ONDERHOUDSBELEID EN PERMANENTE MONUMENTENZORG ..... | 12   |
| 2.1 Inleidende uiteenzetting .....                     | 12   |
| 2.2 Opmerkingen en vragen van de leden .....           | 14   |
| BIJLAGEN .....                                         | 17   |

DAMES EN HEREN,

De Commissie voor Leefmilieu en Natuurbehoud hield op woensdag 9 december 1998 een hoorzitting over het monumentenbeleid. Daarbij werden vertegenwoordigers van de Koning Boudewijnstichting gehoord over de financiering van de restauratiebehoefte. Een afvaardiging van de VZW Monumentenwacht Vlaanderen werd gehoord over het onderhoudsbeleid en permanente monumentenzorg.

## 1. FINANCIERING VAN DE RESTAURATIE-BEHOEFTEN

### 1.1 Inleidende uiteenzettingen

**De heer Dirk Van Mechelen, voorzitter :** Zoals was afgesproken bij de bespreking van de aanpassing van de begroting 1998, houden we vandaag een hoorzitting over het in Vlaanderen gevoerde monumentenbeleid.

Het verheugt me hier vandaag de heren Stynen en Rosiers, respectievelijk adviseur en opdrachthouder bij de Koning Boudewijnstichting, te mogen verwelkomen. Ik stel voor eerst het woord te verlenen aan de heer Stynen.

**De heer Herman Stynen :** Mijnheer de voorzitter, sta mij toe de studie naar de financiering van de restauratiebehoefte, waarvan u reeds een exemplaar hebt ontvangen, even te situeren en vervolgens onmiddellijk het woord te verlenen aan de heer Rosiers.

Zoals u weet, is de Koning Boudewijnstichting reeds lang actief op het terrein van de monumentenzorg. In de eerste fase van ons onderzoek hebben we getracht zo objectief mogelijke cijfers en gegevens bijeen te brengen en te analyseren om de financieringsbehoeften zo goed mogelijk in kaart te brengen. Op die manier wilden we een antwoord kunnen bieden op de vraag die bij het grote publiek leeft waarom monumentenzorg zoveel geld moet kosten en waarom wij op dat vlak zo een grote achterstand hebben.

Naast de behoeften zelf hebben we onze aandacht ook gericht op de verschillende financieringsmethodes om aan die behoeften te kunnen voldoen. Daarbij hebben we onze aandacht ook toegespitst op de mogelijke methodes die nu nog niet worden toegepast, maar volgens ons wel in aanmerking komen.

Ik moet hier onmiddellijk aan toevoegen dat het een onderzoek betreft dat, inzake de financieringsbehoeften, op Belgisch niveau werd uitgevoerd. Voor de aanpassing van de financieringsmethodes ging onze aandacht wel in de eerste plaats naar Vlaanderen uit. Met betrekking tot de financiering kan ik ook verwijzen naar een andere studie, die het meer bepaald heeft over de gevolgen voor de tewerkstelling indien aan die behoeften invulling zou worden gegeven. Daar zal ik straks misschien nog even op terugkomen. Nu verleen ik graag het woord aan de heer Rosiers.

**De heer Marc Rosiers :** Ik zal de door de heer Stynen ingeleide studie in het kort toelichten. De studie bestaat uit drie onderdelen : de probleemstelling, de methodologie en de resultaten zelf van het onderzoek.

### Probleemstelling

Wat de probleemstelling betreft, is het vanzelfsprekend dat eerst de restauratiebehoeften in kaart moesten worden gebracht vooraleer we het over de financieringsbehoeften konden hebben. Daarbij waren twee componenten van primordiaal belang : enerzijds een goede kennis van het bouwkundig erfgoed op zich en anderzijds de kennis van zijn bouwkundige staat. Met bouwkundige staat wordt bedoeld de staat waarin dit goed zou moeten worden gebracht opdat het gedurende vijftig jaar zonder al te zware fysische ingrepen overeind zou blijven.

Een andere voorwaarde voor de berekening van de financieringsbehoeften is de kennis van de financieringscapaciteit van de respectieve eigenaars. Samengevat kan men voor de berekening van de restauratiebehoefte de volgende formule hantieren : monumentenvoorraad of -inventaris maal bouwkundige staat. Dit wordt dan geconfronteerd met de financieringscapaciteit, zowel privé als openbaar. Eens financiering gevonden kunnen we spreken van een effectieve restauratievraag.

### Methodologie

Wat de methodologie betreft, hebben we een econometrische analyse uitgevoerd op basis van een representatieve steekproef. We hebben voor een representatieve steekproef gekozen, omdat we daardoor een uitspraak konden doen over de ganse populatie van monumenten en monumenteneigenaren zonder die één voor één te moeten onder-

zoeken. Dienaangaande hebben we overleg gevoerd met de diverse administraties die in ons begeleidingscomité vertegenwoordigd waren.

Onze noorderburen hebben een gelijkaardige steekproef georganiseerd, met dit verschil dat zij dit globaal hebben aangepakt. Met globaal bedoel ik zowel de beschermde als de geïnventariseerde monumenten, op basis van een uniforme typologie. Nadien hebben ze experts naar die steekproefmonumenten gestuurd om een in situ controle uit te voeren met betrekking tot de restauratiekost. Zo zijn onze noorderburen erin geslaagd op een bijzonder concrete en correcte manier tot extrapolatie over te gaan. Een globale aanpak was voor ons, gezien de korte tijd en de beperkte financiële middelen waarover we beschikten, niet mogelijk. Daarmee geef ik onmiddellijk toe dat aan de voorgestelde resultaten beperkingen verbonden zijn.

De steekproef werd samengesteld op basis van de beschikbaarheid en de toegankelijkheid van gegevens op het niveau van de administraties, verder aangevuld met gegevens over de eigenaren via een enquête. De administraties beschikken meestal wel over inlichtingen met betrekking tot de eigenaar op het ogenblik waarop het dossier wordt ingediend, nadien blijkt de evolutie niet meer volgbaar.

Deze werkwijze hield een aantal beperkingen in. Zo hebben we ons in eerste instantie beperkt tot de beschermde monumenten en hebben we geen rekening gehouden met de geïnventariseerde monumenten. De beschermde monumenten werden opgesplitst in zes monumenten- en drie eigenaren-categorieën. Een derde beperking was dat we enkel de dossiers hebben bekeken waarvan de volledige restauratie werd voltooid in de periode 1993-1996.

Zoals u op deze slide ziet, ligt de Belgische monumenteninventaris op circa 100.000 eenheden, waarvan ongeveer de helft in Vlaanderen. Er zijn 9.783 beschermde monumenten, waarvan 5.858 in Vlaanderen. Voor de steekproef werden daaruit 516 monumenten gekozen, mooi over de drie gewesten verspreid, namelijk 258 voor Vlaanderen, 227 voor Wallonië en 31 voor Brussel.

Aan de hand van die dataset hebben we een regressie-analyse uitgevoerd die ons kan helpen de restauratiebehoeften te verklaren op grond van de specifieke kenmerken van het monument. Dezelfde analysetechniek kan ons ook helpen bij de nadere bepaling van de restauratievraag bij de eigenaren.

## Resultaten – dataset

Dan kom ik nu tot de resultaten. Een eerste belangrijk resultaat is dat wij er voor de eerste maal in zijn geslaagd een unieke en representatieve dataset te creëren. Aanvankelijk was ons trouwens door de administratie gezegd dat deze informatie op een elektronische drager ter beschikking lag en dat we al die gegevens binnen de week op onze eigen computers konden overbrengen, maar dat bleek helemaal niet het geval. We hebben toen maar zelf onze stofjas aangetrokken en drie maanden in de donkere kelders van de administratie doorgebracht. Na het einde van de rit hebben we het resultaat van ons zoekwerk, samen met de software, dan maar cadeau gedaan aan de respectieve administraties.

Vervolgens hebben we dat opzoekingswerk aangevuld met gegevens uit een eigenaarsenquête. 343 enquêteformulieren werden verzonden naar de privé-eigenaars van de 516 monumenten uit de steekproef. Het antwoordpercentage lag zeer hoog : 64 percent, wat zeer representatief is. De algemene dekkingsgraad van onze dataset bedraagt 5,3 percent, wat zeer goed is als men bedenkt dat men normaal reeds wetenschappelijke uitspraken kan doen vanaf 2,5 percent. Aan de hand van die dataset zijn we er ook in geslaagd een monumenten- en eigenaarsprofiel te bepalen. Ik zal daar nu niet verder op ingaan, maar ze staan wel duidelijk beschreven in ons document.

## Restauratievraag en -behoefte

Een tweede resultaat is de benadering van de restauratievraag. We hebben eerst een regressieanalyse gemaakt. De restauratievraag is functie van het inkomen, van de prijs van substituten. Het inkomen op zich hebben we dan verklaard aan de hand van variabelen als opleiding en burgerlijke stand, die we uit de steekproef hebben gehaald. Het belangrijkste resultaat uit deze analyse is de inkomenselasticiteit. Die bedraagt 1,14, wat het volgende betekent : als het inkomen stijgt met 10 percent, neemt de restauratievraag meer dan evenredig toe, namelijk met 11,5 percent. Dat is een belangrijk gegeven : daar men verwacht dat de inkomens in de toekomst verder zullen blijven stijgen, zal er dus sowieso meer geld worden vrijgemaakt voor restauratiewerken.

