



Jaarverslag



Een uitgave van de Vereniging van eigenaren-bewoners van Rijksmonumenten



Inhoud

pagina

1	Voorwoord
2	Even kennismaken: de Monumentenwacht
4	Oproep: ervaringen met architecten
6	Voor u gelezen...
10	Oproep: openstelling monumenten <i>van leden voor leden</i>
11	Nieuwe brochure <i>Bewoond Bewaard</i>
13	Vragen van leden
15	Nieuw: juridisch en fiscaal advies voor leden
17	Rijksmonumenten: ouderwets aantrekkelijk
19	WOZ-waardebepaling in het kort
20	Oproep: uw monument belicht
21	Een nieuwe toekomst voor een oud brouwershuis
25	Oproep: Algemene ledenvergadering en excursie 4 juni 2005
26	Jaarrekening 2004 en begroting 2005
29	Een tijdelijke oplossing voor leegstand
30	Oproep: leden werven leden
31	Ter leering ende vermaeck (10, slot)
33	Colofon

De foto's in deze uitgave zijn van
Diederick de Vilder en
Esther van Duijnhoven

Voorwoord

Edward Munnig Schmidt, voorzitter Bewoond Bewaard

Zoals u ongetwijfeld weet, wordt er gewerkt aan een nieuw instandhoudingsbeleid voor (rijks)monumenten: het Brim (Besluit rijkssubsidiëring instandhoudingsbeleid monumenten). Elders in dit blad leest u er meer over. De goede uitgangspunten die destijds voor het Brim zijn opgesteld, dreigen te worden overschaduwd door geldgebrek. Eigenlijk is de nieuwe instandhoudingsregeling niet meer dan een veredelde onderhoudsregeling. Dat was weliswaar ook de bedoeling van het Strategisch plan voor de monumentenzorg, dat in 1994 de basis legde voor het Brim, maar uitgangspunt was toen dat de grote restauratieachterstand binnen tien jaar zou zijn weggewerkt. Nu, een decennium later, is dat nog geenszins het geval. De nieuwe onderhoudsregeling dreigt geforceerd te worden ingevoerd per 1 januari 2006, terwijl er minstens een bedrag van 240 miljoen euro nodig is om restauratieachterstanden weg te werken. Staatssecretaris Medy Van der Laan onderkent dit probleem, maar heeft nog geen oplossing paraat. Op initiatief van het Nationaal Contact Monumenten (NCM), waar ook *Bewoond Bewaard* deel van uitmaakt, wordt momenteel een grote landelijke campagne gevoerd onder het motto *Monumenten, maak er werk van!*. Daartoe heeft het NCM, met medewerking van onder meer onze vereniging, een lijst van tot de verbeelding sprekende schrijnende gevallen opgesteld. Datzelfde is eerder gedaan in 1995, in het kader van een gelijknamige protestactie. Destijds met als resultaat dat het kabinet eenmalig 275 miljoen gulden extra vrijmaakte voor dringende restauratieprojecten. Dat effect wordt nu weer beoogd. Als u deze nieuwsbrief ontvangt, is de lijst net aan de staatssecretaris gepresenteerd. Het slot van de campagne vindt plaats tijdens de Nederlandse Restauratiebeurs van 26-28 mei in Den Bosch (zie artikel elders in dit blad).

U ziet: het blijkt keer op keer nodig om bij de overheid aandacht te vragen voor ons monumentale erfgoed. Monumenten zijn over het algemeen gebouwd om de eeuwen te trotseren, maar dat gaat natuurlijk niet vanzelf. Dat vergt tijdige restauratie en voortdurend onderhoud. Voor beide is (veel) geld nodig, elk jaar opnieuw. Het is alleszins redelijk dat een deel van die middelen bij de particuliere eigenaar vandaan moet komen, die immers ook het eerste genot van het monument heeft. Monumenten zijn echter ook van collectief belang, rijksmonumenten zelfs van nationaal belang. Dat legitimeert alleszins een gunstig fiscaal regime en een adequaat subsidiestelsel. *Bewoond Bewaard* zal zich voor beide blijven inzetten en tegelijk u, als lid (of begunstiger) blijven informeren over deze en andere aspecten van het in alle opzichten kostbare bezit dat een monument vormt.

Even kennismaken: de Monumentenwacht

Fred Vos, directeur Federatie Monumentenwacht Nederland

De organisatie

Monumentenwachten zijn organisaties die op een praktische manier bijdragen aan het behoud van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen. Ze doen dat door deze objecten regelmatig te inspecteren op bouwkundige gebreken. Daarnaast adviseren zij de eigenaren over onderhoudsmaatregelen. Zowel gemeentelijke, provinciale als rijksmonumenten komen voor een abonnement in aanmerking.

De Monumentenwachten zijn ontstaan in de jaren zeventig. Sindsdien zijn ze snel gegroeid. Een belangrijke verklaring hiervoor is dat door regelmatige inspectie en tijdig onderhoud de kosten van instandhouding zo laag mogelijk blijven. Daarnaast staan de gebouwen er permanent beter bij! Ook de klantgerichtheid en de steeds professionelere aanpak van de Monumentenwachten hebben aan het succes bijgedragen.

Gezamenlijk inspecteren de 11 zelfstandige Nederlandse Monumentenwachten meer dan 18.000 objecten per jaar. Elk jaar gaan overall in het land monumentenwachters op pad met goed uitgeruste inspectiebussen. Met behulp van ladders, klimtuigen en allerlei gereedschappen onderzoeken zij historische woonhuizen en boerderijen, kerken, kastelen, molens en vele andere objecten. Waar nodig worden direct kleine reparaties uitgevoerd. Spraakmakende inspecties, die in 2004 onder meer het NOS-journaal en het Jeugdjournaal trokken, waren die van de St. Jan in Den Bosch en de Domtoren in Utrecht. In 2004 zijn de Monumentenwachten in Nederland voor hun baanbrekende werk en voor hun inspiratie in het buitenland onderscheiden met de prestigieuze Europa Nostra Award.

Organisatorisch gezien heeft elke provincie een eigen Monumentenwacht met een eigen bestuur, een eigen werkapparaat en een eigen subsidierelatie met de betreffende provincie. Landelijk zijn de Monumentenwachten vertegenwoordigd in de Federatie Monumentenwacht Nederland. De federatie treedt op als algemene belangenbehartiger van de provinciale Stichtingen en de Archeologische Monumentenwacht Nederland. De diensten van de federatie bestaan onder meer uit: algemene ondersteuning, externe vertegenwoordiging, voorlichting en communicatie (intern/extern), interne kwaliteitszorg rond inspectie, rapportage, databeheer en arbeidsomstandigheden en aanvullende

diensten op het gebied van personeel en organisatie. Voor 2005 organiseert de federatie voor de aangesloten stichtingen studiedagen en cursussen, gerelateerd aan het vastgestelde scholingsprogramma.

De Monumentenwachten worden door de Rijksdienst voor de Monumentenzorg beschouwd als de belangrijkste partner bij de realisering van het nieuwe instandhoudingsbeleid, dat uitgaat van periodiek onderhoud in plaats van incidentele restauratie.

Op inspectie...

Om een indruk te geven hoe een inspectie in zijn werk gaat, volgt onderstaande impressie. Het gaat om een globale indruk, want elk object is anders en de omstandigheden verschillen van dag tot dag.

Een inspectie wordt vooraf telefonisch afgesproken met de eigenaar of beheerder. Ter voorbereiding zoeken de monumentenwachters de aandachtspunten van het object na in eerdere inspectierapporten of op tekening. Na aankomst melden de monumentenwachters zich bij de eigenaar of beheerder. Ze informeren naar uitgevoerde reparaties en nieuwe gebreken of problemen.

