



Monumentaal wonen

gids voor
eigenaren van een
gemeentelijk
monument

Informatie aangeboden door Nationaal Restauratiefonds

1

→ **Vooraf**

2

→ **Even voorstellen**
Nationaal Restauratiefonds stelt zich aan u voor.

3

→ **Eigenaar of toekomstig eigenaar van een gemeentelijk monument?**
Als eigenaar van een gemeentelijk monument is het goed om een aantal zaken te weten. In dit hoofdstuk leest u wat het inhoudt om eigenaar te zijn van een monument. Denk aan wet- en regelgeving, de monumentenstatus 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 eventuele financiële mogelijkheden zoals een laagrentende lening.

5

→ **Een goed restauratieplan en de uitvoering**
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 kunt bewaken met behulp van de uitvoeringsrichtlijnen.

6

→ **Energie besparen? Wat zijn de mogelijkheden?**
Duurzaamheidsingrepen worden in de praktijk vaak gecombineerd met onderhouds- en restauratiewerkzaamheden van een monument. Of misschien is uw pand in goede staat, maar wilt u investeren in verduurzaming. In dit hoofdstuk leest u over de duurzame maatregelen die wellicht ook in uw situatie mogelijk zijn.

7

→ **Uw monument onderhouden: wat u moet weten**
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? Hoe blijft u op de hoogte van actuele ontwikkelingen? En 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 gemeentelijke monumenten. Overal waar u in deze gids 'monument' leest, wordt gemeentelijk monument bedoeld.

Naast gemeentelijke monumenten kent Nederland ook rijksmonumenten, provinciale monumenten en beeldbepalende panden in beschermde stads- en dorpsgezichten. meer informatie vindt u op Monumenten.nl, Restauratiefonds.nl en op de website van uw gemeente.

Wonen in een gemeentelijk monument 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 gemeentelijk monument, 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, (planmatig) onderhoud en verbouwing?
- Hoe kunt u uw monument verduurzamen?
- Hoe kunt u zien of u in aanmerking komt voor een subsidie of een laagrentende lening?
- Hoe zit het met een vergunning?

Niet één gemeentelijk monument is hetzelfde en ook de persoonlijke situatie van iedere eigenaar verschilt. Wij willen u met deze gids helpen uw weg te vinden in monumentenland. In deze gids geven wij antwoord op de meest gestelde vragen en/of delen wij (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 de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed en Nationaal Restauratiefonds, speciaal voor monumenteigenaren. De Restauratiewijzer van het Restauratiefonds kan u verder helpen met stappenplannen en persoonlijke begeleiding met uw concrete plannen voor aankoop, restauratie, onderhoud of verduurzaming van uw monument.

Even voorstellen

Deze gids wordt u aangeboden door het Nationaal Restauratiefonds. Inhoudelijk zijn ook de Vereniging van Nederlandse Gemeenten, 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 elke dag in voor het in stand houden van onze monumenten.

Erfgoed is meer dan een stapel stenen: erfgoed is emotie. Elk gebouw heeft zijn eigen verhaal en vertelt iets over onze geschiedenis.

Het Restauratiefonds helpt eigenaren om deze bijzondere gebouwen duurzaam te gebruiken en te bewonen, er in te werken of te ontspannen door het bieden van maatwerkfinancieringen, kennis van het proces en een sterk netwerk.

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.

De Groene Grachten

Stichting De Groene Grachten zet zich in om historische panden in Nederland te behouden door verduurzaming. 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, en van grachtenpanden tot buitenhuizen.

Federatie Grote Monumentengemeenten

De Federatie Grote Monumentengemeenten telt 80 aangesloten gemeenten die direct betrokken zijn bij de dagelijkse praktijk van het behoud van monumenten. Binnen de grenzen van de aangesloten gemeenten bevindt zich ongeveer 60 procent van alle gebouwde Nederlandse monumenten.

