



Monumentaal wonen

gids voor
eigenaren van
een rijksmonument

Informatie aangeboden door Nationaal Restauratiefonds en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed,
in samenwerking met Vereniging van Nederlandse Gemeenten, Belastingdienst Bureau Monumentenpanden,
De Groene Grachten en de Federatie Grote Monumentengemeenten.

1

→ **Vooraf**

2

→ **Even voorstellen**

Nationaal Restauratiefonds, Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, Vereniging van Nederlandse Gemeenten, Belastingdienst Bureau Monumentenpanden, De Groene Grachten en de Federatie Grote Monumentengemeenten stellen zich aan u voor.

3

→ **Bijzonder wonen: wat er zoal bij komt kijken**

In dit hoofdstuk leest u wat het inhoudt om eigenaar te zijn van een monument. Denk aan wet- en regelgeving, de monumentstatus en mogelijkheden voor (financiële) ondersteuning.

4

→ **Iets wijzigen: voorbereiding is cruciaal!**

Als u iets wilt veranderen aan uw monument, kunt u zich in vier stappen planmatig voorbereiden. U leest meer over hoe u alle informatie over uw monument op tafel krijgt, over uw mogelijkheden en keuzes, de wet- en regelgeving die van toepassing is en de financiële mogelijkheden zoals laagrentende leningen en belastingvoordeel.

5

→ **Iets wijzigen: plan maken en aan de slag!**

U heeft uw plannen grondig voorbereid: tijd om ze uit te werken, een aannemer en/of uitvoerders te contracteren én met de uitvoering te beginnen. U leest bovendien hoe u de kwaliteit bewaakt met behulp van Uitvoeringsrichtlijnen.

6

→ **Energie besparen? Wat zijn de mogelijkheden?**

Wellicht heeft u al eens nagedacht over energiebesparende maatregelen. In dit hoofdstuk leest u over de duurzame maatregelen die ook in uw situatie mogelijk zijn. Duurzaamheidsingrepen worden in de praktijk vaak gecombineerd met onderhouds- en restauratiewerkzaamheden van een monument.

7

→ **Uw monument in stand houden: planmatig onderhoud**

Ook na de restauratie of verbouwing van uw monument blijft actie nodig. Het in stand houden van uw monument vraagt om een planmatige aanpak. Hoe doet u dat? En hoe blijft u op de hoogte van actuele ontwikkelingen? Hoe en waar kunt u uw ervaringen als monumenteigenaar delen?

8

→ **Webadressen en contactgegevens**

Handige adressen voor informatie, advies en ondersteuning.

Vooraf

→ **Let op:** deze gids is gemaakt voor (woonhuis)eigenaren van rijksmonumenten. Overal waar u in deze gids 'monument' leest, wordt rijksmonument bedoeld.

Naast rijksmonumenten kent Nederland ook gemeentelijke en provinciale monumenten. Daarover vindt u meer informatie op Monumenten.nl, op Restauratiefonds.nl en op de website van uw gemeente of provincie.

Wonen in een rijksmonument betekent wonen in de geschiedenis... Uw huis heeft een verhaal! Uw woning heeft dankzij die historische waarde een heel eigen sfeer. Bepaald niet 'doorsnee' dus. Om de monumentale waarde van uw huis te behouden geldt voor u, als eigenaar van een rijksmonument, een aantal spelregels én voordelen. Meer daarover leest u - in vogelvlucht - in deze gids.

In deze gids vindt u basisinformatie die voor u als nieuwe eigenaar van een woonhuismonument van belang is. U krijgt antwoord op vragen als:

- Wat komt er kijken bij restauratie en (planmatig) onderhoud?
- Hoe kunt u energie besparen?
- Waar moet u zijn voor instandhoudingssubsidie of een laagrentende lening?
- Hoe zit het met een vergunning?
- Welke kosten zijn fiscaal aftrekbaar?

U kunt deze gids in zijn geheel of per hoofdstuk lezen, afhankelijk van de vragen die u heeft. Belangrijke informatie wordt in sommige hoofdstukken herhaald.

Niet één rijksmonument is gelijk en ook de persoonlijke situatie van iedere eigenaar verschilt. We helpen u met deze gids uw weg te vinden in monumentenland. Op de meest gestelde vragen vindt u in deze gids antwoord of geven wij u (web)adressen van organisaties die u verder kunnen helpen. Ook uw gemeente kan u helpen bij vragen; zij zijn het eerste aanspreekpunt als u iets wilt veranderen of aanpassen aan uw monument.

Daarnaast vindt u op **Monumenten.nl** meer informatie en praktijkverhalen. Deze website is een gezamenlijk initiatief van Nationaal Restauratiefonds en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

Even voorstellen

Deze gids wordt u aangeboden door het Nationaal Restauratiefonds en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Inhoudelijk zijn ook de Vereniging van Nederlandse Gemeenten, Belastingdienst, De Groene Grachten en de Federatie Grote Monumentengemeenten betrokken bij de totstandkoming van de gids. Deze organisaties stellen zich graag aan u voor.

Nationaal Restauratiefonds

Het Nationaal Restauratiefonds zet zich al ruim 30 jaar in voor het in stand houden van monumenten. Met kennis en financiering helpt het Restauratiefonds eigenaren om hun droom waar te maken; wonen of werken in een bijzonder pand. Dat doet het Restauratiefonds onafhankelijk en zonder winstoogmerk. Het fonds verstrekt

financieringen en betaalt subsidies uit aan monumenteigenaren voor het onderhouden, restaureren, herbestemmen, verduurzamen of aankopen van hun pand.

En door de samenwerking met overheden én erfgoedorganisaties zorgt het Restauratiefonds hiermee voor een optimale ondersteuning van iedere monumenteigenaar.

Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed

De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed adviseert en inspireert bij het behoud, de duurzame ontwikkeling en de toegankelijkheid van het meest waardevolle erfgoed van Nederland. Op het gebied van monumentenzorg, archeologie, historisch landschap en museale collecties voert de Rijksdienst de wet- en regelgeving uit. Met specialistische kennis zorgt de Rijksdienst voor een verbinding tussen beleid en praktijk. Eigenaren, beheerders, particuliere organisaties en overheden zijn hierin partners. De Rijksdienst is onderdeel van het ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap.

Het Restauratiefonds en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed zijn initiatiefnemers van de website Monumenten.nl. Deze geeft monumenteigenaren informatie over de financiële mogelijkheden, onderhoud, restauratie, wet- en regelgeving.

Vereniging van Nederlandse Gemeenten

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten ondersteunt gemeenten bij de opgave om taken en dienstverlening aan burgers en bedrijven zo goed mogelijk te organiseren en uit te voeren. Gemeenten spelen daarbij als eerste overheid een belangrijke rol. Zo zijn de taken op gebied van vergunningverlening en toezicht bij restauratie en onderhoud van monumenten belegd bij gemeenten. De Vereniging van Nederlandse Gemeenten is bovendien de belangenbehartiger van alle gemeenten en een belangrijke gesprekspartner voor andere overheden en maatschappelijke organisaties.

Belastingdienst Bureau Monumentenpanden

Belastingdienst Bureau Monumentenpanden stelt voorafgaand aan de restauratie- of onderhoudswerkzaamheden vast welke kosten fiscaal te verrekenen zijn. Dit bureau is speciaal aangewezen voor de afwikkeling van verzoeken uit het gehele land.

De Groene Grachten

De Groene Grachten zet zich in om historische panden in Nederland te verduurzamen. De Stichting begon met panden aan de Amsterdamse grachten, maar helpt inmiddels eigenaren door heel Nederland met duurzame maatwerkadviezen, bouwbegeleiding en innovatieve projecten. Projecten variëren van het verduurzamen van forten tot kerken, grachtenpanden en buitenhuizen.

Federatie Grote Monumentengemeenten

De Federatie Grote Monumentengemeenten telt 72 aangesloten gemeenten die direct betrokken zijn bij de dagelijkse praktijk van de monumentenzorg. Binnen de grenzen van de aangesloten gemeenten bevindt zich ongeveer 60 procent van alle gebouwde Nederlandse monumenten.

Relevante websites

www.monumenten.nl
www.restauratiefonds.nl
www.cultureelerfgoed.nl
www.vng.nl
www.belastingdienst.nl
www.degroenegrachten.nl
www.monumentengemeenten.nl

Bijzonder wonen

wat er zoal bij komt kijken

Uw pand is niet voor niets aangewezen als rijksmonument: het heeft een bijzondere monumentale waarde die in stand moet blijven. Wat betekent het om eigenaar te zijn van zo'n uniek pand?

Wat is een rijksmonument?

Een monument is vanwege zijn schoonheid, wetenschappelijke- of cultuurhistorische waarde wettelijk beschermd. Uw pand heeft de status van rijksmonument gekregen vanwege de bijzondere waarde ervan op nationaal niveau. Nederland telt meer dan 60.000 rijksmonumenten en 55.000 gemeentelijke monumenten waaronder kerken, kastelen, huizen, boerderijen, molens, parken en archeologische terreinen. Dat is in totaal minder dan één procent van alle bebouwing. U bent dus eigenaar van een uniek pand.

Wat houdt de monumentstatus in?

De officiële Monumentenstatus, in dit geval 'rijksmonument', is ervoor om de monumentale waarde(n) te beschermen en in stand te houden. De status gaat gepaard met rechten en plichten. U leest hieronder de belangrijkste zaken.

Is uw monument een rijksmonument?

Meestal hebben monumenten een bijzonder uiterlijk, maar lang niet altijd is zichtbaar dat een gebouw een monument is. Als het goed is, heeft de vorige eigenaar of de notaris u geïnformeerd over de beschermde status van uw pand. Die status staat meestal ook vermeld in het koopcontract en bij het Kadaster. Bovendien staat uw monument ingeschreven in het Monumentenregister: www.monumentenregister.nl.

Is (de monumentale status van) uw rijksmonument ergens vastgelegd?

Alle rijksmonumenten staan ingeschreven in het Monumentenregister, dat bijgehouden wordt

door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, namens de minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap. Hierin vindt u: het monumentnummer, de beschermingsstatus, de omschrijving van het monument, het adres, de kadastrale aanduiding (het perceel) en de inschrijvingsgegevens. Mogelijk zijn ook andere monumentale objecten, zoals een hekwerk, bakhuisje of de groenaanleg beschermd. Raadpleeg ook hiervoor de omschrijving in het register.

