



R.A.H. Engelsing  
Algemeen directeur Engelsing Makelaars

Met enige trots aanvaardde ik enkele maanden geleden de uitnodiging van de gemeente Arnhem om een onafhankelijke mening te vormen over het onderwerp "Monument en Rendement". Het was vervolgens met groot genoegen dat ik de expertise van Engelsing Makelaars in mocht brengen in een speciale werkgroep die het rendement van investeringen in monumenten onderzocht. De werkgroep werd samengesteld uit monumenten-deskundigen van de gemeente Arnhem, de Rijksdienst voor de Monumentenzorg, het Nationaal Restauratiefonds en Bouwtechnisch Adviesbureau Croes uit Nijmegen. Het team kreeg ondersteuning van de ervaren afdeling Engelsing Research, alsmede van een team ervaren (woning)makelaars, onder verantwoording van directeur woningmakelaardij M.E.L. van Musscher.

De werkzaamheden van ons kantoor werden geleid door woningmakelaar S.J.P.J. Smeets; een 'man van de praktijk' die dankzij zijn ervaring en kennis als geen ander in staat was om dit rapport te kunnen vervolmaken. Maar zonder de steun van Marije Aalberts, researchmedewerker Engelsing Makelaars, zouden het onderzoek en het rapport niet zijn gerealiseerd.

In het rapport is de ervaring verwerkt van ons gehele team woningmakelaardij, dat al meer dan 25 jaar ervaring heeft met de Arnhemse woningmarkt. Ik hoop dat ons onderzoek een steentje bijdraagt aan de ontwikkeling van een monumentenbeleid. Een beleid waarin de mening van de monumenteneigenaar écht meetelt. Niet alleen in onze eigen unieke gemeente maar ook in de rest van het land.

Ik ben trots en dankbaar dat Engelsing Makelaars hieraan een eerste bijdrage heeft mogen leveren.

R.A.H. Engelsing  
Algemeen directeur Engelsing Makelaars

	Colofon	
	Ten geleide	1
	Voorwoord	3
1	Inleiding	4
2	Enquête eigenaren	6
2.1	Monumentstatus bij aankoop	6
2.2	Voor- en nadelen	6
2.3	Marktpositie	7
	Interview, Broekstraat 26, rijksmonument	10
3	De visie van woningmakelaars	11
3.1	Voor- en nadelen van de monumentstatus	11
3.2	Marktpositie	12
3.3	Concreet waardeadvis	12
3.4	Prijzontwikkeling	13
	Interview, Rijnkade 64, gemeentelijk monument	14
4	Financiële vergelijking	15
4.1	De uitgangspunten	15
4.2	Overdrachtsbelasting	16
4.3	Inkomstenbelasting, eigendomsregeling	16
4.4	Subsidie en financiering restauratie en onderhoud	16
4.5	Persoonsgebonden aftrek onderhoud	18
4.6	Waardeontwikkeling	18
5	Eindconclusie	20
6	Aanbevelingen	23
	Onderzoeksverantwoording en totstandkoming	24



In de gemeentelijke monumentenpraktijk kom je soms monumenteneigenaren tegen die zich boos maken over het feit dat de gemeente hun pand wil aanwijzen als beschermd monument. Ze vrezen bemoeizucht, lange bureaucratische procedures en vooral een daling van de economische waarde van hun woning. Uiteraard probeer je ze dan gerust te stellen en meestal lukt dat ook wel. Veel eigenaren voelen zich gelukkig ook wel gestreeld door het van overheidswege afgegeven kwaliteitslabel. Het maakt hun woning toch meer bijzonder dan het huis van de burens of overburen. Aanvankelijke boosheid en onzekerheid maken vaak plaats voor trots. Toch hebben we niet altijd alle zorgen weg kunnen nemen. Het onderhoud van een monument vraagt meestal om gebruik van bijzondere materialen en specialistische vakkennis. Hierdoor zijn de kosten van onderhoud vrij hoog. De gemeenteraad van Arnhem meent echter dat dergelijke investeringen in monumenten toch rendement opleveren. Er is immers een goede markt voor monumenten. De animo om op een plek of in een huis met geschiedenis te wonen is erg groot. Woontijdschriften als Engelsing Exclusief onderstrepen zo'n opvatting. Daarbij komt dat het lenen van geld nog steeds goedkoop is. Voeg of laat verzilvert de investering zich.

De gemeenteraad is dan ook van mening dat de beperkt beschikbare middelen voor de monumentenzorg in Arnhem beter ingezet konden worden in een meer thematische of projectmatige benadering. Zo werden met inbreng van geld uit verschillende beleidsvelden veel grotere zaken aangepakt, waarmee ook het monumentenbelang behartigd werd. De aanpak van de Korenmarkt, het project Wonen boven winkels en het Kelderproject in de Rijnstraat zijn daarvan voorbeelden. De gemeentelijke subsidieverordening voor onderhoud en restauratie van monumenten werd ingetrokken. Voor eigenaren van woonhuismonumenten is het nu dan ook niet mogelijk een gemeentelijke subsidie te krijgen. Er is wel een klein vangnet blijven bestaan voor de instandhouding van extreem kostbare ornamentiek aan of in de woning. De bijdrage is echter slechts van symbolische betekenis.

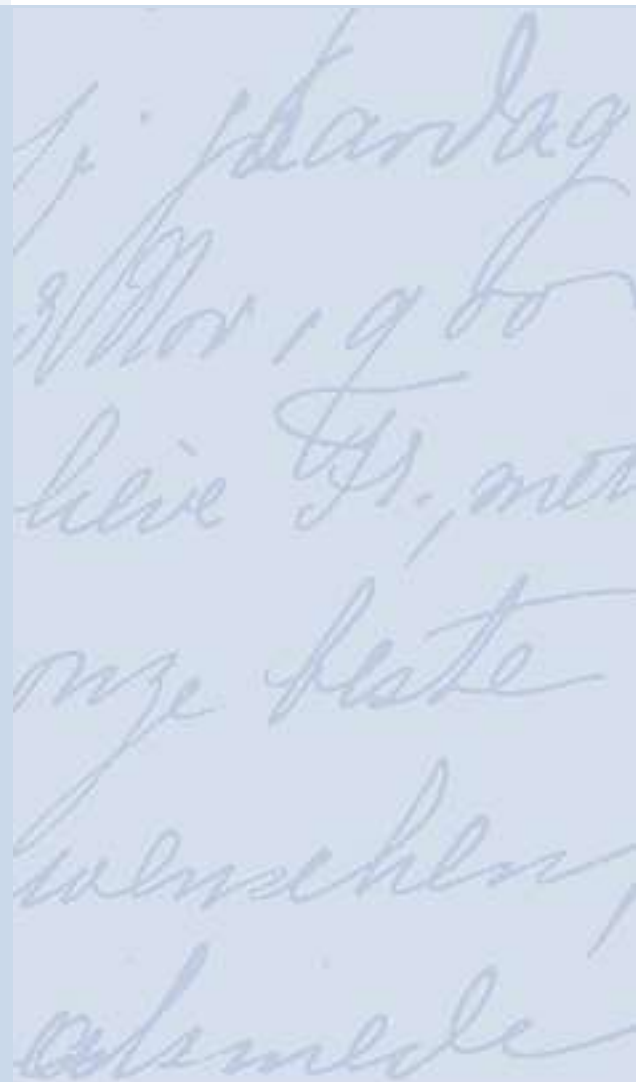
De stelling "de investering in een monument is een renderende investering" hebben wij helaas in een recente confrontatie met een rechter niet hard kunnen maken. De rechter heeft niet gezegd dat de stelling onjuist was, maar vond wel dat de overheid een zwaardere bewijslast had dan de tegensprekende monumenteneigenaar. Op dit punt kreeg deze monumenteneigenaar dan ook meer gelijk dan de gemeente. We hebben gezocht naar bewijzen om de stelling te onderbouwen. Er blijken echter geen recente onderzoeken te zijn die iets zeggen over de prijsontwikkeling van monumenten ten opzichte van reguliere woonhuizen. De beschikbare onderzoeken lijken de Arnhemse stelling te ondersteunen, maar zijn vaak van oudere datum, indirect of kijken naar monumenten op een macro-niveau.