De werkelijke inspectie begint meestal aan de buitenzijde. Daarbij letten de wachters onder meer op de staat van het metselwerk, het schilderwerk, goten en afvoeren en sporen van lekkages. Ook het omringende terrein wordt bij de inspectie betrokken. Zo is er aandacht voor hekwerken, tuinmuren en bestrating en gewenste en ongewenste begroeiing en diersoorten.

Het dak krijgt bijzondere aandacht van het inspectieteam. Als zich hier gebreken voordoen, hebben die bijna altijd vervelende gevolgen voor de onderliggende constructie. De inspecteurs zijn daarom zeer alert op lekkages en aantastingen door schimmels of houtborende insecten. Waar nodig en mogelijk treffen zij direct maatregelen: een afgegleden dakpan wordt teruggelegd, een kapotte dakleij wordt vervangen, een verstopte goot wordt schoongemaakt.

Monumentenwachters komen op plaatsen waar de gemiddelde eigenaar zich liever niet waagt: op de torenspits, in de uithoeken van de kapconstructie of bungelend aan een touw tegen de gevel. Door een deskundig gebruik van ladders, klimtuigen en andere hulpmiddelen kan er ook op moeilijk bereikbare plaatsen worden geïnspecteerd.

Ook binnen het object wordt gekeken of zich bouwkundige problemen voordoen of aankondigen. Kleine vochtplekken, scheurtjes of hoopjes boormeel

kunnen aanleiding geven om snel in te grijpen. Verder controleren de wachters of karakteristieke elementen in goede staat verkeren. Enkele voorbeelden daarvan zijn trappenhuizen, stucplafonds, tegelvloeren en muurschilderingen, maar ook historisch meubilair.

Elk object heeft zijn eigen, soms unieke kenmerken. Ook die details worden door de wachten met een kritisch oog bewaakt. Het kan gaan om een speciale gevelsteen, een bijzonder glas-in-loodraam, een zandstenen kozijnstijl.

Tijdens de inspectie maken de monumentwachters aantekeningen van opvallende zaken. Direct daarna worden de belangrijkste waarnemingen vastgelegd in de computer. De inspectiebus is daartoe voorzien van een handig kantoorgedeelte. Korte tijd na de inspectie ontvangt de eigenaar een overzichtelijk inspectierapport. Dit geeft gedetailleerd weer welke bouwkundige onderdelen in orde zijn en welke aandacht nodig hebben en op welke termijn. De eigenaar beslist uiteraard zelf of hij de adviezen opvolgt. De monumentwachters zijn overigens graag bereid een nadere toelichting te geven en de eigenaar verder op weg te helpen.

Voor meer informatie over de Monumentenwacht: Stichting Federatie Monumentenwacht Nederland, Postbus 2120, 3800 CC Amersfoort. Bezoekadres: Utrechtseweg 3F, telefoon 033-4790770.

Oproep

Ervaringen met architecten

Het goed restaureren van een monument is een vak apart. Bijstand van een deskundige architect en aannemer is meestal vereist. Soms heb je als monumenteigenaar dan behoefte aan een objectieve aanbeveling. *Bewoond Bewaard* kan in zulke gevallen uitkomst bieden. Het bestuur kan desgewenst altijd een aantal namen noemen. Om het beschikbare 'witboek' actueel te houden, en een nog betere landelijke dekking te verkrijgen, wordt leden die bijzonder positieve ervaringen hebben opgedaan met een bepaalde restauratiearchitect en/of -aannemer, verzocht dat te melden bij het secretariaat: 0527-242544, 06-20419231, secretaris@bewoondbewaard.nl. Uiteraard worden uw aanbevelingen desgewenst geanonimiseerd.



Voor u gelezen...

Zwartwerkers en belastingaftrek

In het kader *Persoonlijk* van het Financieele Dagblad van vrijdag 4 maart 2005 schreef mevrouw Langbroek over de mogelijkheden van belastingaftrek bij restauratie en onderhoud van Rijksmonumenten. Daarbij gaf zij het advies om geen zwartwerkers in te zetten omdat die geen officiële rekeningen verstrekken. Hoewel een particulier niet de plicht heeft om gegevens over zwartwerkers aan de fiscus door te geven is de inzet van zwartwerkers bij de restauratie of het onderhoud van een monument een hachelijke zaak. Voor werk dat in aanmerking komt voor belastingaftrek, zoals dat is goedgekeurd door de Monumenteninspectie te Amersfoort, is het uiteraard helemaal uit den boze. Voor het andere werk moet een ieder het voor zichzelf uitmaken, maar men dient goed te bedenken dat men weinig of geen greep op die lieden heeft. Als er wat fout gaat is er juridisch meestal geen verhaal te krijgen. Mevrouw Langbroek wijst er ten overvloede op dat als er geen rekeningen zijn, men ook de rente op een lening ten behoeve van een restauratie niet kan aftrekken. EMS

Wijzigingen WOZ en OZB

Zoals bekend bepaalt de WOZ (Waarde Onroerende Zaak) van uw huis de hoogte van de bijtelling voor de inkomstenbelasting in box 1, de hoogte van de aanslag van de Waterschappen en die van de gemeentelijke OZB (Onroerende Zaak Belasting). Sinds 1 januari 2005 hoeft u het huurwaardeforfait niet bij uw inkomen op te tellen indien U geen hypotheekschuld meer heeft. Deze tegemoetkoming van de fiscus stimuleert het afbetalen van hypotheek. Ook bij een geringe schuld, dus geringe renteaftrek, is al een vermindering van de forfaitbijtelling te behalen. De alerte monumenteigenaar gaat dan denken: hoe zit dat met de drempel voor aftrek onderhoudskosten, die immers gerelateerd is aan het huurwaardeforfait? Als het forfait nul is, is de drempel dan ook nul? Wij hopen u hier spoedig nader over te berichten. Vanaf 2005 gaat de WOZ voor twee jaar, 2005 en 2006, in plaats van vier jaar gelden, en vanaf 2007 wordt de waarde waarschijnlijk jaarlijks vastgesteld. Indien u bezwaar hebt gemaakt tegen de hoogte van de waardering horen wij graag wat uw ervaringen zijn, zodat andere leden daarmee mogelijk hun voordeel kunnen doen. Bij de vorige WOZ-vaststelling is door onze leden in enkele gevallen met succes bezwaar gemaakt en is verlaging van de WOZ tot stand gekomen. Het bleek daarbij dat de gemeente een deel van de openbare weg en een watergang, die kadastraal bij het betreffende perceel horen, ten onrechte mee had laten tellen in de waardering. Bij oudere panden doet die situatie zich nogal eens voor. EMS

BRIM

Het BRRM (Besluit Rijkssubsidiëring Restauratie Monumenten) uit 1997 - dat voor particulieren die belasting betalen op 20% ligt - loopt op zijn laatste benen. In 2006 gaat de BRIM (Besluit Rijkssubsidiëring Instandhouding Monumenten) van start. Vanaf het begin van de BRRM hebben wij via het NCM deze regeling bestreden vanwege het uitermate ingewikkelde karakter. Fons Asselbergs, de net gepensioneerde directeur van RDMZ zei daar in een recent interview het volgende over: "Maar het blijft bij de flankerende regelgeving [voor de monumentenzorg, EMS] nogal een probleem dat als er te weinig geld is er een neiging ontstaat om nadere regels op te stellen, die zo verdomd ingewikkeld zijn dat je daar grote weerzin tegen krijgt. Het BRRM 1997 is daar een voorbeeld van. Bij het verdelen van het geld zijn er categorieën gecreëerd als 'grotere monumentengemeenten', 'budgethouders', 'kleinere monumentengemeentes' en 'nadeelgemeentes'. Allemaal taal die voor een buitenstaander onbegrijpelijk was en die in feite tot het dichtslippen van de regeling heeft geleid. Dat is een heel vervelende zaak en daar moeten we echt vanaf. [...] Ook bij het BRIM kan dat gevaar zich aandienen, omdat er op dit moment nog onvoldoende financiering is. Tussen de jaren 2006 en 2012 gaat categoriegewijs de invoering van het BRIM plaatsvinden. Ik denk dat er 120 miljoen euro extra nodig is om die jaren te overbruggen nadat we eerst de BRRM afgemaakt hebben, waar we 180 miljoen euro voor nodig hebben". Asselbergs stelde dat er nu bijna 70 miljoen euro per jaar voor monumentenzorg beschikbaar is.