De tweede vraag die ons bezighield was die naar de restauratiebehoefte. Theoretisch zou men kunnen stellen dat de restauratiebehoefte in functie

zou moeten staan van de bouwkundige staat, de leeftijd, de stijl, de aard van de uit te voeren werken en de reffectatiemogelijkheden. Maar wat dat betreft bleven we op onze honger zitten. Ondanks het feit dat we dossiers konden raadplegen bij de administratie, hebben wij nergens coherente, volledige en betrouwbare gegevens kunnen vinden over die bouwkundige staat. We hebben dus een regressieanalyse uitgevoerd zonder die sleutelvariabele. Zoals te verwachten was, leverde dit geen significante resultaten op.

We hebben derhalve een andere methode moeten ontwerpen om de restauratiebehoefte te benaderen. Daarvoor zijn we uitgegaan van de gemiddelde restauratiekosten, die we wel konden berekenen op basis van onze gegevens. Voor het hele land bedragen die gemiddelde restauratiekosten ongeveer 9,2 miljoen frank. Die kostprijs situeert zich in een significantie-interval van 90 percent, dus tussen de grenzen van 7 en 11,5 miljoen frank. Statistisch gezien is dat betrouwbaar.

Op basis van deze gemiddelde kostprijs hebben we een extrapolatie gedaan van de behoefte, wat een som van 87,8 miljard frank opleverde. Dat hebben we afgerond tot 90 miljard frank, waarvan 54 miljard frank in Vlaanderen, 25 miljard frank in Wallonië en 11 miljard frank in Brussel. De dataset laat ons vandaag niet toe significante uitspraken te doen over de verschillende monumenten- en eigenarencategorieën, over provinciale niveaus en dies meer. Na onze eerste presentaties hebben we verschillende vragen gekregen vanuit die hoek. In een later onderzoek zouden we daar eventueel op kunnen ingaan, maar dan moet het aantal eenheden van de dataset in belangrijke mate worden verhoogd.

### Financiering

We hadden de restauratiebehoefte bepaald, nu wilden we onderzoeken hoe die realiseer- of financierbaar is. In eerste instantie zijn we gaan kijken naar onze buurlanden en hebben we de daar bestaande financieringsmethoden in kaart gebracht. Die vindt u op pagina 57 van het rapport. We hebben de diverse instellingen die ter zake bestaan in de verschillende landen gegroepeerd in een drietal groepen.

We hebben instellingen gevonden die louter aan financiering doen. Dan zijn er instellingen die, naast financiering, ook deels monumenten verwerven, die zelf restaureren, onderhouden en commer-

cialiseren in het toeristische circuit. Ten slotte zijn er nog de instellingen die al het voornoemde doen, maar tegelijk ook een ledenbeweging zijn. Wat Vlaanderen betreft, situeert de Stichting Vlaams Erfgoed zich bijvoorbeeld in de laatste groep. In de eerste groep vinden we het Fonds voor Bouwkundig Erfgoed van de Koning Boudewijnstichting terug. In de tweede groep situeert zich de Koninklijke Vereniging voor Historische Woonsteden.

Ook in het buitenland hebben we verschillende voorbeelden gevonden. Ik zal nu uitgebreid ingaan op één van de mooiste voorbeelden van het eerste luik, dat van de zuivere financiering. Het gaat over een instelling in Nederland, genaamd de Stichting Nationaal Restauratiefonds. Deze stichting is actief in heel Nederland en treedt op als financiële bemiddelaar tussen de kandidaat-restaurateur en de verschillende partijen die het project uiteindelijk zullen realiseren.

Dit fonds is in eerste instantie een financiële informatieverstrekker. Het heeft alle financiële informatie over monumenten in Nederland samengebracht in één loket, weliswaar met vijf provinciale antennes. Wie besluit over te gaan tot restauratie van een monument, kan gewoon naar deze instelling stappen. De Nederlandse overheid heeft beslist om de kassierfunctie, die vroeger berustte bij de administratie, over de hevelen naar het fonds. Alle subsidies, zowel die van het rijk als die van gemeenten en provincies, worden uitgekeerd via dat orgaan. Dat orgaan zal samen met de kandidaat nagaan hoe een totaalfinanciering op poten kan worden gezet.

Deze totaalfinanciering bestaat uit drie componenten. Enerzijds is er de bouwrekening, waar alle subsidies waarvoor de kandidaat-restaurateur in aanmerking komt worden samengebracht. Ook de eigen middelen van onze kandidaat-restaurateur worden op deze rekening gestort. Hij krijgt daar ook rente op. Het resterende saldo kan worden ingevuld met een restauratiehypotheek. Dat is een lening aan een verlaagd rentetarief die door het fonds wordt uitgekeerd. Mocht dat niet volstaan, dan gaat het fonds op zoek naar een aanvullende klassieke annuïteitenlening op de privé-markt.

Hoe wordt deze instelling gefinancierd? In Nederland heeft men in 1986 de beslissing genomen om de subsidie à fonds perdu van 60 percent, die we in Vlaanderen ook kennen, te halveren. 30 percent werd doorgesluisd naar dat fonds, dat met dat bedrag de zogenaamde restauratiehypotheekleningen uitkeert. Het voordeel van dat systeem is dat dit geld na verloop van tijd – de gemiddelde

leningsduur is tien jaar – naar dat fonds terugkeert. Dit betekent dat in 1996, na tien jaar werking, het fonds reeds zelfbedruipend was. Met de rente op het geld dat binnenkwam, waren ze in staat om hun eigen werking te financieren. Extrapolaties tonen aan dat dit fonds in 2005 die 30 percent van de overheid niet meer nodig heeft. Er zijn dan voldoende middelen om die zaak volledig zelf te beheren. Dat is een blijde boodschap voor de overheid. Daarnaast sluit het fonds nauw aan bij het Bouwfonds Nederlandse Gemeenten. Dat fonds heeft een jaarbudget van 60 miljard frank. Uiteraard kan dit bouwfonds zonder probleem op de kapitaalmarkt het nodige geld aantrekken en nadien dat fonds verder spijzen.

Op deze grafiek ziet u een samenvatting van de situatie. Aan de linkerkant ziet u de huidige Vlaamse situatie. De privé-financiering bestaat uit eigen middelen, eventueel aangevuld met een hypotheeklening, die zeer sterk aanleunt bij een klassieke bouwlening. Verder kan de kandidaat-eigenaar een beroep doen op gemeentelijke, provinciale of gewestelijke premies. In Nederland heeft men, zoals gezegd, dat premiebedrag verlaagd tot 30 percent en wordt het saldo gefinancierd via die Stichting Nationaal Restauratiefonds. Staart u zich niet blind op de term 'nationaal': zo heet dat daar nu eenmaal. Hier worden dus eigenlijk eigen middelen en annuïteitenleningen samengebracht, net als de restauratiehypotheek, die in een latere fase aanleiding zal geven tot de creatie van een revolving fund.

#### Eigenaarsenquête

In de eigenaarsenquête hebben we de mensen ook gevraagd wat hun problemen waren met betrekking tot de financiering. Een van de belangrijkste drijfveren om aan restauratie te doen is nog steeds de esthetische, hoewel we dachten dat er ook sprake zou zijn van economische motieven. Men is eigenlijk tevreden over bestaande subsidies, zowel de rechtstreekse subsidies als goedkope en fiscaal vriendelijke leningen. Men beschouwt dit als goede instrumenten om het financieringsprobleem op te lossen.

Dit wordt gewaardeerd. Zoals verwacht, worden de vele administratieve formaliteiten minder gewaardeerd. Ten slotte werd door verschillende eigenaars van monumenten opgemerkt dat de financiering van restauratiewerken heel nauw aansluit bij de klassieke bouwfinanciering.

#### Deterioratievoet

Vervolgens hebben we nogmaals onze regressie-analyse toegepast op de dataset. We hebben een nieuw, vrij belangrijk, getal berekend: de deterioratievoet. Zelfs de Nederlanders, bij wie we op bezoek zijn geweest, hadden dat ondanks hun rationele aanpak nog niet berekend, zodat we daar iets nieuws konden aanbrengen.

De deterioratievoet, berekend op de dataset, bedraagt 3,1 percent. Dit getal geeft het gemiddelde verouderingsritme aan, waaraan ons monumentenbestand onderhevig is als we er niets aan doen. We hebben berekend dat een jaar uitstel de kost om het monument opnieuw in een aanvaardbare staat te brengen gemiddeld met 3,1 percent verhoogt. Er zijn gebouwen waarvoor die voet veel hoger ligt, tot 10 of 20 percent boven het gemiddelde, zodat sommige zaken onmiddellijk moeten worden aangepakt. Anderzijds zijn er gebouwen waarvoor die voet veel lager ligt.

Tenslotte hebben we ook wiskundig aangetoond dat de reffectatiekans toeneemt naarmate het gebouw in een economisch waardevol gebied ligt.