Met het nu ingestelde onderzoek, waarvoor de gemeente Rolf Engelsing en de werkgroep Monument en Rendement zeer erkentelijk is, hopen we een aanzet te hebben gegeven voor een meer structurele monitoring van de prijsontwikkeling van monumenten. Een dergelijke monitoring kan de overheden helpen een monumentenbeleid te maken, waarbij de altijd beperkte middelen terecht komen op de plekken waar zij het meest nodig zijn.

S. van Bodegraven  
Wethouder Ruimtelijke Ordening, Volkshuisvesting,  
Grondzaken en Monumentenzorg



S. van Bodegraven  
Wethouder gemeente  
Arnhem



## 1 INLEIDING

### 1.1 ACHTERGROND

Hoe rendabel is investeren in een monument?

Deze vraag werd tot op heden nooit eenduidig beantwoord.

Veel bezwaar- en beroepsschriften gaan over de aanwijzing van een pand als rijks- of gemeentelijk monument.

De eigenaar van een woning verzet zich tegen de monumentale status. Hij vreest dat de kwalificatie 'monument' zijn huis minder waard maakt. Dat zou het gevolg zijn van het 'niets meer mogen veranderen aan het pand'. Het is echter nooit bewezen dat een pand in waarde daalt als het de monumentale status krijgt. Sterker nog: tegenover de bezwaar- en beroepsschriften staan de advertenties in dagbladen en woonkranten waarbij de aanduiding rijks- of gemeentemonument juist een extra wervende lading draagt; als een garantie dat iets bijzonders wordt aangeboden.

### 1.2 DOELSTELLING

Het onderzoek is opgezet om na te gaan of, en zo ja hoe, de waarde van een woning wordt beïnvloed door de monumentale status. Verder wordt gekeken welke voor- en nadelen de status heeft voor de eigenaar.

De doelstelling van het onderzoek is uitgewerkt in een aantal deelvragen.

- Welke invloed heeft een monumentstatus bij de aankoop van een woning?
- Welke voor- en nadelen heeft de monumentstatus?

- Heeft een monument een andere marktpositie dan een reguliere woning?
- Is er een verschil tussen het prijsverloop van woningen met de status monument en het prijsverloop van reguliere woningen?

Samen geven deze deelvragen een beeld van de invloed van de monumentale status op de waarde van een woning.

### 1.3 METHODE VAN ONDERZOEK

Het onderzoeksterrein is afgebakend tot woonhuizen die als gemeentelijk of rijksmonument zijn aangemerkt in de gemeente Arnhem. Bovendien zijn alleen woonhuizen in particulier bezit onderzocht. Andere monumenten als boerderijen, kerken en molens zijn minder eenvoudig te vergelijken en eisen daarom een andere aanpak.

De in deze rapportage bedoelde rijksmonumenten zijn onroerende zaken die, mede op advies van de gemeenteraad, door de rijksoverheid ingeschreven zijn in het Monumentenregister. Rijksmonumenten worden 'aangewezen' door de minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap (OCW). De gemeente Arnhem telt 243 rijksmonumenten. De Rijksdienst voor de Monumentenzorg (RDMZ) registreert en documenteert alle rijksmonumenten.

De oostelijke gevelwand van de Apeldoornseweg (even huisnummers)

Deze Ansichtkaart van de Apeldoornseweg dateert uit ca. 1900.

Let op de prachtige serre en louverluiken aan de gevels

[FOTO: GELDER'S ARCHIEF]





Een gemeentelijk monument is een monument dat volgens de bepalingen van de gemeentelijke monumenten verordening als zodanig door het college van burgemeester en wethouders is aangewezen. Arnhem telt 775 gemeentelijke monumenten.

In het onderzoek zijn twee doelgroepen naar hun mening gevraagd; eigenaren van een monument en onafhankelijke makelaars. Daarna zijn de uitkomsten van deze interviews getoetst aan cijfers van het Kadaster en is er een berekening uitgevoerd door Ernst & Young. De uitkomst is opmerkelijk en legt een – soms gapend – gat bloot tussen 'gevoel' en 'werkelijkheid'. De eigenaren van (gemeentelijke en rijks)monumenten werden benaderd door middel van een schriftelijke enquête die uit zowel open als gesloten vragen bestond. Na elke vraag kon de geïnterviewde toelichting geven op zijn antwoord. Ook zijn in het rapport twee interviews opgenomen, waarin eigenaren van woningmonumenten vertellen over hun ervaringen met hun monumentale bezit.

Van de ruim 1000 Arnhemse monumenten zijn alle 650 verschillende eigenaren van woonhuizen benaderd. Hiervan werkten er 152 mee aan het onderzoek. De resultaten uit de studie zijn daarmee representatief. Van de respondenten bezit 37,5 % een rijksmonument en 62,5% een gemeentelijk monument.



De oostelijke gevelwand van de Apeldoornseweg  
anno 1995.

[FOTO: GELDERS ARCHIEF]

De eigenaren van (gemeentelijke en rijks)monumenten werden benaderd door middel van een schriftelijke enquête. Ze geven antwoord op de volgende deelvragen:

- Welke invloed heeft een monumentstatus bij de aankoop van een woning?
- Welke voor- en nadelen heeft de monumentstatus?

## 2.1 MONUMENTSTATUS BIJ AANKOOP

Had de woning bij aankoop reeds de status van monument?

Ja	34,4%
Nee	64,2%
Geen antwoord	1,3%

Bij eenderde van de respondenten had de woning bij aankoop reeds de status van monument. Hoewel vrijwel niemand (1,3%) specifiek op zoek was naar een woning met de monumentale status, was men wel op zoek naar een bepaalde sfeer, een karakter, een bepaalde bouwperiode, de omgeving, een bepaalde uitstraling of woonkwaliteit in ruime zin.

Vond u de status monument bij de aankoop een nadeel?

Ja	19,2%
Nee	80,8%

Een grote meerderheid van de respondenten van wie de woning bij aankoop al de status van monument had, zegt de status bij aankoop niet als nadelig te hebben ervaren. Eenvijfde zag wel nadelen, maar deed uiteindelijk toch de aankoop. Als nadelen worden vooral de verplichtingen, beperkingen en hogere kosten genoemd.

## 2.2 VOOR- EN NADELEN

Zijn er volgens u voordelen van deze status in het huidige gebruik en beheer?

Ja	22,5%
Nee	62,3%
Geen antwoord	15,2%

De meerderheid vindt dat er niet voldoende subsidie of fiscale regelingen zijn voor monumenten. Toch stelt ruim eenvijfde van alle respondenten dat er voldoende subsidie- en fiscale regelingen zijn voor monumenten.

Zijn er volgens u voldoende subsidie- of fiscale regelingen voor monumenten?

	Gemeentelijk monument	Rijksmonument
Ja	20,3%	36,7%
Nee	79,7%	63,3%

Van de eigenaren van gemeentelijke monumenten<sup>1</sup> vindt eenvijfde de subsidie- en fiscale regelingen voldoende. De rest vindt dat er onvoldoende subsidie- en fiscale regelingen zijn. Eigenaren stellen dat de gemeentelijke subsidiepot leeg is of dat de subsidie te laag of beperkt is. Daarnaast wordt betreurd dat er voor gemeentelijke monumenten geen fiscale voorzieningen zijn.

Eigenaren van rijksmonumenten zijn duidelijk positiever. Ruim eenderde betitelt de subsidie- en fiscale regelingen als voldoende. De overige eigenaren van rijksmonumenten vinden de regelingen niet afdoende. Van deze eigenaren geven enkele aan dat bij de fiscale regelingen de drempel te hoog is of dat de tegemoetkoming niet in verhouding staat tot de kosten.

<sup>1</sup> Voor eigenaren van gemeentelijke monumenten zijn geen fiscale regelingen. Voor de fiscale aftrek voor een rijksmonument die als eigen woning hoofdverblijf kwalificeert, zijn naast kosten van onderhoud ook de afschrijving op het monument, de overige vaste eigenaarslasten en een eventuele erfpachtscanon aftrekbaar.

### Kortestraat 17-18/hoek Oude Oeverstraat

Het pand "Massar" aan de Kortestraat 17-18 in het begin van de jaren '80. Dichtgeplankt en bijna geheel verlaten. Een verloren monument?

[FOTO: GELDERS ARCHIEF]



Ook vinden ze de subsidie moeizaam verkrijgbaar, is 'de pot leeg' of staat de subsidie niet in verhouding tot de eisen en de daardoor hogere onderhoudskosten.