Bij het opstellen van de regels voor het BRRM is het NCM, waarvan schrijver dezes secretaris is, destijds buitenspel gezet met een onwerkbare regeling als gevolg. Bij het BRIM is het NCM *Bewoond Bewaard* nu wel betrokken, waarbij wij ons sterk maken voor eenvoudiger regels en een snellere afhandeling. Hoewel wij de definitieve tekst nog steeds niet hebben mogen inzien, lijkt het voor particulieren beter te worden. Wel horen wij van enkele leden die al met de nieuwe regeling trachten te werken, dat er bij het Nationaal Restauratie Fonds (NRF) problemen rijzen rond het onderpand van het te restaureren object. Als die structureel blijken te zijn, zal *Bewoond Bewaard* er werk van maken.

Hoewel het ons als particulieren niet lijkt te raken, blijken restaurerende instellingen bij de nieuwe regeling uit de boot te vallen. Voor hen is vrijwel geen restauratiegeld meer beschikbaar. Een eventueel betere regeling voor die instellingen heeft echter repercussies voor de particulieren, omdat wij allen uit dezelfde pot voorzien worden, tenzij er uiteraard uit de algemene middelen meer voor monumenten ingezet wordt. Het NCM heeft bij staatssecretaris Medy van der Laan geïntervenieerd om het voor instellingen mogelijk te maken hun restauratiewerk voort te zetten. Dit heeft in elk geval geleid tot uitsel van publicatie van de nieuwe regeling. EMS



Boetes voor illegale sloop monumenten

Voor goedwillende monumenteigenaren verheugend nieuws is het bericht dat de illegale sloop van een boerderij beboet is met € 4.000,- of 80 dagen cel. Het ging om een 18^{de} of vroeg 19^{de}-eeuwse boerderij in Langbroek (gemeente Wijk bij Duurstede) die 'opeens instortte'. Pluim op de hoed van die gemeente, die het er niet bij liet zitten en de eigenaar voor het gerecht sleepte. Eveneens recent heeft de rechter in Roermond de illegale sloop van klooster Sankt Ludwig te Vlodrop beboet met € 10.000,- voor de betreffende stichting en met € 800,- of 16 dagen cel voor de opdrachtgevende persoon. Ondanks de vrij lage boetes zijn dit hoopgevende signalen. Tot nu toe zijn gemeentes bij dit soort illegale praktijken laks geweest met het vervolgen van de schuldigen. Men zou kunnen denken dat het de RDMZ zou zijn die dit soort zaken aanpakt maar dat is niet zo. Als U een dergelijke sloop in uw omgeving constateert, kunt u de gemeente op hun (in elk geval morele) plicht wijzen de rechter in te schakelen. EMS

Bouwhistorisch onderzoek

Het is altijd aan te raden om een bouwhistorisch onderzoek te laten doen voordat men aan een restauratie begint. Dat kan een kort snel onderzoek zijn bij jongere monumenten of een wat diepergaande studie bij oudere. In 2000 hebben RDMZ, VROM/Rijksgebouwendienst, Stichting Historisch Boerderij Onderzoek (SHBO) en Stichting Bouwhistorie de handen ineengeslagen en een gezamenlijke folder het licht doen zien met als titel *Richtlijnen Bouwhistorisch Onderzoek*. Die is aan te vragen bij RDMZ (030-6983211). Bij de RDMZ is Dirk de Vries (030-6983238) de man die om raad gevraagd kan worden welke bouwhistoricus het best past bij het te bestuderen object. Er zijn namelijk specialisten per bouwperiode. Als hij niet te bereiken is, kan ook zijn collega de heer Reinstra de vraag behandelen. Voor bouwhistorici is van belang wat er van het pand bekend is uit archieven. In gemeentearchieven kan zeker tot 1900 gezocht worden naar (ver)bouwtekeningen en bij het kadaster kan zelfs tot 1832 teruggedaan worden. In kadastrale kaarten zijn overigens vaak ook wijzigingen aan het pand en het terrein opgetekend. EMS

Restauratiebeurs 2005 (26-28 mei 2005)

Van donderdag 26 tot en met zaterdag 28 mei vindt in de gerestaureerde monumentale Veemarkthallen in 's-Hertogenbosch voor de derde keer de Nederlandse Restauratiebeurs plaats. De laatste editie van dit tweejaarlijkse evenement, in 2003, trok maar liefst 6.500 bezoekers naar de 134 stands van 400 bedrijven en instellingen. Ook voor de particuliere monumenteneigenaar heeft de beurs veel te bieden: niet alleen presentaties van bouwbedrijven, architecten, leveranciers van materialen, maar ook van organisaties op het gebied van de monumentenzorg. Meer informatie: www.restauratiebeurs.nl. ER

Fiscale afschrijving monumentenpanden

In de uitvoeringsregeling Inkomstenbelasting 2001 is een bepaling opgenomen op grond waarvan vanaf 2004 - anders dan voor de jaren 2001 tot en met 2003 - de afschrijving voor uw monument forfaitair is vastgesteld op 15% van het bruto-eigenwoningforfait. Dat is voor WOZ-waarden tussen € 75.000,- en € 1.007.317,- 2,05% en voor hogere waarden 2,065%. Hierop geldt nog een uitzondering als het eigen-woningforfait in aanmerkelijke mate wordt beïnvloed door 'onbebouwde en gebouwde aanhorigheden' zoals bijvoorbeeld bij een landgoed. De afschrijving is dan 15% van het aan het monumentale deel ervan toe te rekenen bruto-eigenwoningforfait. (Bron: Elseviers belasting almanak blz. 194, nr. 7.14.13 en tabel op blz. 253, nr. 11.14.16.13) EMS

Oproep

Openstelling van monumenten van leden voor leden

Zoals ook in de vorige editie van deze nieuwsbrief vermeld, wil het bestuur graag inventariseren welke leden van *Bewoond Bewaard* bereid zijn om hun huis eens open te stellen voor andere leden. Afhankelijk van de animo kunnen wij dan één of meerdere keren per jaar een dergelijke openstelling kenbaar maken. Een eenvoudige variant zou zijn: openstelling voor leden tijdens Open Monumentendag. Een alternatief is het organiseren van een 'route' voor leden, eens per halfjaar en bijvoorbeeld per provincie opgezet. Meerdere varianten zijn denkbaar. Enkele leden hebben inmiddels positief gereageerd, en daar zullen we zeker werk van maken. Maar: bent u ook bereid om eens een keer andere eigenaren-bewoners van rijksmonumenten in uw huis te ontvangen, ervaringen met hen te delen en bouwkundige of historische wetenswaardigheden uit te wisselen? Laat het ons alsnog weten: 0527-242544, 06-20419231, secretaris@bewoondbewaard.nl.