#### Tienjarenplan

Op basis van al deze elementen hebben we een tienjarenplan tot 2007 ontwikkeld. Ter herinnering, we hebben een restauratiebehoefte berekend ten belope van 90 miljard frank. Om aan die restauratiebehoefte tegemoet te komen, is een inhaalbeweging nodig van 10,3 miljard frank per jaar. Daarbij houden we er rekening mee dat we niet alles in een jaar kunnen doen en dat de deterioratievoet blijft spelen. Dit komt neer op een inspanning van 6,2 miljard frank in Vlaanderen, 2,8 miljard frank in Wallonië en 1,2 miljard frank in Brussel. Vandaag realiseren we in België voor 5,3 miljard frank aan restauratieproductie, waarvan voor 3,4 miljard frank in Vlaanderen. In Vlaanderen zou het productievolume moeten toenemen van 3,4 tot 6,2 miljard frank.

We hebben daar verschillende financieringsscenario's voor uitgewerkt. Ofwel doet de overheid het helemaal alleen en wordt er gewerkt met het klassieke systeem van subsidies, dat vandaag bestaat. Dan kost het 10,2 miljard frank per jaar. Ofwel doet de overheid een minimale interventie. Die zou moeten gelijk zijn aan de marktrentevoet, vermindert met de deterioratievoet. Een economisch subject dat zich ervan bewust is dat elk jaar wachten

de kosten met 3,1 percent verhoogt, wil normaliter die kosten uitsparen. Om daarvoor een extra duwtje in de rug te geven, moet het verschil tussen de marktrente en de deterioratievoet worden gedekt door een intrestsubsidie. Dat is volgens ons het minimale dat de overheid moet geven om de privé-eigenaar over de streep te trekken. In dat extreme scenario komen we uit op het lage bedrag van 324 miljoen frank.

We hebben echter ook een scenario berekend dat het midden houdt tussen de twee uitersten. We gaan ervan uit dat de overheid zich maximaal zal interesseren voor publieke monumenten, terwijl de restauratie van privé-monumenten maximaal zouden kunnen worden gefinancierd door privé-persoon. Uiteraard blijft de intrestsubsidie in dit scenario behouden, maar dan alleen voor de privé-monumenten. De overheidsmonumenten worden aan de huidige subsidiepercentages gefinancierd. Dan is er een jaarlijkse financiële inspanning nodig van 4,4 miljard frank. De bijkomende inspanning ten opzichte van de huidige 3,4 miljard frank is dan een heel stuk minder.

### Conclusies

Wat zijn nu onze conclusies? De eerste is een belangrijke oproep, waar de administratie voor open staat. Als we beleidsvoorbereidende studies willen maken, dan is een van de belangrijkste voorwaarden dat er informatie over beschikbaar is. Het gaat niet alleen om informatie over het beschermd monument, maar ook over de eigenaars. De informatie die nu binnen de administratie beschikbaar is over monumenten is heel waardevol en vrij volledig. Dezelfde structuur kan mits toevoeging van een paar aspecten gemakkelijk worden gebruikt om ook de eigenaars in kaart te brengen en hen te blijven volgen.

Een tweede conclusie uit onze studie is dat er nood is aan een inhaalbeweging. We hebben een vrij ruwe benadering gemaakt van de restauratiebehoeften. De studie kan verder worden verfijnd door controles ter plaatse, eventueel met behulp van de gegevens van de VZW Monumentenwacht, die al enkele jaren aan het werk is. Daardoor zouden de restauratiekosten in de toekomst veel correcter kunnen worden geraamd en zouden correctere extrapolaties kunnen worden gemaakt. Op basis van de reeds gemaakte ramingen hebben we een inhaalplan uitgewerkt dat op verschillende manieren kan worden gefinancierd.

De eigenaars van monumenten waarderen het bestaande pakket van financieringsmogelijkheden, maar klagen over administratieve formaliteiten. De privé-eigenaars investeren meer naarmate hun inkomen stijgt. Ze investeren sneller als het monument in een economisch waardevol gebied ligt, als de reffectatiekans toeneemt, en als ze zich bewust zijn van de deterioratievoet.

Ten slotte denken we dat er nood is aan een gespecialiseerde financiële tussenpersoon, die één loketfunctie waarneemt waar de financiële informatie gebundeld is. Dit hoeft niet voor de technische informatie. Daarvoor is de administratie goed uitgerust, ook de lokale en provinciale administraties.

Het inrichten van een plaats waar men de volledige financiering van het monument bekijkt en ontwikkelt samen met de kandidaat-restaurateur, kan op termijn aanleiding geven tot de verlaging van de financieringsdrempels. Veel mensen die vandaag in onze steekproef zitten en restauratiewerken uitvoeren, zijn sterk gemotiveerd. Ze waren bereid de lange administratieve procedures te doorlopen om gelden bij elkaar te krijgen. Het fonds heeft in Nederland bewezen dat ook minder kapitaalkrachtige categorieën restauraties kunnen realiseren.

Het is ook belangrijk dat de financiering zich niet beperkt tot subsidies à fonds perdu, maar dat ook moderne financiële technieken worden toegepast, zoals het systeem van revolving fund. Dat past uiteraard in de Nederlandse traditie van pensioenfondsen, maar het heeft ook te maken met de toegang tot de kapitaalmarkt, die niet onbelangrijk is.

We hebben de suggestie gedaan om de subsidies à fonds perdu om te zetten in een lening, eventueel met verlaagd tarief of met een fiscaal vriendelijk statuut, zoals nu bestaat voor bouwleningen. Monumentenzorg is echter een regionale materie – het gaat om regionale bevoegdheden en beleidsprogramma's – terwijl de fiscaliteit nog in belangrijke mate federaal is. In de Nederlandse context was zo een omzetting eenvoudig toepasbaar en volstond een discussie tussen het ministerie van Financiën en het ministerie van Welzijn en Cultuur om de operatie uit te voeren. In onze context ligt dat moeilijker.

Tot daar in een notendop een overzicht van de studie. De heer Stynen zei al dat deze dataset ook heeft gediend als basis om tewerkstellingseffecten te berekenen. Ik hoef waarschijnlijk niet te zeggen dat restauratie een belangrijke tewerkstellingsmultiplicator heeft. Niet alleen is er een directe tewerkstelling tijdens de restauratiefase, maar

nadien is er nog een belangrijk effect op de tewerkstelling als het monument is gerestaureerd, gereffecteerd, en eventueel geïnjecteerd in het toeristisch circuit.

## 1.2 Opmerkingen en vragen van de leden

**De voorzitter :** Ik dank de heer Rosiers voor deze bondige en duidelijke samenvatting van het rapport. Zijn er nog vragen aan de vertegenwoordigers van de Koning Boudewijnstichting ?

**De heer Johan Malcorps :** Ik wil op het miljardenspel ingaan. 90 miljard frank voor België en 54 miljard voor het Vlaamse Gewest is toch heel wat. We hebben net een begrotingsbespreking achter de rug waarin een aantal inspanningen worden gedaan, misschien nog niet voldoende. In dat licht is het interessant om een en ander na te gaan.

Ik vind in het document verschillende bedragen terug. U hebt op pagina 43 een opsplitsing gemaakt van de 54 miljard frank voor het Vlaamse Gewest. U maakt een onderscheid tussen de subsidies die de overheid zal moeten uitkeren ten bedrage van 22,5 miljard, en de inspanningen die de eigenaars zullen moeten leveren ten belope van 31,5 miljard frank. Nadien wordt er gewerkt met drie scenario's. In scenario 1 betaalt de overheid alles, dat is duidelijk. Mijn vraag is of we moeten werken met het bedrag van 22,5 miljard frank ? Hoe ziet u dat ten aanzien van scenario 3 ? Kunt u dit correleren met de inspanningen die nu worden gedaan ? Hoeveel is er nu extra nodig ? Wat wordt er al gedaan en wat zal er bijkomen ?

**De heer Herman Styne :** Er moet een restrictie worden gemaakt in verband met de raming van de restauratiebehoefte. In het begin is duidelijk gezegd : dit heeft enkel betrekking op de behoefte ten aanzien van het huidige beschermde patrimonium. Het houdt geen rekening met nieuwe beschermingen die volgens mij veeleer in de woonhuissfeer horen, als men ervan uitgaat dat de meeste openbare waardevolle monumenten op dit ogenblik al zijn beschermd.

**De heer Marc Rosiers :** De cijfers op pagina 43 gaan uit van de bestaande subsidieregeling. U weet dat die 40 percent bedraagt voor woonhuizen. Als u het gemiddelde bekijkt, is er een subsidie van ongeveer 60 percent. U zal een 40-60-ratio terugvinden. In het bestaande systeem wordt er gemiddeld over alle types van monumenten heen 60 per-

cent gesubsidieerd en komt 40 percent uit privé-middelen.

Het derde scenario gaat als volgt. We hebben een typologie opgesteld van zes soorten monumenten, gaande van woonhuizen over kastelen, naar landbouw, industrie, diensten en infrastructuur. Dit is daarna opgesplitst volgens het type eigenaar : natuurlijke personen, privé-rechtspersonen en publieke rechtspersonen. Vervolgens hebben we als volgt geredeneerd : laat de overheid zich maximaal concentreren op de monumenten in haar eigen bezit en laat de privé-sector meer interveniëren bij de monumenten die hij bezit. U vindt de categorieën terug op pagina 15. Onze berekeningen slaan op de kolommen 1 en 2 : 210 en 133 eenheden uit de steekproef, in totaal dus 343 eenheden. Deze laten we maximaal restaureren via het systeem van de directe rentesubsidies. Dat systeem overbrugt de kloof tussen de deterioratievoet en de markt-rentevoet. Het resterende deel in kolom 3 wordt voor 100 percent gefinancierd door de overheid.

