

Bewoond Bewaard weet raad

Via onze website worden tal van vragen over uiteenlopende monumentenzaken gesteld. Bewoond Bewaard weet vaak het antwoord. Een bloemlezing:

Mijn woning staat in het oude centrum van Maassluis, men zegt dat het een rijksmonument is, maar waar kan ik dat vinden. Wat zijn m'n voor en nadelen? En is het dan inderdaad zo dat je geen overdrachts belasting hoeft te betalen?

In het algemeen ga je met zo'n vraag naar de gemeente, de waardering van uw voor en nadelen is heel persoonlijk:

- het plezier van het wonen in een huis met sfeer, stijl en karakter
- de (hogere) kosten voor verwarmen en onderhoud
- de aftrekbaarheid van een aantal kosten voor de inkomstenbelasting
- de vergunningplicht voor ogenschijnlijk onbelangrijke verbouw en onderhoudswerkzaamheden

De vrijstelling van overdrachtsbelasting is tijdelijke maatregel geweest die niet langer dan 7 maanden heeft geduurd (van mei tot en met december 2009).

Hoe zit het met de 6% regeling BTW op monumenten onderhoud rieten dak?????

6% BTW was ten tijde van de gestelde vraag alleen van toepassing op schilder- en stucwerk van panden ouder dan 2 jaar.

Inmiddels heeft Minister De Jager heeft aangekondigd dat het btw-tarief voor bijvoorbeeld een verbouwing of herstelwerkzaamheden aan het dak tijdelijk omlaag gaat.

Het verlaagde tarief is van toepassing als de werkzaamheden zijn afgerond op of na 1 oktober 2010 en vóór 1 juli 2011. Zie de site van de belastingdienst voor meer informatie:

www.minfin.nl/Actueel/Nieuwsberichten/2010/08/Verlaagde_btw_tarief_onderhoud_woningen

Er is een bouwvergunning afgegeven om naast ons rijksmonumentaal pand een appartementencomplex te bouwen. Dit houdt in dat er gesloopt, geheid en verdere activiteiten zullen gaan plaatsvinden. Zijn er als bezitters en van monumentaal pand ook voorschriften te geven of voorwaarden te stellen aan bouwer (boren voor fundament ipv. heïën) om ons pand te beschermen?

De bouwvergunning procedure kent een aantal momenten waarop belanghebbenden kunnen reageren:

1. de aanvraag heeft ter visie gelegen, dat was het moment om bij de gemeente aan de bel te trekken en een zogenaamde zienswijze in te brengen.
2. bij de behandeling in de welstandscommissie kunnen reacties van belanghebbenden worden ingebracht
3. na afgifte van de vergunning ligt deze ook ter visie dan kan nog een laatste bezwaar worden gemaakt

Als al deze momenten verstreken zijn wordt het lastig zo niet onmogelijk om nog

invloed op het bouwplan te hebben, bij het ontstaan van schade of overlast echter moet u onmiddellijk de gemeente of zelfs de politie waarschuwen, deze kan de bouw dan stilleggen en nadere eisen stellen aan de uitvoering.

Uiteraard kunt u schade vergoeding claimen bij de veroorzaker daarvan maar het is de vraag of u daar veel mee opschiet, schade blijft schade ook al is het hersteld. Van belang hierbij is dat de bouwer een zogenaamde CAR verzekering heeft (constructie all risk).

Onze jurist voegt hier nog aan toe:

De oplossing is het uitbrengen van een zogenaamd bouwexploit.

Daarin wordt de huidige bouwkundige situatie vastgelegd en de bouwer/opdrachtgever gesommeerd om geen schade toe te brengen en daarvoor bij voorbaat aansprakelijk gesteld.

Natuurlijk is het ook te overwegen om bezwaar te maken of zelfs een kort geding te entameren indien de bouwvergunning onvoldoende zekerheid biedt dat schade wordt voorkomen.

Ik zoek preventief informatie over hoe te handelen t.a.v. de verhuurder.

Deze overweegt de reparatie aan de vloer van het monument waar ik in woon niet te doen wegens te hoge kosten.

