

Monumentaal wonen

gids voor
eigenaren van
een rijksmonument

Informatie aangeboden door Nationaal Restauratiefonds, de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed,
de Vereniging van Nederlandse Gemeenten, de Belastingdienst en de Federatie Grote Monumentengemeenten.

1

→ Vooraf

2

→ Even voorstellen

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

3

→ Bijzonder wonen: wat er zoal bij komt kijken

Waar moet u rekening mee houden als eigenaar? Welke wet- en regelgeving is van toepassing?

4

→ Wijzigingsplannen? Voorbereiding is cruciaal!

Hoe weet u wat u mag en moet met uw monument? Hoe werkt het precies met de financiering van uw restauratieplannen? Waar vraagt u subsidie of een laagrentende lening aan? Wat zijn fiscale mogelijkheden?

5

→ Restaureren of verbouwen? Van vergunning tot uitvoering

Hoe komt u tot een restauratieplan? Hoe werkt een omgevingsvergunning? Hoe vindt u gespecialiseerde uitvoerders?

6

→ Uw monument in stand houden: planmatig onderhoud

Hoe zorgt u ervoor dat uw monument in stand blijft? Zijn onderhoudswerkzaamheden vergunningvrij? Hoe blijft u op de hoogte van actuele ontwikkelingen?

7

→ Webadressen en contactgegevens

Bij wie moet u zijn voor advies en ondersteuning?

1

Vooraf

Wonen in een rijksmonument betekent wonen in de geschiedenis... Uw woning heeft een verhaal! Mogelijk bent u juist daarvoor gevallen. Uw woning heeft dankzij die historische waarde immers een heel eigen sfeer. Bepaald geen 'doorsnee' dus. Uw bezit heeft monumentale waarde. Om die te behouden geldt voor u, als eigenaar van een rijksmonument, een aantal spelregels én voordelen. Daarover leest u - in vogelvlucht - in deze gids meer. Wat komt er kijken bij restauratie en onderhoud? Waar moet u zijn voor een subsidie of een laagrentende lening voor de instandhouding van uw monument? Hoe zit het met een vergunning? U vindt ook (web)adressen van organisaties die u verder kunnen helpen als u meer wilt weten. Ook uw gemeente kan u verder helpen. De monumentenambtenaar is uw eerste aanspreekpunt als u iets wilt veranderen of aanpassen aan uw monument.

In deze gids vindt u basisinformatie die voor u als nieuwe eigenaar van een woonhuismonument van belang is. Heeft u na het lezen nog vragen? Op de genoemde websites vindt u uitgebreidere informatie en bij contactgegevens vindt u ook telefoonnummers.

→ **Let op:** deze gids is gemaakt voor eigenaren van rijksmonumenten. Er zijn ook gemeentelijke monumenten en provinciale monumenten. Daarover vindt u meer informatie op de website van uw gemeente en/of provincie (u vindt op veel gemeentelijke sites overigens óók informatie over rijksmonumenten). Overall waar u in deze gids 'monument' leest, wordt rijksmonument bedoeld.



Even voorstellen

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



Nationaal Restauratiefonds

Nationaal Restauratiefonds is een onafhankelijke stichting die financieringen verstrekt en subsidies uitbetaald aan eigenaren en beheerders van monumenten voor het restaureren en onderhouden van hun pand. Het Restauratiefonds geeft voorlichting, advies en begeleiding bij de financiële en procesmatige aspecten van restauratie en onderhoud van uw monument.

Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed

De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed staat voor de bescherming van het roerende en onroerende erfgoed van nationaal belang. Met specialistische kennis en subsidies stimuleert de Rijksdienst een goede zorg voor archeologie, monumenten, cultuurlandschap, beeldende kunst en kunstnijverheid. De Rijksdienst is onderdeel van het ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap.

Vereniging Nederlandse Gemeenten

De Vereniging 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.

De Vereniging Nederlandse Gemeenten is bovendien de belangenbehartiger van alle gemeenten en een belangrijke gesprekspartner voor andere overheden en maatschappelijke organisaties.

Belastingdienst Bureau Monumentenpanden

Belastingdienst Bureau Monumentenpanden stelt voorafgaand aan de restauratie vast welke kosten voor u fiscaal aftrekbaar zijn. Dit bureau is speciaal aangewezen voor de afwikkeling van verzoeken uit het gehele land.

Federatie Grote Monumentengemeenten

De Federatie telt 49 aangesloten gemeenten die direct betrokken zijn bij de dagelijkse praktijk van de monumentenzorg. Binnen de grenzen van de aangesloten gemeenten bevindt zich bijna 60% van alle Nederlandse monumenten.

Relevante websites

www.cultureelerfgoed.nl
www.restauratiefonds.nl
www.belastingdienst.nl
www.vng.nl



Bijzonder wonen wat er zoal bij komt kijken

Als eigenaar van een rijksmonument is het goed om een aantal zaken te weten. Uw eigendom is niet voor niets aangewezen als rijksmonument: het heeft monumentale waarde die in stand moet blijven. Wat betekent het om eigenaar te zijn van zo'n uniek object?



Wat is een rijksmonument?

Een monument is vanwege zijn schoonheid, wetenschappelijke- of cultuurhistorische waarde beschermd. In Nederland geldt dit voor in totaal 52.000 objecten, 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. De bescherming geldt voor het gehele pand, dus ook de inwendige structuur en indeling. Monumentale onderdelen vormen tevens onderdeel van het beschermde monument.

Hoe weet u dat u met een monument te maken heeft?