Indien we ons voorstel van restauratiefonds zouden willen realiseren, wensen we in eerste instantie te focussen op de woongebouwen in handen van privé-eigenaars. We moeten stap voor stap beginnen. In Nederland heeft men al ervaring : daar is men eveneens gestart met woonhuizen. Het voordeel van een woningmonument is dat er geen reffectatieprobleem is. Bijkomend speelt het emotioneel aspect. Mensen willen in een woningmonument wonen en willen er dan ook meer middelen aan uitgeven. Bijgevolg spelen niet altijd de zuiver economische berekeningen en vindt de eigenaar gemakkelijker een financiële oplossing (vaak via eigen middelen). Daarom stellen we voor om in eerste instantie de woningmonumenten te financieren.

In onze steekproef hebben we 118 woonhuizen opgenomen en een extrapolatie gemaakt. In Vlaanderen gaat het om ongeveer een totaalpakket van 13 miljard frank, te spreiden over tien jaar. In jaarcijfers betekent dit een investeringsbedrag van 1 tot 1,5 miljard frank. Dit kan binnen de huidige budgetten. We zitten vandaag aan 1,5 miljard frank restauratiepremies, waarvan 400 miljoen frank aan privé-monumenten wordt uitgekeerd en die omgerekend 3,4 miljard frank restauratieproductie vertegenwoordigen. De berekeningen moeten nog worden verfijnd, maar indien een pakket van 200 miljoen frank (de helft van de nu uitgekeerde premies voor de privé-monumenten) in zo een fonds zou kunnen worden gestopt en van daaruit verder worden ontwikkeld, dan kan men op termijn een

systeem beginnen opbouwen zoals in Nederland bestaat.

Maar op dit punt loop ik vooruit op de berekeningen. Met de Koning Boudewijnstichting hebben we afgesproken dat we het systeem van een restauratiefonds verder zullen operationaliseren ten aanzien van de Vlaamse context en het juist gaan becijferen met langetermijnprojecties. In Nederland is men er na tien jaar in geslaagd de werkingskosten te dekken uit dat fonds en na een periode van twintig jaar zal men volledig op eigen benen staan. We zullen nagaan wat de minimum input is die men nodig heeft om het rendabel te kunnen laten werken.

**De heer Lieven Dehandschutter :** Het gaat over een zeer boeiende studie en uiteenzetting waar vooral de alternatieve financieringsmogelijkheden uit de doeken worden gedaan en op een zeer coherente manier worden gepresenteerd. In de studie wordt ook gewezen op bestaande mogelijkheden inzake fiscale aftrekbaarheid. Er wordt ingegaan op wat op federaal niveau mogelijk is en wat er nu is geregeld. De Volksunie heeft al een voorstel ingediend om ook op gewestelijk niveau de aandacht te vragen voor de mogelijkheid om vrijstelling van onroerende voorheffing te verlenen. Hebt u mee verwerkt in het onderzoek hoe de eigenaars tegen de fiscale problematiek aankijken en of ze ten aanzien van de beperkingen en mogelijkheden die er nu op fiscaal vlak bestaan, een grotere tegemoetkoming willen van de verschillende overheden ?

**De heer Marc Rosiers :** We hebben dit niet expliciet opgenomen. Ik kan u wel meedelen dat er in de Koning Boudewijnstichting een aparte werkgroep bestaat onder leiding van Annemie Draye. Toen men de operatie in Nederland doorvoerde van 30 percent verlaging of de halvering van de subsidies à fonds perdu, heeft men de leningen die men toekent vanuit de Stichting Nationaal Restauratiefonds een fiscaal gunstig statuut gegeven en daarnaast een lagere intrestvoet. Voor de kandidaat-restaurateur bleef zijn situatie op fiscaal gebied neutraal. Het is geen noodzakelijke voorwaarde om een dergelijk systeem van fonds in te voeren, maar het vereenvoudigt de invoering want voor de kandidaat-restaurateur veranderde er in wezen niets.

Anderzijds is het voor de overheid zeer interessant om via een systeem van leningen een revolving fund-structuur te creëren, die na verloop van tijd het organisme onafhankelijk kan maken van overheidssubsidies. Dat was een bijkomend voordeel. Ik benadruk nogmaals dat het fiscaal kader waar-

binnen de lening is gesitueerd, zijn belang heeft voor de kandidaat-restaurateur.

**De heer Herman Stynen :** Ik moet de heer Rosiers enigszins tegenspreken in verband met de werkgroep rond fiscaliteit. De werkzaamheden op Belgisch niveau liggen eigenlijk stil. De werkgroepen komen volgende week opnieuw samen en de administratie is erbij betrokken. Als we het denkkader restauratie verder uitwerken, zullen we veel gerichter kunnen aanduiden welke fiscaal aantrekkelijke condities moeten worden geschapen.

Het was op zich een goede zaak dat de fiscale aftrekbaarheid voor onderhoudswerken is opgetrokken, maar in die federale regeling zitten heel wat beperkingen. Een huurder bijvoorbeeld kan er geen enkele rol in spelen. Dat maakt de toepasbaarheid vrij beperkt. Het blijft moeilijk om na te gaan in welke mate gebruik wordt gemaakt van de fiscale aftrekbaarheid. Over welke bedragen gaat het hier ? Bij het ministerie van Financiën wordt dat niet bijgehouden.

De gebrekkigheid van de beschikbare data is een fundamenteel probleem. De administratieve logica bij de dossierverwerking is een logica apart. Ik wil geen kritiek uiten, maar men zou met een minimum aan inspanningen de gegevens veel toeganlijker kunnen maken voor onderzoek en het beleid daarop afstemmen. Nu beweert men dat fiscale aftrekbaarheid te delicaat ligt, dat men de cijfers niet precies kan berekenen en dat men de repercuussies niet kent. We kunnen die mythe niet doorprikken omdat we niet over objectieve gegevens beschikken. Men beweert dat de aanpassing en uitbreiding van de fiscale aftrekbaarheid tot een miljardenverlies aan inkomsten zou leiden. Wie zegt dat dat klopt ? Niemand kan het onderzoeken, niemand kan het bewijzen. Ik pleit daarom voor een ander beleid bij de administratie Financiën.

**Minister Luc Martens :** We kunnen de vraag naar fiscale aftrekbaarheid pas beantwoorden wanneer onze fiscale bevoegdheid groeit. Vandaag laat de fiscale aftrekbaarheid zich zo scherp voelen door het beperkte domein waarop we bevoegd zijn. De opbrengst uit investeringen in de monumentenzorg komt niet meteen in Vlaanderen terecht, de federale overheid int die belastingen.

**De heer Hugo Marsoul :** We zouden de indruk kunnen krijgen dat Vlaanderen het vrij goed doet omdat we jaarlijks 4,3 miljard frank aan monumentenzorg spenderen. De nieuwe inventaris, die wordt opgemaakt, zal wellicht veel meer te beschermen monumenten bevatten. Wat zal die inventaris pre-

cies inhouden ? Als u daar een idee van hebt, wat zal de zorg voor die extra monumenten kosten ? Er bestaat geen draagvlak voor een forse stijging van het budget voor monumentenzorg. Volgens sommigen hebben we momenteel een plafond bereikt en mogen we de sector niet overbelasten. Kan de sector oververhit raken of veeleer onderkoeld ?

**De heer Herman Stynen :** We vermoeden dat het grootste groeipotentieel zich in de privé-sector bevindt, in privé-woningen in stedelijk gebied. Dat sluit aan bij de prioriteiten van de Vlaamse regering. Men kan oververhitting vermijden door het nieuwe systeem nu al uit te testen. We mogen ons niet blindstaren op het feit dat het allemaal Vlaamse beschermde monumenten moeten zijn. Ik heb begrepen dat de Vlaamse overheid aan differentiatie wil doen. Er zijn bijkomende subsidies denkbaar in het kader van de herwaardering van stedelijke gebieden en dergelijke. De inventaris moet eerst worden afgerond en dan moet er nog onderzoek gebeuren. De huidige inventarisatie gebeurt trouwens op basis van uiterlijke kenmerken. De gebouwen met waardevolle interieurs vallen daar niet eens onder. Ik pleit voor correcte en duidelijke gegevens.

**Minister Luc Martens :** Ik kan me daarbij aansluiten. Men is al twintig jaar bezig met de inventarisatie. Die moet nu eindelijk eens worden afgewerkt. Tegen 2002 moet dat lukken. Hoe grondig men ook werkt, de lijst zal regelmatig moeten worden geactualiseerd.

De minister bevoegd voor het monumentenbeleid draagt de eerste verantwoordelijkheid. Andere ministers kunnen echter ook een deel van hun budget aan monumentenzorg spenderen, bijvoorbeeld in het kader van de SIF-projecten of sociale huisvesting. Zelfs middelen voor bedrijfsruimte kunnen gedeeltelijk aan restauratie worden besteed.

**De heer Marc Rosiers :** De inventarisatie is belangrijk en nuttig. Ik hoop alleen dat men naast architecturale en cultuurhistorische ook economische criteria hanteert.