Relevante websites

monumenten.nl
restauratiefonds.nl
vng.nl
groenegrachten.nl
monumentengemeenten.nl

Eigenaar of toekomstig eigenaar van een gemeentelijk monument?

Als eigenaar van een gemeentelijk monument is het goed om een aantal zaken te weten. Uw eigendom is niet voor niets aangewezen als gemeentelijk monument: het heeft een bijzondere monumentale waarde die de gemeente in stand wil houden. Wat betekent het om eigenaar te zijn van zo'n uniek pand?

Wat is een gemeentelijk monument?

Een monument is vanwege zijn schoonheid, wetenschappelijke- of cultuurhistorische waarde beschermd. Uw pand heeft de status van gemeentelijk monument gekregen. Dit gebeurt als een pand van bijzondere plaatselijke of regionale waarde is. Nederland telt ongeveer 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.

Wie heeft bepaald dat uw pand een monument is? En waar is dat vastgelegd?

Uw gemeente is verantwoordelijk voor het aanwijzen en vastleggen van de gemeentelijke monumentenstatus. Elke gemeente doet dat op eigen wijze, maar in de meeste gemeenten is er sprake van een openbare gemeentelijke monumentenlijst die u kunt raadplegen. De gemeente kan u meer vertellen over de reden van de monumentale status van uw pand.

Wat houdt de monumentenstatus in?

De officiële monumentenstatus, in dit geval 'gemeentelijk monument, is ervoor om de monumentale waarde(n) te beschermen en in stand te houden. 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, bijzondere schilderijen

of behang van historische waarde, stucplafonds en schouwen.

Is een gemeentelijk monument herkenbaar aan een bordje of ander kenmerk?

Het wit-rode gemeentelijke monumentenbord markeert de gemeentelijke monumenten van Nederland. Dat betekent niet dat op elk gemeentelijk monument een monumentenbord hangt. Als eigenaar van een gemeentelijk monument kunt u het bord op vrijwillige basis aanschaffen via de ANWB. Naast dit landelijke bord hebben een aantal gemeenten een eigen bordje ontwikkeld voor de monumenten in hun gemeente.

Wat houdt een blauwwit geruit schildje in?

Het blauwwitte 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.

Wijzigen, verbouwen, onderhouden, verduurzamen; stem op tijd af met uw gemeente!

Uw pand heeft de status van monument gekregen vanwege de bijzondere (cultuur)historische waarden. De monumentenstatus helpt deze monumentale waarden in stand te houden. 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. Vaak zijn wijzigingen mogelijk wanneer deze met respect voor monumentale waarden worden uitgevoerd. Over het algemeen is

het uitgangspunt bij monumenten: behoud gaat voor vernieuwen.

Tijdig overleg met uw gemeente helpt u een vergunningaanvraag op te stellen die meer kans maakt verstrekt te worden. U kunt een vergunningcheck doen bij het Omgevingsloket Online op www.omgevingsloket.nl.

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 meer inspecties en advies. Wilt u iets veranderen aan uw monument, zoek dan - zo vroeg mogelijk in het proces - contact met uw gemeente om te weten wat mag en kan. U weet zo bovendien of u een omgevingsvergunning nodig heeft (hoofdstuk 4).

Tip: u kunt bij de voorbereiding en uitvoering van uw onderhoud of restauratie gebruik maken van uitvoeringsrichtlijnen (vraag deze op bij uw gemeente). Zo bent u zekerder van kwalitatief goed uitgevoerde werkzaamheden. Zie ook hoofdstuk 5.

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 gemeentelijk monument:

- vorige eigenaren;
- bouwhistorisch en bouwtechnisch onderzoek (hoofdstuk 4);
- gemeentelijke afdeling monumentenzorg en gemeentelijk archief;
- plaatselijke oudheidkundige vereniging.

Wijzigingsplannen

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 in gezamenlijk overleg uw plannen te bespreken. Dit levert vroeg in het proces duidelijkheid op, en later veel tijdwinst.