Monumentenjaarboek 2005

Eind februari verscheen de editie 2005 van het Monumentenjaarboek. Dat bevat een actueel overzicht van organisaties, feiten, wetten en regelingen die van belang zijn voor mensen die met monumenten(zorg) te maken hebben. Het jaarboek bevat onder meer gegevens over de bijna 400 particuliere monumentenorganisaties. Ook zijn er cijfers over aantallen rijks-, provinciale en gemeentelijke monumenten, en over de beschikbare budgetten. Het Monumentenjaarboek 2005 kost € 14,- en is te bestellen via het NCM, telefoon 020-6277706. ER

Cursussen Monumentenzorg

RDMZ, NRF en NCM organiseren samen cursussen voor mensen die met monumenten te maken hebben. Die cursussen gaan dieper in op onder meer:

- de ontwikkeling van de nieuwe BRIM
- de financiële kant van monumentenzorg; subsidies, fiscale zaken, financiering naast de restauratiehypotheek etc.
- de rol van gemeenten bij de begeleiding van restauraties en onderhoud eigen onderhoud van een monument

De cursussen worden op verschillende plaatsen in het land aangeboden. Deelname kost € 180,- tot € 200,- voor een meestal tweedaagse cursus. Opgave is mogelijk via cursus@restauratiefonds.nl. Vaak doen vooral gemeenteambtenaren mee en daarmee kan in de pauzes en tijdens vraag- en antwoordsessies van gedachten worden gewisseld, wat voor beide partijen zeer verhelderend kan uitpakken. EMS

Nieuwe brochure *Bewoond Bewaard*

Er is een nieuwe informatiebrochure over *Bewoond Bewaard* beschikbaar. De brochure, in A5-formaat, bevat in kort bestek informatie over doel, organisatie en activiteiten van de vereniging. Bij deze nieuwsbrief is een exemplaar van de nieuwe brochure gevoegd. Meerdere exemplaren zijn op te vragen bij het secretariaat: 0527-242544 of secretaris@bewoondbewaard.nl

Vragen van leden

Eric Rijnders, secretaris Bewoond Bewaard

Regelmatig stellen leden vragen via de website van *Bewoond Bewaard*. Omdat de antwoorden hierop voor meer leden van belang kunnen zijn, volgt hieronder een selectie. Mocht u beschikken over aanvullende of afwijkende informatie, dan vragen wij u om ons dat te laten weten via het secretariaat: 0527-242544 of secretaris@bewoondbewaard.nl.

Aftrekbaarheid

Vraag: zijn de kosten voor het onderhouden of vernieuwen van de tuin, erf-scheidingen, watergangen en andere zaken rond ons monument ook fiscaal aftrekbaar?

Antwoord: bepalend voor de aftrekbaarheid van dergelijke elementen is in beginsel of ze opgenomen zijn in de officiële omschrijving van uw monument (en dus zelf een monumentale status hebben) of direct verband houden met de instandhouding van de monumentale waarden van uw monument. Dat is slechts zelden het geval (tenzij het gaat om een landgoed/buitenplaats, maar daarvoor geldt een apart fiscaal en subsidieregime).

Restauratiehypothec

Vraag: voor welk deel van de restauratiekosten kunnen wij een restauratiehypothec afsluiten bij het Nationaal Restauratiefonds (NRF)?

Antwoord: In beginsel vormt 70% van de fiscaal aftrekbare restauratiekosten de basis voor een laagrentende restauratiehypothec. Het NRF gaat daarbij uit van de vaststelling van die kosten door het Bureau Monumentenpanden van de Belastingdienst (BBM) te Amersfoort. Het BBM beschikt over taxateurs die de restauratieplannen ter plekke beoordelen. De BBM-taxateurs werken op basis van een offerte of calculatie voor de restauratie (met gespecificeerde uren- en materiaalstaten), tekeningen van de bestaande en nieuwe situatie en eventueel een bestek. Op basis van hun verslag worden de fiscaal aftrekbare kosten door het BBM binnen 10 weken (bindend) vastgesteld voor uw eigen belastinginspecteur én voor het NRF. Overigens kunt u bij het NRF ook terecht voor een aanvullende hypothec (tegen 'normaal' tarief), zodat u meestal zowel aankoop als restauratie volledig via het NRF kunt financieren. Uiteraard kunt u voor die aanvulling ook terecht bij een andere hypothec-verstrekker. Zie ook www.restauratiefonds.nl.

Opstalverzekering

Vraag: welke consequenties heeft de status van rijksmonument voor onze opstalverzekering?

Antwoord: op zichzelf heeft de status van rijksmonument geen gevolgen voor uw opstalverzekering. Of uw opstalverzekering voldoende dekking geeft in het geval van een calamiteit, hangt af van de verzekerde som en vastgestelde herbouwwaarde. Voor de vaststelling van de te verzekeren som hanteren verzekeringsadviseurs vaak een 'herbouwwaardemeter', die per type woning een gemiddelde m³-prijs geeft. Daarbij gaat het echter om een gemiddelde waarde, en monumenten hebben vrijwel altijd prijsverhogende elementen!

Afhankelijk van de bijzonderheid van uw pand kan het dan ook zinvol zijn om een in monumenten gespecialiseerde taxateur in te schakelen. Daarmee voorkomt u dat de herbouwwaarde te laag wordt vastgesteld, waardoor de uitkering bij schade te laag uitvalt en u uw monument niet naar wens kunt herstellen. Zie ook het artikel hierover in de vorige nieuwsbrief.

Monumentenkorting

Vraag: toen er onlangs schade ontstond aan het muurwerk van mijn monument, wilde mijn verzekeraar een korting toepassen op de schadevergoeding omdat het om een oud pand gaat. Kan dat zomaar?

Antwoord: nee. Monumenten zijn per definitie oude panden en gezien de monumentenstatus ligt de waarde daarvan eerder hoger dan lager. Zie ook de vorige vraag in deze rubriek. Waarschijnlijk is dit gewoon een 'probeersel' van uw verzekeraar en het is dan ook verstandig om voet bij stuk te houden. Om dit soort problemen te voorkomen kunt u uw opstal verzekeren op basis van een vaste taxatie, liefst met vorkclausule. Er kan dan geen discussie ontstaan over de uitkering, als de schade door een erkende taxateur is vastgesteld. De vorkclausule houdt in dat u gedeeltelijke schade geheel vergoed kunt krijgen (zodat u uw monument weer in oude luister kunt herstellen), maar dat een lager bedrag wordt uitgekeerd als het pand geheel verloren gaat (het is dan meestal zinloos om het weer in oude staat te herbouwen, het is dan immers toch geen monument meer). Zo'n vorkclausule scheeft fors in premie.

Nieuw: juridisch en fiscaal advies voor leden

Dit jaar nam *Bewoond Bewaard* afscheid van de vereniging *Vastgoed Belang*, waarvan het sinds de oprichting in 1997 lid was geweest. Mede door de toegenomen commercialisering van *Vastgoed Belang* konden leden van *Bewoond Bewaard* niet vanzelfsprekend meer rekenen op adequaat kosteloos eerstelijns advies. Bovendien richtte *Vastgoed Belang* zich steeds nadrukkelijker op de eigenaar van bedrijfsmatig verhuurd vastgoed, een profiel waar slechts een klein deel van de leden van *Bewoond Bewaard* zich in herkent.

Het bestuur acht het wel van belang dat de leden van *Bewoond Bewaard* terug kunnen vallen op professionele juridische en fiscale deskundigheid. Met genoegen kan het bestuur daarom melden dat het gerenommeerde kantoor CMS Derks Star Busmann bereid is gevonden om te voorzien in de eerstelijns advisering op deze terreinen. Onroerende zaak-specialist mr. J.H.M. Berenschot (Arnhem) en fiscalist drs. W.J.A. Ambergen (Utrecht) zijn beschikbaar voor de beantwoording van vragen. Elders in dit blad treft u bij wijze van kennismaking een artikel aan van de heer Ambergen.

Voor de goede orde: deze dienstverlening van *Bewoond Bewaard* is geen rechtshulpverzekering en impliceert zeker geen kosteloze procesvoering in juridische of fiscale geschillen. Wel bent u bij vragen aan *Bewoond Bewaard* ook op juridisch en fiscaal gebied verzekerd van deskundige beantwoording en staat u dus sterker in een eventueel geschil met bijvoorbeeld de overheid of de belastingdienst.