Kan de verhuurder het huurcontract beëindigen om de kosten te ontduiken en de problemen bij de volgende huurder te leggen?

Verhuurder eigenaar kan de huurder er niet uitgooien. De huurder kan wel de huur opzeggen en vertrekken.

Ik moet een strek boven een raam maken maar hoe moet ik dat uitrekenen . Het raam is 2,11 meter breed. Ik ben al aan het rekenen geweest met die module die er is maar dan kom ik uit op 3,16 en een half cm, zo hoog is mijn raam niet. Kan jij mij helpen .



strek



ontlastingsboog

Een strek in metselwerk is geschikt om ramen tot maximaal 1 meter breed te overspannen, bij bredere ramen is een latei van staal of beton noodzakelijk. In de traditionele bouw werd bij grotere raambreedten een ontlastingsboog toegepast. De breedte van het raam blijft bij dit soort constructies altijd beperkt tot maximaal ongeveer 1,50 meter.



gemetselde boog voor grotere overspanningen

De krachtwerking in de strek berust op het eeuwenoude principe van de gewelf- of boogwerking: net zoals je een stapeltje boeken tussen je handen kunt klemmen en dat horizontaal houden zonder dat ze vallen, kunnen stenen in metselwerk door de zijdelingse tegendruk van de muur eromheen een beperkte overspanning vormen.

Ik ben eigenaar van een monument in Naarden Vesting. Wij willen graag advies inwinnen over energiebesparing en verbetering leefklimaat met behoud van alle aspecten die voor het monument (bouwjaar ca. 1620) van belang zijn. Heeft u suggesties waar wij hiervoor terecht kunnen?

Een goed restauratiearchitect kan een en ander in afstemming met een installatieadviseur afwegen en een voorstel doen.

Het is van belang om je te realiseren dat het gebouw al een paar honderd jaar een zeker evenwicht heeft bereikt tussen het binnen- en buitenklimaat. Dat evenwicht bestaat uit de wijze van verwarmen, ventileren, de tocht dichting van de naden en kieren en warmte-isolerende eigenschappen van de buitenmuren en het dak.

Ga je dit evenwicht veranderen (om niet te zeggen verstoren) door de eigenschappen van een van die onderdelen te veranderen dan loop je het risico dat er allerlei ongewenste neven effecten ontstaan, de meest funeste is condens in de buitenmuren of het dak. De schade daarvan merk je pas als het te laat is: vorstschade in het metselwerk of houtrot in de dak constructie.

Na het indienen van de papieren voor de aanvraag voor een monumentenvergunning voor het opknappen van de achtergevel van mijn huis kreeg ik een lijst met 6 alsnog in te dienen tekeningen, volkomen overbodig volgens mij.

Mijn vraag is: waar kan ik het beste proberen van die eis af te komen of is dat helemaal niet mogelijk?