Heeft de monumentale status voordelen in het huidige gebruik en beheer?

Heeft de status voordelen?

	Gemeentelijk monument	Rijksmonument
Ja	20,0%	53,8%
Nee	80,0%	46,2%

Bijna eenderde (30,5%) van alle respondenten vindt dat de status voordelen heeft. 63,6% vindt dat er geen voordelen zijn. Het voordeel dat het meest wordt genoemd is de fiscale aftrekbaarheid van onderhoudskosten, maar dat gaat alleen op voor rijksmonumenten. Verder worden de mogelijkheid tot subsidie en de bescherming van de woonomgeving genoemd. 6,0% van de respondenten geeft geen antwoord op deze vraag.

Verder kan worden gesteld dat eigenaren die ook bewoner zijn, vaker voordelen zien in de monumentstatus dan eigenaren die het pand niet zelf bewonen. Eigenaren die zeggen dat er voldoende subsidie- en fiscale regelingen zijn, vinden ook vaker dat de status voordelen heeft.

Heeft de monumentale status nadelen in het huidige gebruik en beheer?

Ja	54,3%
Nee	39,7%
Geen antwoord	6,0%

Een kleine meerderheid van de respondenten vindt dat de monumentstatus nadelen heeft. De nadelen die het meest worden genoemd zijn de beperkingen bij verbouwingen, de vele (kostenverhogende) regels, het moeizaam en langdurig overleg met instanties en het feit dat er geen zeggenschap is over het eigen bezit. Eigenaren die zeggen dat er onvoldoende subsidie- en fiscale regelingen zijn, vinden ook vaker dat de status nadelen heeft.

Heeft de status voor- of nadelen?

Alleen maar voordelen	13,0%
Alleen maar nadelen	39,1%
Voordelen en nadelen	18,8%
Voordelen noch nadelen	29,0%

## 2.3 MARKTPOSITIE

Denkt u dat de status van uw woning bij een eventuele verkoop bevorderend is?

Ja	33,8%
Nee	51,7%
Geen antwoord	14,6%

Van de monumentenbezitters denkt eenderde dat de status een eventuele verkoop bevordert. Door de status wordt erkend dat een monument uniek is of bijzonder. Het pand wordt in de toekomst bovendien beschermd en dat levert zekerheid op. Ook de uitstraling, het karakter en de sfeer van het pand bevorderen volgens hen de verkoop.

De helft van de respondenten vindt dat de monumentale status van hun woning echter niet gunstig is bij een eventuele verkoop. Dit betekent niet dat deze eigenaren allemaal vinden dat de monumentale status een eventuele verkoop zal bemoeilijken. Eigenaren vinden vaker dat een monumentale status de verkoop bevordert indien zij de woning zelf bewonen, als het pand al een monumentstatus had bij aankoop, of wanneer zij vinden dat een monumentale status voordelen heeft.

Het pand Kortestraat 17-18 werd in 1983 gerestaureerd en verbouwd als horecagelegenheid. Tevens werden zes woningen gerealiseerd.

[FOTO: GELDERS ARCHIEF]



### Vindt u de monumentale status van uw woning waardeverhogend?

Ja	37,7%
Nee	51,0%
Geen antwoord	11,3%

De antwoorden en reacties wijken niet sterk af van die van de vorige vraag. Ook de argumentatie komt overeen.

Wel opvallend is dat eigenaren vooral inspelen op de emotionele waarde en niet op de waarde in financiële zin. Toch noemen enkele eigenaren (van veelal rijksmonumenten) fiscale voordelen of subsidies als pluspunt.

Ook de bescherming van het pand – en daarmee de bescherming van het culturele erfgoed – wordt als waardeverhogend ervaren, omdat men weet dat onderhoud en uitgevoerde renovaties bewaard blijven.

Er is geen duidelijk verschil tussen de mening van eigenaren van gemeentelijke monumenten en die van rijksmonumenten over de invloed van de monumentstatus op de waarde van de woning. Slechts een handvol eigenaren van gemeentelijke monumenten geeft aan dat de status van hun woning waardeverlagend is.

De helft van de respondenten vindt dat de monumentale status niet waardeverhogend is. Dit wil niet automatisch zeggen dat deze groep eigenaren vindt dat de monumentstatus waardedaling werkt.

Er zijn wel enkele eigenaren van gemeentelijke monumenten die vinden dat de monumentale status juist niet waardeverhogend is. Hiervoor geven zij de volgende argumenten: bemoeienis en eisen van de overheid, beperkingen en verplichtingen betreffende onderhoud en hoge onderhoudskosten. Dit is nadelig en zou volgens de eigenaren aspirant kopers ontmoedigen.

Volgens een deel van deze respondenten stijgt de waarde niet door de monumentale status, maar kan de waarde wel stijgen door investeringen, onderhoud en restauratie.

### Vindt u het investeren in een monument een goede investering?

	Gemeentelijk monument	Rijksmonument
Ja	65,0%	87,5%
Nee	35,0%	12,5%

#### Varkensstraat 34-35

Het pand is gebouwd in de late 19de eeuw. De voorgevel is voorzien van een afgeknotte tuitgevel en van ronde vensters. Dit herinnert aan de vroegere handel en nijverheid in het gebied rond de Korenmarkt.

[FOTO: GELDERS ARCHIEF]

Varkensstraat 34-35. In het pand zijn na de restauratie twee nieuwe woningen gerealiseerd.

[FOTO: GELDERS ARCHIEF]



Van alle respondenten vindt 73,4% het investeren in een monument een goede investering. Veel eigenaren zien een monument vooral als een goede investering, omdat ze hiermee helpen het culturele erfgoed te behouden. Ook noemen ze het behoud van de unieke waarde, de stijl en de uitstraling een belangrijke reden om te investeren. Een kleiner aantal eigenaren vindt dat de reële waarde van het monument stijgt door investeringen. Een aantal eigenaren stelt dat investeren in een woning in het algemeen goed is en dat een monumentale status van de woning daarbij weinig verschil maakt.

26.6% van de respondenten geeft aan dat een investering in een monument geen goede investering is. Deze groep eigenaren vindt vooral dat het (financieel) rendement negatief of niet adequaat is, dat een monument duurder is, dat de status niets uitmaakt (maar dat de woning zelf wel interessant is om in te investeren) of dat er teveel beperkingen zijn.



## INTERVIEW, BROEKSTRAAT 26, RIJKSMONUMENT

Mooie verrassingen bij het weer in oorspronkelijke staat herstellen van het huis

### GEVOELSWAARDE IS BELANGRIJK

Van oorsprong is de woning van Cynthia Lefers en Edwin Lakeman op de Broekstraat 26 in Arnhem een dienstwoning voor medewerkers van het Electrisch Onderstation; een centrale die in de dertiger jaren vanuit 't Broek geheel Gelderland van stroom voorzag. De woning is inmiddels al vele decennia in particuliere handen en werd in 1999 een rijksmonument. Architect H. Fels ontwierp de vier robuust ogende woningen en het elektriciteitsstation in de stijl van de Nieuwe Haagsche School. Fels heeft in Nederland vermoedelijk maar één ander rijtje van dit soort woningen ontworpen.

### POORT

Leuk detail is dat de slaapkamer op de eerste verdieping een doorloop heeft naar een extra kamer boven de poort – de burens hebben eveneens een extra kamer, die gespiegeld is neergezet. De poort, die aanvankelijk toegang gaf tot het bedrijfsterrein, bevat nog twee opvallende lampen uit de begintijd. Cynthia en Edwin wisten trouwens niet dat het om een monument ging toen ze dit huis gingen bekijken. Nu ze het weten, is de gevoelswaarde van het huis wel gestegen, geeft Cynthia toe. Edwin is druk in de weer sinds hun aankoop vorig jaar maart om de woning weer in de oorspronkelijke staat te herstellen.

### ERFGOED

Het mooie doorkijkje vanuit het trappenhuis naar de badkamer, dat aan de voorzijde zit, moet bijvoorbeeld nog hersteld worden. “De vorige bewoners hebben helaas veel glad- en dichtgemaakt, plafonds verlaagd en de paneeldeuren vervangen door zogenaamde rustieke boerderijdeuren. Die moet ik nog allemaal doen, want dat hoort bij een huis als dit,” zegt hij. “Een monument is een stukje cultureel erfgoed,” vult Cynthia aan. “Dat moet je respecteren.”