Welke (onder)delen van uw monument zijn beschermd?

Met een monumentale status is niet alleen de buitenzijde van het pand beschermd. De bescherming geldt voor het gehele monument, inclusief kap, gevels, inwendige structuur en indeling, afwerking (wanden, vloeren en plafonds), nagelvast interieur en eventuele onderdelen. Bijgebouwen vallen onder de bescherming als zij expliciet als zelfstandige eenheid zijn beschermd. Dit kunt u vinden in het Monumentenregister of via Monumenten.nl.

Wijzigen, verbouwen, onderhouden en reinigen: wat komt erbij kijken?

Uw pand heeft de status van monument gekregen vanwege de bijzondere (cultuur)historische waarde(n) ervan. De Monumentenstatus helpt deze monumentale waarde(n) in stand houden. Dat betekent trouwens niet dat er niets mogelijk is, wijzigingen zijn mogelijk wanneer deze met respect voor monumentale waarden worden uitgevoerd. Over het algemeen is het uitgangspunt bij monumenten: behoud gaat voor vernieuwen.

Met planmatig onderhoud (zie hoofdstuk 7) bespaart u kosten en voorkomt u (onnodig) schade en verval. De Monumentenwacht in uw provincie kan u verder helpen met onder andere inspecties en advies. Wilt u alsnog iets veranderen, zoek dan - zo vroeg mogelijk in het proces - contact met uw gemeente om te weten wat kan en mag. U weet zo bovendien of u een omgevingsvergunning nodig heeft (hoofdstuk 4).

Tip: *in enkele gevallen noodzakelijk, maar in alle gevallen waardevol om uw onderhoud of restauratie en de voorbereiding volgens de Uitvoeringsrichtlijnen uit te voeren. Zie ook hoofdstuk 5.*

Wie heeft bepaald dat uw pand een monument is?

Namens de minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap wijst de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed rijksmonumenten aan. De Rijksdienst heeft kennis in huis over onder meer bouw- en architectuurhistorie, materiaalgebruik, interieur en kleurhistorie. Specialisten beoordelen welke unieke en bijzondere gebouwen en onderdelen beschermd moeten worden. Tegenwoordig worden daar aanwijzingsprogramma's voor ingericht. Zo kreeg ook uw pand bescherming.

Is een rijksmonument herkenbaar aan een bordje of ander kenmerk?

Het wit-oranje Rijksmonumentenbord markeert rijksmonumenten in Nederland. Dat betekent niet dat op elk rijksmonument een monumentenbord hangt. Als eigenaar van een rijksmonument kunt u het bord op vrijwillige basis aanschaffen. Het is verkrijgbaar in 3 formaten en is gemakkelijk te bevestigen. Het Rijksmonumentenbord is ontwikkeld

door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. De productie en distributie is uitbesteed aan de ANWB: u kunt het bord via hen aanschaffen.



Wat houdt een blauwwit geruit schildje in?

Veel mensen denken dat elk rijksmonument voorzien is van een blauwwit geruit schildje. Dat is een misverstand. Het schildje is een internationaal herkenningsteken dat is bedoeld om cultureel erfgoed te beschermen, bijvoorbeeld in tijden van oorlog. Zo'n schildje kan alleen door de minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap worden aangevraagd en wordt verstrekt door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

Leer uw pand kennen: monumentale status en waarde

Het is belangrijk (en vaak interessant) om meer te weten over wát uw woning nu precies zo bijzonder maakt. Anders gezegd: wat zijn de kenmerken die uw pand monumentaal maken? U gaat als eigenaar een beetje op avontuur: u ontdekt gaandeweg meer en meer over het ontstaan, de bouwgeschiedenis en de kwaliteiten van uw pand. Niet alleen leuk, maar

ook nuttig - en bij wijzigingsplannen soms zelfs noodzakelijk.

Zo komt u meer te weten over uw rijksmonument:

- Monumentenregister:
www.monumentenregister.nl
- Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed:
bibliotheek (Amersfoort)
- Monumenten.nl beschikt over gekoppelde informatie van Monumentenregister en beeldbank
- Bouwhistorisch en bouwtechnisch onderzoek (hoofdstuk 4)
- Gemeentelijke afdeling monumentenzorg en gemeentelijk archief

Stem op tijd af met uw gemeente

Het is zeker niet zo dat u niets kunt of mag met uw monument; er is best veel mogelijk. Uw gemeente kijkt in de meeste gevallen met u mee om er samen met u voor te zorgen dat de monumentale waarde(n) van uw pand behouden blijft. Overleg met uw gemeente helpt u een vergunningaanvraag op te stellen die meer kans maakt verstrekt te zullen worden. Vergunningen worden tegenwoordig digitaal aangevraagd bij het omgevingsloket (www.omgevingsloket.nl). Bij ingrijpende wijzigingen, sloop, reconstructie of herbestemming van uw monument adviseert de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed uw gemeente (dit is onderdeel van de vergunningsprocedure).

Welke wet- en regelgeving is van toepassing op uw monument?

U heeft als eigenaar van een rijksmonument te

maken met de onderstaande wet- en regelgeving. De meeste onderwerpen komen verderop in de gids aan bod.

- Monumentenwet 1988, wordt per 1 juli 2016 vervangen door de Erfgoedwet (zie overgangsregeling)
- Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (ook wel afgekort als 'Wabo'; omgevingsvergunning verplicht voor o.m. wijziging van een rijksmonument)
- Subsidieregeling instandhouding monumenten (regeling voor onderhoudssubsidie en laagrentende leningen, ook wel afgekort als 'Sim').
- Wet inkomstenbelasting 2001 (Belastingdienst), voor fiscale aftrek van de kosten voor onderhoud

Ook zijn er subsidieregelingen bedoeld voor (grootschalige) restauraties, behoud en herbestemmingsopgaven, waarvoor woonhuseigenaren niet in aanmerking komen;

- Restauratiesubsidieregeling provincie: provincies ontvangen (in ieder geval t/m 2017) jaarlijks restauratiebudget voor rijksmonumenten vanuit de rijksoverheid voor de verstrekking van restauratiesubsidies
- Subsidieregeling stimulering herbestemming monumenten (subsidie voor herbestemmingsonderzoek en het zolang wind- en waterdicht houden)

Erfgoedwet vervangt Monumentenwet 1988 per 1 juli 2016

Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht. Deze wet vervangt de Monumentenwet 1988 (zie overgangsregeling). Voor u als eigenaar van een

rijksmonument blijft veel hetzelfde. Voor wie te maken krijgt met subsidiemogelijkheden is het goed om te weten dat de Subsidieregeling instandhouding monumenten (Sim) per 2016 rechtstreeks op de Erfgoedwet gebaseerd is; het Besluit rijkssubsiëring instandhouding monumenten 2013 (Brim 2013) vervalt. Inhoudelijk wijzigt hierin niets.

Overgangsregeling

Tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet, die is voorzien in 2018, blijven bepaalde artikelen van de Monumentenwet 1988 nog van kracht, zoals het verbod op beschadiging of vernieling van rijksmonumenten. Ook is er tijdelijk een instandhoudingsplicht in de Erfgoedwet opgenomen die t.z.t. opgaat in de Omgevingswet. Eigenaren zijn onder de Wabo al verplicht om hun rijksmonument zodanig te onderhouden dat instandhouding gewaarborgd is, maar nu staat het ook expliciet in de wet. De overgangsregelingen staan in het overgangsrecht achterin de Erfgoedwet. Ook de Wabo, met de vergunningplicht voor rijksmonumenten, blijft tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet van kracht. Daarna gaat deze vergunningplicht over naar die wet.

Informatie, advies en ondersteuning

Als monumenteigenaar kunt u rekenen op advies en ondersteuning bij het in stand houden van uw monument. U kunt hiervoor onder meer terecht bij:

- Uw gemeente
- Monumenten.nl
- Nationaal Restauratiefonds
- Monumentenwacht in uw provincie
- Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed

Overleg bij wijzigingsplannen altijd eerst met uw gemeente. Ook voor vragen over de monumentale waarde en alles rondom vergunningen kunt u bij hen terecht. Bij (ingrijpende) wijzigingen of aanpassingen van monumenten is het raadzaam om gezamenlijk uw plannen te bespreken. Dit levert vroeg in het proces duidelijkheid op en later in het proces veel tijdwinst.

Met vragen over financiering kunt u terecht bij het Nationaal Restauratiefonds. Of oriënteer u via de Restauratiewijzer van het Restauratiefonds: dit hulpmiddel biedt eigenaren deskundige hulp bij de procedurele en financiële kant van de restauratie. Voor informatie over subsidies is de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed uw aanspreekpunt.

Monumenten.nl, de gezamenlijke website van het Restauratiefonds en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, biedt veel kennis en informatie over wonen in een monument. Van praktische tips over brandveiligheid, een dakkapel plaatsen of voegwerk tot informatie over wet- en regelgeving, financiering, instandhouding en duurzaamheid.

Heeft u recht op financiële ondersteuning of fiscaal voordeel?

De overheid stimuleert onderhoud van rijksmonumenten. Voor (particuliere) woonhuseigenaren is de Restauratiefonds-hypothek beschikbaar, een lening met lage rente voor restauratie en onderhoud van uw rijksmonument. Deze lening wordt verstrekt via het Nationaal Restauratiefonds. Bovendien zijn er ook gunstige aanvullende financieringsmogelijkheden, zoals een aanvullende lening bij het Restauratiefonds. Zie ook hoofdstuk 4.

Voor rijksmonumenten die **niet** aangemerkt zijn als woonhuis (in particulier bezit) kunt u bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed een instandhoudingssubsidie aanvragen.

Daarnaast kan het zijn dat u in aanmerking komt voor subsidie of een lening vanuit uw provincie of gemeente. Provincies ontvangen (in ieder geval t/m 2017) jaarlijks vanuit de rijksoverheid restauratie-budget voor rijksmonumenten. Sommige gemeenten en provincies stellen ook zelf middelen beschikbaar. Informeer bij uw provincie en gemeente naar de mogelijkheden.