Meestal hebben rijksmonumenten een bijzonder uiterlijk, maar het is lang niet altijd zichtbaar dat een gebouw een monument is. Als het goed is, heeft de vorige eigenaar of de notaris u geïnformeerd over de beschermde status van het pand. Die status staat in principe ook vermeld in het koopcontract en bij het Kadaster.

U kunt ook zelf op onderzoek uit. Alle rijksmonumenten staan ingeschreven in het Monumentenregister, dat de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed namens de minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap bijhoudt. Hierin vindt u: het monumentnummer, de beschermingsstatus, de omschrijving van het monument, het adres, de kadastrale aanduiding (het perceel) en de inschrijvingsgegevens.

Mogelijk zijn ook andere monumentale objecten, zoals een hekwerk, of een bakhuisje of de groenaanleg beschermd. Raadpleeg ook hiervoor de omschrijving in het monumentenregister. Het Monumentenregister kunt u bekijken op de website van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. U kunt ook bellen met de InfoDesk van de Rijksdienst.

Is een rijksmonument herkenbaar aan een schildje?

Veel mensen denken dat élk rijksmonument voorzien is van een blauwwit geruit schildje. Dat is een misverstand. Het schildje is een internationaal herkenningsteken dat is bedoeld om cultureel erfgoed te beschermen, bijvoorbeeld in tijden van oorlog.

Zo'n schildje kan alleen door de minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap worden aangevraagd en wordt verstrekt door Unesco (onderdeel van de Verenigde Naties).

Wie bepaalt wat een monument is?

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

Wat moet u weten over uw monument?

Wie eigenaar is van een monument, is eigenaar van iets bijzonders. Zo'n bezit met een verhaal heeft niet iedereen. U gaat als eigenaar een beetje op avontuur: u ontdekt gaandeweg meer en meer over het ontstaan en de bouw van uw pand. Niet alleen leuk, maar ook nuttig.

Met een monumentale status is niet alleen de buitenzijde van het pand beschermd. De bescherming betreft de gehele woning inclusief interieur kap, gevels etc.

Het is - zeker als u restauratie- of verbouwplannen heeft - belangrijk om meer te weten over wát uw woning nu precies zo bijzonder maakt. Anders gezegd: wat zijn de kenmerken die uw pand monumentaal maken? Juist die elementen willen we behouden. Een bouwhistorisch onderzoek kan zorgen voor meer inzicht in de bijzonderheden van uw monument.

Waar moet u onder meer rekening mee houden?

De status van uw monument is bedoeld om de monumentale waarde(n) in stand te houden. Dat betekent dat u te maken hebt met specifieke wet- en regelgeving als u uw monument wilt aanpassen, verbouwen of restaureren. U heeft dan een omgevingsvergunning nodig.

Behoud de monumentale waarde

Het is zeker niet zo dat u niets kunt of mag met uw monument. Wel kijkt uw gemeente in de meeste gevallen met u mee om er samen met u voor te zorgen dat de monumentale waarde van uw pand behouden blijft. Bij ingrijpende wijzigingen, sloop, reconstructie of herbestemming van uw monument adviseert de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed uw gemeente (dit is onderdeel van de vergunningprocedure).

Op welke (onder)steun(ing) kunt u rekenen?

Als monumenteigenaar krijgt u advies en ondersteuning bij de instandhouding van uw monument. U kunt met vragen bijvoorbeeld terecht bij uw gemeente en bij de InfoDesk van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Medewerkers van de InfoDesk beantwoorden uw vragen en kunnen u brochures toesturen over allerlei onderwerpen. Van een dakkapel of dakraam plaatsen tot metselwerk herstellen en brandveiligheid: er is veel informatie beschikbaar.

Ook is er financiële ondersteuning. Zo kunt u een subsidie of een laagrentende lening aanvragen voor onderhoud of restauratie van uw monument en hebt u fiscale voordelen. U kunt met vragen van financiële aard terecht bij Nationaal Restauratiefonds, voor informatie over subsidies is de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed uw aanspreekpunt. Niet voor niets: de overheid helpt u graag om uw monument in stand te houden en te bewaren voor generaties na u. Over financiële ondersteuning leest u meer in het hoofdstuk Wijzigingsplannen.

Beperk het risico op tegenvallers

De voorbereiding van restauratie of verbouw van een monument vraagt meestal de nodige tijd, en kent een langer vergunningtraject dan bij een 'gewone' woning. Tijdig contact met de gemeenten en het voeren van vooroverleg over uw plannen bespoedigt de procedure.

Verder moet u rekenen op veelal hogere kosten voor restauratie en onderhoud, bijvoorbeeld doordat u speciale materialen en technieken gebruikt die geschikt zijn voor monumenten.

Wilt u uw monument restaureren, dan doet u er goed aan om het risico van eventuele 'tegevallers' zoveel mogelijk te beperken. Dat kan door u goed te laten informeren over de bouwkundige staat van het pand (bijvoorbeeld door de Monumentenwacht in uw provincie) en over de financiële consequenties en fiscale mogelijkheden. Nationaal Restauratiefonds kan u op het financiële vlak verder helpen.

Welke wet- en regelgeving is van toepassing op monumenten?

Alle rijksmonumenten vallen onder de Monumentenwet 1988. Deze versie wordt in 2011 gewijzigd als uitvloeisel van vernieuwd beleid onder de naam: Modernisering Monumentenzorg (MoMo). Wilt u iets veranderen aan uw pand, dan krijgt u te maken met de Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht): de omgevingsvergunning die diverse vergunningsaanvragen bundelt in één aanvraag.