### SPOUW

Hoewel het huis door het platte dak geen zolder heeft, is er wel een kelder onder het gehele huis. De zwarte lavastenen die de architect gebruikt heeft, geven het huis een extra stevig karakter. En dat wordt ook nog eens bevestigd door de dertig centimeter dikke betonnen muren en de even brede spouwen. “Toen deze huizen werden geïsoleerd met schuim, bleek de aannemer vele malen meer isolatiekorrels nodig te hebben dan verwacht,” weet Cynthia. Een ander mooi detail van het bouwen in de dertiger jaren is het plafond in de kelder: “Daarin zie je de houtnerven nog van de bakken waar ze vroeger de stukken beton in goten,” vertelt Edwin.



#### Broekstraat 26

Edwin Lakeman en Cynthia Lefers aan hun tafel in de zitkamer, die na het verwijderen van het verlaagde plafond opeens een mooie afgeronde alkoof bij het raam bleek te bevatten



#### Broekstraat 26

Broekstraat 26, met de oorspronkelijke lampen bij de ingang van de poort

Ook makelaars werden gevraagd naar hun mening.

De antwoorden van de makelaars zijn gebruikt om antwoord te krijgen op de volgende deelvragen:

- Heeft een monument een andere marktpositie dan een reguliere woning?
- Is er een verschil tussen het prijsverloop van woningen met de status rijksmonument en het prijsverloop van reguliere woningen?

#### 3.1 VOOR- EN NADELEN VAN DE MONUMENTSTATUS

Aan de woningmakelaars is gevraagd om factoren te noemen die in de praktijk een rol spelen bij de aanschaf van een monument. Ze gaven de volgende voor- en nadelen:

Voordelen status:

- Een monumentstatus is het bewijs dat de kwaliteit van het pand hoog is
- Een monument heeft charme, gezelligheid
- Een monument trekt liefhebbers
- Er zijn fiscale mogelijkheden voor rijksmonumenten
- Er zijn vergoedingen (en subsidies) beschikbaar
- Door schaarste heeft een monumentaal pand meer waarde
- De aanschaf van een monument betekent een bijdrage aan het behoud van het cultureel erfgoed
- Monumenten zijn stadsbeeldbepalende woningen
- De gemeente stelt erkende aannemers voor aan de eigenaar: begeleiding en advisering
- Het conserverend karakter dat in een monumentenstatus opgesloten ligt, heeft een positief effect op de woonomgeving

##### Willemsplein 2-3-4

Willemsplein 2-3-4, toen.

[FOTO: GELDERS ARCHIEF]



##### Willemsplein 2-3-4, nu.

[FOTO: GELDERS ARCHIEF]



Nadelen status:

- Onduidelijkheid in de markt en daardoor angst (onbekend maakt onbemind)
- Te ingewikkelde procedures om financiële tegemoetkomingen (subsidies) voor het onderhoud, renovatie of restauratie te krijgen
- Een monument beperkt de bestemming van het gebruik
- Je kunt een monument nooit afbreken om er iets nieuws neer te zetten
- Er is te veel inspraak van de overheid
- Er zijn soms onverwachte kosten door plotselinge eisen van de gemeente of de monumentencommissie
- Er zijn soms onverwachte (extra hoge) kosten door plotselinge bouwkundige problemen van het pand
- Angst voor het onderhoud (exclusieve materialen zijn duurder)
- Lange procedures en bureaucratie bij aanvraag van een vergunning
- Indeling woning is moeilijk veranderbaar en waardoor een pand lastiger verkoopbaar zou kunnen zijn
- Hogere energiekosten (bijvoorbeeld omdat dubbel glas veelal niet mag)
- Bij aankoop van een monumentaal pand waarin veel onderhoud en restauratie nodig is, is het nadelig dat niet direct bekend is hoeveel subsidie beschikbaar wordt gesteld

Voor gemeentelijke monumenten zijn er geen fiscale aftrekmogelijkheden. Dit is ten opzichte van rijksmonumenten nadelig.

De positieve en negatieve factoren brengen elkaar keurig in evenwicht. De ligging, indeling en kwaliteit van de woning hebben veel meer invloed dan de status, zo merken de makelaars op. Dit geldt overwegend bij gemeentelijke monumenten. Bij rijksmonumenten wegen de status en de sfeer juist zwaar. Daarnaast is de groep kopers die beslist geen monument wil of juist wel, erg klein.



### 3.2 MARKTPOSITIE

Het komt voor dat een potentiële koper schrikt als hij hoort dat het huis waarin hij geïnteresseerd is een monument blijkt te zijn. Vaak is deze reactie het resultaat van onwetendheid en onervarenheid. Met adequate informatievoorziening is dit eenvoudig op te lossen, menen de onder-vraagde makelaars. Ook eigenaren zijn vaak onvoldoende geïnformeerd over de gevolgen van de monumentstatus van hun pand. Vaak is men wel op de hoogte van de plichten en nadelen, maar is men onvoldoende bekend met de voordelen en bestaande faciliteiten. Denk bijvoorbeeld aan de aantrekkelijke fiscale regelingen en de mogelijkheid om subsidies aan te vragen. Betere en toegankelijke voorlichting door de betrokken instanties is daarom noodzakelijk, stellen de makelaars vast.

Door de onwetendheid van de consument hebben monumenten een negatief imago gekregen. Het feit dat een woning een rijksmonument of een gemeentelijk monument is, wordt hierdoor vaak ten onrechte als onderhandelingsargument gebruikt. Enerzijds door de koper om de prijs te laten zakken. Anderzijds door de verkopende partij of makelaar om aan te geven dat het om een uniek pand gaat.

Ook makelaars oordelen dat het verschil in de financiële tegemoetkoming van de overheid voor eigenaren van een rijksmonument en een gemeentelijk monument (te) groot is. Gesteld kan worden dat makelaars graag zouden zien dat er werk wordt gemaakt van het imago van monumenten. Ook moeten financiële tegemoetkomingen voor eigenaren van gemeentelijke monumenten worden uitgebreid en is het noodzakelijk de algemene informatievoorziening over monumenten voor eigenaren en potentiële kopers te verbeteren.

### 3.3 CONCREET WAARDEADVIES

De makelaars werd verder gevraagd of ze vonden dat de status 'gemeentelijk monument' waardeverhogend was. Vrijwel unaniem gaven zij aan dat die status nagenoeg geen invloed heeft op de waarde. De status van rijksmonument kan wel waardeverhogend zijn voor een pand, menen de makelaars. De waarde van een woning kan na aanwijzing als rijksmonument tot zo'n vijf procent omhoog gaan, zo wordt gesteld. Deze waardeverhoging houdt direct verband met de fiscale voordelen en de mogelijkheid subsidies aan te vragen.

#### Walstraat 59

Walstraat 59. Het pand bezit een gave en vrij zeldzame voorgevel uit het einde van de 19de eeuw.

[FOTO: GELDERS ARCHIEF]



Het pand Walstraat 59 na de restauratie in 1992.