Tip: *als particulier eigenaar van een rijksmonument kunt u, na aftrek van subsidies, 80% van de onderhoudskosten voor het in stand houden van uw monument als persoonsgebonden aftrek bij de belastingaangifte aftrekken van het inkomen.*

Hoe kunt u het risico op ‘tegenvallers’ beperken?

De voorbereiding van onderhoud, restauratie of verbouwing van een monument vraagt meestal de nodige tijd, en kent in een aantal situaties een langer vergunningstraject dan bij een ‘gewone’ woning. Tijdig contact met de gemeente en vooroverleg over uw plannen bespoedigt de procedure. Verder kunt u veelal rekenen op hogere kosten voor restauratie en onderhoud, bijvoorbeeld doordat er speciale materialen en technieken gebruikt worden die het best passen bij uw monument.

Wilt u uw monument restaureren, dan doet u er goed aan om het risico van eventuele ‘tegenvallers’ zoveel mogelijk te beperken. Dat kan door u goed te laten

informereren over de bouwkundige staat van het pand (bijvoorbeeld door inspectie van uw pand door de Monumentenwacht) en over de financiële consequenties en fiscale mogelijkheden. Betrek bovendien professionele en betrouwbare architecten en aannemers bij uw project die ervaring hebben met monumenten. Vraag gerust naar referenties van andere monumenteigenaren en projecten.

Relevante websites

www.restauratiefonds.nl
www.cultureelerfgoed.nl
www.monumenten.nl
www.belastingdienst.nl
www.beeldbank.cultureelerfgoed.nl
www.publicaties.cultureelerfgoed.nl
www.monumentenwacht.nl

Iets wijzigen

goede voorbereiding is cruciaal!

Heeft u wijzigingsplannen? Wilt u (ver)bouwen, restaureren of wellicht iets verplaatsen of zelfs slopen? Komen er nu of in de nabije toekomst onderhoudswerkzaamheden aan? Voor dit alles is een goede voorbereiding nodig. Zelfs noodzakelijk. Niet alleen om de planning, kwaliteit en kosten in de hand te houden, ook omdat er enkele spelregels gelden gezien de monumentale status van uw pand. Gelukkig kunt u rekenen op advies, ondersteuning en soms ook financiële tegemoetkoming.

Het is een misvatting dat u als eigenaar niets mag wijzigen aan uw monument, of dat u alles in 'oude staat' moet terugbrengen. Als u de cultuurhistorische waarde(n) van uw monument respecteert, is er meer mogelijk dan u denkt.

Gouden regel(s) en 4 stappen ter voorbereiding

De gouden regel voor onderhoud, verbouwen en restaureren: zoek tijdig contact met uw gemeente en adviseurs. Bereid uw plannen goed voor met professionele bedrijven en laat het werk uitvoeren volgens de uitvoeringsrichtlijnen. Zo houdt u (zoveel mogelijk) grip op planning, proces, kwaliteit en kosten en voorkomt u onnodige tegenvallers.

Allereerst, de 4 stappen voor een goede voorbereiding:

- Stap 1: informatie verzamelen over uw monument
- Stap 2: uw keuzes en mogelijkheden (ver)kennen
- Stap 3: vergunningscheck en check op andere wet- en regelgeving
- Stap 4: oriënteren op financiële en fiscale mogelijkheden

Als u deze 4 stappen heeft doorlopen, kunt u met een gerust hart uw plannen realiseren. Lees ook meer over de uitvoering en het selecteren van de juiste aannemer, architect en/of uitvoerder in het volgende hoofdstuk. Een aantal zaken kunt u het beste gelijktijdig onderzoeken.

Stap 1: informatie verzamelen over uw monument

Om uw monument in stand te houden, is het goed te weten waaróm het zo bijzonder is. Zit hem dat

bijvoorbeeld in de kenmerkende verschijning, de eeuwenoude kapconstructie, of gaat het juist om het interieur met karakteristieke stucplafonds, keldergewelven of andere (onder)delen? Die kennis is van belang om uw monument op een goede en kwalitatieve manier te onderhouden of te wijzigen, rekening houdende met de kwaliteiten, mogelijkheden en verplichtingen. Bovendien levert het vaak interessante informatie op, die het verhaal van uw monument completer maken!

Voorbeeld: De indeling in uw boerderij met opkamer en bijzondere onderdelen zoals een bedstedewand is bepalend voor de monumentale waarde en valt onder de bescherming. Dat betekent dat u de structuur en waardevolle onderdelen in uw (verbouw)plannen zoveel mogelijk in ere moet houden. Hetzelfde geldt voor kenmerkend kleur- en materiaalgebruik.

Vraag informatie op uit het Monumentregister en bij uw gemeente

Soms vindt u specifieke informatie over uw monument uitgebreid toegelicht in het Monumentenregister. Soms is deze informatie summier. Toch valt het gehele pand (exterieur én interieur) onder de bescherming. Vaak heeft uw gemeente of het provinciaal archief meer informatie beschikbaar. Wellicht kan ook de vorige eigenaar u meer vertellen.

Maak gebruik van de informatie van de Rijksdienst

Wilt u meer weten over de geschiedenis van uw rijksmonument of uw omgeving, dan kunt u ook terecht bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

De Rijksdienst heeft een schat aan schriftelijke en digitale informatie beschikbaar en beschikt bovendien over een beeldbank met meer dan 600.000 foto's.

Bouwhistorisch onderzoek: de bijzonderheden van uw pand

Bouw-, interieur-, en kleur historisch onderzoek helpen u om beter inzicht te krijgen in de bouwgeschiedenis en de historische waarden van uw monument, de specifieke kwaliteiten van uw interieur en het historisch kleurgebruik van uw monument. Deze onderzoeken brengen in kaart wát nu precies zo bijzonder is aan uw pand, waar de kwaliteiten liggen en wat de karakteristieken zijn van uw monument. U komt er zo achter wat te behouden en wat u eventueel kunt veranderen. Het onderzoek wordt bij sommige (grotere) gemeenten op verzoek door uw gemeente gedaan. Vaak betreft dit een bouwhistorische opname in verband met de voorgenomen ingreep. Anders kunt u een gespecialiseerd bouw-, kleur- of interieur historisch adviesbureau inschakelen. Informeer bij uw gemeente naar de mogelijkheden en een goed onderzoeksbureau. Zie ook Monumenten.nl voor de brochures 'Bouwhistorisch onderzoek' en 'Richtlijnen bouwhistorisch onderzoek'.

Let op: in sommige gemeenten is bouwhistorisch onderzoek een voorwaarde voor een omgevingsvergunning voor een (rijks)monument.

Bouwtechnisch rapport: ken de bouwkundige staat van uw monument

Als eigenaar is het van belang om de bouwkundige

staat van uw monument goed in beeld te hebben. Misschien kreeg u een bouwkundig rapport van de verkopende partij. Zo niet; dan kunt u ook zelf een bouwkundig onderzoek laten uitvoeren. Benader hiervoor een gespecialiseerd bouwkundige of een restauratiearchitect.

Ook de Monumentenwacht in uw regio kan u hier verder mee helpen. De Monumentenwacht biedt naast eenmalige inspecties ook een abonnement aan, zodat u de bouwtechnische staat van uw monument periodiek kunt laten controleren. Na inspectie weet u hoe uw monument ervoor staat. U krijgt bovendien schriftelijk advies over restauratie of bouwkundige ingrepen. In meerdere provincies werkt de Monumentenwacht samen met de Restauratiewijzer zodat u de bouwkundige informatie direct kunt koppelen aan uw financieringsbehoefte en plan van aanpak.

In een aantal provincies heeft de Monumentenwacht ook een interieurwachter in dienst. Deze kan u adviseren over restauratie en conservering van interieuronderdelen. Op de website van de Monumentenwacht vindt u de contactgegevens in uw provincie.

Tip: laat het onderzoek door een onafhankelijke partij uitvoeren, bij voorkeur niet door de partij die de onderhouds- of restauratiewerkzaamheden uitvoert.

Stap 2: uw keuzes en mogelijkheden (ver)kennen

Door zo vroeg mogelijk al uw vragen en wensen op een rij te zetten en te weten wat mag en kan, kunnen

de juiste keuzes worden gemaakt in het belang van u en uw monument. Hieronder volgen voornamelijk uitgangspunten en aandachtspunten. Over wet- en regelgeving leest u in het volgende hoofdstuk.

Tip: *blader eens door de publicaties van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Vooral de reeks Gidsen 'Techniek' en 'Cultuurhistorie' en de reeks 'Toekomst voor...' geven u (aanvullende) informatie waarmee u de juiste afwegingen kunt maken. Zie de e-Bibliotheek van de Rijksdienst: monumenten.nl/gidsentechniek.*

Goed beheer en onderhoud voorkomt verval en ingrijpen

Goed beheer, (regulier) onderhoud én goed gebruik door bijvoorbeeld te ventileren, zijn essentieel om het verval van uw monument te voorkomen. Door planmatig onderhoud (vaak gepland in een cyclus van 6 jaar) gaat uw pand langer mee en is ingrijpen minder vaak nodig. Regelmatige inspectie is de basis van een goed onderhoudsplan. Zie voor meer informatie en aandachtspunten voor het in stand houden van uw monument hoofdstuk 7.

Waarom wilt u iets wijzigen of aanpakken?

Een belangrijke eerste vraag is altijd: waarom wilt u iets wijzigen of restaureren? Is er sprake van schade, is het materiaal aan vervanging toe, wilt u uw pand 'verduurzamen' of wilt u bijvoorbeeld meer comfort? In alle gevallen geldt: er is veel mogelijk, maar behoud zoveel mogelijk oude kenmerken en materiaal én overleg het tijdig met uw gemeente.

Goed om te weten: in de monumentenzorg komt behoud of reparatie van materiaal altijd voor

vervanging en vernieuwing. Dit om uw monument voor toekomstige generaties te behouden, de monumentale waarde(n) in stand te houden én goed gebruik te maken van de kwaliteiten van uw pand.

Tip: *onderzoek bij schade altijd eerst wat de oorzaak is.*

Blijkt ingrijpen toch nodig?

Wanneer ingrijpen toch noodzakelijk blijkt, kan het volgende van toepassing zijn: conserveren, repareren of vervangen. Laat in dat geval altijd aanvullend onderzoek doen. Wat in een specifieke situatie mogelijk of raadzaam is, is afhankelijk van de technische staat en cultuurhistorische waarde van uw pand.

