

# Omgeving heeft baat bij investering in monument



**De discussie over de voorgenomen afschaffing van de aftrek van uitgaven van rijksmonumenten blijft voortduren. In het oktobernummer van dit blad werd hier al aandacht aan besteed. Twee onderzoeken tonen nog eens het belang aan van het financieel ondersteunen van monumenteneigenaren voor wat betreft het onderhoud van hun bezit. De belastingaftrek maakt een essentieel onderdeel uit van de mogelijkheden die monumenteigenaren hebben voor de financiering van deze kosten.**



**Auteurs:** Minou van Dillen en Frederik Evelein

In opdracht van het ministerie van OCW heeft het onderzoeks- en beleidsadviesbureau Ecorys onderzocht hoe de verschillende regelingen zo optimaal mogelijk kunnen worden ingezet om het onderhoud van rijksmonumenten zo efficiënt mogelijk te ondersteunen. Het rapport<sup>1</sup> is 25 januari gepresenteerd. Het noemt ook het uitstralende effect van goed onderhouden monumenten. Dat monumenten een waardevermeerderingseffect hebben op de omgeving, wordt ook aangetoond in het onderzoek van Jan Rouwendal, hoogleraar ruimtelijke economie aan de VU. Hij onderzocht of een investering in cultureel erfgoed economische waarde toevoegt aan vastgoed in de omgeving van dit erfgoed.

### **Financieel stelsel op orde**

Onderdeel van het project 'Erfgoed Telt' van het ministerie van OCW is het ontwikkelen van een financieel stelsel dat zo goed mogelijk de vele en verschillende monumenten kan behouden voor de toekomst. In dat kader heeft Ecorys het bestaande samenhangende financiële stelsel voor monumenten geëvalueerd. De kernvraag daarbij was: 'Hoe kan het financiële instrumentarium optimaal worden ingericht om de restauratie, het onderhoud, de bestemming, de verduurzaming en de omgevingswaarde van erfgoed zo efficiënt mogelijk te ondersteunen?'

*Kasteel Ruurlo is in twee jaar volledig gerestaureerd voor de huisvesting van de Willink-collectie van Museum MORE.  
Foto: Minou van Dillen*

In het rapport komt Ecorys tot de conclusie dat de basis voor het financiële stelsel voor monumenten goed op orde is. Volgens het bureau is een integraal stelsel aanwezig waarmee de restauratie-achterstand is teruggedrongen en monumenten in stand worden gehouden. Terecht wordt opgemerkt dat continuïteit van het huidige stelsel voor monumenteneigenaren van groot belang is en dat de continuïteit gewaarborgd moet worden.

Een specifieke aanbeveling wordt gemaakt voor het beleid rondom groen erfgoed. Meer inzicht zou moeten worden verkregen in de kosten van onderhoud van bijvoorbeeld historische tuinen en parken en de manier waarop deze kosten worden gefinancierd.

### **Continuïteit onder druk**

Voor wat betreft de belastingaftrek constateert Ecorys dat het huidige stelsel voor fiscale aftrek onder (politieke) druk staat, maar dat de aftrek een belangrijke rol vervult in de financieringsopgave van particuliere monumenteneigenaren. In het kader van stelselcontinuïteit en gebruiksgemak wordt aanbevolen dat particuliere monumenteneigenaren ook in de toekomst (laagdrempelig) gebruik kunnen maken van een regeling voor het onderhoud en daarmee de instandhouding van het betreffende monument.

De opstellers van het rapport constateren dat de instandhouding van monumenten ook een breder maatschappelijk doel dient en ze merken expliciet op dat niet alleen het monument zelf, maar ook

## “Het effect van de investeringen in erfgoed is in de loop van de tijd toegenomen”

de omgeving een belangrijke kwaliteits-sprong ondervindt als monumenten opgeknapt worden.