Uw vragen kunt u 7 dagen per week, 24 uur per dag, per e-mail stellen via de website www.bewoondbewaard.nl. Beschikt u niet over internet, dan kunt u zich uiteraard ook telefonisch of schriftelijk wenden tot het secretariaat.

Rijksmonumenten: ouderwets aantrekkelijk

Willie Ambergen, vastgoedfiscalist CMS Derks Star Busmann

Een rijksmonument is natuurlijk een prachtig, maar ook kostbaar bezit. Fiscaal bestaat er ten aanzien van rijksmonumenten echter een 'doekje voor het bloeden', namelijk de monumentenaftrek in de Inkomstenbelasting.

Als u een woning koopt om er zelf in te gaan wonen dan zijn de (onderhouds)kosten behalve de hypotheekrente en de eventuele erfpachtcanon, niet aftrekbaar. Ook mensen die beleggingspand hebben in Box 3 weten dat sinds 2001 kosten helemaal niet meer aftrekbaar zijn.

Er bestaat één nuttige uitzondering: onderhouds- (en restauratie)kosten die gemaakt worden met betrekking tot een Rijksmonument zijn aftrekbaar als een zogenoemde 'persoongebonden aftrek'. Deze aftrekpost zal in beginsel leiden tot vermindering van de hoge belastingdruk in Box 1. Doordat monumentenkosten aftrekbaar zijn, betaalt de fiscus ze mee tot maximaal 52%.

De wetgever zou uiteraard de wetgever niet zijn, als hij niet nog een aantal drempels en beperkingen zou creëren.

Allereerst kunnen alleen kosten afgetrokken worden voorzover ze gemaakt worden voor een rijksmonument. Heeft u een gemeentelijk monument, dan hoop ik dat u het pand in ieder geval heel mooi vindt, want voor een gemeentelijk monument geldt de fiscale aftrekregeling niet.

In de tweede plaats zijn alleen onderhoudskosten aftrekbaar, verbeteringsuitgaven niet. Als u in een rijksmonument bijvoorbeeld een badkamer wilt verbouwen dan zijn de kosten van het vervangen van de oude, gebarsten wastafel door een nieuwe als onderhoudskosten aan te merken. Daarvoor is het niet van belang of de nieuwe wastafel precies gelijk is aan de oude. Zou u echter in die badkamer een luxe bad willen plaatsen, terwijl er voor de verbouwing geen bad aanwezig was, dan zijn de aanlegkosten van het bad aan te merken als niet aftrekbare verbeteringsuitgaven.

Ten derde: niet alle kosten die te kwalificeren zijn als uitgaven voor monumentenpanden zijn ook aftrekbaar. Voor een eigen woning zijn 'monumentkosten' slechts aftrekbaar voor zover ze jaarlijks meer bedragen dan 0,8% van de WOZ-waarde. Echter, de kosten en lasten zijn in elk geval aftrekbaar voorzover ze in een jaar hoger zijn dan € 12.500,-. Restauratiekosten lager dan € 100,- op jaarbasis zijn daarentegen nooit aftrekbaar. Voor een rijksmonument dat u als belegging aanhoudt en dat voor de inkomstenbelasting in Box 3 valt, is de drempel veel hoger, namelijk 4% van de waarde. Als u dus een

WOZ-waardebepaling in het kort

*Hugo Doeleman, penningmeester
Bewoond Bewaard/WOZ-taxateur*

Rijksmonument als belegging heeft met een waarde van € 500.000,- en u maakt in een bepaald jaar € 50.000,- aan kwalificerende kosten, dan is de 4% van € 500.000,- ofwel € 20.000,- niet aftrekbaar.

Het laat zich raden dat door deze stevige drempels eigenaren van Rijksmonumenten de begrijpelijk neiging hebben om onderhoudsklussen niet elk jaar uit te voeren maar te concentreren in één jaar, om zo gedurende een aantal jaren maar één keer last te hebben van de drempel.

Ten vierde en ten slotte: kosten zijn niet aftrekbaar indien door de betreffende werkzaamheden een geheel nieuw pand ontstaat. Als u een oud, geheel vervallen boerderijtje zou kopen en u verbouwt het pand zeer ingrijpend tot een prachtig goed functionerend woonhuis, dan zal de fiscus de aftrek van alle kosten weigeren met de mededeling dat u niet bezig was met onderhoud, maar dat u feitelijk een nieuw pand gebouwd hebt.

Na deze licht deprimerende beperkingen is het goed om ook nog wat leuks te melden. Als uw Rijksmonument uw eigen woning is, zijn niet alleen de onderhoudskosten aftrekbaar, maar daarnaast ook alle andere kosten en afschrijvingen met betrekking tot dit pand. Dus behalve de schildersnota, zijn ook de kosten van de brandverzekering, OZB-aanslag etc. aftrekbaar.

Verder is het goed om te weten dat u bij de Belastingdienst Amersfoort, Bureau Monumentenpanden, kunt vragen om - voordat u met een restauratie begint - een uitspraak te doen over de vraag in hoeverre uw restauratiekosten inderdaad aftrekbaar zijn. Het is mijn ervaring dat dit gespecialiseerde bureau meestal adequaat, snel en behulpzaam is. Wel is het raadzaam om eerst samen met uw aannemer en een fiscalist te onderzoeken welk gedeelte van de restauratiekosten naar uw mening in elk geval aftrekbaar is. Op zo'n manier kunt u tijdens de discussie met de belastingdienst over de hoogte van de aftrekbare kosten beter reageren.

Ten overvloede: ook het Nationaal Restauratiefonds wil, voordat het een aantrekkelijke restauratiefinanciering kan verschaffen, een advies hebben van het Bureau Monumentenpanden over de hoogte van de aftrekbare monumentenkosten.

U hebt waarschijnlijk inmiddels uw nieuwe WOZ-beschikking ontvangen. De waarde is door de gemeente vastgesteld. Deze wordt bepaald naar de toestand van het object (grond en opstallen) per 1 januari 2005, doch naar het prijspeil van 1 januari 2003. De WOZ-waarde komt overeen met de opbrengst van het object wanneer het vrij van huur en andere beperkingen zou worden verkocht. Is er sprake van erfpacht, dan wordt geschat als ware er geen erfpacht. Dit alles is vastgelegd in de wet Waardering Onroerende Zaken. De taxaties vinden plaats aan de hand van gedane markttransacties (dus niet bijvoorbeeld familietransacties) die representatief dienen te zijn. Dit houdt in dat gedane transacties geanalyseerd dienen te worden. Het komt echter regelmatig voor dat er geen goede analyse heeft plaats gevonden en dat derhalve de waardering van het referentieobject niet juist is. Het gevolg kan zijn dat de waarde van woningen met een foute referentie te hoog of te laag wordt vastgesteld. Om de waardering van uw woning te kunnen beoordelen, dient u altijd het taxatieverslag op te vragen. Controleer of alle vermeldingen wel juist zijn. Niet alles staat erop.

De taxatiewaarde is de som van grondwaarde plus waarde van de opstal(len) plus extra's (dakkapellen, tuinaanleg) plus of min kwaliteit/onderhoud. Een belangrijke component is dus de grondwaarde. Probeer te achterhalen welke grondwaarde door de gemeente is gehanteerd (staffelmethode). Omdat de perceelsgrootte een gegeven is, afkomstig van het Kadaster, worden er bij de grondwaardering relatief weinig fouten gemaakt (maar ze zijn er wel!). De opstallen laten zich beter vergelijken na aftrek van grondwaarde. De kubieke meter inhoud is een middel om verschillen te verklaren, maar er speelt natuurlijk meer. Zoals functionaliteit, ouderdom, staat van onderhoud. Bij monumenten dient u erop attent te zijn dat er vergeleken is met soortgelijke monumenten. Aan een monument hangt immers vaak een ander prijskaartje vanwege hogere onderhoudskosten. Deze vergelijkbare monumenten zijn niet altijd in de directe omgeving te vinden. Locatieverschillen kunnen waarderingsverschillen opleveren.