U sprak over oververhitting. Een cruciaal element vormt de communicatie met de bouwsector. Die moet duidelijk weten dat een bepaald project op stapel staat, zodat hij tijdig de juiste opleiding en vorming kan organiseren, waarvoor een productie wordt gegarandeerd. Het grootste probleem van de

bouwsector is stop-and-go. Dit veroorzaakt in sommige periodes waanzinnige prijsstijgingen en in andere periodes inkomensverlies. Men moet een coherent plan op lange termijn uitwerken om een stabielere productie en prijs te krijgen. Bovendien is de restauratiesector een aparte sector. Hij levert specialistenwerk. Deze mensen worden echter vaak ingezet om gewone klusjes op te knappen, waardoor hun talent verloren gaat. Daarom is er dat idee van een Plan 2007 om een horizon te geven waarop de bouwbedrijven zich kunnen oriënteren.

Ik heb nog een laatste opmerking. In België zijn er ongeveer 4 miljoen woonhuizen en ongeveer 1,8 miljoen niet-residentiële gebouwen. Als we de samenstelling van ons beschermd patrimonium bekijken, zit ongeveer 70 percent in de niet-residentiële sector en 30 percent in de residentiële sector. In Nederland zijn er 70 percent woonhuizen beschermd en 30 percent niet-residentiële gebouwen.

De groei van monumenten zou dus in het segment van de woonhuizen moeten plaatsvinden. Daar is het relatief gemakkelijker om privé-financiering te vinden, omdat het zeer nauw aansluit bij klassieke woningfinanciering. De moeilijkheden zijn vooral gesitueerd bij de industriële gebouwen die moeten worden getransformeerd, en bij de zogenaamde ZEN-monumenten : monumenten "zonder economisch nut". Ik denk dat de overheid zich vooral daarop moet concentreren. De privé-sector zal immers vooral bijdragen tot de woonhuisrestauratie. Op die manier kan men de juiste mix bereiken.

**Minister Luc Martens :** Ik wil daar nog twee kleine elementen aan toevoegen. Bij de kostprijsberekening kan restauratie natuurlijk op vele manieren gestalte krijgen : van vrij ingrijpende en fundamentele restauraties versus restauraties die respectvol zijn, maar die ruimte laten voor een herfunctionalisering.

Een tweede belangrijk element dat meespeelt, is dat de restauratiesector een beetje de ziekten heeft van openbare werken in het algemeen. In de prijszetting spelen soms merkwaardige mechanismen. Bedragen bereiken soms vreemde hoogten in vergelijking met wat men in een normale woninghuisbouw zou betalen. Die kunstmatige prijszetting moet worden ontmaskerd want er gaat veel geld door verloren.

## 2. ONDERHOUDSBELEID EN PERMANENTE MONUMENTENZORG

### 2.1 Inleidende uiteenzetting

**De voorzitter :** Mevrouw Draye, voorzitter van de VZW Monumentenwacht Vlaanderen, heeft het woord.

**Mevrouw Annemie Draye :** Mijnheer de voorzitter, mijnheer de minister, dames en heren, zoals gevraagd zou ik graag een korte toelichting geven over Monumentenwacht Vlaanderen. Monumentenwacht Vlaanderen werd opgericht in 1991 en moet worden beschouwd als een poging tot antwoord op een behoefte aan efficiënter onderhoud van monumenten en beschermenswaardige gebouwen. Regelmatig onderhoud vermijdt immers dure restauraties en verlies van authenticiteit.

In artikel 3 van de statuten van Monumentenwacht Vlaanderen werd dan ook geschreven : ‘De vereniging heeft tot doel de valorisatie van het bouwkundig erfgoed in Vlaanderen, inzonderheid door het bevorderen van de instandhouding ervan. De nadruk zal hierbij liggen op het stimuleren van een regelmatig onderhoud van beschermd en van niet-beschermd patrimonium. Hiertoe zullen initiatieven met een preventief karakter worden ontwikkeld, zoals regelmatige bouwkundige inspecties ten behoeve van de leden.’

Van meet af aan ondersteunde de overheid, die de bekommernis voor onderhoud prioritair vond, Monumentenwacht Vlaanderen. Dit was destijds een initiatief van de Koning Boudewijnstichting, de Stichting Monumenten en Landschappen, intussen geëvolueerd tot Stichting Vlaams Erfgoed, en de Vereniging van Vlaamse Provincies.

In 1992 werd in elk van de vijf Vlaamse provincies een provinciale monumentenwachtvereniging opgericht, met de actieve steun van de diverse provinciebesturen. Als ik het voortaan heb over Monumentenwacht, heb ik het dus over zes verschillende VZW's, waarbij het enerzijds om Monumentenwacht Vlaanderen gaat, die min of meer de rol van koepelvereniging vervult, en waarbij het anderzijds om vijf VZW's gaat die gevestigd zijn in elk van de Vlaamse provincies.

Er is ook een duidelijke taakverdeling tussen de vijf provinciale monumentenverenigingen en Monumentenwacht Vlaanderen. Deze laatste probeert in de eerste plaats de provinciale werking te ondersteunen door te coördineren en er de nodige eenheid aan te geven, maar door daarnaast ook

een groot aantal omkaderingsactiviteiten door te voeren die nuttig zijn voor de diverse provinciale verenigingen en hun leden. Daarover volgt straks meer.

In deze historiek mag zeker de instelling door de overheid van een onderhoudspremie in 1993 niet ontbreken. Met die premie kregen de eigenaars en beheerders van beschermd erfgoed – een belangrijk deel van onze leden – de mogelijkheid om de aanbevelingen die in onze rapporten waren ingeschreven, ook daadwerkelijk uit te voeren. In die zin moeten we de onderhoudspremie beschouwen als een daadwerkelijke ondersteuning van onze ideeën over regelmatig onderhoud.

Ik wil het nu even hebben over de wijze waarop de betrachting tot regelmatig onderhoud in de praktijk wordt omgezet. Essentieel hierbij zijn de bouwkundige inspecties die worden uitgevoerd en betrekking hebben op waardevolle gebouwen die al dan niet zijn beschermd. Deze bouwkundige inspecties zijn werkelijk zo volledig mogelijk. We inspecteren niet alleen de goed bereikbare en zichtbare plaatsen, maar ook de voor de gewone werker in de monumentenzorg vrij onbereikbare plaatsen. Op die manier worden ook daar mogelijke gevaren opgespoord.

Bij die bouwkundige inspecties wordt in een aantal gevallen ook bijzondere aandacht besteed aan het interieur van de betrokken gebouwen, waarbij ook voor een stuk goederen worden geïnspecteerd die onder de noemer van roerend erfgoed zouden kunnen vallen. Roerend erfgoed mist momenteel toch wel enige slagkracht in de huidige wet- en decreetgeving.

Het gevolg van die zo volledig mogelijke inspecties is de opstelling van een uitgebreid rapport, waarin in de eerste plaats aandacht wordt besteed aan de toestand waarin het gebouw zich bevindt. Op grond hiervan worden aanbevelingen geformuleerd. Het rapport gaat naar de abonnee, de eigenaar of de beheerder van het gebouw. Op basis hiervan kan de eigenaar in de eerste plaats – dat is wat momenteel nog vaak gebeurt – remediëren. We wijzen hem op bepaalde dringende problemen, waaraan zo snel mogelijk iets moet worden gedaan.

De bedoeling is dat eens het remediërende stadium voorbij, de eigenaar in de toekomst aan preventie en planning kan gaan doen. Het gaat namelijk niet op dat hij blijft remediëren. Uit een recente enquête bij een honderdtal gebruikers-leden van Monu-

mentenwacht blijkt dat we op dit ogenblik hoofdzakelijk aan het remediëren zijn.

De gebruikers-leden hebben in de periode 1993-1997 per aangesloten gebouw een gemiddeld totaalbedrag van 5,7 miljoen frank besteed aan herstellings- en restauratiewerken. Uit hetzelfde onderzoek blijkt dat het gemiddelde onderhoud staat voor een jaarlijkse kost van 150.000 frank. Er is dus een groot verschil tussen beide cijfers. 90 percent van de herstellings- en restauratiewerken die onze abonnees uitvoerden, zijn gerelateerd aan onze rapporten. Voor de onderhoudswerken is dit 75 percent. Op dit ogenblik spelen onze rapporten ook een belangrijke en directe rol bij de aanvraag van meer dan 300 onderhoudspremies.

De rapporten gaan niet alleen naar onze abonnees, maar ook naar de overheid. De overheid en de administratie krijgen op die manier een beter zicht op de bewaring van ons beschermd, of minstens beschermenswaardig, erfgoed. Op die manier kan de overheid ook beleidsconclusies trekken uit de activiteiten van Monumentenwacht, zeker op iets langere termijn.

Wie zijn onze cliënten ? Ik hanteer hiervoor de cijfers van 1998 ; waar die nog niet voorhanden zijn, gebruik ik cijfers van 1997. Op dit ogenblik zijn meer dan 1.850 objecten aangemeld bij Monumentenwacht. Twee derden van deze objecten hebben een beschermd statuut. Dit betekent dat zij ofwel als monument zijn beschermd, dan wel in een stads- of dorpsgezicht zijn gelegen. Een derde is beschermenswaardig. Met dit aantal bereiken we in de huidige stand van zaken ongeveer 15 percent van het beschermde erfgoed en ongeveer 5 percent van het beschermenswaardig erfgoed.

