

mogelijkheden monumentenregeling

18 september 2018

Aan de leden van de raad,

Aanleiding

In het najaar van 2016 heeft het college het monumentenbeleid vastgesteld. Dit beleid heeft ertoe geleid dat in het voorjaar van 2018 door het college meerdere gemeentelijke monumenten zijn aangewezen, zie hiervoor adviesnota met als volgnummer 2018-14783. Hiervan bent u schriftelijk op de hoogte gebracht. Voormalig wethouder heeft daarbij toegezegd dat het college terugkomt met een uitwerking van een regeling om een monumentenlening in te stellen. Graag informeren wij u middels deze brief over de mogelijkheden en eventueel te nemen stappen.

Stimuleringsregeling

Een stimuleringsregeling is een maatregel om een financiële impuls te geven op verschillende gebieden van de volkshuisvesting. Zo hebben we in Zwijndrecht reeds de starterslening die Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederland (hierna: SVn) voor ons uitvoert. Een monumentenlening is ook een maatregel om bewoners te stimuleren en ondersteunen in het in stand houden van hun monument. Dit kan (gedeeltelijk) door de SVn voor ons worden uitgevoerd.

In het kader van het stimuleren en ondersteunen van eigenaren van monumenten voor het in stand houden van deze monumenten is door het college al eerder besloten dat de kosten voor een monumentenadvies gedragen worden door de gemeente.

Verordening

Aan een te verstrekken lening moeten uiteraard voorwaarden worden verbonden. Deze zullen moeten worden vastgelegd in een door u vast te stellen verordening. Uit voorbeelden van de SVn en gemeenten die reeds een verordening stimuleringslening monumenten hebben, komen onder andere de volgende zaken naar voren waarover voorwaarden gesteld dienen te worden:

- Financieel: Maximale lening, rentepercentage, looptijd (eventueel uitsplitsen naar verschillende bedragen en daarbij horende looptijden) en soort (aflossingsvrij of annuïtair).
- Onderhoudswerkzaamheden die voor financiering in aanmerking komen (o.a. herstel casco en / of onderhoud kozijnen, gevels etc. en / of herstel van de constructie)
- Indieningsvereisten: Bouwkundig rapport (eventueel door Monumentenwacht Zuid-Holland), gespecificeerde werkbegroting etc.

portefeuillehouder: Huizinga, J.
informatie: Robert de Zeeuw
telefoon: 078 770 35 73
e-mail: r.de.zeeuw@zwijndrecht.nl
bijlagen:
ter inzage:

- Doelgroep: Alleen natuurlijke rechtspersonen en /of stichtingen en kerkgenootschappen en / of besloten vennootschappen. Leeftijdsgrens.
- Proces: Maximale realisatietermijn, declaratie direct door aannemer bij lening verstrekker (SVn) of bouwdepot of direct uitbetalen.
- Mogelijkheid combineren met andere leningen (zoals starterslening).
- Bevoegdheden gemeenteraad en college.

Verwachte vraag

Hoeveel vraag is er naar financiële regelingen, bijvoorbeeld een laagrentende lening, onder eigenaren van monumenten. Om hier inzicht in te krijgen is navraag gedaan bij andere gemeenten en het SVn. Hieruit blijkt dat er zo goed als geen gebruik wordt gemaakt van gemeentelijke monumentenfonds. Als reden wordt gegeven dat de huidige (hypotheek)markt dusdanig lage rentetarieven hanteert dat het rente verschil met monumentenfonds minimaal is. De verwachting is dat wanneer marktresntes 'normaliseren' er meer vraag komt naar laagrentende leningen. Daarnaast wordt door SVn als reden aangegeven dat gemeenten te weinig kenbaarheid geven aan monumentenfonds, hierdoor zouden bewoners niet op de hoogte zijn van de financiële mogelijkheden. De door ons benaderde gemeenten, waaronder Dordrecht, herkennen zich niet in dit beeld. In alle gevallen is een communicatietraject gestart om bewoners en eigenaren van gemeentelijke monumenten te wijzen op de mogelijkheden die een monumentenfonds biedt.

Alternatieve financiële regelingen (Monumentenfonds)

Naast SVn is er voor het opzetten van een monumentenfonds ook de mogelijkheid om gebruik te maken van het Nationaal Restauratiefonds. Het principe en de mogelijkheden van het Nationaal Restauratiefonds zijn gelijk aan die van de SVn. Vanuit het Rijk en de Provincie Zuid-Holland zijn geen andere financiële- en/of subsidieregelingen met betrekking tot gemeentelijke monumenten.

Financiële middelen en overige kosten

Om geen extra financiële middelen aan te hoeven trekken voor een monumentenlening, kunt u een bedrag van de starterslening reserveren voor het verstrekken van monumentenleningen. U heeft €2.700.000,- in totaal beschikbaar gesteld voor de starterleningen in een revolverend fonds. Op 15 juni 2018 is er €568.066,11 beschikbaar voor de starterlening.

Bovenstaande betekent uiteraard wel dat er minder geld beschikbaar is voor startersleningen. Op jaarbasis is te zien dat het beschikbare budget nooit onder €157.000,- is gekomen. Het is daarom een reëel optie om €150.000,- beschikbaar te stellen voor monumentenleningen, ook in een revolverend fonds. Overigens worden de kosten voor de SVn betaald uit de rentes die betaald worden. De aflossingen vloeien dus terug in het fonds. Naast het geld dat beschikbaar moet komen voor monumentenleningen, zijn er ambtelijke kosten die gemaakt moeten worden. Er moet een verordening worden opgesteld, waarin eerder genoemde voorwaarden beargumenteerd opgenomen (of niet) moeten worden. Deze voorwaarden / verordening moet uiteindelijk door u worden vastgesteld. Vervolgens moet er bij de SVn een nieuwe rekening geopend worden en onze verordening bij de SVn geïntegreerd worden. Ook moet er een communicatietraject gestart worden om aandacht te genereren voor de monumentenlening. Tot slot moet een ambtenaar belast worden met de

werkzaamheden rondom het verstrekken van een monumentenlening, de contacten met de SVn en het tussentijds rapporteren aan het bestuur.

Conclusie

Het college besluit om onder de huidige lage rentetarieven van de (hypotheek) markt vooralsnog niet over te gaan tot het oprichten van een monumentenfonds. Reden hiervoor is dat de marktrente dusdanig laag is dat een monumentenfonds geen financieel voordeel (stimulans) oplevert voor monumenteneigenaren. Daarnaast kost het opstellen van een verordening (relatief) veel ambtelijke uren, waarvan op dit moment met enige zekerheid is te zeggen dat er zo goed als geen gebruik van zal worden gemaakt. Op het moment dat de rentetarieven van de (hypotheek)markt gaan stijgen is het goed om nogmaals te bezien of het oprichten van een monumentenfonds opportuun is.

Hoogachtend,

De a.i. secretaris,

De burgemeester,