Ook van toepassing: het Brim 2011. Dit Besluit rijkssubsidieering instandhouding monumenten regelt de financiële tegemoetkoming in de vorm van een subsidie of hypotheek tegen een lage rente (afhankelijk van het type monument en eigenaar) voor onderhoud of restauratie van uw woning of boerderij.

Op fiscaal gebied geldt de Wet op de inkomstenbelasting, waarin voordelen zijn opgenomen voor eigenaren van rijksmonumenten. Eigenaren van rijksmonumenten die gelegen zijn binnen een beschermd gezicht moeten bij (ver)bouwplannen op hun perceel of aan hun monument rekening houden met het geldende bestemmingsplan.

Relevante websites

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



Wijzigingsplannen?

Vorbereiding is cruciaal!

Heeft u plannen om uw monument te verbouwen of te restaureren? Neem dan de tijd om u uitgebreider te verdiepen in de spelregels en mogelijkheden die gelden voor onder meer financiering en fiscale zaken. Lees ook meer over restauratie in het volgende hoofdstuk want een aantal zaken kunt u het beste parallel onderzoeken. Het sleutelwoord: voorbereiding!

Waar vindt u informatie over uw monument?

Om uw monument in stand te houden, is het goed te weten waaróm het zo bijzonder is. Zit hem dat bijvoorbeeld in de eeuwenoude kapconstructie, of gaat het juist om stucplafonds of keldergewelven? Die kennis is van belang voor restauratie en/of onderhoud in de toekomst.

Een voorbeeld. De indeling in uw boerderij met opkamer en bijzondere onderdelen zoals bedstedewand is bepalend voor de monumentale waarde. Dat betekent dat u de structuur en waardevolle onderdelen in uw (verbouw)plannen zoveel mogelijk in ere moet houden. Hetzelfde geldt voor kenmerkend materiaalgebruik.

Vraag informatie op uit het Monumentregister en bij uw gemeente

Soms vindt u die specifieke informatie toegelicht in het Monumentenregister. Soms is de informatie summier, dan toch is het gehele pand, exterieur en interieur, beschermd. Vaak heeft de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed of uw gemeente meer informatie beschikbaar. Vooral grotere gemeenten beschikken vaak over extra informatie. Wellicht kan ook de vorige eigenaar of makelaar u meer vertellen.

Bezoek de bibliotheek van de Rijksdienst

Wilt u meer weten over de geschiedenis van uw monument of uw omgeving, dan kunt u ook terecht in de bibliotheek van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Daar zijn dossiers, boeken en een uitgebreide fotocollectie van- en over vrijwel alle rijksmonumenten te vinden. Als u een kijkje wilt komen nemen, bel dan even vooraf. Het materiaal dat u graag wilt inzien ligt dan voor u klaar.

Hoe weet u wat de bouwkundige staat is van uw monument?

Als eigenaar is het van belang om de bouwkundige staat van uw monument goed in beeld te hebben. Misschien kreeg u een bouwkundig rapport van de verkopende partij. Zo niet: u kunt ook zelf een bouwkundig onderzoek laten doen. Hiervoor kunt u een gespecialiseerd bouwkundige benaderen, of een restauratiearchitect.

De Monumentenwacht kan u verder helpen. Na inspectie weet u hoe uw monument er voor staat. U krijgt schriftelijk advies over restauratie of bouwkundige ingrepen. De Monumentenwacht biedt naast eenmalige inspectie ook een abonnement aan, zodat u de bouwtechnische staat van uw monument periodiek kunt laten controleren. Op de website van de Monumentenwacht vindt u de Monumentenwacht bij u in uw provincie.

Hoe weet u wat u mag en moet met uw monument?

Misschien is uw rijksmonument in puntgave staat. Dit moet vooral ook zo blijven: planmatig onderhoud is hoe dan ook nodig. Het kan ook zijn dat restauratie nodig is, of dat u verbouwplannen maakt. Ga dan met een (restauratie)architect of bouwkundige in gesprek en zoek contact met de monumentenambtenaar van uw gemeente. Die kunnen u meer vertellen over wat kan en mag uit oogpunt van monumentenzorg en het geldende bestemmingsplan en wat er komt kijken bij het aanvragen van de noodzakelijke omgevingsvergunning.

De monumentenambtenaar kan in een vroeg stadium een eerste reactie geven op uw ideeën en kan aangeven of u in uw plannen voldoende rekening houdt met de monumentale waarde van uw monument. Dat wat uw monument nu bijzonder maakt is dé basis voor de beoordeling van uw verbouw- of restauratieplannen.

Wie is uw eerste aanspreekpunt?

Voor alle duidelijkheid: ook al bent u eigenaar van een rijksmonument; uw gemeente is verantwoordelijk voor het verstrekken van de vergunning die u nodig heeft, zij is uw eerste aanspreekpunt. Kijk op de website van uw gemeente voor meer informatie. Op monumenten.nl vindt u een link naar monumentenpagina's van veel gemeenten.

Moet alles (weer) worden zoals het was?

Het is een veelgehoorde misvatting dat u als eigenaar niets mag wijzigen aan uw monument. Of dat u alles in 'oude staat' moet terugbrengen. Als u de cultuurhistorische waarde(n) van uw monument respecteert, is op gebied van restauratie en aanpassingen meer mogelijk dan u denkt. Adviseurs van de gemeente denken graag in een vroeg stadium met u mee. Zij kijken naar hoe uw monument nú is. Wat zijn de huidige kwaliteiten van uw monument? Wat is de structuur van het gebouw, waar zitten de bijzondere details?