Mocht restauratie nodig blijken: het doel van restauratie is het stopzetten van verval en het herstellen van de schade zonder het karakter van het monument te veranderen. Restauratie heeft geen reconstructie van de oorspronkelijke situatie als doel. Veel bouwmaterialen, zoals riet of leien, hebben een beperkte levensduur: dan is vervanging noodzakelijk.

De uitgangspunten voor restauratie en onderhoud van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed:

- een ingreep moet de oorzaak van de schade wegnemen
- beperk de omvang van de ingreep zo veel mogelijk
- zet in op herstel van historisch materiaal
- vervang het materiaal als het op is door hetzelfde materiaal in dezelfde techniek
- behandel eerdere werkzaamheden met respect
- documenteer de ingrepen.

Voorbeeld: als een houten kozijn aan onderhoud toe is, zijn de opties het kozijn te conserveren, te repareren of deels te vernieuwen. Overleg met uw gemeente en adviseur wat mag en kan. De uiteindelijke keuze heeft invloed op het historische karakter van uw monument, de werkzaamheden en het bijbehorende kostenplaatje.

Keuzes maken: laat u goed adviseren

Wat in een specifieke situatie mogelijk of raadzaam is, is afhankelijk van de technische staat en cultuurhistorische waarde. Laat u dan ook goed adviseren over de mogelijkheden en overleg uw keuzemogelijkheden met uw gemeente en uitvoerder.

Vertrekpunt (voor)overleg en vergunning: uw gemeente

Uw gemeente is uw eerste aanspreekpunt: zij kunnen in een vroeg stadium, tijdens een vooroverleg, een eerste reactie geven op uw ideeën. Ze kijken mee of u in uw wensen en plannen voldoende rekening houdt met de monumentale waarde van uw monument en of u een vergunning nodig heeft.

Geen gespecialiseerd monumentambtenaar?

Betrek een expert

Grotere gemeenten hebben veelal een gespecialiseerde monumentenambtenaar en/of monumentencommissie, kleinere gemeenten niet altijd. Het kan daardoor voorkomen dat de ene gemeente in een vroegtijdig stadium uitgebreid komt kijken naar uw monument, terwijl een andere gemeente die capaciteit niet heeft. Dan is advies en ondersteuning van een expert (zoals een

gespecialiseerde bouwkundige of architect) bijzonder nuttig.

U kunt ook kijken of er in uw provincie een Steunpunt Cultureel Erfgoed aanwezig is. Veel gemeenten werken samen met deze steunpunten. Bij grote wijzigingen kan een vooroverleg bij het steunpunt worden georganiseerd. Hierbij worden specialisten van de Rijksdienst en de provincie ingeschakeld. Schetsontwerpen en plannen worden in deze overleggen besproken en u kunt adviezen inwinnen.

Tip: met de Restauratiewijzer van het Restauratiefonds kunt u gebruikmaken van uitgebreide checklists, stappenplannen, informatie en deskundige hulp.

Discussiepunten die u kunt tegenkomen

Als u uw wijzigingsplan maakt en daarover in gesprek gaat met uw adviseur(s) en de gemeente, komt u ongetwijfeld een aantal zaken tegen waar u niet direct bij stil staat

Neem een 'vieze' gevel. Als het niet per se nodig is, zal het advies waarschijnlijk zijn: niet reinigen. Een gevel kan namelijk onherstelbaar beschadigd raken door gebruik van verkeerde middelen, materialen of technieken. Ook bij voegwerk zal het advies in de meeste gevallen zijn om niets te vervangen als het niet nodig is.

Een ander discussiepunt: kunt u dubbel glas laten plaatsen? Dubbel glas bespaart energie, maar is niet altijd wenselijk voor behoud van de karakteristieke elementen van uw pand. Het kan dus goed zijn dat u enkel glas moet houden, maar er zijn goede alternatieven beschikbaar. Hierbij kunt u denken

aan voorzetbeglazing (dat aan de binnenzijde wordt geplaatst) of speciaal - dunner, maar wel isolerend - monumentenglas.

Heeft uw monument een bijzondere kapconstructie? Dan dient u hier rekening mee te houden als u bijvoorbeeld een dakkapel of dakraam wilt plaatsen, uw aanvraag wordt hier bijvoorbeeld ook op getoetst door de gemeente. Ook hier geldt dat adviseurs en vergunningverleners graag bereid zijn met u mee te denken. Het is altijd zoeken naar een goede balans tussen realisatie van woon- en comfortwensen en de monumentale waarde van uw rijksmonument. Dat geldt ook voor regelgeving. Voor rijksmonumenten gelden soms uitzonderingen als het bijvoorbeeld gaat om eisen aan lichttoevoer.

Tip: verdiep u alvast in de uitvoeringsrichtlijnen. Deze praktische richtlijnen vormen een leidraad voor proces, kwaliteit en uitvoering van uw ideeën. Ze zijn geschreven voor uitvoerders en helpen u als opdrachtgever de juiste eisen te stellen aan de uitvoering, voor het beste resultaat en een goede samenwerking. U leest er meer over in hoofdstuk 5 en op monumenten.nl/uitvoeringsrichtlijnen.

Stap 3: verdiep u in wet- en regelgeving die geldt voor uw monument

Uw pand heeft de status van monument gekregen vanwege de bijzondere historische waarde(n) ervan. De monumentenstatus helpt deze monumentale waarde(n) in stand houden. U heeft daarom te maken met specifieke wet- en regelgeving als u uw monument wilt aanpassen, verbouwen of restaureren. En soms ook voor onderhoud. Deze

bescherming geldt ook voor het interieur en andere (onder)delen.

Het is een misvatting dat u als eigenaar niets mag wijzigen aan uw monument. Als u de cultuurhistorische waarde(n) van uw monument respecteert, is er meer mogelijk dan u denkt.

Eén vergunning: de omgevingsvergunning

In hoofdstuk 3 heeft u gelezen welke wet- en regelgeving van toepassing kan zijn. In de praktijk heeft u bij wijzigingsplannen voor uw rijksmonument vaak (uitsluitend) te maken met de omgevingsvergunning.

Voor welke werkzaamheden heeft u een vergunning nodig?

Over het algemeen geldt dat u voor iedere wijziging aan uw beschermde monument een omgevingsvergunning nodig heeft. Voor sloopwerk, het verplaatsen of verbouwen van uw monument zult u daar ongetwijfeld bij stilstaan. Maar ook voor bijvoorbeeld het schilderen van de gevel in een andere kleur of het vervangen van historisch glas in een raam heeft u een vergunning nodig. Dat geldt ook voor sommige onderhoudswerkzaamheden.

Weetje: Voor aanpassingen aan interieuronderdelen met monumentale waarde, zoals stucplafonds, historische wandbekleding of structuurbepalende wanden, is ook een vergunning nodig.

Wat is mogelijk zonder vergunning?

Kleine en reguliere onderhoudswerkzaamheden waarbij de materiaalsoort, kleur, vorm, detaillering

en profilering niet wijzigen kunt u zonder vergunning uitvoeren. Dat geldt bijvoorbeeld ook voor wijzigingen aan onderdelen zonder monumentale waarde waarvoor geen hak- en breekwerk in het casco nodig is. Zie voor meer informatie de website Monumenten.nl en de brochure 'Monumenten en beschermde gezichten: Vergunningsvrije werkzaamheden', eveneens te vinden op Monumenten.nl.

Uw gemeente: uw vertrekpunt

Waarschijnlijk heeft u in de vorige stap al contact gelegd met uw gemeente. Zo niet, doe dit alsnog. De gemeente kijkt of u in uw plannen voldoende rekening houdt met de monumentale waarde van uw monument. Zij beoordelen bovendien de door u aangevraagde omgevingsvergunning (via www.omgevingsloket.nl), waarbij ze meestal uw aanspreekpunt blijven.

Voor reguliere aanvragen binnen 8 weken uitsluitel

De gemeente beoordeelt de aanvragen (samen met de plaatselijke welstands- en/ of monumentencommissie). Bij eenvoudige werkzaamheden krijgt u binnen 8 weken een reactie. Bij ingrijpende wijzigingen, sloop en reconstructie of herbestemming adviseert de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed uw gemeente (dit is onderdeel van de vergunningsprocedure). Deze complexere aanvragen verlopen via een uitgebreide procedure en duren maximaal 6 maanden.

Weetje: soms is een bouwhistorisch onderzoek verplicht, vraag dit na bij uw gemeente. Kijk op de website van uw gemeente voor meer

informatie. Via monumenten.nl/gemeenten vindt u een link naar monumentenpagina's van veel gemeenten.

Stap 4: oriënteren op financiële en fiscale mogelijkheden

Elk onderhouds- of restauratieplan is uniek en dat geldt ook voor de financiering ervan. De overheid stimuleert planmatig en sober onderhoud van rijksmonumenten. Voor (particuliere) woonhuseigenaren is de Restauratiefondshypothek beschikbaar, een lening met lage rente voor restauratie en onderhoud van uw rijksmonument. Deze lening wordt verstrekt via het Nationaal Restauratiefonds. Naast restauratiefinanciering zijn er ook mogelijkheden voor een aanvullende duurzaamheids- en/of aankoopfinanciering bij het Restauratiefonds. Met meer dan 30 jaar ervaring heeft het Restauratiefonds veel kennis van het financieren van restauraties.

Restauratiefonds-hypothek: lening met lage rente

Bent u eigenaar van een rijksmonument, dan kunt u voor de financiering van het onderhoud en/of de restauratie een laagrentende Restauratiefondshypothek aanvragen. De lening dekt in de regel 80 procent van de onderhoudskosten (die worden vastgesteld door Belastingdienst Bureau Monumentenpanden, zie verderop in dit hoofdstuk). De rente ligt 5 procent lager dan de marktrente (met een minimum van 1,5 procent). Het maximale leningsbedrag is 300.000 euro.

Weetje: voor grote restauraties van rijksmonumenten zonder woonhuisfunctie is er de laagrentende Restauratiefondsplus-hypothec met een minimum leningsbedrag van 300.000 euro en een maximum van 2,5 miljoen euro.