Ongeveer 30 percent van de geciteerde objecten wordt aangemeld door burgerlijke openbare besturen. In de praktijk zijn die openbare besturen veelal gemeentebesturen. De kerkfabrieken melden 40 percent aan en particulieren een goede 30 percent. Iets meer dan de helft van de aangemelde gebouwen zijn grote, religieuze complexen : kerken, kleinere kapellen of kloostergebouwen. Ongeveer een vierde hiervan wordt aangemeld door de gemeenten, de overige door de kerkfabrieken. Het valt ons ook op dat de gemeenten ijverige abonnees zijn. Eind 1997 waren 150 Vlaamse gemeentebesturen aanmelders. Met hun aanmeldingen bestreken ze ongeveer 40 percent van de objecten, maar zij vormen daarmee slechts 16 percent van onze abonnees.

Ondanks het feit dat Monumentenwacht niet echt promotie voert voor bijkomende aanmeldingen, kent het elk jaar toch een stijging met 250 tot 300 objecten.

In de uitvoering van deze taken spelen de vijf provinciale monumentenwachtverenigingen een essentiële rol. In mijn inleiding zei ik dat de taak van Monumentenwacht Vlaanderen eerder ligt in de omkadering en in het overleg met de overheid. De eigenlijke inspecties zijn echter provinciaal georganiseerd. Van in het begin hebben we geopteerd voor een gedecentraliseerd model.

Op dit ogenblik werken in de vijf Vlaamse provinciale monumentenwachtverenigingen 27 monumentenwachters. Drie ervan zijn gespecialiseerd in interieurs. De monumentenwachters werken gewoonlijk in teams van twee. In de praktijk blijkt dat op die manier het inspectiewerk optimaal kan worden uitgevoerd. Uiteraard is hieraan ook een veiligheidsaspect gekoppeld. Het kan immers zeer gevaarlijk zijn om een persoon alleen te laten werken op een gebouw waarvan men niet weet of het wel in een goede staat is.

Per team is er ook een goed uitgeruste bestelwagen, waarin een hoop materiaal is gestockeerd dat noodzakelijk is voor de inspectie. Men kan er ook kleine noodherstellingen mee uitvoeren op het ogenblik van de inspectie. Dit bespaart de abonnee grote kosten. Wanneer de monumentenwachters toch ter plaatse zijn voor hun inspectie, is het zinvol om meteen een paar verschoven dakpannen goed te leggen of te vervangen.

De monumentenwachters worden ondersteund door coördinatoren die de band verzekeren met de provincie waarin de vereniging werkzaam is. In elk provinciale monumentenwachtvereniging is er ook administratief personeel voor de ondersteuning van het secretariaat en de administratie. Dit is noodzakelijk, omdat de monumentenwachters vaak de baan op zijn.

De werking van Monumentenwacht wordt mogelijk gemaakt door de financiële en logistieke inbreng van verschillende betrokken partijen. Dit jaar zullen we ongeveer 68 miljoen frank inkomsten hebben. Deze bestaan voor ongeveer 10 percent uit eigen inkomsten. Voor 1998 worden ze geraamd op 6 miljoen frank. Deze inkomsten worden verworven door het uitvoeren van inspecties, waarvoor we aan de abonnee een eerder symbolische vergoeding vragen. Er is een abonnementsgeld dat jaarlijks wordt geïnd en een vergoeding

voor de uren die een monumentenwachter op het gebouw doorbrengt.

Elke provincie ondersteunt met een jaarlijks budget de eigen monumentenwachtvereniging. In totaal brengen de vijf provincies daarvoor 47,5 miljoen frank samen. Dit gebeurt uiteraard rechtstreeks. We maken geen algemene pot. In onze algemene begroting vertegenwoordigt dit bedrag 70 percent van de inkomsten en mogelijke uitgaven.

We komen dan bij de bijdrage van het Vlaamse Gewest, op dit ogenblik 15,1 miljoen frank die in de praktijk als volgt wordt opgesplitst : 6 miljoen frank voor Monumentenwacht Vlaanderen en 9,1 miljoen frank als bijkomende steun voor de provinciale monumentenwachtverenigingen.

Driekwart van de totale middelen werd vorig jaar besteed aan de loonkosten voor de 27 monumentenwachters en de 6 coördinerende en administratieve medewerkers.

Monumentenwacht werkt niet geïsoleerd. Zo kom ik tot de specifieke band van monumentenwacht met de diverse provinciale besturen. Zo hebben diverse provincies een eigen onderhoudspremie in het leven geroepen ter aanvulling van de gewestelijke onderhoudspremies. Die premies werden in de meeste gevallen rechtstreeks gekoppeld aan de werking van Monumentenwacht.

Op gewestelijk niveau werken we nauw en complementair samen met drie andere verenigingen die binnen de monumentensfeer een eigen reputatie en opdracht hebben opgebouwd : het Vcar, het Vlaams Centrum voor Ambacht en Restauratie, dat zich vooral op de technische aspecten van de restauratie toelegt ; de Stichting Vlaams Erfgoed die zich veeleer op het beheer van het beschermd erfgoed toespitst en als onthaalstructuur fungeert ; en tot slot de Vlaamse Contactcommissie voor Monumentenzorg, een vereniging die zich heel specifiek opwerpt als het forum van alle verenigingen die lokaal en bovenlokaal met monumentenzorg bezig zijn en in vele gevallen als beheerder van een monument bij Monumentenwacht zijn aangesloten.

Samenvattend kent Monumentenwacht een stijgende groei van het aantal monumenten dat hem wordt toevertrouwd. Monumentenwacht levert ook grote inspanningen voor de inhoudelijke verdieping, via nieuwsbrieven en een onderhoudsgids, van ons aanbod aan de eigenaars en beheerders van beschermde of beschermingswaardige gebouwen.

## 2.2 Opmerkingen en vragen van de leden

**De heer Leonard Quintelier :** Als ik hoor welke taken uw VZW zoal uitvoert, neem ik aan dat u op heel wat experts en specialisten een beroep moet kunnen doen.

**De heer Stef Binst :** Dat is inderdaad zo. Ik zou onze medewerkers dan ook durven omschrijven als 'omnipraktische diagnostici'. In die zin besteedt Monumentenwacht Vlaanderen niet alleen grote aandacht aan de selectie en recrutering van onze medewerkers, maar ook aan hun verdere en permanente opleiding. Bij de selectie van onze bouwkundige inspecteurs gaat onze voorkeur uit naar mensen uit de bouwsector zelf met een sterke interesse voor ons erfgoed. Daartoe is in een nauwkeurige screening voorzien alsook in een praktijkproef waarbij ze gedurende een dag met een bestaand team mee op stap gaan.

Momenteel kunnen we ook terugvallen op de ervaring van onze vroegere monumentenwachters. Hun kennis wordt overgedragen door de inschakeling van nieuwkomers in de bestaande teams. In de mate van het mogelijke doen we ook een beroep op externen, die onze mensen verder kunnen opleiden. Vervolmaking van de monumentenwachters is dus een uiterst belangrijk onderdeel van onze werking.

Wat de specifieke disciplines betreft, hebben we in de eerste plaats geopteerd voor de traditionele technieken en monumenten omdat we ons nu eenmaal niet over alles tegelijk kunnen ontfemen. In het team streven we ook naar complementariteit, in die zin dat de eerste monumentenwachter verantwoordelijk is voor het eigen team en over een ruim bouwkundig inzicht moet beschikken, terwijl de tweede monumentenwachter eerder praktijkgericht moet zijn, materialen moet kunnen beoordelen op hun verwerking enzovoort.

Specialisatie is de verbreding van de dienstverlening, waaraan we geleidelijk werken. U gaf het zelf reeds aan : industrieel erfgoed, dus machines, inspecteren we momenteel niet. Op het terrein van het molenpatrimonium begeven we ons geleidelijk en voorzichtig : in één geval hebben we expliciet een bouwkundig monumentenwachter aangeworven die over voorkennis in de vorm van een molenarsopleiding beschikte. In sommige andere provincies zijn reeds monumentenwachters in dienst die op vrijwillige basis de molenarscursussen hebben gevolgd. Op die manier trachten we de competentie te verbreden.

Naar het roerend erfgoed werd even verwezen in verband met Monumentenwacht Interieur. We menen dat de diversiteit en complexiteit van materialen en technieken zo groot is dat we dat niet ernstig mee kunnen opnemen in een bouwkundige inspectie. Bij wijze van pilootproject hebben we momenteel in de provincies Limburg en Oost-Vlaanderen monumentenwachters Interieur in dienst. Die mensen zijn expliciet gerecruteerd onder personen met eventueel een kunsthistorische vooropleiding, maar in elk geval een opleiding in en/of ervaring met de restauratie van kunstvoorwerpen. We trachten dus niet verder te springen dan onze stok reikt. Maar anderzijds zijn we ons bewust van de complexiteit van het hele patrimonium, dat niet alleen de buitenkant van een gebouw betreft. We trachten dat dus verder uit te bouwen, naargelang de mogelijkheden.

**De heer Johan Malcorps :** De provinciale besturen leveren op dit domein zeer verdienstelijk werk, net als de gemeenten. De cijfers staven die dynamiek. Hoe is een en ander historisch gegroeid ? Is men tevreden met die situatie ? Kan men op deze wijze aan alle behoeften tegemoetkomen ? De middelen die de provincie ter beschikking heeft, zijn misschien toch niet zo ruim.