Wanneer een pand verkocht wordt, volgt er vaak een verbouwing. Wanneer dit met een vergunning gebeurde, dan zal de gemeente met de waardeverandering rekening hebben gehouden. Bij de beoordeling van de WOZ-waarde van het referentieobject moet men dus nagaan of deze waarde inclusief of exclusief verbouwing is.

Wanneer u na enig rekenwerk vindt dat de waarde te hoog is, dient u duidelijk aan te geven waarom en op welke waarde u dan wel uitkomt. Het heeft geen zin te refereren aan de vorige WOZ-waarde. Deze kan immers ook verkeerd zijn vastgesteld.

Wanneer u uitkomt op een behoorlijk verschil (meer dan € 50.000,-) kan het zinvol zijn om een eigen WOZ-deskundige taxateur in te schakelen.

Is de bezwaartermijn inmiddels verstreken? Over twee jaar is er een nieuwe ronde. Maar gaat u in 2005 restaureren, dan kan er al per 1 januari 2006 een nieuwe beschikking worden afgegeven. En ook dan kunt u bezwaar maken. Elders in dit blad vindt u meer informatie over de grensbedragen die daarvoor gelden.

Oproep

Uw monument belicht

Elders in dit blad vindt u een (herhaalde) oproep voor het openstellen van uw huis voor een ledenexcursie. Vindt u dat een stap te ver gaan, maar vindt u het wél leuk om andere leden van *Bewoond Bewaard* eens wat meer te vertellen en te laten zien over uw monument? Schrijf in deze nieuwsbrief dan eens een korter of langer artikel over uw huis, de staat waarin u het aantrof, de manier waarop u het hebt gerestaureerd of de bijzondere geschiedenis ervan. Goede illustraties kunnen het verhaal verlevendigen. Belangstelling? Neem contact op met het secretariaat of stuur uw kopij rechtstreeks naar secretaris@bewoondbewaard.nl.

Ter inspiratie ging ons lid Esther van Duijnhoven u voor. Esther woont sinds kort met haar familie in een fraaie Betuwse T-boerderij annex brouwerij in het Gelderse Beneden-Leeuwen. Dat ging echter, zoals zo vaak bij monumenten, niet vanzelf. In het navolgende artikel doet zij verslag van het restauratieproces.

Reacties zijn welkom via penningmeester@bewoondbewaard.nl.

Een nieuwe toekomst voor een oud brouwershuis

Esther van Duijnhoven, lid Bewoond Bewaard

In het jaar 1806 laat de vermogende brouwersfamilie Van Mook op de hoek Trambaan/Brouwersstraat in Leeuwen een majestueuze boerderij met brouwershuis bouwen. De plaats blijkt later goed gekozen. Wanneer de Waal overstroomt, huizen van de kaart vaagt en mensen laat verdrinken, houden de bewoners van de boerderij de voeten droog en bieden zij onderdak aan ont-heemden. Of het een opgeworpen vloedheuvel betreft of een natuurlijk gevormd rivierduin, of een combinatie van die twee, is nog onbekend. Van voren gezien heeft het statige, zeven traveeën brede voorhuis de sfeer van een Engels landhuis. Wie echter de hoek om slaat, ziet dat het een Gelderse T-boerderij betreft. Bijzonder vanwege haar markante ligging, bouwtype, gaafheid van de hoofdvorm en onder meer de mooie getoogde ingang met betegeld portiek en fraaie voordeur. En niet alleen van buiten, maar ook van binnen is het pand op hoofdlijnen origineel. Dat het tweehonderd jaar geleden met een goede beurs gebouwd is, heeft tot op de dag van vandaag zeggingskracht. Met respect voor ouderdom, verleden en de voornamelijk plaats in de sociaal-economische geschiedenis van Leeuwen, is het pand het afgelopen jaar gerestaureerd.

En geëerd, misschien ook wel. Met een goed gevoel voor dit huis en vanuit de eigen achtergrond en interesse, met behulp van de juiste mensen, hebben we het goed gedaan, denk ik. Niet alleen in technisch opzicht, maar ook esthetisch. Veel originele details waren gelukkig nog aanwezig. En omdat het hele huis van voor tot achter en van onder tot boven in haar naakte staat is aanschouwd, werd het een heel eerlijke restauratie. Sporen van functie en uiterlijk van vóór eerdere verbouwingen laat negentiende, begin twintigste eeuw kwamen aan het licht. Veel vermoedens werden bevestigd. Ik ben blij met die kennis, zoals ik als een kind zo blij ben dat ik in dit bijzondere huis mag wonen. Het is niet druk gedecoreerd, het is uiteindelijk 'gewoon' een (heren)boerderij uit begin achttienhonderd, maar het is bijzonder aangenaam qua belijning en verhouding. Zonder de huisgeest geweld aan te doen hebben wij er een comfortabele woning van gemaakt.

Slapen onder sterren...

Comfortabel werd het door de muren van het voorhuis beneden en boven aan de binnenkant te voorzien van een geventileerde voorzetmuur. De oude vensters en kozijnen zijn allemaal behouden. De bolle verdiepingsvloer is uitge-



vuld met korrels en platen en dus leven we ook daar weer waterpas.

Daarnaast is de cv en alle water, gas en elektra vernieuwd.

Alle deuren in het voorhuis waren slechts één meter tachtig hoog, lastig voor langere mensen zoals wij. We kregen vergunning om de deuren te verhogen. De nieuwe deuren, neuten en architraven zijn een exacte kopie van hun voorgangers. Behalve in de bibliotheek waren alle binnenluiken nog aanwezig. De ontbrekende luiken zijn nagemaakt. In alle kamers zijn delen van het bestaande houtwerk slechts oppervlakkig geschuurd, alvorens te worden overschilderd. Historisch kleurenonderzoek blijft daarom mogelijk. Om die reden worden ook oude deuren, architraven, vensterbanken en dergelijke bewaard. Behang, voorstellende een heuse sterrenhemel met rozenrand in blauw - ter plaatse van de vroegere bedsteden achter de haard - kwam tijdens werkzaamheden te voorschijn en is onaangeroerd weer ondergestopt. De karakteristieke tegelvloer uit toilet en urinoir hebben op dezelfde plaats hun herbestemming gevonden als bekleding van de trap naar de nieuwe tuindeuren. Het nieuwe toilet wordt bereikt via de originele kastenwand in de gang. Vindt het nu maar eens, als je niet weet waar! En onder de originele roedes op de trap prijkt natuurlijk weer een heuse loper. Wat tijdens de restauratie is hersteld, vervangen of bouwhistorisch aan het licht kwam, is gefotografeerd. Samen met de tekeningen van het huis vormen zij een belangrijke documentatie, ook aangaande eerder gepleegde verbouwingen. Tijdens de plannemakerij en restauratie hebben velen eens meewarig gekeken, wanneer mijn principes om een indeling of om dingen te laten voor wat ze zijn, te bewaren of om dicht bij het origineel te blijven om de hoek kwamen kijken. Toch belangrijk, vind ik. Technisch, maar ook qua bewerking, indeling en inrichting. Weg is weg. Dit huis overleeft ons en dus is het belangrijk hier bewust en verantwoord mee om te gaan en te behouden wat het waard is te behouden. Juist dan is het mogelijk een fijn huis te creëren zonder het gevoel te hebben in een museum te wonen.