Aanvullende Monumenten-hypothec

Is de laagrentende lening van het Restauratiefonds niet voldoende om de gehele restauratie te financieren? Dan kunt u het aanvullende deel ook bij het Restauratiefonds financieren tegen marktconforme rente. In sommige gevallen kan het Restauratiefonds naast restauratie ook de aankoop en verbetering financieren. Ook voor monumenteigenaren die instandhoudingssubsidie ontvangen via het Restauratiefonds (uitbetaling), is het mogelijk een aanvullende Monumenten-hypothec aan te vragen.

Duurzame Monumenten-Lening

Als u uw monument gaat restaureren, dan is dat ook vaak het moment om energiebesparende maatregelen toe te passen. Wanneer u deze maatregelen combineert met uw restauratie of onderhoudswerkzaamheden, kunt deze ook laagrentend financieren.

U leent tegen een lage rente (5% onder de marktrente, met een minimum van 1,5%). De rente staat 10 jaar vast. De hoogte van de lening is afhankelijk van de investering in energiebesparende maatregelen en is minimaal 2.500 euro. In geval van een VvE gelden hogere bedragen. Op de website van het Restauratiefonds staat een overzicht van de maatregelen die laagrentend gefinancierd kunnen worden.

Kunt u ook bij andere banken financiering aanvragen?

U kunt de laagrentende hypothec alleen bij het Restauratiefonds aanvragen. Uiteraard kunt u ook bij een andere geldverstrekker terecht voor financiering van uw project. Deze zal echter een marktconforme rente toepassen.

Eigenaar van een rijksmonument dat niet aangemerkt is als woonhuis?

Bent u (particulier) eigenaar van een rijksmonument zonder woonhuisfunctie (bijvoorbeeld een boerderij, een kasteel, een landhuis of een molen), dan kunt u kiezen: of u vraagt een lening met lage rente (hypothec) aan bij het Restauratiefonds, of u vraagt instandhoudingssubsidie aan bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Dit is een subsidie voor sober en planmatig onderhoud op basis van een instandhoudingsplan voor een periode van 6 jaar. Zie voor meer informatie Monumenten.nl.

Goed om te weten: u kunt niet tegelijk een aanvraag voor subsidie en lening indienen: u moet vooraf kiezen. Voor subsidies geldt; eenmaal aangevraagd, kunt u in dat jaar van aanvraag niet meer wijzigen.

Bent u eigenaar van een monumentaal pand dat geen rijksmonument is?

Dit kan een gemeentelijk of een provinciaal monument zijn of een ander door de overheid beschermd pand. Ook hiervoor biedt het Restauratiefonds verschillende financieringsmogelijkheden.

Gebruik de ‘wat past bij mij’ tool op restauratiefonds.nl

Kijk welke financiering het beste past bij uw situatie op de website van het Restauratiefonds. Met deze tool ziet u door een aantal vragen te beantwoorden welke financieringsmogelijkheden u kunt aanvragen. Ook vindt u hier alle producten, voorwaarden en kenmerken overzichtelijk op een rij, met de bijbehorende rentetarieven.

Let op: vraag uw lening aan vóór de start van de werkzaamheden!

U kunt alleen een subsidie of laagrentende lening aanvragen als u nog niet bent gestart met de werkzaamheden. Bent u al begonnen? Dan kunt u voor dit bouwkundig onderdeel geen aanvraag voor subsidie of laagrentende lening meer indienen.

Reden hiervan is dat het achteraf moeilijk is vast te stellen wat onderhouds- en verbeteringskosten zijn (zie verderop in dit hoofdstuk). U kunt de onderhouds- en restauratiekosten nog wel fiscaal aftrekken, maar de hoogte daarvan is achteraf moeilijker vast te stellen door de Belastingdienst.

Kan uw provincie of gemeente iets voor u betekenen?

Het kan het zijn dat u in aanmerking komt voor subsidie of een lening vanuit uw provincie of gemeente. Provincies ontvangen (in ieder geval t/m 2017) jaarlijks vanuit de Rijksoverheid restauratiebudget voor rijksmonumenten. Sommige gemeenten en provincies stellen ook zelf middelen beschikbaar. Informeer bij uw provincie en gemeente naar de mogelijkheden en kijk op Monumenten.nl

voor meer informatie over de restauratieregeling voor provincies.

De Restauratiewijzer voor meer inzicht in kosten en planning

Voor u overgang tot de koop van uw monument, heeft u ongetwijfeld een uitgebreide rekensom gemaakt. Als het goed is heeft u daarin ook eventuele restauratiekosten meegenomen. Mogelijk heeft u hiervoor al contact gehad met het Restauratiefonds. Zo niet, dan is het een mogelijkheid dit alsnog te doen, bijvoorbeeld via de Restauratiewijzer. Het Restauratiefonds heeft voor (toekomstige) eigenaren van rijksmonumenten met een restauratiebehoefte de gratis Restauratiewijzer ontwikkeld. Hiermee krijgt u een helder beeld van de planning van het restauratieproces. U krijgt stap voor stap inzicht in wat u financieel en organisatorisch te wachten staat bij aankoop, restauratie, onderhoud en/of verduurzaming van een monument. Voorafgaand aan de restauratie kan de financiële haalbaarheid beoordeeld worden, zodat u als eigenaar weet wat de (financiële) mogelijkheden zijn. De Restauratiewijzer is er ook als u het monument nog moet kopen.

Hoe vraagt u een hypotheekofferte aan?

Om een hypotheekofferte aan te vragen geldt in tegenstelling tot het aanvragen van subsidie geen indieningstermijn. Om een hypotheekofferte te maken, heeft het Restauratiefonds een financieringsaanvraag en een aantal documenten nodig. De financieringsaanvraag doet u online op de website van het Restauratiefonds. Op basis van onder meer deze gegevens beoordeelt het Restauratiefonds of de financiering verstrekt kan

worden. Vragen die een rol spelen zijn onder andere: kunt u de rente en aflossing betalen? Hoe is de waarde van het pand na restauratie ten opzichte van de totale hypothecaire schuld? Bij een positieve beoordeling ontvangt u een offerte.

Wat u verder moet weten over financiering tegen lage rente bij het Restauratiefonds

Als u een financiering tegen lage rente bij het Restauratiefonds afsluit, dan kiest u voor een lening op annuïtaire wijze. Oftewel: u lost uw lening in maximaal dertig jaar af. Uw offerte kan pas geaccepteerd worden nadat uw omgevingsvergunning is afgegeven door de gemeente. Daarna gaat u naar de notaris voor het vestigen van de hypotheek en kunt u starten met de restauratie. Het Restauratiefonds betaalt het leningsbedrag uit via een bouwrekening op basis van uw declaraties.

Wat zijn de fiscale consequenties? Laat dit op tijd vaststellen

Wanneer u een Restauratiefonds-hypotheek wilt aanvragen, vraagt u de Belastingdienst (Bureau Monumentenpanden) vooraf de fiscale consequenties vast te stellen. Zonder vaststelling voor aanvang van de werkzaamheden kan het Restauratiefonds u geen offerte aanbieden. Doe dit tijdig: u krijgt bericht na zo'n 6 tot 10 weken. De vaststelling van Belastingdienst Bureau Monumentenpanden is bindend voor uw belastinginspecteur.

Welke kosten zijn fiscaal wel en niet aftrekbaar?

De fiscus kent de term restauratie niet, maar maakt

onderscheid tussen onderhoud en verbetering.

Belangrijk om te weten, want als eigenaar van een rijksmonument kunt u 80% van de onderhoudskosten aan uw rijksmonument fiscaal verrekenen in uw belastingaangifte. Verbeteringskosten kunt u fiscaal niet verrekenen. Onderhoudskosten zijn voor de fiscus die kosten die u maakt voor het herstel van alles wat al in het pand aanwezig is. Voorbeelden van onderhoudskosten zijn:

- Cascowerkzaamheden, zoals werkzaamheden aan dak, kozijnen en gevel
- Het buitenschilderwerk
- Het opnieuw voegen van metselwerk
- Het opstoppen of (deels) vervangen van een slecht rieten dak

Voor de fiscus is hierbij van belang dat de vervanging of reparatie de 'oude staat' moet herstellen.

Voorbeeld: ooit zat er in de woonkamer van uw rijksmonument een schouw en die wilt u opnieuw plaatsen. Dit zijn verbeteringskosten en deze zijn niet fiscaal te verrekenen. Andere voorbeelden van verbeteringskosten: voorzetbeglazing plaatsen, een nieuwe aanbouw of dakisolatie aanbrengen.

Taxateurs van de Belastingdienst stellen de onderhouds- en verbeteringskosten in uw rijksmonument op afspraak voor u vast.

Let op: Alleen kosten die daadwerkelijk ten laste van de eigenaar komen mag u op uw belastingaangifte opvoeren. Ontvangen en te ontvangen subsidies en andere tegemoetkomingen moeten op uw onderhoudskosten in mindering worden gebracht.

Tip: overleg tijdig met de Belastingdienst over aftrekbaarheid van kosten.

Let op: kijkt de hoogte van de onderhoudskosten af van uw begroting, dan kan dit gevolgen hebben voor de financiering bij het Restauratiefonds. Het is in sommige situaties voor de Belastingdienst ná restauratie lastig inschatten of het gaat om onderhoudskosten of verbeterkosten. Neem voor meer informatie contact op met Belastingdienst Bureau Monumentenpanden. U kunt ook een belastingadviseur inschakelen om u te adviseren over de fiscale consequenties.

Waar moet u verder aan voldoen om voor fiscale aftrek in aanmerking te komen?

Fiscale aftrek van uw onderhoudskosten is alleen mogelijk als uw rijksmonument een eigen woning is in box 1 (inkomen uit werk en woning) of onderdeel van uw bezittingen en schulden is in box 3 (sparen en beleggen.) Twijfelt u of dit bij u het geval is? Neem dan tijdig contact op met Belastingdienst Bureau Monumentenpanden.

Wat zijn andere fiscale regels?

U mag de onderhoudskosten van uw rijksmonument aftrekken. De aftrek is echter beperkt tot 80% van de onderhoudskosten die voor uw rekening komen.

Tip: houd rekening met financiële tegenvallers.

Als u besluit om een monument te kopen, gaat dat in principe net zo als bij een 'gewoon' gebouw: u komt tot overeenstemming met de verkoper. Nadat u de financiering heeft geregeld gaat u

naar de notaris voor de overdracht. Om eventuele tegenvallers of toekomstig groot onderhoud te kunnen financieren zonder opnieuw naar de notaris te gaan kan het verstandig zijn om te kiezen voor een hogere hypothecaire inschrijving. Informeer naar de mogelijkheden bij het Restauratiefonds of de financier van uw keuze.