Wat zijn vaste restauratieprincipes?

In principe gaat behouden voor vernieuwen. Ter illustratie: is het voegwerk niet meer zo mooi, maar nog wel in technisch goede staat? Dan is vervanging niet wenselijk. Als uw pand beschermd is, geldt dit niet alleen voor de voorgevel, maar voor het gehele casco en ook voor het monumentale interieur of interieuronderdelen. Ook geldt dit voor expliciet genoemde objecten of bijgebouwen in de tuin of op het erf.

En nogmaals: met een bouwhistorisch onderzoek heeft u precies in kaart wát nu precies zo bijzonder is aan uw pand. Als u dat weet, heeft u ook inzichtelijk wat moet blijven zoals het is en wat u eventueel kunt veranderen. U kunt hiervoor terecht bij een gespecialiseerd onderzoeksbureau of mogelijk heeft uw gemeente hiervoor expertise of kunnen zij u doorverwijzen.

Kunt u subsidie krijgen?

Sinds 1 januari 2011 geldt het Besluit rijkssubsiëring instandhouding monumenten 2011, kortweg Brim 2011. Deze regeling stimuleert planmatig onderhoud van rijksmonumenten door eigenaren.

Kortweg komt het hierop neer: bent u (particulier) eigenaar van een woonhuis, dan komt u niet in aanmerking voor subsidie. U kunt wel een aanvraag doen voor een laagrentende hypotheek bij Nationaal Restauratiefonds. Bent u eigenaar van een ander rijksmonument (bijvoorbeeld een boerderij, een kasteel, een landhuis of een molen) dan kunt u kiezen. Of u vraagt een laagrentende hypotheek aan bij het Restauratiefonds, of u vraagt subsidie aan bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Is er subsidie beschikbaar en wordt deze toegekend, dan krijgt u die jaarlijks uitbetaald.

Toekenning en uitbetaling van subsidie gebeurt op basis van een zesjarig instandhoudingsplan, waarin u aangeeft wanneer u welke restauratie- of onderhoudswerkzaamheden uitvoert. Het is raadzaam om zo'n plan en bijbehorende begroting te laten maken door een deskundige, bijvoorbeeld een (restauratie)architect.

Opletten!

Subsidietoekenning is geen automatisme: het 'subsidiepotje' is niet oneindig gevuld. Ook geldt een indieningstermijn. Een ander aandachtspunt: u kunt alleen uw subsidie of laagrentende hypotheek aanvragen als u nog niet bent gestart met de werkzaamheden. Bent u al begonnen? Dan kunt u hiervoor geen aanvraag voor subsidie of laagrentende lening meer indienen. Overigens: u kunt niet tegelijk een aanvraag voor subsidie en lening indienen, u moet vooraf een keuze maken, want eenmaal aangevraagd kunt u in het jaar van aanvraag niet meer wijzigen.

Doe de online financieringscheck

De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed heeft op haar website een handige checklist beschikbaar. In een paar 'klikken' weet u wat op uw situatie van toepassing is: een lening of een subsidie. U vindt hier ook het aanvraagformulier en meer informatie over hoe en wanneer u de subsidie precies kunt aanvragen.

Hoe krijgt u meer inzicht in uw restauratiekosten?

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. Waarschijnlijk heeft u al contact gehad met Nationaal Restauratiefonds. Zo niet, dan is het raadzaam dit alsnog te doen. Bij Nationaal Restauratiefonds kunt u bijvoorbeeld de RestauratieWijzer bestellen.

Dit is een combinatie van (digitale) informatie en begeleiding. Het helpt u om op basis van een eerste schetsplan en geschatte kosten een financieringsopzet te maken. Deze opzet biedt u inzicht in uw financiële mogelijkheden. Ook krijgt u een helder beeld van de planning van het restauratieproces.

In de Restauratiewijzer staat ook stap voor stap aangegeven wat u financieel en organisatorisch te wachten staat nadat u een monument heeft gekocht en vervolgens restaureert. Op die manier krijgt u in een vroeg stadium zicht op de financiële haalbaarheid van uw plannen. Bij Nationaal Restauratiefonds is uw eigen 'coach' uw vaste aanspreekpunt.

De RestauratieWijzer kost 100 euro en is bij het Restauratiefonds te bestellen. Bestelt u de RestauratieWijzer via uw gemeente, dan krijgt u € 10,- korting.

Hoe werkt het precies met de financiering?

Elk restauratieproject is uniek en dat geldt ook voor de financiering ervan. Het Restauratiefonds adviseert (potentiële) monumenteigenaren op maat, verstrekt laagrentende- (de Restauratiefonds-hypotheek) en aanvullende financieringen. Tevens betaalt het fonds subsidies van de rijksoverheid uit.

De Restauratiefonds-hypotheek is een laagrentende lening. U kunt in de regel een lening voor 70 procent van de fiscaal aftrekbare onderhoudskosten (die worden vastgesteld door Belastingdienst Bureau Monumentenpanden) aanvragen. De rente ligt 5 procent lager dan de marktrente (met een minimum van

1,5 procent), en het maximale leningsbedrag is € 300.000,-. Vaak is het laagrentende deel alleen niet voldoende om een restauratie te financieren. Daarom kunt u het aanvullende deel ook bij het Restauratiefonds financieren, tegen een marktconforme rente. Ook voor monumenteigenaren die een Brim-subsidie ontvangen die wordt uitbetaald door het Restauratiefonds is het mogelijk een aanvullend deel tegen een marktconforme rente bij het Restauratiefonds te financieren.