De Provinciale Monumentenwacht Antwerpen verklaart dat ze, als ze een signaal krijgen, binnen twee weken ter plaatse kunnen komen inspecteren. Is zoiets overal mogelijk ? U zegt immers dat de vraag steeds toeneemt. Geldt dat voor alle provincies ?

**Mevrouw Annemie Draye :** Ik zal even de evolutie schetsen, waarna de heer Binst me indien nodig kan aanvullen.

We zijn begonnen in 1992 en zijn in 1993 operationeel geworden, met één team per provincie. Het aantal teams is inderdaad gestaag gegroeid, in functie van een steeds toenemende vraag. Op dit ogenblik werkt elke provincie met minimaal twee teams. Zelfs daarmee kunnen we niet in elke provincie een jaarlijkse inspectie garanderen. In de meeste provincies houden we er een ritme van één inspectie om de twee jaar op na. Dat lijkt me aanvaardbaar. De inspectie wordt immers gevolgd door het rapport aan de abonnee, die natuurlijk ook de tijd moet krijgen om aan een toestand te verhelpen. Hij moet bijvoorbeeld een aannemer zoeken om bepaalde werken uit te voeren. Een inspectie in het daaropvolgende jaar is soms wat snel. Dat is dus het gevolg van een toenemende vraag, gecombineerd met het beschikbare aantal mensen.

In de toekomst zullen we dus een keuze moeten maken. Ofwel wordt het aantal effectieven verder uitgebreid, in het kader van de mogelijkheden op het provinciale en misschien ook het gewestelijke niveau, ofwel moet er worden ingegrepen in de frequentie van de inspecties. Persoonlijk ga ik ervan uit dat we de inspecties ook niet te ver in de tijd mogen spreiden. We mogen immers niet vergeten dat we het regelmatig onderhoud moeten stimuleren, wat regelmatige inspecties impliceert. Men kan moeilijk aan een eigenaar vragen om ervoor te zorgen dat alles elk jaar in orde is, als Monumentenwacht bijvoorbeeld maar om de vijf jaar langskomt.

Dat moeten we dus bekijken, mee in functie van het toenemend aantal leden. Tot nu toe trachten we zeker aan de nieuwe leden een aanvaardbare wachttijd op te leggen alvorens een eerste inspectie kan plaatsvinden. We hebben ook wel gemerkt dat de vervolgininspecties minder tijd kosten. Als men een gebouw inspecteert twee jaar nadat men dat een eerste maal deed, is er reeds een toestandsbeschrijving voorhanden, die men verder kan gebruiken. Men moet uiteraard alles wel opnieuw controleren en aanpassen, maar de basis van het rapport bestaat al. Dat gaat dus een stuk vlotter.

**De heer Johan Malcorps :** Kunt u die termijn van twee weken waarbinnen men ter plaatse zou komen kijken voor noodoproepen en voor nieuwe meldingen door particulieren, overal in Vlaanderen waarmaken ?

**Mevrouw Annemie Draye :** Ik denk het niet. Er is wel een verschil tussen een noodoproep en een nieuwe aanmelding. Noodoproepen zijn niet talrijk. Wel zijn er een heleboel eigenaars-beheerders die zich graag bij ons willen aansluiten, maar niet meteen met een zwaar bouwfysisch probleem kampen. Uiteraard trachten we aan die mensen die wel met een dringend probleem kampen, voorrang te geven. Misschien heeft de heer Binst een idee van termijnen in andere provincies.

**De heer Stef Binst :** Ik kan daar niet precies op antwoorden, omdat dat varieert naargelang van vraag en aanbod. De groei in de diverse provincies loopt niet helemaal gelijk. Ook de omvang van het patrimonium is groter in sommige provincies dan in andere. U zult eveneens begrijpen dat de termijnen in een relatief jonge provincie als Vlaams-Brabant enigszins anders kunnen liggen.

Vorig jaar hebben we ongeveer 630 inspecties kunnen voltooien. Meer dan de helft daarvan waren herhaalinspecties. Iets minder dan de helft van de

monumenten werden voor de eerste maal bezocht. Eind 1997 wachtten nog 110 objecten op een eerste inspectie. Die werden wel aangemeld in de loop van 1997, en het is dus mogelijk dat dit pas in november of december gebeurde. Eind 1997 wachtte nog 7 percent van het volledige bestand op een eerste inspectie, en minder dan de helft van de nieuwe aanmeldingen in 1997. Binnen een termijn van enkele maanden kan een inspectie in elk geval worden gegarandeerd.

Ik wil in dat verband verwijzen naar onze brochure "Monumentenwacht Vlaanderen. Vijf jaar", die u bij het begin van de uiteenzetting werd overhandigd. De grafieken die erin zijn opgenomen geven aan dat de vraag aan Monumentenwacht steeds in belangrijke mate de capaciteit heeft overstegen. De achterstand, zijnde het aandeel van de abonnees die op een eerste inspectie of een herhaalinspectie wachten, neemt echter stelselmatig af.

Dat wij momenteel niet gericht promotie voeren of expliciet nieuwe leden werven, hoewel wij maar een deel bestrijken van het beschermenswaardig patrimonium, heeft onder meer te maken met de huidige formule. Daarbij moeten we immers een redelijk aanbod of een redelijke termijn kunnen garanderen aan onze abonnees. De groei wordt mee daardoor bepaald.

**De heer Freddy De Vilder :** Mevrouw Draye, u verklaarde dat u een inspectie die één jaar plaatsvindt na een vorige te vroeg vond. Hebt u enig idee binnen welke termijn eigenaars gevolg geven aan uw inspectieverslag, en wordt ook aan u gemeld wat ze precies gaan doen en wanneer ze dat zullen doen ?

**Mevrouw Annemie Draye :** We hebben dat, dacht ik, ook betrokken bij het onderzoek naar de restauratie- en onderhoudswerken, uitgevoerd op basis van onze aanbevelingen. We kunnen daar echter moeilijk een lijn in trekken.

Ik maak een eerste onderscheid tussen de particuliere eigenaars en de openbare eigenaars. Dat is te verklaren door het feit dat een particuliere eigenaar het beheer van zijn pand volledig zelf in handen heeft. Hij krijgt ons rapport en kan onmiddellijk op zoek gaan naar een aannemer die de werken kan uitvoeren.

Voor openbare besturen ligt het echter anders. Vooral als het gaat om omvangrijke budgetten, moet eerst een procedure op bestuurlijk niveau worden gevoerd, die kan leiden tot de aanbesteding van de werken. In de praktijk vraagt het voor de openbare besturen meer tijd om de aanbevelin-

gen uit te voeren dan voor de particuliere eigenaars.

De heer Binst kan meer uitleg geven over de concrete termijnen, voor zover we daar een zicht op hebben.

**De heer Stef Binst :** Ik zal proberen op het tweede deel van uw vraag te antwoorden. Er is geen meldingsplicht of terugkoppelingsplicht inzake de uitvoering van de werken. Voor het inrichten van de Monumentenwacht is geopteerd voor de structuur van een VZW. We zijn een adviserend en dienstverlenend orgaan. Het behoort niet tot onze taak om controlerend of bestraffend op te treden.

De snelste manier om vast te stellen of de werken effectief werden uitgevoerd zijn de herhalingsinspecties. Dat gebeurt dan wel dossier per dossier. Als onze mensen een gebouw opnieuw bezoeken, kunnen ze vaststellen of er werken werden uitgevoerd. Mevrouw Draye heeft al aangegeven dat we beschikken over een statistiek van de onderhoudspremies. Tot 1997 werden meer dan driehonderd premies toegekend op basis van onze rapporten.

Begin dit jaar hebben we een ledenenquête uitgevoerd. Daaruit hebben we cijfermateriaal gedisilleerd. We waren in het begin ook heel kritisch en sceptisch, maar er blijkt toch voldoende materiaal voorhanden dat aantoonde dat onze rapporten ook effectief worden gebruikt om werken uit te voeren en verder verval te voorkomen.

De reëel haalbare termijn bedraagt in dit stadium gemiddeld twee jaar, zowel voor de abonnee als voor ons. In sommige provincies waar het ledenbestand snel groeit, is die periode soms echter problematisch.

**De voorzitter :** Ik dank mevrouw Draye en de heer Binst voor deze toelichting. Ze zal ons toelaten het monumentenbeleid in Vlaanderen te beoordelen op zijn efficiëntie.

*De verslaggever,*

Jacky MAES

*De voorzitter,*

Dirk VAN MECHELEN

---

## BIJLAGEN

# DE FINANCIERING VAN DE RESTAURATIE- BEHOEFTE

09/12/98

1

2

## INHOUD

- Probleemstelling
- Methodologie
- Resultaten
  - financieringsbehoeften
  - financiering
- Conclusies

## INHOUD

- **Probleemstelling**
- **Methodologie**
- **Resultaten**
  - financieringsbehoeften
  - financiering
- **Conclusies**

3

4

## PROBLEEMSTELLING

- **Financieringsbehoeften**
  - voorwaarden
    - kennis van de restauratiebehoeften, dwz :
      - kennis van het bouwkundig erfgoed
      - kennis van zijn bouwkundige staat
    - kennis van de financieringscapaciteit van de monumenteneigenaar
- **Restauratievraag**
  - Financieringsmethoden

## PROBLEEMSTELLING

- **Schematisch**
  - Monumentenvoorraad (= inventaris)  
x bouwkundige staat  
= **RESTAURATIEBEHOEFTE**
  - Financieringscapaciteit (privé, publiek)  
=> **FINANCIERINGSBEHOEFTE**
  - Financieringsmethoden  
=> **RESTAURATIEVRAAG**

5

6

## INHOUD

- **Probleemstelling**
- **Methodologie**
- **Resultaten**
  - financieringsbehoeften
  - financiering
- **Conclusies**

## METHODOLOGIE

- **Econometrische analyse op basis van een representatieve steekproef**

7

## METHODOLOGIE

- **Een representatieve steekproef**
  - Het volstaat om slechts een deel van de populatie systematisch te onderzoeken, waarna men, uitgaande van de gedane observaties wetenschappelijke uitspraken en voorspellingen kan doen omtrent de gehele populatie.