Relevante websites

www.cultureelerfgoed.nl
www.restauratiefonds.nl
www.monumenten.nl
www.restauratiewijzer.nl
www.belastingdienst.nl
www.monumentenwacht.nl

Iets wijzigen

plan maken en aan de slag!

U heeft de 4 voorbereidingsstappen uit het vorige hoofdstuk doorlopen en bent goed geïnformeerd. Inmiddels heeft u ook contact gehad met de gemeente en eventueel andere adviseurs. Nu komt het aan op het betrekken van de juiste personen, het maken van een goed restauratieplan én de uitvoering. Wat komt er op u af? Waar vindt u deskundige uitvoerders?

Plan maken, uitwerken en vergunning aanvragen

In het geval van onderhoud of (kleine) restauratie volstaat in de meeste gevallen een plan van aanpak. Hierin laat u de uit te voeren werkzaamheden beschrijven. Bij grotere plannen helpt een (restauratie) architect of gespecialiseerd bouwkundig adviseur u met uw plan. Zij maken op basis van uw wensen en de mogelijkheden een plan 'op hoofdlijnen'. Dit kunt u vervolgens bespreken met uw gemeente. Zo weet u of u op de goede weg bent. Is dit het geval, dan werkt u samen het plan verder uit en kunt u een vergunning aanvragen.

Tip: u kunt uw vergunning online aanvragen, met behulp van uw DigiD. Het digitale loket biedt u bovendien de mogelijkheid een vergunningencheck te doen. Zie www.omgevingsloket.nl.

Ook aan te bevelen: contact houden met uw gemeente tijdens de planfase. Uw contactpersoon legt uw aanvraag voor aan de welstands- en monumentencommissie die uw gemeente adviseert.

Wat gebeurt er als u zonder omgevingsvergunning aan de slag gaat?

Uw monument zonder de noodzakelijke omgevingsvergunning verbouwen of restaureren, is een economisch delict, waardoor u strafbaar bent. Nog een argument om niet zonder vergunning te starten met uw werkzaamheden: zonder de noodzakelijke vergunning kunt u geen aanspraak maken op de Restauratiefondshypotheek of eventuele subsidies.

Uitvoeringsrichtlijnen voor kwaliteit

De Uitvoeringsrichtlijnen geven informatie over kwaliteit. Er zijn richtlijnen voor onder andere

timmerwerk, metselwerk, rietdekken en voegwerk. Deze helpen u bij het maken van keuzes als het gaat om conserveren, repareren of vernieuwen. Bovendien laten ze zien welke werkzaamheden, materialen en technieken wenselijk of vereist zijn en welke voorbereiding daarbij nodig is. Bijvoorbeeld welk vooronderzoek u kunt (laten) doen en welke voorzorgsmaatregelen nodig zijn. Daarnaast vormen de richtlijnen een leidraad bij de uitvoering en geven ze informatie over nazorg. De richtlijnen zijn oorspronkelijk ontwikkeld voor uitvoerders, maar ook als eigenaar heeft u er veel aan. U vindt de richtlijnen via Monumenten.nl/uitvoeringsrichtlijnen.

Aannemer of uitvoerder kiezen en offertes opvragen

U kunt een aannemer inschakelen, maar in veel gevallen van (klein) onderhoud kan het ook gaan om een uitvoerder zoals een dakdekker, schilder, stukadoor of metaalbewerker. Op basis van uw plan laat u offertes maken. Zo kunt u uw totaalbegroting definitief maken. Het is gebruikelijk om minimaal 10% extra op te nemen voor onvoorziene uitgaven. Wanneer u wilt dat de aannemer werkt volgens de uitvoeringsrichtlijnen is het belangrijk om dit aan te geven in de offerteaanvraag en opdrachtverstrekking.

Tip: Wees kritisch bij uw keuze van een aannemer of uitvoerder. Het is aan te bevelen ook te vragen of het bedrijf alle werkzaamheden zelf uitvoert of ook werk uitbesteed aan onder uitvoerders. Vraag (monumenten) referenties op, vraag door en verdiep u in het bedrijf. U kunt ervoor kiezen om met een erkend bedrijf te werken dat werkt volgens de Uitvoeringsrichtlijnen. Kijk hiervoor op de website van de Stichting Erkende Restauratiekwaliteit Monumentenzorg (Stichting ERM) www.stichtingerm.nl.

Zorg voor goede communicatie tijdens de uitvoering!

Als u de juiste partijen heeft gevonden kan de uitvoering beginnen. Om verrassingen te voorkomen is goede communicatie met uw uitvoerder(s) van groot belang. Wissel onderling kennis uit en bevorder onderlinge samenwerking.

Tip: tijdens de uitvoering komt u mogelijk nog nieuwe vondsten tegen, zoals een schildering of historisch behang. Neem in dat geval altijd even contact op met uw gemeente. Voor aanvullende vragen kun u ook terecht bij de InfoDesk van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (zie hoofdstuk 8, webadressen en contactgegevens).

CAR-verzekering dekt schade tijdens de uitvoering

Het is aan te bevelen om u te verzekeren tegen mogelijke schade tijdens uw restauratie- / onderhoudsproject. Hiervoor kunt u gebruik maken van een zogenoemde 'Construction All Risk' verzekering (CAR-verzekering). Als het goed is heeft uw aannemer zo'n verzekering afgesloten. Is dat niet het geval, of wilt u niet afhankelijk zijn van derden, dan kunt u die ook zelf afsluiten. Zeker wanneer u ook zelf werkzaamheden uitvoert is het verstandig om dat te doen. De CAR-verzekering is verplicht als u een laagrentende lening bij het Restauratiefonds heeft afgesloten.

Meer informatie over het verzekeren van monumenten vindt u op Monumenten.nl en de website van het Restauratiefonds.

De opstalverzekering is vaak verplicht

Een opstalverzekering is vaak verplicht als u een hypotheek afsluit. Deze verzekering zorgt ervoor

dat u na brand-, bliksem- of stormschade in staat bent om uw monument verantwoord te herstellen. U kunt de opstalverzekering eventueel uitbreiden met een dekking tegen diefstal/inbraak en glas- en waterschade. Sluit u een opstalverzekering af, zorg dan dat uw verzekeraar weet dat het om een monument gaat en dat de dekking hierop aansluit. De herstelkosten kunnen voor een monument namelijk hoger zijn dan bij een 'gewone' woning. Zorg daarom ook voor een juiste bepaling van de herbouwwaarde. Standaardberekeningen hiervoor voldoen over het algemeen niet voor monumenten.

Kennis vastleggen in een gebruikershandboek

Het is belangrijk om alle kennis die u opdoet vast te leggen voor later. Met welke uitvoerders en/of aannemers is er gewerkt? Maar denk ook aan de juiste kleurnummers in het geval van schilderwerk. Dit soort informatie kunt u vastleggen in een gebruikershandboek. Zo hoeft u, of de toekomstige eigenaar van het pand, bij later onderhoud of restauratie niet opnieuw het wiel uit te vinden. Onderhoud komt tenslotte eens in de 6 tot 10 jaar terug. Het is erg handig om dit soort kennis dan beschikbaar te hebben.

Relevante websites

www.restauratiefonds.nl
www.monumenten.nl
www.cultureelerfgoed.nl
www.omgevingsloket.nl
www.monumentenwacht.nl
www.vakgroeprestauratie.nl
www.stichtingerm.nl
www.vawr.nl

Uw pand verduurzamen?

Wat zijn de mogelijkheden?

Energie besparen in uw monumentale pand? Hoe pakt u dat aan? Als u gaat restaureren, dan is dat vaak ook het moment om energiebesparende maatregelen in of aan uw monument toe te passen. Wat zijn de mogelijkheden? Zijn er ook 'snelle oplossingen'? En hoe krijgt u de vergunning en financiering in orde bij ingrijpende maatregelen? Een monumentaal pand duurzaam maken lijkt misschien ingewikkeld, maar hoeft dat niet te zijn. Wij vertellen u in dit hoofdstuk graag over de mogelijkheden van energie besparen, verduurzamen en de financiering daarvan.

Wat mag en kan er in een monument?

Ieder monument is uniek. Bij monumenten is het behoud van cultuurhistorische waarden erg belangrijk. Het in stand houden van een monument op zich vraagt al om maatwerk. Komt daar verduurzamen bij dan is maatwerk zeker vereist. Het is belangrijk dat u de tijd neemt om u te oriënteren op de mogelijkheden. Maar dat neemt

niet weg dat er een heleboel kan. Grote kans dat de traditionele bouwwijze van uw monument al veel mogelijkheden biedt om het duurzamer te maken, zoals kamers-en-suite, raamluiken en een afsluitbare zolder. Het is raadzaam uzelf goed te verdiepen in de mogelijkheden voor u over gaat tot het uitvoeren van maatregelen. U kunt wellicht alvast beginnen met de kleine, eenvoudige maatregelen.

Voorbeelden van duurzame maatregelen



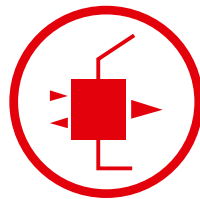
Snelle bespaartips

Dit zijn basismaatregelen zoals LED verlichting, radiatorfolie, het sluiten van luiken, het isoleren van CV-leidingen of het plaatsen van sensoren.



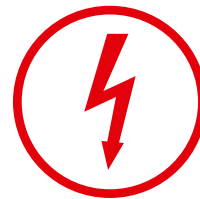
Isolatieverbetering

Met goede isolatie heeft u meer controle over het binnenklimaat van uw woning. Denk hierbij o.a. aan duurzaam isolatiemateriaal, (zolder) vloerisolatie HR++ glas en monumentenglas. Dit moet goed zijn afgestemd met het ventilatiesysteem van uw pand.



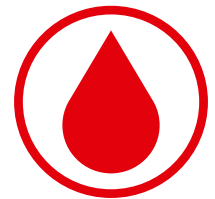
Duurzame warmte

Een nieuwe, zuinigere ketel, een warmtepomp of zelfs infrarood verwarming behoren tot de opties.