Hoe vraagt u een hypotheekofferte aan?

Om een hypotheekofferte te maken, heeft Nationaal Restauratiefonds een aantal documenten nodig en een ingevuld aanvraagformulier. Op basis van onder meer deze gegevens beoordeelt het Restauratiefonds of de financiering verstrekt kan worden. Er wordt gekeken of u de rente en aflossing kunt betalen en of uw monument voldoende waard is om de hypotheek te dekken. Bij een positieve beoordeling ontvangt u een offerte.

Meer weten over de Restauratiefonds-hypotheek?

Gaan het Restauratiefonds en u met elkaar in zee, dan is het goed te weten dat u dan kiest voor een annuïteitenlening. Oftewel: u lost uw lening in dertig jaar af. De Restauratiefonds-hypotheek kent een minimum leningbedrag van 10.000 euro en een maximum leningbedrag van 300.000 euro. De hoogte van de lening wordt in de regel bepaald op basis van 70 procent van de fiscaal aftrekbare

onderhoudskosten. Na toekenning van de lening gaat u naar de notaris voor het vestigen van de hypotheekakte. Als ook de omgevingsvergunning is afgegeven door de gemeente, kunt u starten met de restauratie. Daarna betaalt het Restauratiefonds via een bouwrekening uit op basis van declaraties.

Kunt u ook bij andere banken aankloppen?

U kunt de laagrentende hypotheek alleen bij het Restauratiefonds aanvragen. Voor het aanvullende, marktconforme deel, is de keus aan u. Wilt u de gehele financiering bij één partij onderbrengen, dan kan dit bij het Restauratiefonds. Hetzelfde geldt voor de subsidie uitbetalingen, die worden alleen door het Restauratiefonds uitbetaald. Wilt u aanvullend financieren dan kunt u gebruik maken van de mogelijkheden die het Restauratiefonds u biedt, maar u bent tot niets verplicht.

Hoe zit het fiscaal?

Goed om te doen: de Belastingdienst Bureau Monumentenpanden vooraf laten vaststellen wat de fiscale consequenties zijn als u een rijksmonument koopt, wilt restaureren en onderhouden. U hebt deze vaststelling bovendien nodig als u een Restauratiefonds-hypotheek wilt aanvragen bij het Restauratiefonds. Zonder vaststelling voor aanvang van de werkzaamheden kan het Restauratiefonds u geen offerte aanbieden. Doe dit tijdig: u krijgt bericht na zo'n zes tot tien weken. De vaststelling

van Belastingdienst Bureau Monumentenpanden is bindend voor uw belastinginspecteur. Verschil tussen onderhoud en verbetering Let op: de fiscus kent de term restauratie niet, maar maakt alleen onderscheid tussen onderhoud en verbetering. Belangrijk om te weten, want als eigenaar van een rijksmonument mag u alleen onderhoudskosten aftrekken. Verbeteringskosten kunt u fiscaal niet aftrekken. Stel: ooit zat er in de woonkamer van uw rijksmonument een schouw en die wilt u opnieuw plaatsen. Dit zijn dan fiscaal niet aftrekbare verbeteringskosten. Andere voorbeelden van verbeteringskosten: voorzetbeglazing plaatsen, een nieuwe aanbouw of dakisolatie aanbrengen. Vervangt u verrotte kozijnen voor vergelijkbare nieuwe, dan zijn dit onderhoudskosten. Andere voorbeelden van onderhoudskosten: buitenschilderwerk, vervanging van rotte goten of balkkoppen, vervanging van de rieten kap. Taxateurs van de Belastingdienst komen de onderhouds- en verbeteringskosten - uiteraard op afspraak - in uw rijksmonument in kaart brengen.

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

Voorwaarde voor fiscale aftrek van uw onderhoudskosten is dat de Belastingdienst uw rijksmonument voor de restauratie als een 'bron van inkomen' aanmerkt. Door de restauratie mag bovendien geen andere of nieuwe 'bron' ontstaan. Twijfelt u of dit bij u het geval is? Neem dan tijdig contact op met Belastingdienst Bureau Monumentenpanden.



Meer fiscale regels

Er zijn meer fiscale regels. Denk aan de drempel voor aftrek van kosten. Ook kunt u vaste eigenaarslasten (zoals onder meer de premie voor uw brandverzekering) aftrekken, net als de afschrijving op uw pand. Krijgt u voor bepaalde werkzaamheden subsidies, dan moet u die uiteraard op de aftrekbare kosten in mindering brengen. De website van de belastingdienst bevat de voor u relevante informatie en voorlichtingsmateriaal dat dieper op deze materie ingaat.

Tip: overleg tijdig met de Belastingdienst

U kunt onderhoudskosten aftrekken in het jaar waarin u ze heeft betaald. Let op: maakt u meer onderhoudskosten dan gepland, dan kan dit gevolgen hebben voor de financiering bij het Restauratiefonds. Overleg tijdig met Belastingdienst Bureau Monumentenpanden. Dat is sowieso aan te raden. Het is in sommige situaties voor de fiscus ná restauratie immers lastig inschatten of het gaat om onderhoudskosten of verbeterkosten.

Neem voor meer informatie contact op met Belastingdienst Bureau Monumentenpanden. U kunt ook een belastingadviseur inschakelen om u te adviseren over fiscale consequenties.