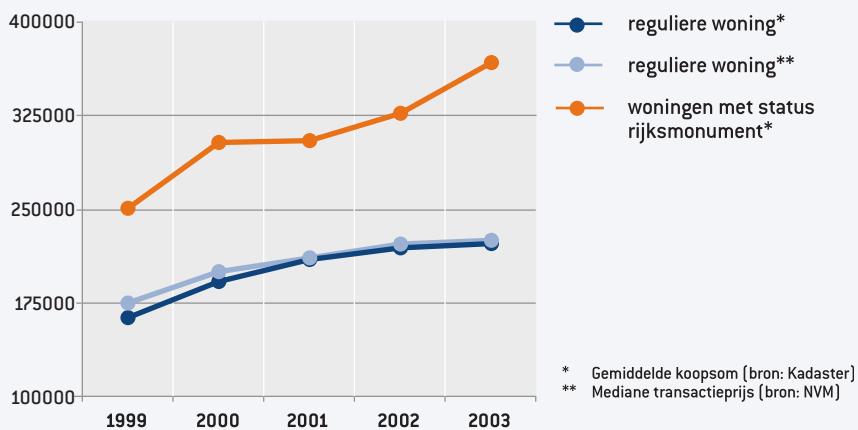
[FOTO: GELDERS ARCHIEF]



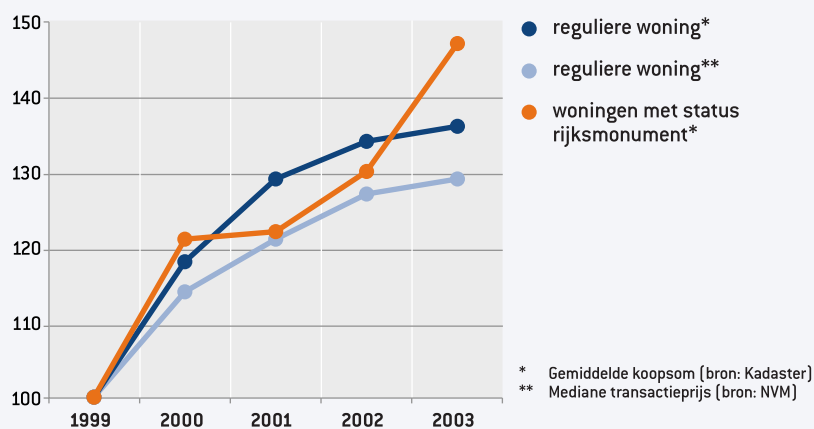
### 3.4 PRIJSONTWIKKELING

De prijsontwikkeling van rijksmonumenten in vergelijking met die van reguliere woningen ondersteunt de visie van de makelaars cijfermatig. Uit de grafieken blijkt dat gedurende de afgelopen vijf jaren de gemiddelde koopsom (prijs) van een woning met de status rijksmonument aanzienlijk sneller is gestegen dan de gemiddelde koopsom van een reguliere woning. Cijfers over de waardeinstijging van gemeentelijke monumenten zijn helaas niet voorhanden, omdat dat nergens wordt bijgehouden.

Prijsontwikkeling woningen in provincie Gelderland (in euro's)



Prijsontwikkeling woningen in provincie Gelderland (1999 = 100)



## INTERVIEW, RIJNKADE 64, GEMEENTELIJK MONUMENT

### RESTAURATIE ALS UITDAGING

Stadsarchitect Heuvelink tekende voor het ontwerp van het herenhuis op de Rijnkade 64, dat omstreeks 1855 gebouwd werd op de oorspronkelijke weerdjes, de uiterwaarden van de stad. De stadswal lag waar de Weerdjes nu loopt, beginnend bij de Sabelspoort.

De heer Jacobi, die het pand met zijn vrouw sinds 1989 bewoont, had al langere tijd een oogje op het grote huis. Hij bewoonde toen een flatje op de Rodenburgstraat en zocht, met drie opgroeiende kinderen en een zaak aan huis, meer ruimte. De toenmalige eigenaar Nijhof wilde het hem wel verhuuren, maar een kraakactie gooide roet in het eten. Pas na een klein jaar kon Jacobi het – door de krakers volledig uitgewoonde – pand betrekken. Sindsdien is hij met veel geduld de oude luister aan het herstellen. “En dat is heel interessant. Achter elke laag behang komt weer een andere tevoorschijn die weer een hele historie in zich meedraagt.”

### TABAK

De Nijmeegse familie Dobbelman, bekend van de zeepfabriek, heeft ook nog een periode in het huis gewoond. Het buurhuis op nummer 62 had volgens Jacobi in de achtertuin in de vorige eeuw waarschijnlijk nog een tabaksfabriekje dat ook tot de familie behoorde.

Jacobi beschikte overigens niet meteen over het gehele huis; het eerste jaar werd een deel van de benedenverdieping nog door nummer 62 als kantoor gebruikt. Slechts bij toeval werd de oorspronkelijke deur ontdekt. Toen Jacobi het pand na een jaar kon overnemen werd de kamer aan het huis toegevoegd. Sindsdien is hij druk bezig om het verval, dat in de loop der decennia was toegeslagen, weer te herstellen. “Je moet er wel een beetje idealist voor zijn,” geeft Jacobi toe.

### BALDAKIJN

Als bosbouwer gespecialiseerd in cultuurtechniek en bosbouwgenetica, had Jacobi zich bij zijn voormalige werkgever Heidemij onderscheiden in het kweken van de juiste rassen bomen en struiken. Ook bouwde hij in de loop der jaren een enorme kennis op over hout en houttoepassingen. Zijn kennis van hout komt hem goed van pas om de binnenblinden en kozijnen in de oude staat te herstellen – daar komt geen snelkweek aan te pas. Maar zijn vaardigheid gaat verder dan hout alleen; ook het oorspronkelijke balkon met baldakijn, gevonden op een oude foto, wordt binnenkort door hem in ere hersteld. Hij vindt de juiste materialen daarvoor op veilingen en bij sloopwerken van oude panden. Wanneer hij klaar is, weet hij nog niet, “maar dat geeft niet. Een huis, daar moet in geleefd kunnen worden,” besluit hij.

### ELKE LAAG BEHANG ONTHULT EEN NIEUW STUKJE HISTORIE IN EEN HUIS VAN ANDERHALVE EEUW OUD



Rijnkade 64  
“Het zelf in een huis scheppend bezig zijn is zeer bevredigend.”



Rijnkade 64  
Het gemeentelijke monument Rijnkade 64. Het balkon met oorspronkelijke baldakijn ontbreekt nog: “Dat is in de maak”

Om de uitkomsten uit de enquêtes en de visie van de makelaars te toetsen aan de praktijk, moet een vergelijking worden gemaakt tussen drie identieke panden; een reguliere woning, een gemeentelijk monument en een rijksmonument. Het vinden van zo'n eeneiige drieling is een utopie. Daarom vallen we voor een cijfermatige vergelijking terug op een fictief voorbeeld.

### 4.1 DE UITGANGSPUNTEN

Voor de vergelijking wordt uitgegaan van een woning die op 1 januari 2004 is gekocht. Daarbij zijn de volgende gegevens van belang:

- De woning
  - Drie qua type, grootte, ligging en onderhoudstoestand vergelijkbare woningen op erfpachtgrond (voor onbepaalde tijd, canon € 8.000 per jaar), waarvoor de koper een bedrag van € 400.000 over heeft. De WOZ-waarde bedraagt € 400.000.
  - De woningen hebben achterstallig onderhoud en moeten worden aangepast aan de tijd. Voor de restauratie en renovatie brengt de aannemer een offerte uit van € 100.000. Vanwege de extra vergunning en eisen aan de uitvoering is de offerte voor het gemeentelijk monument en rijksmonument voor exact dezelfde werkzaamheden € 20.000 hoger.

Er is hierbij geen onderscheid tussen de verhoging met betrekking tot gemeentelijke monumenten en rijksmonumenten, omdat in feite dezelfde maatstaven worden gehanteerd.

- Het jaarlijks onderhoud bedraagt in alle drie de gevallen € 5.000.
- De koper
  - De koper is getrouwd en heeft twee minderjarige kinderen. De woning is als hoofdverblijf in gebruik bij de eigenaar. De nieuwe eigenaar verdient € 70.000 per jaar en heeft een vermogen voor box III van € 100.000. Er is geen sprake van overwaarde in de woning die koper verlaat.
- En verder:
  - Van de kostenpost 'groot onderhoud' stellen we dat 50% kwalificeert als subsidiabele kosten en 60% als fiscaal aftrekbare kosten (de werkelijke bedragen moeten blijken uit een gespecificeerde begroting).
  - De marktrente is 5,2%; de rente laagrentende restauratiehypotheek van het Nationaal Restauratiefonds bedraagt 0,8%.
  - Gehanteerd zijn de belastingtarieven 2004.

#### Utrechtsestraat

*De oostelijke gevelwand, nu.*

[FOTO: GELDERS ARCHIEF]



#### Utrechtsestraat

*De oostelijke gevelwand, toen.*

[FOTO: GELDERS ARCHIEF]



#### 4.2 OVERDRACHTSBELASTING

De overdrachtsbelasting wordt geheven over de waarde van de verkrijging. Behalve over de prijs voor de woning wordt ook overdrachtsbelasting geheven over de gekapitaliseerde canon. Er is geen faciliteit beschikbaar voor de overdrachtsbelasting bij de verkrijging van een gemeentelijk monument noch bij een rijksmonument. Daarbij moet worden opgemerkt, dat de vrijstelling van overdrachtsbelasting voor geregistreerde rijksmonumenten door een gekwalificeerde monumentenvereniging met betrekking tot de eigen woning om diverse, voornamelijk fiscale, redenen zelden interessant is.