Kennis over wonen in een monument

Monumenten.nl, de gezamenlijke website van het Nationaal 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?

Informeer of uw gemeente of uw provincie het onderhoud of de restauratie aan uw monument ondersteunt met een financiële bijdrage. Voor informatie over subsidies is uw gemeente of provincie uw aanspreekpunt.

Met vragen over financiering kunt u terecht bij het Nationaal Restauratiefonds.

U kunt bij het Restauratiefonds navragen of er een laagrentende financiering mogelijk is vanuit een Cultuurfonds of één van de Regionale Restauratiefonds-hypotheek. Uit de fondsen die het Restauratiefonds beheert worden leningen verstrekt tegen lage rente voor restauratie, duurzaamheidsmaatregelen en onderhoud van uw monument.

Zijn er geen fondsen met laagrentende leningen beschikbaar, dan kunt u mogelijk gebruik maken van de Monumenten-hypotheek van het Restauratiefonds. U kunt deze hypotheek aanvragen voor de financiering van uw restauratie of (groot) onderhoud aan uw monument. U kunt deze lening ook gebruiken voor aanvullende kosten en werkzaamheden. Restauratie en onderhoud vormen wel de basis van deze lening.

Ook kunt u zich oriënteren via de Restauratiewijzer van het Restauratiefonds: dit hulpmiddel biedt eigenaren deskundige hulp bij de procedurele en financiële kant van de restauratie.

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 gemeenten 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 of duurzamer maken, dan doet u er goed aan om het risico van eventuele ‘tegenvallers’ zoveel mogelijk te beperken. Dat kan door u goed te laten informeren over de bouwkundige staat van het pand, bijvoorbeeld door inspectie van uw pand door de Monumentenwacht, en over de financiële consequenties. Betrek bovendien professionele en betrouwbare architecten en aannemers bij uw project die ervaring hebben met monumenten.

Wissel tips en ervaringen uit met andere eigenaren

Als monumenteigenaar komt u vaak voor uitdagingen te staan en bouwt u gaandeweg veel kennis op. Monumenteigenaren worden samengebracht in de Monumenten Community, waar zij hun ervaringen, verhalen en tips kunnen uitwisselen. Dit kan online via community.monumenten.nl, maar ook tijdens bijeenkomsten.

Relevante websites

restauratiefonds.nl
monumenten.nl
publicaties.cultureelerfgoed.nl
community.monumenten.nl

Iets wijzigen

goede voorbereiding is cruciaal!

Heeft u wijzigingsplannen? Wilt u (ver)bouwen, restaureren, duurzaamheidsmaatregelen nemen 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 vanwege de monumentale status van uw gemeentelijk monument. 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 waarden van uw monument respecteert, is er meer mogelijk dan u denkt.

Gouden regel 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 van uw gemeente. Zo houdt u (zoveel mogelijk) grip op planning, proces, kwaliteit en kosten en voorkomt u onnodige tegenvallers.

De 4 stappen voor een goede voorbereiding:

- **Stap 1:** informatie verzamelen over uw monument;
- **Stap 2:** uw wensen, keuzes en mogelijkheden (ver)kennen;
- **Stap 3:** vergunningscheck en check op andere wet- en regelgeving;
- **Stap 4:** oriënteren op financiële 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 hoofdstuk 5. 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 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 bij uw gemeente

Soms vindt u specifieke informatie over uw monument bij uw gemeente. Ook kunt u voor informatie terecht bij het gemeentelijk- of provinciaal archief of de oudheidkundige vereniging. Wellicht kan ook de vorige eigenaar u meer vertellen.

Bouwhistorisch onderzoek: de bijzonderheden van uw pand

Bouw-, interieur-, en kleurhistorisch 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 kan bij sommige (grotere) gemeenten op uw verzoek door uw gemeente gedaan worden. Vaak betreft dit een bouwhistorische opname in verband met de voorgenomen ingreep. Anders kunt u een gespecialiseerd bouw-, kleur- of interieurhistorisch adviesbureau inschakelen.

