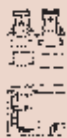


*Bewoond* Bewaard

Vereniging van eigenaren-bewoners  
van monumenten



# Nieuwsbrief

Veertiende jaargang

najaar 2011



Een uitgave van de Vereniging van eigenaren-bewoners van monumenten

Ledenexcursie zaterdag 15 oktober 2011  
Zaltbommel en Brakel  
Inschrijven nu mogelijk

# Inhoud

*pagina*

<b>1</b>	<b>Voorwoord</b>
<b>2</b>	<b>Bewoond Bewaard in de toekomst</b>
<b>4</b>	<b>Verzekeringen hebben onderhoud nodig</b>
<b>8</b>	<b>Belastingplan 2012: Aftrek onderhoudskosten beperkt tot 80%</b>
<b>12</b>	<b>Juridische zaken</b>
<b>13</b>	<b>Op weg naar energielabel A</b>
<b>21</b>	<b>Funderingsproblematiek</b>
<b>24</b>	<b>Verslag Algemene Ledenvergadering Gouda</b>
<b>30</b>	<b>Vragen van leden: Bewoond Bewaard weet raad</b>
<b>35</b>	<b>Uitnodiging Ledenexcursie Zaltbommel</b>

De foto op omslag voorzijde is van Gemma Geurts.

De overige foto's bij de tekst zijn van Gemma Geurts, Diedrick de Vilder en Ulrike Weller.



# Voorwoord

*Nel Viersen, voorzitter Bewoond Bewaard*

In juni heb ik als voorzitter het stokje overgenomen van Edward Munnig Schmidt. Wij zijn blij dat hij als bestuurslid is aangebleven en zijn kennis, ervaring en goede ideeën met ons blijft delen. Dat betekent niet dat u er niets van merkt dat het bestuur behoorlijk vernieuwd is. Inmiddels hebben we onze eerste bestuursvergadering in nieuwe samenstelling gehad. Daar hebben we uitgebreid gesproken over onze ideeën voor de toekomst van Bewoond Bewaard. Aan het einde van de middag waren we het eens. Het resultaat vindt u elders in deze nieuwsbrief. Maar het gaat het natuurlijk niet (alleen) om onze ideeën: het is belangrijk dat de vereniging doet wat u van haar verwacht. Daarom gaan wij met u het gesprek aan. Persoonlijk, per telefoon of via e-mail, wij willen graag van u weten wat u van onze ideeën vindt. Overigens, niets staat u in de weg om uw mening of suggesties te geven.

Afgezien van de nodige bijeenkomsten en kennismakingsgesprekken was één van mijn 'zorgen' het gevuld krijgen van deze nieuwsbrief. Maar wat blijkt: de onderwerpen dienen zich bijna als vanzelf aan.

Tijdens de ALV schoot één van de aanwezige leden mij aan en vertelde dat zij zich zorgen maakte over haar verzekering. Was zij wel voldoende verzekerd? Waren alle risico's wel meegenomen? Dat was een vraag die - toevallig of niet - al op het to-do lijstje van mijn man stond. Het resultaat was onthutsend: wij bleken voor meer dan 50% onderverzekerd te zijn. Weliswaar gaat bij ons nu de premie omhoog, maar we kunnen wel wat geruster slapen. Volgens de heer Kadijk, die op ons verzoek aandacht aan dit onderwerp besteedt, zijn wij bepaald niet de enigen bij wie dit het geval is. Ook één van de andere onderwerpen diende zich spontaan aan. In juni heb ik deelgenomen aan een bijeenkomst over het energiezuiniger maken van monumenten. Gemma Geurts, ook aanwezig bij die bijeenkomst, heeft op ons verzoek haar ervaringen met het verduurzamen van haar monument beschreven. De bijdrage over funderingen van Ad van Wensen is ook het gevolg van een vraag van een lid.

In deze nieuwsbrief geven wij u de hoofdlijnen van het Belastingplan 2012. Op onze website zullen wij nieuwe ontwikkelingen met betrekking tot het wetsvoorstel voor de Geefwet publiceren.

## Bewoond Bewaard in de toekomst

Medio augustus is het bestuur in nieuwe samenstelling voor het eerst bijeengekomen. Belangrijkste agendapunt was de toekomst van Bewoond Bewaard. In grote lijnen heeft dat geresulteerd in de volgende ideeën voor de toekomst van Bewoond Bewaard.