8

## METHODOLOGIE

- **Een representatieve steekproef**
  - Bij onze noorderburen
    - een a-selecte steekproef uit het monumentenbestand (beschermde en geïnventariseerd) op basis van een uniforme typologie
    - voor elk geselecteerd monument werd door een team van deskundigen « in situ » de bouwkundige staat vastgelegd

9

## METHODOLOGIE

- **Een representatieve steekproef**
  - In België
    - de nederlandse optie bleek bij ons budgettair niet haalbaar
    - steekproef in functie van de beschikbaarheid en toegankelijkheid van gegevens ter beschikking gesteld door de administraties, aangevuld met een enquête onder de monumenteneigenaren.

10

## METHODOLOGIE

- **Een representatieve steekproef**
  - In België
    - Deze werkwijze houdt een aantal beperkingen in:
      - De steekproef bestaat enkel uit beschermde monumenten ...
      - ... opgesplitst in zes monumenten- en drie eigenaren-categorieën ...
      - ... waarvan de « volledig » restauratie voltooid werd in de periode 1993-1996

11

## METHODOLOGIE

- **Representatieve steekproef**
  - Samengevat
 

monumenteninventaris : 100.000



Steekproef : 516

12

## METHODOLOGIE

- **Regressie analyse**
  - Aan de hand van deze data kan bij middel van regressie analyse de restauratiebehoefte verklaard worden :
    - De *restauratiebehoefte* vanuit de karakteristieken van het monument
    - De *restauratievraag* vanuit de karakteristieken van de eigenaar

13

## INHOUD

- **Probleemstelling**
- **Methodologie**
- **Resultaten**
  - financieringsbehoeften
  - financiering
- **Conclusies**

14

## RESULTATEN

- **Een unieke representatieve dataset**
  - 516 beschermde monumenten
  - aangevuld met gegevens uit een eigenaren-enquête
    - 343 verzonden enquêtes
    - antwoordpercentage van 64%
  - dekkinggraad : 5,3% van het totale beschermde gebouwenpatrimonium in België (9.783 éénheden)
  - monumenten- en eigenarenprofiel

15

## RESULTATEN

- **De restauratievraag**
  - Regressie analyse
    - “Revealed preference” systeem
      - Restauratievraag =  $f(\text{inkomen}, P \text{ substituten})$
      - Inkomen =  $f(\text{opleiding en burgerlijke stand})$
    - Inkomenselasticiteit = 1,147
      - dwz bij een inkomensstijging van 10% zal de restauratievraag toenemen met 11,47%

16

## RESULTATEN

- **De restauratiebehoefte**
  - Regressie analyse
    - De totale restauratiekost =  $f(\text{bouwkundige staat, leeftijd, stijl, aard van de werken, reëfficiëtiemogelijkheden, ...})$
    - Onze dataset bevat GEEN informatie over de bouwkundige staat
    - Regressie analyse op basis van de beschikbare data leverde geen significante resultaten op

17

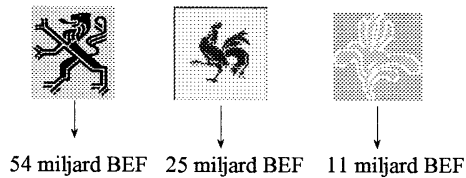
## RESULTATEN

- **De restauratiebehoefte**
  - Extrapolatie van de gemiddelde restauratiekost
    - de gemiddelde restauratiekost bedraagt 9.250.052 BEF
    - en situeert zich met 90% nauwkeurigheid in het interval van 7 mio tot 11,5 mio BEF

18

## RESULTATEN

- Restauratiebehoefte : 90 miljard BEF



19

## INHOUD

- Probleemstelling
- Methodologie
- Resultaten
  - financieringsbehoefte
  - financiering
- Conclusies

20

## RESULTATEN

### 1 Bestaande financieringsmethoden

- zuivere financiering
- financiering, (verwerving), restauratie, onderhoud en commercialisering
- financiering, (verwerving), restauratie, onderhoud, commercialisering en ledenbeweging

21

## RESULTATEN

### • De Stichting Nationaal Restauratiefonds

- Werking
  - Informatieverstrekking
  - Financiële dienstverlening
    - Kassierfunctie
      - betaaloket voor ALLE subsidies in de monumentenzorg
    - Totaalfinanciering
      - de bouwrekening (voorfinanciering)
      - restauratie (fonds) -hypotheek
      - de annuïteitenlening

22

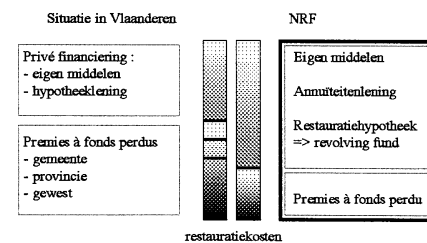
## RESULTATEN

### • De Stichting Nationaal Restauratiefonds

- Financiering
  - Subsidie à fonds perdu van 60% gehalveerd en omgezet naar een lening ==> **Revolving fund**
  - Kapitaalmarkt via het Bouwfonds Nederlandse Gemeenten

23

## RESULTATEN



24

## RESULTATEN

### 2 Eigenarenenquête

- esthetische redenen
- directe subsidies, goedkope en fiscaal vriendelijke leningen
  - positieve waardering van bestaande financiële instrumenten
  - negatieve waardering van de administratieve formaliteiten
- de financiering van restauratiewerken sluit aan bij de klassiek bouwfinancieringen

25

## RESULTATEN

### 3 Regressie analyse

- deterioratievoet = 3,1%  
Uitstel van restauratie met 1 jaar impliceert een toename van de restauratiekosten met 3,1%
- reffectatiekans  
De reffectatiekans neemt toe in “economisch” waardevolle gebieden

26

## RESULTATEN

### 4 Plan 2007 : 10,286 mia BEF per jaar

- huidige restauratieproductie :  
jaarlijks 5,3 miljard BEF (raming 96)
- spreiding van de restauratiewerken
  - verslechtering van de bouwkundige staat



6,172



2,857



1,257

27

## RESULTATEN

### Financiering van Plan 2007

- Scenario 1 :
  - maximale interventie van de overheid
  - jaarlijkse financiële inspanning van 10,286 miljard BEF
- Scenario 2 :
  - minimale interventie van de overheid
  - interestsubsidie =  
marktrente - 3,1%
  - jaarlijkse financiële inspanning van 324 miljoen BEF

28

## RESULTATEN

### Financiering van Plan 2007

- Scenario 3 :
  - interventie van de overheid
    - maximaal voor publieke monumenten
    - minimaal voor privé monumenten
  - interestsubsidie =  
marktrente - 3,1%
  - jaarlijkse financiële inspanning van 4,438 miljard BEF

29

## INHOUD

- Probleemstelling
- Methodologie
- Resultaten
  - financieringsbehoeften
  - financiering

### • Conclusies

30

## CONCLUSIES

### 1 Nood aan gestructureerde en volledige informatie

- over het (beschermd) monument
  - o.m. de bouwkundige staat
- over de eigenaar

= **Beperkte inspanning**

31

## CONCLUSIES

### 2 Nood aan een inhaalbeweging

- de restauratiebehoefte wordt geraamd op 54 mia BEF
- gespreid over 10j: 6,172 mia BEF per jaar
  - uitstellen kost : 3,1% per jaar
  - scenario 1 : 100% gefinancierd door de overheid
  - scenario 2 : de overheid financiert het verschil tussen de marktrente en de deterioratievoet
  - scenario 3 : gemengde publiek/private financiering

32

## CONCLUSIES

### 3 De monumenteneigenaren

- waarden het bestaande pakket financieringsmogelijkheden
  - premies
  - fiscale aftrekbaarheid
  - (fiscaal) gunstige leningen
- klagen over de administratieve formaliteiten

33

## CONCLUSIES

### 4 De privé-eigenaren

- investeren meer naarmate
  - hun inkomen stijgt (de inkomenselasticiteit bedraagt 1,147)
  - het monument in een economisch waardevol gebied gesitueerd is
- investeren sneller
  - indien ze zich bewust zijn van de deterioratievoet

34

## CONCLUSIES

### 5 Nood aan een gespecialiseerde financiële mediator

- werking
  - 1 loket
  - totaal-financiering
    - financiering op maat
    - verlaging van de financieringsdrempel
- financiering
  - revolving fund
  - privé kapitaal

35

## CONCLUSIES

### 6 Omzetting van de subsidie à fonds perdu naar een lening

- met verlaagd tarief
- fiscaal vriendelijk

⇒ creatie van een « revolving fund »

36