Informeer bij uw gemeente en een onderzoeksbureau naar de mogelijkheden. Zie ook Monumenten.nl voor de brochures 'Bouwhistorisch onderzoek' en 'Richtlijnen bouwhistorisch onderzoek'. Op de websites bouwhistorie.nl en bouwhistorici.nl kunt u terecht voor algemene informatie.

Let op: in sommige gemeenten is bouwhistorisch onderzoek een voorwaarde voor een omgevingsvergunning voor een gemeentelijk 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 of krijgt 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 kan u hier verder mee helpen. De Monumentenwacht kan de bouwtechnische staat van uw monument

inspecteren. Zij biedt naast eenmalige inspecties ook een abonnement aan voor periodieke controle. 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 van uw provincie.

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

Stap 2: uw wensen, 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 meer in hoofdstuk 5.

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 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 materialen 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 waarden 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 vernieuwen (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 hebben een zeer lange levensduur, zoals baksteen, natuursteen en houtconstructies. Toch is vervanging van bijvoorbeeld dakbedekking van leien, dakpannen of riet soms noodzakelijk.

De uitgangspunten voor restauratie en onderhoud:

- a. een ingreep moet de oorzaak van de schade wegnemen;
- b. beperk de omvang van de ingreep zo veel mogelijk;
- c. zet in op herstel van historisch materiaal;
- d. vervang het materiaal als het op is door hetzelfde materiaal in dezelfde techniek;
- e. behandel eerdere werkzaamheden met respect;
- f. 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 monumentenambtenaar?

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 aanwezig is. Veel gemeenten werken samen met deze steunpunten. Bij grote wijzigingen kan een vooroverleg bij het steunpunt worden georganiseerd. Hierbij worden specialisten 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 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 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 monument. Dat geldt ook voor regelgeving.

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.

Let op: deze richtlijnen kunnen per gemeente verschillen.

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 waarden ervan. De monumentenstatus helpt deze monumentale waarden 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.

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 gemeentelijk monument 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 beschermd monument een omgevingsvergunning nodig heeft. Bij sloopwerk of het 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.

Goed om te weten: 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.

Overleg met uw gemeente helpt u een vergunningaanvraag op te stellen die meer kans maakt verstrekt te worden. Ook kunt u een vergunningcheck doen bij het Omgevingsloket online. Via deze tool wordt de vergunning digitaal aangevraagd (www.omgevingsloket.nl).

Vertrekpunt (voor)overleg en vergunning:

Voor reguliere vergunningsaanvragen ontvangt u van uw gemeente binnen 8 weken uitsluitel mits het plan beoordeelbaar is. De gemeente beoordeelt de aanvragen (samen met de plaatselijke welstands- en/of monumenten-commissie). Bij eenvoudige werkzaamheden krijgt u binnen 8 weken een reactie. De termijn gaat in wanneer de aanvraag is ingediend. De termijn kan eenmalig verlengd worden wanneer er bijvoorbeeld een bestemmings-planprocedure moet plaatsvinden.

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 mogelijkheden

Elk onderhouds- of restauratieplan is uniek en dat geldt ook voor de financiering ervan.

Informeer of uw gemeente of uw provincie het onderhoud aan uw monument ondersteunt met een subsidieregeling. Ook kunt u bij het Restauratiefonds navragen of er een financiering mogelijk is vanuit een provinciaal Cultuurfonds of één van de Regionale Restauratiefondsen. Uit de fondsen worden leningen verstrekt tegen lage rente voor restauratie, duurzaamheidsmaatregelen en onderhoud van uw monument. Met meer dan 30 jaar ervaring heeft het Restauratiefonds veel kennis van het financieren van restauraties.