Buitenwerk

Als onderdeel van het restauratieplan werd Monumentenwacht Gelderland gevraagd om te oordelen over balklagen, kapconstructie, goten, dakbedekking en muurwerk. Er bleek het nodige te doen te zijn. Met de restauratie zijn de trek balken en de verbinding met de muurplaat hersteld en kreeg de voorgevel op twee plaatsen een verticale steunbalk om verder uitbollen te voorkomen. Van de vierentwintig zolderbalkkoppen waren slechts drie nog in redelijke staat. De rest was als gevolg van een verkeerd gelegde goot, in de loop van vijftwintig jaar meer of minder weggerot. De goot op het voorhuis is volledig vervangen, het leidak hersteld, voet- en keperlood waar nodig vervangen of hersteld en de balkeinden worden nu door ingehakte sleutelstukken onder-

steund. Veel leien op het keukendak vertoonden (verweerde) pyrietinsluitingen, met lekkage als gevolg. Omdat het hier een afwijkende leimaat betrof, is ervoor gekozen om het gehele keukendak te vervangen door leien van een gangbaarder formaat en de nog goede leien te gebruiken voor herstel van het dak op het voorhuis. De overige leien worden bewaard voor toekomstig onderhoud. Het metselwerk van de hoge schoorsteen op het keukendak verkeerde in erbarmelijke staat, met een jarenlange onherstelbare lekkage tot gevolg. Deze schoorsteen is geamoveerd. De schoorstenen op de nok het voorhuis zijn alle opnieuw gevoegd. De dakbedekking van het melkhuisje is hersteld, het riet op het achterhuis ontmost en waar nodig opgestopt. Nu, in 2005, moeten we nog de oostelijke muur van het voorhuis onder het maaiveld voegen en bij twee stijlen en ankerbalken in de schuur het knooppunt verzekeren.

Dit voorjaar wordt ook de tuin rondom het pand opnieuw, in historisch perspectief aangelegd.

Eeuwfeest

Er is sinds de eerste bezichting op 17 februari 2003 veel water door de Waal gestroomd. Veel mensen hebben met hun uiteenlopende deskundigheid en harde werken bijgedragen aan het eindresultaat. Het was alles waard. We wonen hier met groot plezier en zijn blij en hopen dat wij voor een belangrijk deel mogen bijdragen aan het voortbestaan van dit historische pand. IJs en weder dienende vieren we volgend jaar in 2006 het tweede eeuwfeest. Als het aan ons ligt is de basis gelegd om ook de volgende eeuwfeesten voor deze fantastische herenboerderij te kunnen vieren.

Brouwhuis

Het brouwhuis, direct achter de boerderij gelegen, is ons volgende restauratieproject. Boerderij en brouwhuis vormen historisch en esthetisch een onlosmakelijk geheel. Of dat het allemaal gaat lukken hangt echter af van de gemeente, nu zij op dat perceel een voorkeursrecht heeft gevestigd en onze plannen om het aan te kopen voorlopig doorkruist.

Oproep

Algemene Ledenvergadering & Excursie 4 juni 2005

De ledenvergadering vindt dit jaar plaats op zaterdag 4 juni in Broek in Waterland. Dit schilderachtige dorpje vlak boven Amsterdam heeft een unieke (bouw)geschiedenis, is als het ware één groot monument en is een bezoek meer dan waard.

Vanaf 10.30 uur wordt u ontvangen in het 17^{de} eeuwse Broekerhuis. De jaarvergadering begint om 11.00 uur. Om 12.00 uur wordt een broodlunch geserveerd, bij goed weer in de tuin. Van 13.00 tot 16.00 uur bezoeken we onder leiding van enkele kunsthistorici in kleine groepen Broek, inclusief diverse bijzondere interieurs. Van 16.00 tot 17.00 uur is er afsluitend een borrel in het hujs van één onzer leden.

U kunt zich tot 27 mei per e-mail, fax, schriftelijk of telefonisch aanmelden bij ons secretariaat: secretaris@bewoondbewaard.nl. De deelnamekosten bedragen € 25,- per persoon, inclusief lunch en borrel, bij aanmelding te voldoen op Postbanknummer 4258170 t.n.v. 'Penningmeester Bewoond Bewaard' te Dreischor. Alle deelnemers ontvangen vooraf de jaarstukken thuis.

Vanzelfsprekend staat het u vrij om, naast uw eventuele partner, ook introducés aan te melden. In geval van overtekening hebben leden echter voorrang.

Jaarrekening 2004 en begroting 2005

Hugo Doeleman, penningmeester Bewoond Bewaard

Tijdens de Algemene Ledenvergadering van 4 juni 2005 zullen onder meer de jaarrekening 2004 en de begroting 2005 worden gepresenteerd. Deelnemers aan de jaarlijkse ledenvergadering en excursie krijgen deze stukken thuisgestuurd, maar gezien het belang ervan acht het bestuur ook publicatie van deze cijfers in deze nieuwsbrief zinvol. Zo kunnen zij die de ledenvergadering niet kunnen bijwonen, toch kennisnemen van de financiële situatie van hun vereniging. Uiteraard is het eindoordeel daarover voorbehouden aan de ledenvergadering, maar in elk geval kan worden vastgesteld dat de vermogenspositie van *Bewoond Bewaard* ook het afgelopen jaar weer sterker is geworden. Evenals over 2003 was er namelijk over 2004 sprake van een gezond batig saldo. Ook voor het lopende jaar wordt rekening gehouden met een batig saldo, overwegend dankzij de voortgaande ledengroei.

Begroting 2005 vs. 2004

	2004	2005
Inkomsten		
Contributies	7.700	8.500
Donaties	80	100
Rente ontvangen/diversen	500	500
Totaal	8.280	9.100
Uitgaven		
Secretariaat/penningmeester/bestuur	1.200	1.200
Ledenvergadering/excursie	850	1.200
Nieuwsbrief	3.000	3.000
Contributies/lidmaatschappen	850	700
Kosten website	500	500
Kosten PR (folders)	750	750
Overige kosten	380	250
Totaal	7.530	7.600
	750	1.500

Balans per 31-12-2004

Debiteuren (contributie)	27,50	Kapitaal	22.876,72
Bank	181,59	Crediteuren	1.328,11
Spaarrekening	27.000,00	Batig saldo 2004	3.004,26
	27.209,09		27.209,09

Verlies- & Winstrekening 2004

	2004	2003
Inkomsten		
Contributies boekjaar	8.428,75	7.920,00
Contributies voorgaande jaren	27,50	-
Donaties	112,50	106,25
Bijdrage excursie	930,50	270,00
Rente ontvangen/diversen	588,63	632,60
Totaal	10.087,88	8.928,85
Uitgaven		
Secretariaat/penningmeester/bestuur	1.032,13	980,94
Ledenvergadering/excursie	2.185,55	408,70
Nieuwsbrief	2.956,61	2.664,41
Contributies/lidmaatschappen	623,25	896,09
Kosten website	233,08	264,22
Kosten PR (folders)	-	530,00
Overige kosten	53,00	27,95
Rente betaald	-	1,07
Totaal	7.083,62	5.773,38
Saldo batig	3.004,26	3.155,47

Een oplossing voor tijdelijke leegstand

Ruud Schneijdenberg, accountmanager Camelot Beheer, Den Bosch (rschneijdenberg@camelotbeheer.nl)

Tijdelijk leegstaand vastgoed vormt een geliefd doelwit voor vandalisme, inbraak of brandstichting. Bovendien loopt men het risico dat een leegstaand pand onrechtmatig bewoond of gekraakt wordt. De gevolgen van deze risico's zijn niet minimaal. Zo kunnen veel kosten ontstaan door herstel van een pand, juridische procedures tegen krakers of door vertraging in uw verbouw- of restauratieplannen.