**In cijfers:** Aankoopbedrag woning € 400.000, gekapitaliseerde canon € 136.000. In alle drie de situaties bedraagt de overdrachtsbelasting € 32.160.

#### 4.3 INKOMSTENBELASTING, EIGENWONINGREGELING

De woning, ongeacht de eventuele monumentenstatus, valt als 'eigen woning' in box 1. Dit houdt in dat 0,85% van de WOZ-waarde bij het box 1-inkomen wordt opgeteld. De betaalde hypotheekrente en de canon kunnen in mindering worden gebracht. Er is geen onderscheid tussen de reguliere woning, het gemeentelijk monument en het rijksmonument.

**In cijfers:** WOZ-waarde woning € 400.000, bijtelling box 1 € 3.400. Aftrek hypotheekrente, bij volledige financiering aankoopbedrag + overdrachtsbelasting tegen 5,2%: € 22.472 per jaar, en canon: € 8.000. Per saldo kan in alle drie de situaties € 27.072 op box 1-inkomen in mindering worden gebracht.

#### 4.4 SUBSIDIE EN FINANCIERING RESTAURATIE EN RENOVATIE

Omdat de energiepremies zijn afgeschaft, zijn er geen subsidies voor de aannemerskosten van de reguliere woning. De financiering van het onderhoud kan met een hypothecaire lening worden afgesloten tegen een normale marktrente.

**In cijfers:** Totale bedrag aan onderhoudskosten € 100.000, volledig financieren tegen 5,2% rente. Totale jaarlijkse rentelast € 5.200 [aftrekbaar op box 1-inkomen].

Sinds de koerswijziging in de uitvoering van het gemeentelijk monumentenbeleid van de gemeente Arnhem, komt ook het gemeentelijk monument niet in aanmerking voor een subsidie voor restauratie en renovatie. De totale aannemerskosten, dus ook de extra kosten vanwege de status van gemeentelijk monument, komen voor rekening van de eigenaar.

Apeldoornseweg 20-22  
 Bijschrift: De rijksmonumenten  
 Apeldoornseweg 20-22. Een foto uit ca. 1890.  
 [FOTO: GELDERS ARCHIEF]





**In cijfers:** Totale bedrag aan onderhoudskosten € 120.000, volledig financieren tegen 5,2% rente. Totale jaarlijkse rentelast € 6.240 (aftrekbaar op box 1-inkomen).

Medio 2001 is door het Prins Bernhard Cultuurfonds in samenwerking met het Nationaal Restauratiefonds een plan ontwikkeld om per provincie een Cultuurfonds voor Monumenten te stichten, waaruit leningen kunnen worden verstrekt tegen een lage rente (minimaal 1,5%). De leningen moeten worden gebruikt voor het instandhouden van gemeentelijke en provinciale monumenten. Voor de provincie Gelderland is dit fonds echter nog niet actief. Zodra dit wel het geval is zou een deel van de kosten van het groot onderhoud, namelijk de subsidiabele kosten, tegen een lage rente geleend kunnen worden, de rest tegen de reguliere marktrente.

**In cijfers:** Totale bedrag aan onderhoudskosten € 120.000, daarvan (gesteld) € 60.000 subsidiabel. Volledig financiering tegen gedeeltelijk 1,5% en gedeeltelijk 5,2% rente. Totale jaarlijkse rentelast € 4.020 (aftrekbaar op box 1-inkomen).

Voor het rijksmonument kan een beroep gedaan worden op het Besluit rijksregeling restauratie monumenten (Brrm). Het Brrm is alleen van toepassing op restauraties, hetgeen

in het besluit gedefinieerd wordt als 'werkzaamheden aan het beschermd monument, het normale onderhoud te boven gaand, die voor het herstel van het beschermd monument noodzakelijk zijn'. Over het bedrag aan subsidiabele kosten kan een subsidie worden verstrekt van 20%. Voor 30% van de subsidiabele kosten kan een laagrentende lening worden afgesloten.

**In cijfers:** Totale bedrag aan onderhoudskosten € 120.000, daarvan (gesteld) € 60.000 subsidiabel. Subsidie bedraagt dan € 12.000, € 18.000 kan tegen 0,8% geleend worden, restant tegen 5,2%. Totale jaarlijkse rentelast € 4.824 (aftrekbaar op box 1-inkomen).

Eigenaren met fiscale aftrek kunnen nu al bijna geen gebruik maken van de Brrm-regeling. Vooruitlopend op een nieuwe instandhoudingsregeling is er voor deze eigenaren een overgangsregeling, de Restauratiefonds-hypotheek. Dit betekent dat de eigenaar een goedkope lening af kan sluiten over 70% van de fiscaal aftrekbare onderhoudskosten – wat een ander, meestal hoger, bedrag is dan de subsidiabele kosten.

**In cijfers:** Totale bedrag aan onderhoudskosten € 120.000, daarvan (gesteld) € 72.000 fiscaal aftrekbaar. Volledige financiering, daarvan € 50.400 kan tegen 0,8% geleend worden; restant lenen tegen 5,2%. Totale jaarlijkse rentelast € 4.022 (aftrekbaar op box 1-inkomen).



Apeldoornseweg 20-22, na de restauratie van de voorgevels in 1994.

[FOTO: GELDERS ARCHIEF]

#### 4.5 PERSOONSGEBONDEN AFTREK ONDERHOUD

Uitsluitend voor bepaalde uitgaven aan een rijksmonument, is in de inkomstenbelasting een persoonsgebonden aftrekpost opgenomen. De persoonsgebonden aftrek wordt eerst in mindering gebracht op het inkomen uit werk en woning (box 1). Resteert daarna nog een bedrag aan persoonsgebonden aftrek, dan wordt dat in mindering gebracht op het inkomen uit sparen en beleggen (box 3). Resteert daarna nog een bedrag aan persoonsgebonden aftrek, dan wordt dat in mindering gebracht op het inkomen uit aanmerkelijk belang (box 2). Als ook daarna nog een bedrag aan persoonsgebonden aftrek over blijft, wordt dat bedrag bij de persoonsgebonden aftrek voor het volgende jaar opgeteld en levert het dan alsnog een fiscaal voordeel op.

Voor een rijksmonument dat als 'eigen woning' wordt gebruikt, geldt voor de persoonsgebonden aftrek een drempel van 1,15% van de WOZ-waarde, met een minimum van € 136 en een maximum van € 12.150. Naast de kosten van onderhoud (waarop een eventuele subsidie in mindering moet worden gebracht) zijn bovendien de afschrijving op het monument, de overige vaste eigenaarslasten en een eventuele erfpachtscanon aftrekbaar. In de jaren dat alleen jaarlijks onderhoud wordt verricht, zal de eigenaar van het pand meestal niet aan een persoonsgebonden aftrek toekomen.

**In cijfers:** Indien de aftrekbare onderhoudskosten niet meer bedragen dan € 1.020, wordt de drempel niet overschreden.

##### Vaste eigenaarslasten:

Contributie Monumentenwacht	€ 100	
Eigenaarsdeel OZB / Waterschapslasten gebouw	€ 1.250	
Premie brand- en opstalverzekering	€ 1.000	
Afschrijving: 15% van 2,05% van de WOZ-waarde	€ 1.230	
		€ 3.580
Aftrekbare onderhoudskosten (specificatie meezend)		€ 72.000
Drempel 1,15% van de WOZ-waarde	-/-	€ 4.600
Saldo persoonsgebonden aftrek monumentenwoning		€ 70.980

#### 4.6 WAARDEONTWIKKELING

Ook na de uitvoering van het groot onderhoud zijn de drie woningen nog identiek. De waarde na de restauratie en renovatie is materieel gezien daarom ook gelijk.