Aanvraagformulier monumentenvergunning

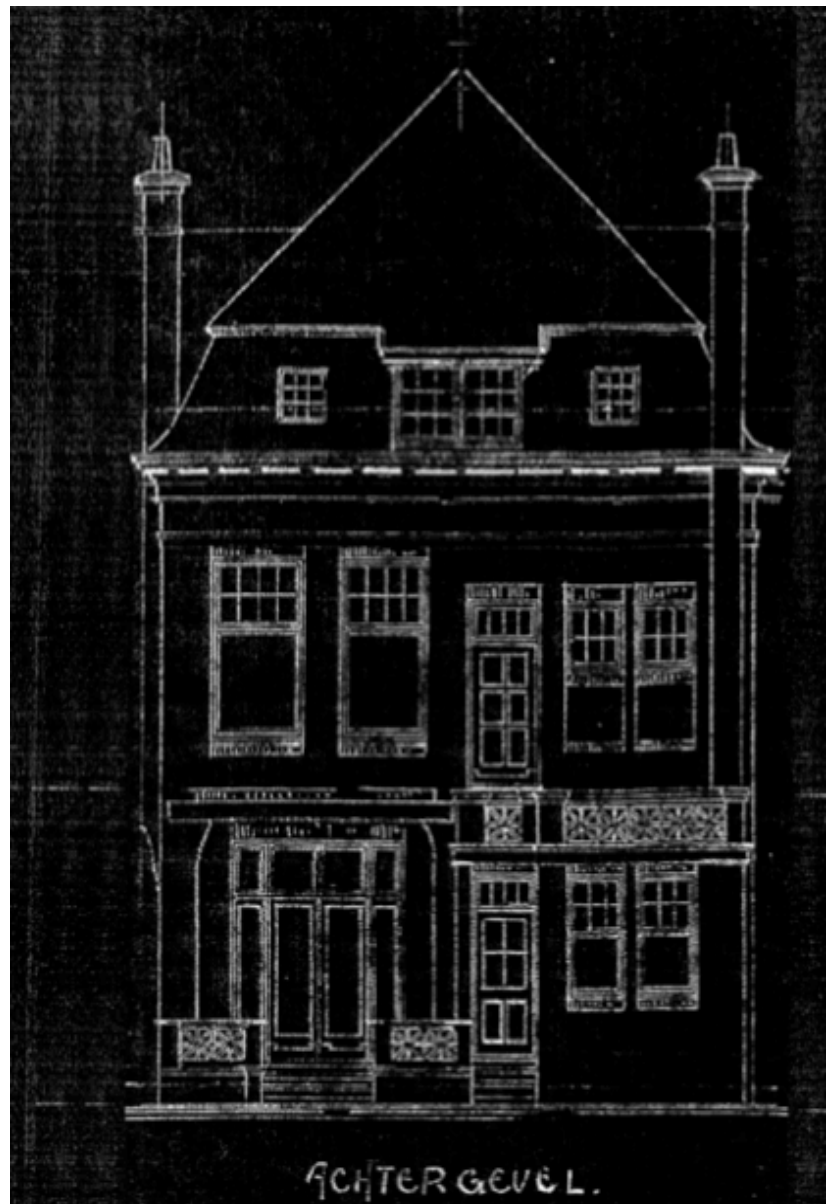
Monumentenwet artikel 11

De aanvrager is in principe verantwoordelijk voor het compleet indienen van een aanvraag, die voldoende inzichtelijk moet zijn voor wat betreft de voorgenomen werkzaamheden.

Als de gemeente om een aanvulling vraagt, moet de aanvrager hieraan voldoen. Anders heeft de gemeente het recht de aanvraag niet verder in behandeling te nemen. Wel is het zo dat er - indien een dergelijk verzoek wordt gedaan - iemand bij de gemeente aanspreekbaar moet zijn voor het geven van een nadere toelichting. Meestal wordt dan ook de naam van de behandelend ambtenaar genoemd. Het is beslist noodzakelijk daarmee overleg te plegen.

Dus als de achtergevel wordt opgeknapt, is een tekening van die gevel relevant (en bijvoorbeeld niet die van de voorgevel).

Hierop aangegeven de voorgenomen werkzaamheden. Daarnaast kunnen detailtekeningen van bijvoorbeeld kozijnen en dergelijke noodzakelijk zijn, als daaraan wordt gewerkt. Tenslotte kan ook een werkbeschrijving/bestek, foto's, kleurmonsters ed. behoren tot een aanvraag.



Kan de gemeente eisen dat een kapotte waterpomp waarvan ook de bak is gescheurd op die plek in het gebouw in ere moet worden hersteld?

De hoofdingang is door die pomp bij ons namelijk 70 cm, als we die kunnen verplaatsten hebben we een ruimere doorgang en kunnen wij voldoen aan de bouwbesluit eis van 90 cm vrije doorgang.

De monument status betreft het gehele gebouw, dus zowel de binnen- als de buitenzijde en alle elementen en onderdelen die daarbij horen.

Daarmee is iedere verandering vergunningplichtig en kan de gemeente inderdaad ook eisen stellen aan het behouden en locatie van oorspronkelijke elementen.



Op het bouwbesluit kan bij objecten met een monumentale status ontheffing verleend worden, dus als de oorspronkelijke historische situatie niet aan het bouwbesluit voldeed zal de gemeente om die reden alleen al ontheffing verlenen.

DJdV