Houd rekening met financiële tegenvallers

Als u besluit om een monument te kopen, gaat dat in principe net zo als bij een 'gewoon' gebouw: u komt tot overeenstemming met de verkoper. Nadat u de financiering hebt geregeld gaat u naar de notaris voor de overdracht. Om eventuele tegenvallers of toekomstig groot onderhoud te kunnen financieren, 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

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



Restaureren of verbouwen?

van vergunning tot uitvoering

U hebt ongetwijfeld ideeën over de restauratie of verbouwing van uw monument. Als het goed is hebt u hierover ook al contact gehad met uw gemeente. U weet dus (globaal) waar u aan toe bent. Wat komt er nu verder op u af? Waar moet u zijn voor advies en de noodzakelijke vergunning?

Wanneer zoekt u contact met uw gemeente?

U moet bij uw gemeente zijn voor een omgevingsvergunning. Vóór u uw aanvraag indient, is het raadzaam om een afspraak te maken met de monumentenambtenaar. Die kan u - soms samen met adviseurs van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed - tijdens vooroverleg aangeven of uw ideeën haalbaar lijken en met u meedenken. Ook hoort u bijvoorbeeld of bouwhistorisch onderzoek nodig is (of ooit al gedaan is). De monumentenambtenaar van uw gemeente legt uw aanvraag voor aan de (welstands- en) monumentencommissie die de gemeente adviseert. Gaat het om sloop of ingrijpende verbouw, reconstructie of herbestemming dan vraagt de monumentenambtenaar ook de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed om advies.

Wat mag u verwachten van uw gemeente?

Grotere gemeenten hebben veelal gespecialiseerde monumentenambtenaren, kleinere gemeenten niet altijd. Het kan daardoor voorkomen dat de ene gemeente in een voortijdig stadium uitgebreid komt kijken naar uw rijksmonument, terwijl een andere gemeente die capaciteit helaas niet heeft. Juist dan is advies en ondersteuning van een expert (zoals een gespecialiseerde bouwkundige of architect) bijzonder nuttig. Het is ook goed te weten dat er bij organisaties zoals de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, Nationaal Restauratiefonds en Belastingdienst veel informatie beschikbaar is.

Hoe komt u tot een restauratieplan?

Om een goed plan te maken moet u meer weten over uw monument (wat maakt het zo bijzonder, wat is de huidige staat?) en het geldende bestemmingsplan (wat kan en mag?). Er zijn restauratiearchitecten of gespecialiseerde bouwkundigen die u hierbij kunnen adviseren. Alle bij de beroepsvereniging aangesloten architectenbureau's vindt u op de website van deze vereniging. Leden van de Vereniging voor Architecten Werkzaam in de Restauratie zijn gecertificeerd. Kijk voor restauratieaannemers op de website van de vakgroep restauratie.

Zij kunnen met uw wensen een restauratieplan 'op hoofdlijnen' maken dat u (samen) kunt bespreken met de monumentenambtenaar. Die kan vervolgens aangeven of u op de goede weg bent. Dat voorkomt teleurstellingen achteraf. In gesprek blijven en samen optrekken met uw gemeente is de handigste en snelste weg.

Vervolgens kunt u het restauratieplan definitief maken. U kunt dan uw vergunning aanvragen. Let op: meestal betaalt u hiervoor zogenoemde leges. De meeste gemeenten rekenen hiervoor een percentage van de bouwkosten. Sommige gemeenten hanteren een aangepast tarief voor monumenten.

Hoe bewaakt u de kwaliteit van uw plan?

Uw restauratiearchitect of bouwkundig adviseur weet als het goed is alles over restaureren. De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed heeft daarnaast modelbestekken gemaakt die de architect/bouwkundig adviseur en u handvatten kunnen bieden. Hierin staat onder meer welke werkwijzen en materialen gebruikt moeten worden. Zo zijn er bestekken voor glazeniers, smeedwerk en natuursteen.

Wat zijn 'discussiepunten' die vaak voorkomen?

Als u uw restauratieplan 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 had gestaan.

Neem een 'vieze' gevel. U denkt wellicht dat reiniging nodig is, maar dit kan een gevel (voegwerk) juist onherstelbaar beschadigen. Als het niet per se nodig is, zal het advies waarschijnlijk zijn: niets doen. Hetzelfde geldt voor vervanging van voegwerk.

Een ander discussiepunt: wel of geen dubbel glas? Dat is uiteraard energiebesparend, maar niet altijd wenselijk voor behoud van de karakteristieke elementen van uw pand. Het kan dus goed zijn dat het enkel glas moet blijven, maar dat u met voorzetbeglazing (dat aan de binnenzijde wordt geplaatst) wél geholpen bent. Heeft uw monument een bijzondere kapconstructie? Dan moet u hier rekening mee houden als u bijvoorbeeld een dakkapel

of dakraam wilt plaatsen. Veelal zijn trouwens andere oplossingen te vinden. Ook hier geldt dat adviseurs en vergunningverleners graag bereid zijn met u mee te denken. In het geval van 'enkel glas' is het bijvoorbeeld goed te weten dat er ook speciaal (gelaagd) monumentenglas bestaat.

Voor elk monument zijn er meestal gespreks-onderwerpen waarbij het zoeken is naar een goede balans tussen realisatie van woon- en comfortwensen en de monumentale waarde van uw rijksmonument. Dat geldt ook voor regelgeving. Voor rijksmonumenten gelden soms uitzonderingen als het bijvoorbeeld gaat om eisen aan lichttoevoer.

Hoe werkt een omgevingsvergunning?