## Schema financieel verschil tussen monumentale woningen t.o.v. reguliere woningen

**MONUMENT EN RENDEMENT**

	reguliere woning	gemeentelijk monument	rijksmonument
<b>IB-box 1</b>			
inkomen onderneming / arbeid	70.000	70.000	70.000
bijtelling eigenwoningforfait	3.400	3.400	3.400
af trek hypotheek aankoop	22.472	22.472	22.472
af trek canon	8.000	8.000	8.000
af trek rente lening onderhoud	5.200	6.240	4.022
belastbaar inkomen box 1	34.328	33.288	35.506
<b>IB-box 3</b>			
totaal vermogen	100.000	100.000	100.000
heffingskorting	43.646	43.646	43.646
belastbaar inkomen box 3	2.254	2.254	2.254
persoonsgebonden aftrek	n.v.t.	n.v.t.	70.980
belasting box 1	12.721	12.301	0
belasting box 3	676	676	0
<b>Te betalen IB 2004-2006</b>			
te betalen IB in 2004	13.397	12.978	0
restant pers.geb aftrek jaar 2	n.v.t.	n.v.t.	33.220
te betalen IB in 2005	13.397	12.978	1.440
restant pers.geb aftrek jaar 3	n.v.t.	n.v.t.	0
te betalen IB in 2006	13.397	12.978	13.873
<b>Voordeel / Nadeel status t.o.v reguliere woning</b>			
Na 3 jaar:			
* betaalde rente in 3 jaar	15.600	18.720	12.066
* betaalde belasting in 3 jaar	40.191	38.934	15.313
* totaal in 3 jaar	55.791	57.654	27.379
Voordeel / Nadeel status	–	-1.863	28.412

**CONCLUSIE**

Het wonen in een gemeentelijk monument of rijksmonument levert geen financiële voordelen op zolang er geen groot onderhoud aan de orde is. De waarde van een rijksmonument met groot achterstallig onderhoud ('groot' in de zin van veel fiscaal aftrekbare onderhoudskosten) is echter wél hoger dan die van een reguliere woning of gemeentelijk monument. Immers, een koper zal er een hogere prijs voor over kunnen hebben dan voor een identiek pand zonder de status van rijksmonument omdat de forse belastingbesparing in het voordeel van het pand spreekt. De besparing overtreft de extra financiële lasten ruimschoots. Zonder een grote post aan fiscaal aftrekbare onderhoudskosten levert de status van rijksmonument geen financieel voor- of nadeel op.

Ten aanzien van een gemeentelijk monument is in het beschreven voorbeeld een klein financieel nadeel ten opzichte van de woning zonder enige monumentale status. Indien een beroep gedaan zou kunnen worden op de laagrentende lening via het Cultuurfonds voor Monumenten (een initiatief van Prins Bernhard Cultuurfonds en Restauratiefonds) slaat dit nadeel om in een klein financieel voordeel.

Deze conclusies zijn gebaseerd op een fictief voorbeeld. Dat wil zeggen dat de conclusies niet voor alle gevallen gelden.

Engelsing Makelaars heeft onderzoek verricht naar rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten die als woonhuizen in gebruik zijn in de gemeente Arnhem. De hoofdvraag was of investeren in een monument rendement oplevert. Bovendien werd gekeken of, en zo ja hoe, de waarde van een woning wordt beïnvloed door de monumentstatus.

De volgende deelvragen werden in het rapport uitgewerkt:

- Welke invloed heeft een monumentstatus bij de aankoop van een woning?
- Welke voor- en nadelen heeft de monumentstatus?
- Heeft een monument een andere marktpositie dan een reguliere woning?
- Is er een verschil tussen het prijsverloop van woningen met de status monument en het prijsverloop van reguliere woningen?

#### Welke invloed heeft een monumentstatus bij de aankoop van een woning?

Er zijn maar weinig kopers gericht op zoek naar een gemeentelijk monument of een rijksmonument. Mensen raken doorgaans eerst geïnteresseerd in een woning en horen vaak pas daarna dat het een monument betreft. De schrikreactie die dat teweegbrengt kan door makelaars

worden ingedamd door goede informatie te geven over de voordelen die de monumentale status van een pand met zich meebrengt. In principe zou er dus geen negatieve invloed hoeven zijn.

Het onderzoek maakt verder duidelijk dat de status van een gemeentelijk monument niet waardeverhogend (maar ook niet waardedrukkend!) werkt. Een pand dat als rijksmonument wordt ingeschreven, kan wel in waarde stijgen. Enerzijds door de status op zich, anderzijds door gunstige fiscale regelingen. De monumentstatus heeft ook objectief gezien in geen enkel geval een negatieve invloed op de waarde van het pand, zo is in dit onderzoek berekend. De angst die leeft dat de aanwijzing van een pand als monument de waarde van het onroerende goed drukt, blijkt op niets gebaseerd.

De praktijkervaring leert echter dat consumenten in het algemeen weinig weten over de verplichtingen en rechten van een monumenteigenaar. Maar ze zijn doorgaans ook niet goed geïnformeerd over mogelijkheden om subsidies aan te vragen of om aanspraak te maken op fiscale regelingen. Die onwetendheid plaagt zowel bezitters als potentiële kopers. Hierdoor ontstaat alsnog een negatief imago. En dat kan, indien slecht begeleid, toch nog een waardedrukkende factor bij de verkoop zijn.



Spijkerstraat/Brusselse huizen  
Spijkerstraat, Brusselse huizen, toen.  
[FOTO: GELDERS ARCHIEF]



Spijkerstraat, Brusselse huizen, nu.  
[FOTO: GELDERS ARCHIEF]



#### Welke voor- en nadelen heeft de monumentstatus?

Er zijn talloze voor- en nadelen te noemen, veelal ingegeven door unieke omstandigheden als ligging van het pand en de status van het object. Een gemeentelijk monument brengt geen fiscale voordelen met zich mee en wordt door de eigenaren daarom minder sterk bewierookt dan rijksmonumenten. In het algemeen kan echter worden gesteld dat sfeer, karakter en de beschermde status als voordelen worden gezien. Dat geldt ook voor het idee dat de eigenaar heeft over zijn bijdrage aan het instandhouden van het culturele erfgoed. Daar staat tegenover dat de voordelen van een monumentaal pand niet genoeg bekend zijn waardoor nadelen ontstaan. Eigenaren en kopers zijn hierdoor geneigd de werkelijkheid negatiever te schetsen dan realistisch is. Zeker eigenaren van gemeentelijke monumenten vrezen (ten onrechte) dat de status waardeverminderend is. Wel steekhoudend is het argument dat subsidies vaak lastig opeisbaar zijn. Gemeenten, maar ook het rijk, zouden zich op dat vlak moeten verbeteren, stellen eigenaren en makelaars.

#### Heeft een monument een andere marktpositie dan een reguliere woning?

Algemeen kan worden gesteld dat het niet mogelijk is om zonder enige nuancering te stellen dat een monument een

verantwoorde en goed renderende investering is. Omdat het begrip rendement op verschillende manieren is uit te leggen, kan de hoofdvraag alleen worden beantwoord door het rendement op drie manieren tegen het licht te houden; in financiële zin, in emotionele zin en in maatschappelijke zin.

In financiële zin levert een investering in een rijksmonument rendement op, in tegenstelling tot een gemeentelijk monument, voornamelijk vanwege de verschillen in fiscale voorzieningen en subsidieregelingen. Voor gemeentelijke monumenten is namelijk geen fiscale aftrekbaarheid mogelijk en blijkt het moeilijk om een gemeentelijke bijdrage te krijgen. De gemeente Arnhem heeft ervoor gekozen om de beschikbare middelen voor de instandhouding van monumenten te besteden in thema's, projecten en prioriteitsgebieden. Hierdoor zijn de gemeentelijke subsidies zeer beperkt. Deze thematische subsidie, bijvoorbeeld gericht op een wijk, hebben echter wel een positief effect op de waarde van de panden in bepaalde stadsdelen.

In emotionele zin levert een monument vrijwel altijd rendement op, zo stellen de eigenaren vast. De monumentstatus is het bewijs dat het pand uniek, bijzonder en historisch gezien van (algemeen) belang is. Eigenaren vinden dat de uitstraling, de sfeer, het karakter en de architectuurstijl



van grote invloed zijn op het woongenot en een prettig leefklimaat. Verder vinden ze het een prettig idee dat het pand wordt beschermd door de monumentenstatus, waardoor investeringen in onderhoud en renovaties een positief kwaliteitslabel krijgen. Bij verkoop van het pand hoopt de eigenaar de kosten van de investering terug te krijgen. Deze kans wordt vergroot door de status, die garant staat voor kwaliteit.