Groene Energie

Hierbij kunt u denken aan een groen energiecontract, zonnepanelen of investeren in groene energie op afstand.



Waterbesparing

U bespaart water (en in de douche ook energie) met waterbesparende douchekoppen en -kranen, een waterbesparend toilet of simpelweg een regenton in de tuin.

Laat u goed informeren

Naast het inpassen van technische maatregelen met behoud van de monumentale waarden is het belangrijk om u goed te laten informeren over de financiële, juridische en milieuaspecten. Per gemeente kan de regelgeving verschillen. Bekijk deze dus in een vroeg stadium en betrek uw gemeente op tijd, ook omdat u bij een monument meestal een omgevingsvergunning nodig heeft voor uw plannen.

Begin met kleine, eenvoudige maatregelen

Energie besparen hoeft niet duur en ingrijpend te zijn. Er zijn veel kleine maatregelen die u direct en zonder hoge kosten kunt doorvoeren. Voor veel kleine maatregelen heeft u bovendien geen vergunning nodig. Met energiezuinige verlichting, een goed ingeregelde cv en gebruik van tochtstrippen komt u bijvoorbeeld al een heel eind. Energie besparen begint met goed onderhoud; isolatieglas heeft bijvoorbeeld weinig zin als de ramen 'kieren'. Ook zuinig omgaan met warm water helpt u energie te besparen.

Tip: *Herstel de binnen- of buitenluiken en sluit ze 's avonds. Uit metingen blijkt dat gesloten raamluiken minstens zo goed isoleren als dubbelglas, voorzetbeglazing (binnenzijde) is ook een alternatief. Meer tips en ideeën voor makkelijk besparen vindt u op www.monumenten.nl/duurzaamwonen*

Meer duurzame opties overwegen

Heeft u de eenvoudige maatregelen toegepast? Dan kunt u meer ingrijpende maatregelen overwegen, zoals het isoleren van de zoldervloer of het plaatsen van voorzetbeglazing aan de binnenzijde van uw

woning. Ook kunt u voor meer innovatieve maatregelen kiezen, zoals het installeren van een HRe-ketel of een luchtwarmtepomp.

Energieopwekking

Belangrijk onderdeel in het verduurzamen van uw woning is de keuze van uw energiebronnen. U kunt natuurlijke bronnen gebruiken om uw pand mee te verwarmen en van elektriciteit te voorzien, zoals zon, wind, water en lucht. Heeft u interesse in groene stroom? Investeer slim in zonnepanelen of sluit uzelf aan bij één van de vele duurzame initiatieven voor collectieve energieopwekking op afstand. Zo kiest u ervoor om lokaal energie op te wekken en wordt u zelfvoorzienend. Houdt hierbij altijd goed rekening met de welstandsregels in uw gemeente. Zonnepanelen zijn niet in iedere situatie mogelijk. Voor uw verwarming kunt u onder andere kiezen voor een warmtepomp, zonneboiler, infraroodverwarming of HR++ ketel. Hierbij is het belangrijk om ook te bekijken hoe u de warmte door uw pand verspreid, met bijvoorbeeld radiatoren of lagetemperatuurverwarming.

Direct aan de slag met De Groene Menukaart

Wilt u direct beginnen met het verduurzamen van uw monument? Dan kunt u gebruik maken van de gratis tool De Groene Menukaart. Met deze tool, waarin u gegevens van uw woning kunt simuleren, krijgt u informatie over meer dan vijftig groene toepassingen. De tool laat zien wat de mogelijkheden zijn in uw specifieke situatie. U krijgt advies over hoe groen uw plannen scoren en hoe u deze plannen kunt realiseren. Bekijk ook de financiële informatie, regelgeving en reken uw geselecteerde duurzame opties goed door.

Wat levert energiebesparing mij eigenlijk op?

De besparing op uw energierekening die u dankzij uw duurzame maatregelen krijgt, zijn te vertalen in een terugverdientijd. Deze terugverdientijd varieert per maatregel en per woning en is afhankelijk van de financiering van deze investeringen. Zo kunt u maatregelen als radiatorfolie, LED lampen of sensoren vaak binnen een paar jaar terugverdienen. Installaties als een luchtwarmtepomp hebben een gemiddelde terugverdientijd van 15-18 jaar.

De exacte opbrengst is afhankelijk van de samenstelling van uw woning, uw energieverbruik en de karakteristieken van uw pand (zoals de grootte, indeling en constructie). Het natuurlijke vervangmoment van een installatie of maatregel is een erg geschikt moment om na te denken over een duurzamer alternatief. Laat de duurzame plannen voor uw specifieke situatie op maat maken en zo nodig berekenen, zodat u een weloverwogen besluit kunt nemen.

Tip: *Wilt u als monumenteigenaar meer inzicht in uw energieverbruik en bespaarmogelijkheden, denk dan eens aan een slimme energiemeter. Deze kan na de ingreep helpen bij het inzichtelijk maken van de gerealiseerde energiebesparing. Zie voor meer informatie www.monumenten.nl/energielabel.*

Comfort

Een ander voordeel van energiebesparing is het toegenomen wooncomfort, wat in oude historische panden vaak zeer welkom is. Slimmere methodes zorgen voor een verhoogde kwaliteit van het binnenklimaat van uw woning zonder afbreuk te

doen aan de monumentale waarde. Ook horen we monumenteigenaren vaak zeggen dat ze maatregelen treffen om het milieu te sparen, of willen zij vaak minder afhankelijk zijn van fossiele energie of energieaanbieders.

Een energielabel voor mijn monument?

Voor veel panden is het sinds 2015 verplicht om bij verkoop of verhuur een energielabel te hebben. Deze verplichting bestaat niet voor rijksmonumenten, provinciale en gemeentelijke monumenten. Eigenaren kunnen een monument dus verkopen of verhuren zonder de aanwezigheid van dit label.

Het energielabel geeft een idee over hoe energiezuinig een pand is, maar zegt uiteindelijk niets over uw persoonlijk energieverbruik. Het kan wel inzicht geven in de mogelijkheden om energie te besparen. Het is echter niet bedoeld voor - en ook niet toegespitst op - monumenten. Zo schat het Energielabel het energieverbruik van monumenten te hoog in wanneer dit vergeleken wordt met het werkelijke verbruik.

Welke stappen zijn belangrijk?

Om tot een hoogwaardig, duurzaam resultaat voor uw pand te komen, kunt u de volgende stappen doorlopen:



Oriëntatie

Uitvoering

Duurzaam pand

1. Oriëntatie

Wat betekent energiebesparing voor uw monument? Wat zijn de opties en wat kunt u ermee bereiken? Laat uzelf goed informeren over de specifieke duurzame mogelijkheden voor uw pand. Dit kan bijvoorbeeld door een Quickscan of een maatwerkadvies aan te vragen bij een betrouwbare partij met verstand van duurzaamheid én erfgoed. Bekijk bij grotere maatregelen goed wat ze kunnen betekenen voor de monumentale waarden. Deze mogen niet worden aangetast. Laat de investeringskosten, terugverdientijd, CO₂-besparing en eventueel comfortwinst goed berekenen. Bekijk ook de (eenvoudige) maatregelen via www.monumenten.nl/duurzaamwonen.

Tip: kies voor een brede analyse zodat u alle mogelijkheden goed met elkaar kunt vergelijken en inzicht krijgt in het effect van de ene maatregel op de andere. Op deze manier komen er vaak meer, niet direct voor de hand liggende, maatregelen naar voren. Hierdoor krijgt u alternatieven of soms zelfs betere opties aangereikt. Bovendien gaat het meestal niet om één maatregel, maar om een combinatie van maatregelen.

2. Uitvoering: start met eenvoudige maatregelen

Heeft u de eenvoudige maatregelen toegepast? Wilt u meer maatregelen toepassen of kiest u voor een combinatie van maatregelen? Zoek dan betrouwbare en ervaren uitvoerders die weten hoe het werk op een goede manier uit te voeren, specifiek bij monumenten. Regel (zo nodig) de financiering en de benodigde vergunningen.

Tip: Er zijn adviseurs, instanties en uitvoerders die de benodigde vergunningen voor u kunnen aanvragen, zodat u zich hier zelf niet in hoeft te verdiepen.

Tip: Bij het isoleren van historische panden is het belangrijk dat er een afgewogen ventilatieplan komt met bijbehorende maatregelen. Dit om vochtophoping en vervolgschade te voorkomen.

3. Duurzaam pand

Als u de nodige maatregelen heeft getroffen, is uw pand klaar voor een groene toekomst. Er zijn veel ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid, dus blijf op de hoogte van nieuwe ontwikkelingen en monitor de duurzame prestaties van uw ingrepen. Op deze manier weet u zeker dat deze maatregelen het gewenste resultaat opleveren.

Wat zijn de financieringsmogelijkheden voor energiebesparende maatregelen?

Voor investeringen in energiebesparing kunt u gebruik maken van verschillende subsidies of leningen. Wij hebben een aantal financieringsmogelijkheden voor u op een rij gezet:

- Subsidies en leningen vanuit uw gemeente of soms ook provincie.

- De energiesubsidiewijzer op de website van vereniging Eigen Huis biedt u een overzicht van regelingen (subsidies en leningen) in uw gemeente. Zie www.energiesubsidiewijzer.nl
- U kunt een Duurzame Monumenten-lening aanvragen bij Het Nationaal Restauratiefonds. Dit is een lening voor het laagrentend financieren van energiebesparende maatregelen in rijksmonumenten (1,5 % rente, 10 jaar vast). Kijk voor meer informatie en voorwaarden op www.restauratiefonds.nl/duurzaamheid
- Vanuit het Rijk wordt duurzaamheid gestimuleerd. Zo deelt de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed kennis via onder andere Monumenten.nl en publicaties.

Welke organisaties en tools kunnen mij helpen?

Er zijn veel partijen met kennis op het gebied van duurzaam wonen in een monument. Het is verstandig om een onafhankelijke adviseur in de hand te nemen om u te begeleiden. Kies voor iemand met verstand van erfgoed én duurzaamheid. Hierin gespecialiseerde architecten, adviseurs, provinciale welstandscommissies (zoals het Gelders Genootschap en Het Oversticht) en stichtingen (zoals De Groene Grachten en de Witte Roos) kunnen u op weg helpen.