Aanvullende Monumenten-hypotheek

Is de laagrentende lening van het Restauratiefonds niet voldoende om de gehele restauratie te financieren? Dan kunt u het aanvullende deel ook met een Monumenten-hypotheek bij het Restauratiefonds financieren tegen marktconforme rente. In sommige gevallen kan het Restauratiefonds naast restauratie en verbetering, ook de aankoop en de verduurzaming van het pand financieren.

Kunt u ook bij andere banken aankloppen?

U kunt de hypotheek met lage rente alleen bij het Restauratiefonds aanvragen. Uiteraard kunt u ook bij een andere geldverstrekker terecht voor financiering of aanvullende financiering van uw project. Deze zal echter een marktconforme rente toepassen.

Gebruik de 'wat past bij mij?' tool op Restauratiefonds.nl

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

Let op: vraag de 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 welke kosten er gemaakt zijn om de monumentale waarden van uw bezit te behouden. Daarnaast is het ook lastig om achteraf de kwaliteit van het restauratieplan te toetsen.

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 voor monumenteigenaren.

Het Restauratiefonds heeft voor (toekomstige) eigenaren van gemeentelijke monumenten 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 de restauratie van het 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 voor u als u het monument nog moet kopen.

Hoe vraagt u een hypotheekofferte aan?

Om een hypotheekofferte te maken, heeft het Restauratiefonds een digitale aanvraag en een aantal documenten nodig. Op basis van onder meer deze gegevens beoordeelt het Restauratiefonds of de financiering verstrekt kan worden. Vragen die een rol spelen zijn onder meer: kunt u de rente en aflossing betalen? Wat is de waarde van het pand na restauratie ten opzichte van de totale hypothecaire schuld?

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 annuïteitenlening. Oftewel: u lost uw lening in maximaal dertig jaar af. Uw offerte kan pas

geaccepteerd worden nadat uw omgevingsvergunning is afgegeven door de gemeente of wanneer de gemeente heeft aangegeven dat een vergunning niet nodig is. 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.

Als u besluit om een monument te kopen, gaat dat in principe net als bij een 'gewoon' pand: 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 uw eigen financier.

Relevante websites

restauratiefonds.nl
 monumenten.nl
 restauratiewijzer.nl
 monumentenwacht.nl
 bouwhistorie.nl
 bouwhistorici.nl

Een goed restauratieplan en de uitvoering

U heeft de 4 voorbereidingsstappen uit het vorige hoofdstuk doorlopen. 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 beschrijft u de uit te voeren werkzaamheden. 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: houd contact met uw gemeente tijdens de planfase. Uw contactpersoon legt uw aanvraag voor aan de welstands- en monumentencommissie die uw gemeente adviseert of aan de afdeling Omgevingsvergunningen.

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 een lening tegen lage rente via het Restauratiefonds of eventuele subsidies.

Uitvoeringsrichtlijnen voor kwaliteit

De uitvoeringsrichtlijnen geven informatie over de kwaliteit van de werkzaamheden. Er zijn richtlijnen

voor onder meer 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 specialisten op het gebied van metaalconservering. 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 te vragen of het bedrijf alle werkzaamheden zelf uitvoert of ook werk uitbesteedt aan andere 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.

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 herstellkosten kunnen voor bijzondere details en materialen in 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? Welke installaties zijn gebruikt? 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 voorhanden te hebben.

Relevante websites

restauratiefonds.nl
monumenten.nl
omgevingsloket.nl
monumentenwacht.nl
vakgroeprestauratie.nl
stichtingerm.nl
bna.nl
vawr.nl

Energie besparen?

Wat zijn de mogelijkheden?

Energie besparen in uw monumentale pand? Hoe pakt u dat aan? Wat zijn de mogelijkheden? Zijn er ook 'snelle oplossingen'? Een monumentaal pand duurzaam maken lijkt misschien ingewikkeld, maar hoeft dat niet te zijn. Wij vertellen u in dit hoofdstuk graag de mogelijkheden van energie besparen en verduurzamen.

Wat mag en kan er in een monument?