Emotioneel rendement is vooral van belang zolang de eigenaar het pand bezit. Bij verkoop gaat het meer om financieel rendement. De marktpositie van een monument is, en dat bleek ook al uit het antwoord op de twee voorgaande vragen, voor een groot deel afhankelijk van het imago van monumenten en de voorlichting daarover. Eerlijke, open voorlichting zorgt er voor dat de marktpositie zonder meer niet minder sterk is dan die van reguliere panden. Verder moet worden aangetekend dat de belangen van een goede marktpositie in maatschappelijke zin niet alleen bij de eigenaar van een pand liggen.

Ook overheid, ondernemers, inwoners en bezoekers van de stad hebben profijt bij de bewoning (en dus indirecte bescherming) van het culturele erfgoed van de stad. Dit draagt bij aan een goede leefomgeving en het weerspiegelt de sfeer en het karakter van de stad. Behoud van de architectuur en de historische waarde van het pand voor de stad is een goede reden om te investeren.

#### Is er een verschil tussen het prijsverloop van woningen met de status monument en het prijsverloop van reguliere woningen?

De koopsom (prijs) van een woning met de status rijksmonument stijgt de afgelopen jaren aanzienlijk sneller dan de koopsom van een reguliere woning. Cijfers over de waarde-stijging van gemeentelijke monumenten zijn helaas niet voorhanden, omdat dat nergens wordt bijgehouden.

Emmastraat 55, 75-77/hoek Thorbeckestraat  
Het pand Emmastraat 75-77 werd on ca. 1885 gebouwd  
[FOTO: GELDERS ARCHIEF]



Emmastraat 75-77, anno 1995, na de restauratie  
[FOTO: GELDERS ARCHIEF]

Naar aanleiding van de conclusies formuleert Engelsing Makelaars een aantal aanbevelingen.

- Eigenaren van monumenten moeten door instanties als gemeenten en het rijk beter op de hoogte worden gehouden van nieuwe ontwikkelingen. Goede voorlichting is essentieel om eigenaren gemotiveerd en betrokken te houden.
- Het imago van monumenten verdient nadere studie. Consumenten – waartoe ook de eigenaren van een monument kunnen worden gerekend – weten weinig af van de voordelen en zien daardoor vaak alleen maar nadelen. Door die onwetendheid om te buigen in alwetendheid, kan de marktpositie van monumenten verder worden versterkt.
- Procedures voor het aanvragen van vergunningen en subsidies duren nu nog erg lang. Het is zaak de aanvraag tot registreren als rijksmonument, de monumentenvergunningen en de subsidieprocedures te versnellen. Daarmee zal de eigenaar beter worden bediend.
- Een andere manier om de eigenaar tegemoet te treden – en daarmee het behoud van monumenten te stimuleren – is met financiële middelen. De lokale en nationale politiek zou nog meer betrokkenheid moeten tonen en bovendien meer geld beschikbaar moeten stellen voor het behoud van ons nationaal erfgoed.
- Eigenaren van een gemeentelijk monument moeten net zoveel financiële voordelen krijgen als eigenaren van rijksmonumenten. Om de aanschaf en het behoud van de gemeentelijke monumenten financieel aantrekkelijker te maken, zouden subsidies makkelijker en beter beschikbaar moeten komen en kan gedacht worden aan de afschaffing van gemeentelijke belastingen.

- Medio 2001 is door het Prins Bernhard Cultuurfonds in samenwerking met het Nationaal Restauratiefonds een plan ontwikkeld om per provincie een Cultuurfonds voor Monumenten te stichten. Daaruit worden leningen verstrekt tegen een lage rente. De leningen zijn bedoeld voor het instandhouden van gemeentelijke en provinciale monumenten. Voor vier provincies is dit fonds reeds actief, maar niet voor de provincie Gelderland. Activering van dit fonds in zowel provincie Gelderland als in het hele land is bijzonder wenselijk.
- Het is voor nader onderzoek naar de prijsontwikkeling van monumenten noodzakelijk om behalve de transacties van rijksmonumenten, ook die van gemeentelijke monumenten te laten registreren. Het zal potentiële kopers overtuigen van het rendement dat een gemeentelijk monument biedt.
- Het Kadaster geeft op basis van gegevens van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg bij elk geregistreerd pand aan of het een rijksmonument is. Gemeenten zijn niet verplicht dergelijke publiek-rechtelijke beperkingen bij te houden. Gezien het feit dat de meeste gemeenten de vrijwillige registratie achterwege laten, kan het Kadaster niet volledige cijfers over de prijsontwikkeling van gemeentelijke monumenten aanbieden. De verwachte wet Puberr (registratie van Publiekrechtelijke Beperkingen zoals bijvoorbeeld aanduiding gemeentelijk monument) zal de gemeenten verplichten om beperkingen die op panden rusten bij te houden. Daar moeten gemeenten een eigen register voor ontwikkelen. De informatie over Arnhemse panden is dan beschikbaar aan de balie (loket Bouwen, Wonen & Leefomgeving) of via internet. Het Kadaster kan daar ook deze informatie halen. De invoering van de Wet Puberr wordt pas per 1 januari 2006 verwacht.

Door bovenstaande aanbevelingen wordt het imago van monumenten verbeterd en zullen eigenaren en toekomstige bezitters hiervan de monumentstatus nog meer waarderen.

Tijdens het onderzoek Monument en Rendement is gebruik gemaakt van diverse bronnen.

De visie van de woningmakelaars is geformuleerd naar aanleiding van diverse gesprekken met woningmakelaars verspreid over Nederland, waaronder alle woningmakelaars van Engelsing Makelaars.

Eind 2003 vond een enquête plaats onder eigenaren van monumentale woningen in gemeente Arnhem. Met een respons van 23,4% is dit onderzoek voldoende nauwkeurig en betrouwbaar om conclusies aan te verbinden. Daarnaast weerspiegelt de enquête de werkelijkheid redelijk goed en is dus representatief genoeg om te gebruiken voor het onderzoek.

Het Kadaster en het NVM leverden cijfers die het prijsverloop aantonen van zowel reguliere woningen als dat van Rijksmonumenten in provincie Gelderland.

Speciale dank gaat uit naar Ir. A.J.J. Bakker van Ernst & Young, Utrecht. Hij vergeleek de financiële voor- en nadelen van een gemeentelijk monument en van een rijksmonument ten opzichte van een reguliere woning. Deze vergelijking is gebaseerd op een fictief voorbeeld van een woning in gemeente Arnhem. Op deze wijze is de regelgeving betreffende monumenten van gemeente Arnhem de basis van de vergelijking.

Het rapport Monument en Rendement is tot stand gekomen onder algehele coördinatie van dhr. S.J.P.J. Smeets. Het onderzoek werd gestuurd door de werkgroep Monument en Rendement, bestaande uit de volgende leden:

R.A.H. Engelsing, algemeen directeur Engelsing Makelaars  
S.J.P.J. Smeets, woningmakelaar Engelsing Makelaars  
Mevr. M.C. Aalberts, research medewerkster Engelsing Makelaars  
Drs. A. de Vries, hoofd regio Noord/Oost Rijksdienst Monumentenzorg  
Mevr. Ir. B.W. Roeterdink, stafmedewerker voorlichting Nationaal Restauratiefonds  
Drs. J. Wessels, coördinator cluster erfgoed en welstand Gemeente Arnhem  
P.L. Kamps, projectleider Bouwtechnisch Adviesbureau Croes

Het onderzoek vond plaats in samenwerking met:  
M.E.L. van Musscher, directeur woningmakelaardij Engelsing Makelaars  
Ir. A.J.J. Bakker, adviseur monumenten, landgoederen en groenprojecten Ernst & Young Belastingadviseurs, Utrecht  
M. Geerts, afdelingshoofd Informatie en Burgeronderzoek Gemeente Arnhem  
Mevr. I.E. Gofferjé, medewerkster monumenten Gemeente Arnhem



De werkgroep Monument en Rendement.  
Van links naar rechts (staand): S.J.P.J. Smeets,  
R.A.H. Engelsing, drs. J. Wessels, drs. A. de Vries  
(zittend): M.C. Aalberts, Ir. B.W. Roeterdink en P.L. Kamps