Er zijn verschillende mogelijkheden om uw monument te beschermen tegen bovenstaande risico's. Zo kunt u in de avonden en het weekend uw pand laten bewaken door een bewakingsdienst, of u plaatst er tijdelijke huurders in. Helaas is de eerste optie financieel minder aantrekkelijk, bewakingsdiensten zijn namelijk behoorlijk prijzig. De tweede optie heeft ook een probleem. De huurder heeft namelijk verschillende rechten en kan moeilijk uit het pand gezet worden zonder lange juridische procedures. Een andere oplossing is om uw vastgoed tijdelijk in beheer te geven bij organisaties die gespecialiseerd zijn in tijdelijk beheer van leegstaand vastgoed. Deze organisaties werken met waterdichte juridische procedures, waardoor de zorgvuldig geselecteerde tijdelijke bewoner geen juridische status heeft. Hij of zij zorgt wel voor het toezicht, en voorkomt hiermee de problemen en risico's van leegstand, maar kan in tegenstelling tot een huurder geen aanspraak maken op huurbescherming. Daarnaast is er altijd iemand in uw monument aanwezig die voorkomt dat leidingen bevrozen, lekkages verergeren en schades ontstaan.

De kosten voor deze dienstverlening zijn vaak minimaal. In de meeste gevallen betaalt u slechts de nutsvoorzieningen en de gemeentelijke heffingen. Kosten die vaak toch al doorlopen tijdens leegstand. Natuurlijk moet u er wel op toezien dat de externe partij er alles aan doet om de nutsvoorzieningen voor u zo laag mogelijk te houden. Een maandelijkse controle van de meterstanden en een terugkoppeling hiervan voorkomt verrassingen achteraf.

Ter leering ende vermaeck (10, slot)

*Pieter Baars, hoofd marketing en communicatie Nationaal
Restauratiefonds*

In elke aflevering van deze nieuwsbrief leest u de belevenissen van een - overigens fictieve - monumenteigenaar. In deze serie komen al zijn financiële zorgen aan bod. Daarvoor put ik uit de vele vragen die dagelijks bij het Nationaal Restauratiefonds binnenkomen. Zo kunt u leren van de ervaringen van anderen en wellicht problemen een stap voorblijven en misverstanden omzeilen. In de vorige nieuwsbrieven hebben wij kennis gemaakt met Hans en Marieke Zondergeld, én met hun te restaureren monumentale boerderij. Deze aflevering: Eindelijk begonnen!

Het is inmiddels al weer twee maanden geleden dat de aannemer bij ons de straat in reed. Wij wonen sinds die tijd in de stacaravan in de voortuin. Als je huis zo ingrijpend op z'n kop gaat, kun je er maar beter niet midden in zitten. Rob Jansen, de uitvoerder van aannemer De Vries, riep aan het begin nog dat het wel mee zou vallen, en dat zij wel 'om ons heen zouden bouwen'. Ik ben nu blij dat we dat niet afgewacht hebben, want als ik zie hoeveel stof en puin er in huis ligt moet ik er niet aan denken dat we daar nog zouden wonen. Dat we nu in de caravan zitten betekent natuurlijk niet dat alles langs ons heen gaat. Integendeel. Je hebt een heleboel te regelen en in de gaten te houden bij zo'n restauratie. Elke maandagochtend heb ik een bouwvergadering. Daar is Rob Jansen natuurlijk bij, als uitvoerder, maar ook de architect en Jannie Snel van de gemeente. We nemen dan de planning van de hele week door en bespreken de eventuele afwijkingen. Daarbij komt ook aan de orde of we financieel nog in de pas lopen. Vorige week bijvoorbeeld kwamen we tot de conclusie dat wij graag een dubbele deur wilden op de plek waar een enkele getekend was. Bouwtechnisch geen probleem, maar het kostte wel ruim 2.000,- euro meer. Van Rob kregen we daar keurig een meerwerkofferte voor. Tijdens de bouwvergadering hebben we meteen vastgelegd dat wij daar akkoord mee zijn gegaan. Dan voorkom je later een hoop gezeur over de nota's.

In onze caravan hebben we nu een apart kastje met alle paperassen van de restauratie. Want één ding hebben we inmiddels wel geleerd: er is niets zo belangrijk als een sluitende administratie. De offertes van de aannemer en de architect, tekeningen, bestek, detailbeschrijvingen, een overzicht van de gemaakte afspraken én natuurlijk van alle financiën. Alles op één plek bij de

Oproep:

Leden werven leden

Sinds 1997 behartigt *Bewoond Bewaard* de belangen van haar leden, eigenaren-bewoners van (rijks)monumenten. Om een sterke vuist te kunnen maken, heeft *Bewoond Bewaard* voldoende leden nodig. Sinds de oprichting nam het ledental jaarlijks toe, tot momenteel ruim 325. Een respectabele - en gerespecteerde - achterban, maar onze doelgroep is natuurlijk veel groter! Ledenwerving is daarom van groot belang. Het bestuur doet daarvoor ook een (bescheiden) beroep op u, als lid. Geef de bijgevoegde brochure eens aan een vriend(in), kennis of buurman/vrouw. Voor ledenwerving kunt u overigens bij het secretariaat ook een aantal exemplaren van onze nieuwsbrief opvragen: 0527-242544 of secretaris@bewoondbewaard.nl

*Professionalisering
wereld mogelijk
met meer
leden*

hand hebben is voor ons goud waard. Het vraagt even wat zelfdiscipline, maar daar heb je dan ook echt voordeel van. Zeker als de nota's binnen beginnen te komen. En geloof me, dat gaat sneller dan je denkt. Wij hebben er nu al een aantal gehad. De eerste termijnen van de aannemer, de rekening van de architect, de legeskosten van de gemeente, en ga zo maar door. Gelukkig hebben we daar bij het opzetten van de financiering al rekening mee gehouden. Bij het Restauratiefonds hebben we een *Totaal financiering* afgesloten. Daar hoort een zogeheten *Bouwrekening* bij. Via die *Bouwrekening* wordt alle betalingsverkeer tijdens de restauratie geregeld. Da's heel handig, want we hebben nu één loket voor alle financiën. Dat neemt ons een hoop rompslomp uit handen.

Het bedrag van de financiering kregen we nog niet uitbetaald toen we bij de notaris de hypotheekakte passeerden. De uitbetalingen vinden plaats tijdens de restauratie via het declareren van nota's. Het Restauratiefonds zorgt ervoor dat je daarvoor speciale declaratieformulieren ontvangt. Wij hebben de stelregel dat we alleen de grote posten declareren en de kleinere bedragen zelf even betalen. Wanneer we al die nota's kleiner dan 1.000,- euro toch willen declareren, dan hebben we daar van het Restauratiefonds zogenaamde verzamelformulieren voor gekregen. Daar doen we dan alle bonnetjes van de Gamma etc. bij en die declareren we in één keer.

Die declaratieformulieren met de bijbehorende originele nota's dienen we in bij het Restauratiefonds. Omdat het Restauratiefonds de originele nota's voor ons bewaart tot het einde van de bouw, maken we zelf steeds een kopie voordat we de declaratie indienen. Zo houden we het complete overzicht. Na goedkeuring van onze declaraties betaalt het Restauratiefonds rechtstreeks aan de aannemer of de onderaannemers uit. Dat gaat heel snel, in de regel binnen een week nadat wij de declaratie hebben opgestuurd. Je zult begrijpen dat de aannemer daar een vrolijk mens van wordt! Hij complimenteerde ons zelfs met de snelle betaling.

Na elke betaling krijgen we steeds een keurig overzichtje, waaraan we kunnen zien aan wie en hoeveel er betaald is. Daarop staat ook wat de stand van de *Bouwrekening* is. Tot onze verrassing zagen we daarop dat het Restauratiefonds ook steeds de subsidie van de RDMZ direct bijboekt op de *Bouwrekening* als er een betaling gedaan is. Handig, want dat scheelt ons weer rente!

Colofon

Uitgave van de Vereniging Bewoond Bewaard
Postadres: Herengracht 474, 1017 CA Amsterdam
Telefoon secretariaat: 0527-242544 / 06-20419231
Postbankrekening: 4258170
www.bewoondbewaard.nl

Bestuur en Redactie:

H. Doeleman, *penningmeester*
E. Munnig Schmidt, *voorzitter*
E. Rijnders, *secretaris*
D. de Vilder, *lid*