Voor verandering van/aan uw rijksmonument heeft u meestal een omgevingsvergunning nodig. U hoeft voor meerdere zaken tegenwoordig nog maar één aanvraag te doen. U dient uw aanvraag in bij uw gemeente. De monumentenambtenaar met wie u contact hebt, heeft u ongetwijfeld al meer verteld over welke stukken u (eenmalig!) moet aanleveren. Dat zijn onder meer noodzakelijke tekeningen en foto's. Zorgvuldigheid is belangrijk, want alleen als u alle noodzakelijke stukken hebt ingediend, wordt uw aanvraag in behandeling genomen.

U kunt kiezen voor het gemak van het digitale loket, waar u met behulp van uw DigiD uw vergunningaanvraag geheel digitaal af kunt handelen. Het digitale loket

biedt u ook de mogelijkheid een vergunningencheck te doen. Aanvragen op papier is ook mogelijk.

Gaat het om sloop of ingrijpende wijziging, reconstructie of herbestemming, dan stuurt uw gemeente uw aanvraag ook naar de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, die advies uitbrengt. Gaat het om minder ingrijpende zaken, dan adviseert alleen de gemeentelijke (welstands- en) monumentencommissie over de aanvraag.

Hoe lang duurt het voordat u uw vergunning heeft?

De vergunningprocedure voor rijksmonumenten is maximaal 26 weken, maar valt vaak korter uit. Dit kan eenmalig met nog eens zes weken worden verlengd. Voor eenvoudige ingrepen geldt een kortere termijn.

Ook het definitieve besluit, dat volgt op het ontwerpbesluit, ligt zes weken ter inzage (dit heet de beroepsperiode). Nu kunnen alleen belanghebbenden hun zienswijzen kenbaar maken of beroep aantekenen. Wordt er geen beroep aangetekend, dan is de omgevingsvergunning onherroepelijk en kunt u met uw werkzaamheden starten.

Vraagt u een vergunning aan voor een 'eenvoudige' verandering aan uw monument, dan kan het zijn dat u uw vergunning eerder hebt. Uw gemeente kan u hierover meer vertellen. Een goede voorbereiding komt de doorlooptijd van uw vergunningaanvraag vaak ten goede.

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

Uw rijksmonument zonder de noodzakelijke omgevingsvergunning verbouwen of restaureren, is niet verstandig. Dit is een economisch delict, waardoor u strafbaar bent. Nóg een argument om niet zonder vergunning te starten met uw werkzaamheden: zonder de noodzakelijke vergunning kunt u geen aanspraak maken op subsidie of op een Restauratiefonds-hypotheek.

Hoe weet u waar u financieel aan toe bent?

Op basis van het restauratieplan kunt u offertes laten maken door uitvoerders. Zo kunt u uw totaalbegroting definitief maken. Gebruikelijk is om minimaal tien procent extra op te nemen voor onvoorziene uitgaven.

Hoe vindt u gespecialiseerde uitvoerders?

Net zoals er gespecialiseerde restauratiearchitecten zijn, zijn er ook restauratie-uitvoerders. Die hebben zich veelal georganiseerd in brancheverenigingen die werken met certificeringen die u meer zekerheid kunnen geven over ervaring, kennis en specialisme. Op monumenten.nl en de website van de Rijksdienst vindt u veel informatie. Ook de gemeente kan u hierbij verder helpen. De RestauratieWijzer beschikt eveneens over informatie van professionele uitvoerders (per regio en specialisme gerangschikt). Tip: vraag om referenties, en vraag eigenaren van andere rijksmonumenten naar hun ervaringen.



Richtlijnen

Om de kwaliteit van restauraties te waarborgen en zo nodig te verbeteren, voert de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed het Programma Restauratiekwaliteit uit. Samen met de restauratiebranche, gemeenten en beheerders van monumenten worden kwaliteitsnormen gemaakt voor onderhoud en restauratie. Deze normen en richtlijnen kunnen u helpen om door de bomen het bos te blijven zien.

Waar moet u dan aan denken? Voor dakbedekking van natuurstenen leien zijn bijvoorbeeld uitvoeringsrichtlijnen gemaakt die duidelijk maken hoe zo'n dak exact gemaakt moet worden. Bedrijven van brancheorganisaties kennen meestal een certificaat waaraan u kunt zien dat zij zich houden aan kwaliteitseisen. Op de website van de Rijksdienst leest u meer informatie over dit onderwerp.

Waar let u op tijdens de restauratie?

Als uw financiering en vergunning rond zijn en u hebt uitvoerders gecontracteerd, dan kunt u starten met de restauratie. Als het goed is, komt de gemeente tijdens het project (een aantal keren) kijken of u de restauratie naar plan uitvoert. Verder is het aan u of u zelf de regie voert over de werkzaamheden, of dat u dit heeft uitbesteed aan bijvoorbeeld uw aannemer of architect.

Handig te weten dat er een verzekering bestaat die schade tijdens de restauratie dekt, de zogenoemde 'Construction All Risk' verzekering. Als het goed is heeft uw aannemer zo'n verzekering afgesloten. Is dat niet het geval, dan kunt u die ook zelf afsluiten. Zeker wanneer u zelf werkzaamheden uitvoert dan is het verstandig een dergelijke verzekering zelf af te sluiten. Deze CAR-verzekering is verplicht als u een Restauratiefonds-hypotheek bij het Restauratiefonds wilt afsluiten.

Aan de slag

Bouwen levert altijd ongemak, of het nu wel of niet om een rijksmonument gaat. Hoeveel, dat hangt uiteraard af van allerlei factoren. Moet er veel gebeuren? Is de restauratie een langdurig project? Woont u tijdens de restauratie in uw rijksmonument? De ervaring leert dat, als u moeite en tijd heeft geïnvesteerd in uw plan- en restauratievoorbereiding, de uitvoering van de restauratie van uw monument niet anders verloopt dan de (ver)bouwing van een gewoon huis.