Ieder monument is uniek. Bij monumenten is het behoud van cultuurhistorische waarden erg belangrijk. De instandhouding 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 over de mogelijkheden. Maar dat neemt niet weg dat er een heleboel kan. Grote kans

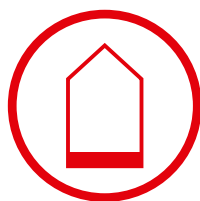
dat de traditionele bouwwijze van uw monument al veel mogelijkheden biedt om het duurzamer te maken, zoals kamers-en-suite, raamluiken, diep binnenvallend daglicht, wandbetimmeringen, tochtportalen en een afsluitbare zolder. Het is raadzaam uzelf goed te verdiepen in de mogelijkheden voor u over gaat tot het uitvoeren van maatregelen. U kunt misschien alvast beginnen met kleine, eenvoudige maatregelen.

Voorbeelden van energiebesparing en milieuwinst



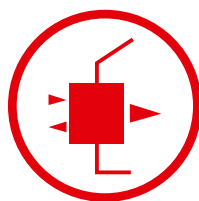
Groene Energie

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



Isolatieverbetering

Met goede isolatie heeft u meer controle over het binnenklimaat van uw woning. Denk hierbij 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.



Waterbesparing

Door waterbesparende douchekoppen en –kranen, een waterbesparend toilet of simpelweg een regenton in de tuin.



Energiebesparingsmaatregelen

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

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 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, indien aanwezig, 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.

Eenvoudige maatregelen toegepast?

Heeft u de eenvoudige maatregelen toegepast? Dan kunt 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.

Direct aan de slag met De Groene Menukaart

Wilt u direct beginnen met het verduurzamen van uw monument? Dan kunt u online gebruik maken van de gratis 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 op de energieladder 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. 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: een slimme energiemeter kan na de ingreep helpen bij het inzichtelijk maken van de gerealiseerde energiebesparing met uw duurzaamheidsmaatregelen en waar u eventueel kunt bijsturen.

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. Andere argumenten zijn milieubesparing en de wens minder afhankelijk te 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 gemeentelijke, provinciale en rijksmonumenten. 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.

Tip: wilt u als monumenteigenaar meer inzicht in uw energieverbruik en bespaarmogelijkheden, denk dan eens aan een slimme energiemeter. Zie voor meer informatie www.monumenten.nl/energielabel.

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.

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 op het gebied van 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.

- Verschillende banken bieden speciale hypotheken en leningsvormen aan voor energiebesparende, energieopwekkende en duurzaamheidsmaatregelen. Een voorbeeld hiervan is de Groenhypotheek.

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

- Het Nationaal Restauratiefonds heeft laagrentende en reguliere, aanvullende leningen voor restauratie- en soms ook voor duurzaamheidswerkzaamheden. Zie www.restauratiefonds.nl
- Vanuit het Rijk wordt duurzaamheid gestimuleerd. Zo deelt de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed kennis via onder andere Monumenten.nl en publicaties. Samen met anderen biedt het Rijk ook de energiebespaarlening aan via www.ikinvesteerslim.nl

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.

Een goed duurzaamheidsadvies draagt er aan bij dat uw pand op een juiste en effectieve wijze wordt verduurzaamd.

Het Restauratiefonds werkt samen met een viertal DuMo-adviseurs:

- OOMAdvies; voert al ruim 10 jaar energiescans uit.
- Huis en Erfgoed Collectief; bestaat uit adviseurs met meer dan alleen kennis van monumenten en energie.
- De Groene Grachten; helpt u om energie te besparen en duurzaam op te wekken in uw monument.
- Dijkoraad; geeft maatwerkadvies over het verduurzamen van monumenten.

Ook zijn er speciale (online) adviesinstrumenten zoals:

- De toolkit duurzaam erfgoed (www.toolkitduurzaamerfgoed.nl).
- De Groene Menukaart (www.degroenemenukaart.nl).