### Maatschappelijk belang

Dit laatste was ook onderwerp van onderzoek door hoogleraar Jan Rouwendal. Subsidie of fiscale voordelen dienen het maatschappelijk belang. Dat belang is onder andere het behoud van cultureel erfgoed voor toekomstige generaties. Minder bekend is dat ook de huidige generatie economisch voordeel heeft van het herstellen en restaureren van cultureel erfgoed. ‘Maatschappelijke baten van dit soort investeringen komen terecht bij mensen die zelf niet geïnvesteerd hebben, maar die in de buurt wonen’, aldus Rouwendal.

Rouwendal onderzocht of een investering in cultureel erfgoed economische waarde toevoegt aan vastgoed in de omgeving van dit erfgoed. Hij vergeleek de prijs van verkochte woningen vóór de investering met de prijs van diezelfde woning die nogmaals verkocht werd, maar dan ná de investering. Samen met collega-hoogleraar Hans Koster maakte hij deze vergelijkingen op landelijke schaal, met buurten die maximaal twee miljoen euro aan investeringen per vierkante kilometer ontvingen, over een langere periode. Prijzen rekende hij terug naar het prijspeil van 2011. Met behulp van statistiek werd berekend dat met iedere miljoen euro die in cultureel erfgoed geïnvesteerd wordt, de huizenprijzen in die buurt met 2,97 procent éxtra stijgen. Dat is waarde die niet bij degene terecht komt die de investering

gedaan heeft, maar bij anderen in de maatschappij die voordeel hebben bij deze investering.

Opvallend is dat als de verkoop van de woningen en de investering in het cultureel erfgoed ná het jaar 2000 hebben plaatsgevonden, de waardeverhoging van de huizen per miljoen geïnvesteerde euro's niet 2,97 procent, maar 5,39 procent is. “Het effect van de investeringen in erfgoed is in de loop van de tijd toegenomen. Mensen kennen tegenwoordig meer waarde toe aan cultureel erfgoed dan dat ze dat deden in de jaren ‘90.”, constateert Rouwendal.

### Kritiek

Op een berekeningsmethode zijn allerlei kritiekpunten naar voren te brengen. Rouwendal: “Wij hebben deze kritiekpunten, zoals verschillen tussen kwaliteit van woningen in buurten, en verschillen in prijsontwikkelingen tussen buurten die om andere redenen plaatsvonden, geïnventariseerd en hebben de methode daarvoor gecorrigeerd. Als je het minst optimistische scenario neemt, waarin alle denkbare correcties zijn doorgevoerd, dan nog komen we op een extra prijsstijging van huizen in de buurt van 1,68 procent per geïnvesteerde miljoen euro.” Deze extra waardeverhoging is alleen toe te rekenen aan de investering in het cultureel erfgoed, niet aan andere factoren.

Rouwendal en Koster geven zelf de voorkeur aan de iets minder conservatieve berekening van een extra huiswaarde van 2,97 procent.

Met behulp van de berekende extra waardeverhogingen van woningen in de buurt van gerestaureerd cultureel erfgoed, hebben Koster en Rouwendal de verhouding berekend tussen de maatschappelijke baten en de omvang van verstrekte projectsubsidies. Met de minst optimistische woningwaardeverhoging van 1,68 procent is deze verhouding bijna 3. De uitgave van belastinggeld verdient zich dus minstens drievoudig terug.

### Maatschappelijk rendement

Rouwendal vat samen: “Onze studie laat zien dat het maatschappelijke rendement van die investeringen in erfgoed door de overheid middels subsidies, een erg goede investering is.”

Het belang van monumenten voor de maatschappij staat derhalve niet ter discussie, blijkt uit beide rapporten. Daarom hameren meerdere belangengroepen op het belang van instandhouding van dit erfgoed. Het is de vraag waarom het kabinet dan het financiële systeem om dit (gedeeltelijk) te realiseren ter discussie stelt.

*Drs. M.R.B. van Dillen MBA en  
mr. M.F. Evelein zijn redacteur van  
De Landeigenaar*

**De uitgave van belastinggeld verdient zich minstens drievoudig terug**