Relevante websites

www.cultureelerfgoed.nl
www.restauratiefonds.nl
www.monumenten.nl
www.belastingdienst.nl
www.omgevingsloket.nl
www.monumentenwacht.nl
www.vakgroeprestauratie.nl
www.bna.nl
www.vawr.nl



Uw monument in stand houden planmatig onderhoud

Tijdig onderhoud voorkomt (hoge!) restauratiekosten aan uw monument. Daarom stimuleert de rijksoverheid planmatig onderhoud: u kunt hiervoor een lening of soms subsidie aanvragen. Ook zijn onderhoudskosten aan uw monument vaak fiscaal aftrekbaar. Wat komt verder kijken bij instandhouding van uw monument?

Relevante websites

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

Hoe zorgt u ervoor dat uw monument in stand blijft?

Uw pand heeft niet voor niets de monumentenstatus: het verdient bescherming. Wat helpt om uw monument in stand te houden, is goed onderhoud. Een meerjaren onderhoudsplan kan ervoor zorgen dat u niet voor onverwachte 'verrassingen' komt te staan en brengt in kaart wanneer u met welk onderhoud en bijbehorende kosten rekening moet houden. De eerdergenoemde Monumentenwacht kan u hierbij helpen. Op de website van de Rijksdienst vindt u ook concrete onderhoudstips voor allerlei werkzaamheden. Er zijn tal van brochures beschikbaar over het hoe en wat rondom onderhoud.

Kunt u onderhoudskosten fiscaal aftrekken?

Goed nieuws: onder bepaalde voorwaarden zijn onderhoudskosten fiscaal aftrekbaar. Kijk voor de specifieke, actuele voorwaarden op de site van de Belastingdienst. De Belastingdienst heeft informatie beschikbaar over wat wel en niet fiscaal aftrekbaar is en onder welke voorwaarden.

Hoe blijft u op de hoogte van actuele ontwikkelingen?

De wereld van monumentenzorg is in beweging. Denk aan thema's als eenvoudiger regelgeving, vergunningvrije onderhoudswerkzaamheden, duurzaamheid, veranderende wetgeving door de modernisering van het monumentenbeleid en nieuwe financieringsproducten en -diensten voor monumenteigenaars. Via de websites van nauw 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.

Hoe kunt u ervaringen uitwisselen met andere eigenaren?

U bent ongetwijfeld trots op uw monument. De ervaring leert dat veel monumenteigenaren kennis over het monument graag delen met anderen. Ervaringen van andere eigenaren vindt u onder meer op de site van Bewoond Bewaard, de vereniging van bewoners/eigenaren van monumenten. Ook op monumenten.nl staan verhalen van eigenaren, soms zelfs compleet met dagboek. Kijk eens op de site en deel de informatie over uw monument!

U wilt uw rijksmonument 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. Ook die kan dan weer zijn/haar best doen om het monument te bewaren voor onze samenleving. U kunt een gespecialiseerde makelaar in de arm nemen om u te helpen om uw monument te verkopen. 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.



Webadressen en
contactgegevens

Nationaal Restauratiefonds

Postbus 15
 3870 DA Hoevelaken
 Telefoon: (033) 253 94 39
 E-mail: info@restauratiefonds.nl

RestauratieWijzer: (033) 253 93 00
 E-mail: restauratiewijzer@restauratiefonds.nl
 Internet: www.restauratiewijzer.nl

Internet: www.restauratiefonds.nl

Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed

Smallepad 5
 3811 MG Amersfoort
 Postbus 1600
 3800 BP Amersfoort
 Telefoon: (033) 421 74 21

InfoDesk: (033) 421 74 56
 E-mail: Info@cultureelerfgoed.nl

Internet: www.cultureelerfgoed.nl

Belastingdienst/Utrecht-Gooi

kantoor Amersfoort/Bureau Monumentenpanden
 Postbus 4050
 3800 EB Amersfoort
 Telefoon: (033) 450 52 77

Algemene informatie, brochures, folders en het formulier Verzoek vaststelling aftrekbaarheid onderhoudskosten voor rijksmonumentenpand kunt u bekijken en downloaden op **www.belastingdienst.nl** of bestellen bij de BelastingTelefoon: 0800 - 0543

Colofon

Dit is een gezamenlijke uitgave van Nationaal Restauratiefonds en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. De Vereniging van Nederlandse Gemeenten, de Belastingdienst en de Federatie Grote Monumentengemeenten onderschrijven de inhoud.

Samenstelling en eindredactie:

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

Tekst:

Anne-Marie Veldkamp, Bathmen

Vormgeving:

Intens Reclame en Marketing, Amersfoort

Fotografie:

Vincent van den Hoven (pag. 4, 8, 10, 14, 22, 24, 32, 36), Ton Poortvliet (pag. 6), Robert Jan Stokman (pag. 30)

Amersfoort, april 2011

 Nationaal
Restauratiefonds



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



Vereniging van
Nederlandse Gemeenten



Belastingdienst



Monumentaal wonen

gids voor
eigenaren van
een rijksmonument

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

Deze uitgave maakt onderdeel uit van een proef om eigenaren van monumenten zo volledig mogelijk te informeren over de gevolgen van het bezit van een rijksmonument. Deze proef duurt 2 maanden. Daarna wordt op basis van een evaluatie bepaald in welke vorm dit initiatief vervolg zal krijgen.