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. Er zijn ook een aantal gemeenten die over een toolkit voor verduurzaming beschikken. Informeer altijd bij uw gemeente naar de kennis en mogelijkheden.

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. Verder kunt u ook informatie inwinnen via Milieu Centraal, de Consumentenbond, Vereniging Eigen Huis, Natuur en Milieu, en Restauratiefonds. Informeer bij uw gemeente naar de richtlijnen voor duurzaamheidsmaatregelen in een monument.

Relevante websites

monumenten.nl/duurzaamwonen
restauratiefonds.nl/duurzaam
energiesubsidiewijzer.nl/
toolkitduurzaamerfgoed.nl
degroenegrachten.nl
degroenemenukaart.nl
eigenhuis.nl/energie

Uw monument onderhouden

wat u moet weten

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 gemeentelijk monument goed te onderhouden, zonder afbreuk te doen aan de historische en monumentale waarden. 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 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(s) volgens de uitvoeringsrichtlijnen (voor onderhoud en restauratie) uit te voeren zorgt u eveneens voor meer kwaliteit en een langere instandhouding.

Monumentenwacht

De Monumentenwacht in uw provincie kan u helpen met uw meerjarenplan en het onderhoud. U kunt bij hen een abonnement afsluiten voor onder andere een 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 meer 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

In veel gevallen kunt u onderhoud en restauratie van uw monument laagrentend financieren bij het Restauratiefonds. In sommige gemeenten zijn er ook subsidiemogelijkheden. Controleer altijd bij uw gemeente of bij het Restauratiefonds van welke maatregelen u mogelijk gebruik kunt maken als u

werkzaamheden uitvoert aan uw monumentale pand. Zijn er geen mogelijkheden voor een laagrentende financiering of subsidie en wilt u uw restauratie- of onderhoudswerkzaamheden toch financieren? Dan kunt u hiervoor een Monumenten-hypotheek aanvragen bij het Restauratiefonds of een gewone financiering bij uw reguliere bank.

Hoe blijft u op de hoogte van actuele ontwikkelingen?

De wereld van het behoud van monumenten is in beweging. Denk aan thema's als duidelijke regelgeving, vergunningsvrije onderhoudswerkzaamheden, duurzaamheid, veranderende wetgeving door de actualisering 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 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 door middel van een gebruikershandboek. Zie ook hoofdstuk 5.

Monumenteigenaren komen vaak voor uitdagingen te staan en bouwen gaandeweg veel kennis op. Om die kennis en ervaring op een effectieve wijze te kunnen delen is er een Community opgericht, waarin bestaande en (aankomende) monumenteigenaren elkaar kunnen ontmoeten en ervaringen, verhalen en tips uit kunt wisselen. Dit kan online, maar ook tijdens bijeenkomsten. Kijk op community.monumenten.nl

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 met de verkoop van uw monument. Ook 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.

Relevante websites

monumenten.nl
cultureelerfgoed.nl
restauratiefonds.nl
community.monumenten.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

Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG)

info@vng.nl
www.vng.nl

Federatie Grote Monumentengemeenten

www.monumentengemeenten.nl

De Groene Grachten

De Groene Grachten
Mauritskade 64
1092 AD Amsterdam
Telefoon: +31 (0)6 12 86 47 01
info@degroenegrachten.nl
www.degroenegrachten.nl

Colofon

Dit is een uitgave van het Nationaal Restauratiefonds. De Vereniging van Nederlandse Gemeenten, 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;
Sitback, freelance reclame studio, Kortenhoef

Fotografie:

Vincent van den Hoven: 4, 16, 26, 28, 30, 32, 34, 40
Sven Scholten: 6
Stefan Ammerlaan: 8, 12, 44
RCE: 10
Ingrid de Roode: 22

Amersfoort, augustus 2018

Restauratiefonds.



Monumentaal wonen

gids voor
eigenaren van een
gemeentelijk
monument