Ook de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed en het Restauratiefonds verschaffen informatie over duurzaam wonen in een monument, inclusief praktische bespaartips. Zie hiervoor monumenten.nl/duurzaamwonen.

Voor subsidies kunt u de Energiesubsidiewijzer raadplegen. Verder kunt u ook informatie inwinnen via MilieuCentraal, de Consumentenbond, Vereniging Eigen Huis, Natuur en Milieu, De Groene Grachten en het Restauratiefonds.

Ook zijn er speciale (online) adviesinstrumenten zoals:

- Groene Menukaart van De Groene Grachten
- Dumo-scan van SBR
- Gemeenten zoals Haarlem, Den Haag en Utrecht beschikken over een 'toolkit monumenten en duurzaamheid'. Wellicht is er ook zo'n toolkit beschikbaar in uw gemeente.

Vergeet niet op tijd de betreffende 'monumentenambtenaar' van uw gemeente te betrekken bij uw plannen: ook zij kunnen u adviseren en zo weet u direct of u een vergunning nodig heeft voor uw wensen.

Relevante websites

www.monumenten.nl/duurzaamwonen
www.restauratiefonds.nl/duurzaamheid
www.degroenegrachten.nl
www.degroenemenukaart.nl
www.energiesubsidiewijzer.nl
www.eigenhuis.nl/energie
www.milieucentraal.nl/energie-besparen

Uw monument in stand houden

planmatig onderhoud

Tijdig en planmatig onderhoud voorkomt (hoge) restauratiekosten aan uw monument. Bovendien heeft uw pand niet voor niets de monumentenstatus: het verdient bescherming. Er is volop onderzoek gedaan naar wat er nodig is om uw rijksmonument goed te onderhouden, zonder afbreuk te doen aan de historische en monumentale waarde. U leest hier enkele tips en aandachtspunten.

Hoe zorgt u ervoor dat uw monument in stand blijft?

Wat helpt om uw monument in goede staat te houden, is goed en planmatig onderhoud. Een meerjarenonderhoudsplan, voor een termijn van 6 jaar, zorgt ervoor dat u niet voor onverwachte 'verrassingen' komt te staan en brengt in kaart wanneer u met welk onderhoud en bijbehorende kosten rekening moet houden. Door uw onderhoud en eventuele restauratie volgens de Uitvoeringsrichtlijnen (voor onderhoud en restauratie) uit te voeren zorgt u eveneens voor meer kwaliteit en een langere instandhouding.

Monumentenwacht

De Monumentenwacht kan u helpen met uw meerjarenplan en het onderhoud. U kunt bij hen een abonnement afsluiten voor onder andere jaarlijkse inspectie. Hiermee krijgt u inzicht in de staat van uw monument en het benodigde onderhoud.

Praktische tips: Monumenten.nl

Op Monumenten.nl vindt u veel praktische tips, onder andere over het onderhouden van gevels, kozijnen, dakgoten en schilderwerk. Op deze website vindt u bovendien de Uitvoeringsrichtlijnen en brochures over het hoe en wat rondom het onderhouden en reinigen van uw monument, ontwikkeld door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

Financiering onderhoud

De overheid stimuleert planmatig onderhoud, zowel met kennis als met financiële middelen. Zo kunt u voor onderhoud, restauratie en energiebesparende maatregelen van uw (woonhuis)monument een lening met lage rente aanvragen via het Restauratiefonds.

Voor rijksmonumenten die niet aangemerkt zijn als woonhuis (in particulier bezit) is er vanuit de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed instandhoudingssubsidie beschikbaar, voor sober en planmatig onderhoud op basis van een instandhoudingsplan voor een periode van 6 jaar. Zie voor meer informatie Monumenten.nl.

Informeer daarnaast bij uw provincie of gemeente of zij iets voor u kunnen betekenen. Provincies ontvangen (in ieder geval t/m 2017) jaarlijks vanuit de rijksoverheid restauratiebudget voor rijksmonumenten. Sommige gemeenten en provincies stellen ook zelf middelen beschikbaar. Wellicht zijn er ook fondsen of andere partijen die u op weg kunnen helpen en mogelijk kan het Restauratiefonds iets voor u betekenen.

Kunt u onderhoudskosten fiscaal aftrekken?

Goed nieuws: Veel onderhoudskosten zijn fiscaal te verrekenen. Particuliere eigenaren van een rijksmonument kunnen in principe 80% van de onderhoudskosten als persoonsgebonden aftrek bij de belastingaangifte aftrekken van het inkomen. Kijk voor de specifieke, actuele voorwaarden op de site van de Belastingdienst. De Belastingdienst heeft informatie beschikbaar over wat wel en niet fiscaal aftrekbaar is en onder welke voorwaarden.

Instandhoudingsplicht

Naast de rechten die u als monumenteigenaar heeft zijn er ook verplichtingen. U bent als eigenaar van een rijksmonument wettelijk verplicht om uw pand in goede staat te houden. Deze plicht houdt in dat u er voor zorgt dat uw rijksmonument zodanig

onderhouden wordt dat het in stand houden van het monument en zijn monumentale waarden gewaarborgd is.

Wanneer het in stand houden van het monument en/of monumentale waarden in het geding is als gevolg van nalatig onderhoud kan de gemeente handhavend optreden en u verplichten het achterstallig onderhoud uit te (laten) voeren. Het maakt daarbij niet uit of het achterstallig onderhoud een gevolg is van opzettelijk handelen of niet.

Deze instandhoudingsplicht wordt per 1 juli 2016 opgenomen in de Erfgoedwet en zal vanaf 2018 opgenomen worden in de Omgevingswet.

Hoe blijft u op de hoogte van actuele ontwikkelingen?

De wereld van monumentenzorg is in beweging. Denk aan thema's als eenvoudiger regelgeving, vergunningsvrije onderhoudswerkzaamheden, duurzaamheid, veranderende wetgeving door de modernisering van het monumentenbeleid en nieuwe financieringsproducten en -diensten voor monumenteigenaren. Via de websites van betrokken organisaties blijft u prima op de hoogte. U kunt u ook abonneren op (digitale) nieuwsbrieven. Zowel de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed en het Restauratiefonds geven informatieve bladen en nieuwsbrieven uit waarop u zich kosteloos kunt abonneren. Kijk voor de nieuwsbrief op Monumenten.nl of op Restauratiefonds.nl.

Kennis en ervaring vastleggen en delen

U bent ongetwijfeld trots op uw monument. Veel monumenteigenaren laten dat zien door hun monument open te stellen tijdens het evenement

Open Monumentendag, dat jaarlijks bijna 1 miljoen bezoekers trekt. De ervaring leert dat veel monumenteigenaren kennis over het monument graag delen met anderen. Op Monumenten.nl staan inspirerende verhalen van eigenaren die de moeite waard zijn om te lezen. Daarnaast is het belangrijk en waardevol om alle opgedane kennis vast te leggen voor later. Dit kan doormiddel van een gebruikershandboek. Zie ook hoofdstuk 5.

U wilt uw monument verkopen?

Veel monumenteigenaren hebben het gevoel dat zij 'passant' zijn: zij houden hun monument in stand voor komende generaties. Als u uw monument wilt verkopen, is het goed om uw kennis en alle beschikbare informatie over uw monument over te dragen op de volgende eigenaar. U kunt een gespecialiseerde makelaar in de arm nemen om u te helpen voor de verkoop van uw monument. Veel makelaars die zijn aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars hebben kennis over wat er komt kijken bij de aan- en verkoop van monumentale woningen. Ook het Restauratiefonds beschikt over folders voor toekomstige eigenaren die u kosteloos kunt opvragen.

Relevante websites

www.monumenten.nl
www.cultureelerfgoed.nl
www.restauratiefonds.nl
www.belastingdienst.nl
www.monumentenwacht.nl



Webadressen en contactgegevens

Nationaal Restauratiefonds

Postbus 2207
 3800 CE Amersfoort
 (088) 253 90 00
 info@restauratiefonds.nl
 www.restauratiefonds.nl

Restauratiewijzer

(088) 253 90 10
 restauratiewijzer@restauratiefonds.nl
 www.restauratiewijzer.nl

Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed

Smallepad 5
 3811 MG Amersfoort
 Postbus 1600
 3800 BP Amersfoort
 (033) 421 74 21
 www.cultureelerfgoed.nl

InfoDesk: (033) 421 74 56
 info@cultureelerfgoed.nl

De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed en het Nationaal Restauratiefonds geven via Monumenten.nl monumenteigenaren informatie over de financiële mogelijkheden, onderhoud en wet- en regelgeving.

Belastingdienst/ PDB Amsterdam/ Bureau Monumentenpanden

Postbus 58944
 1040 EE AMSTERDAM
 (088) 1528155

Algemene informatie, brochures, folders en het formulier Verzoek vaststelling aftrekbaarheid onderhoudskosten voor rijksmonumentenpand kunt u bekijken en downloaden op www.belastingdienst.nl of bestellen bij de BelastingTelefoon: 0800 – 054338.

Federatie Grote Monumentengemeenten

www.monumentengemeenten.nl
 secretariaat@monumentengemeenten.nl

De Groene Grachten

Mauritskade 63
 1092 AD Amsterdam
 info@degroenegrachten.nl
 06 14 06 07 25
 www.degroenegrachten.nl

Colofon

Dit is een uitgave van het Nationaal Restauratiefonds in samenwerking met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. De Vereniging van Nederlandse Gemeenten, de Belastingdienst, De Groene Grachten en de Federatie Grote Monumenten gemeenten hebben kennis en informatie geleverd voor de totstandkoming van dit document en onderschrijven de inhoud.

Samenstelling, vormgeving en eindredactie:

Nationaal Restauratiefonds; Sjoerd Slagter
 Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed; Alie van Veenendaal.

Fotografie:

Vincent van den Hoven (pag. 4, 8, 10, 16, 28, 30, 36, 44, 48), Ton Poortvliet (pag. 6), Robert Jan Stokman (pag. 34), Restauratiefonds (pag. 22)

Amersfoort, juni 2017

Restauratiefonds.



Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
Ministerie van Onderwijs, Cultuur en
Wetenschap



Vereniging van
Nederlandse Gemeenten



Belastingdienst

Monumentaal wonen

gids voor
eigenaren van
een rijksmonument