- Belangenbehartiging is en blijft een belangrijke peiler. Bewoond Bewaard is de grootste vereniging voor particulier bewoonde monumenten en is daardoor de eerst aangewezen om het initiatief te nemen wanneer de belangen van bewoners in het geding zijn of dreigen te komen. Bewoond Bewaard zal de vinger strak aan de pols houden en is niet bang om te worden gezien als de luis in de pels, zolang het maar effectief is. Het handhaven van onafhankelijkheid is in dit kader van groot belang. Van geval tot geval zal worden gekeken of Bewoond Bewaard dat op eigen naam zal doen dan wel met anderen. Dat kan bijvoorbeeld zijn binnen FIM-verband, of bijvoorbeeld met Vereniging Particuliere Historische Buitenplaatsen en/of Stichting Agrarisch Erfgoed Nederland.
- De belangrijkste kennisgebieden voor de komende 5 jaar zijn:
  1. Financiën
  2. Onderhoud en restauratie, zowel de bouwkundig/technische als de juridische aspecten
  3. Duurzaamheid (milieu en energie)
  4. Organisatie van processen (aankoop, restauratie etc.)
  5. Verbeteren bewoonbaarheid
- Naast de halfjaarlijkse nieuwsbrief wordt, wanneer er relevante mededelingen zijn, ad hoc een digitale nieuwsbrief uitgestuurd aan leden.
- De ambitie voor 2016 is: als je iets wilt weten over monumenten is je eerste stap de website bewoondbewaard.nl. Voor het zover is zal nog heel wat werk moeten worden verzet.
- Op korte termijn zal de site vaker worden geactualiseerd. Dat kan eigen nieuws zijn of nieuws dat wordt geselecteerd uit andere nieuwsbrieven (monumenten.nl, erfgoedstem etc.).
- De leden beschikken over veel kennis en ervaring. Dit is echter 'tacit knowledge' dat thans niet met anderen wordt gedeeld. Door bijvoorbeeld het starten van een forum willen we deze enorme bron van kennis expliciet maken, zodat ook andere eigenaren daarvan kennis kunnen nemen. Daarnaast wordt onderzocht of kennis die elders beschikbaar is

ook door onze leden kan worden geraadpleegd. Ook hierbij geldt dat dit niet ten koste mag gaan van de onafhankelijkheid van Bewoond Bewaard.

- In de toekomst willen we ook de excursies mede gebruiken voor kennisoverdracht. Dus niet alleen panden bezoeken, maar ook een specifiek onderwerp aankaarten. Dat kan via een inleiding van een deskundige, maar ook door het uitwisselen van ervaringen door de deelnemers aan de excursie.
- Ter gelegenheid van het jubileum in 2012 organiseert het bestuur een symposium met als thema **duurzaamheid**. Aan dit onderwerp wordt al veel aandacht besteed, maar vrijwel uitsluitend op beleidsniveau. In dit symposium staat de bewoner centraal. Bewoners met ervaring op dit terrein delen hun ervaringen en van overige inleiders wordt ook verwacht dat zij uitgaan van het monument en de eigenaar die iets wil op dit gebied. Aan het eind van de dag moeten deelnemers met name het gevoel hebben dat ze veel praktische kennis en wijsheid meenemen waar ze echt iets aan hebben.
- Hoe meer leden, hoe groter de invloed. De ambitie is dan ook om in de komende jaren flink te groeien. De eerste actie onder de titel 'Maak uw buurman lid' start dit najaar.

Tenslotte: als bestuur kunnen we een groot aantal ideeën ontplooiën, maar uiteindelijk is het belangrijk dat we die dingen doen waar leden behoefte aan hebben. Daarom zal vanaf komend najaar met zoveel mogelijk leden worden gesproken om te toetsen of onze ideeën ook overeenstemmen met de behoeften van de leden. U hoeft daar uiteraard niet op te wachten en kunt ook 'spontaan' reageren op de plannen.

Dat kan op per e-mail (voorzitter@bewoondbewaard.nl) of per post (Keizersgracht. 416, 1016 GC Amsterdam).

## Verzekeringen hebben onderhoud nodig

Veel monumentale panden zijn niet goed verzekerd. Het is daarom raadzaam, dat de eigenaar af en toe checkt of de polis nog up-to-date is. In dit artikel gaat Simon Kadijk in op een aantal aspecten die met name een rol spelen bij het verzekeren van monumenten.



### **Anekdote**

Vorig jaar juni ben ik opgeroepen door de rechtbank Amsterdam als getuige-deskundige. De rechter wilde weten hoe het nu mogelijk was, dat een monumentaal grachtenpand voor ongeveer 50% onderverzekerd was, terwijl er een jaar of 7 voor de brand nog een waardebepaling was geweest. Ik heb toen uitgelegd, dat er veel factoren zijn die de verzekerde waarde beïnvloeden. Vaak zien we dat die aspecten elkaar compenseren. Maar bij monumenten versterken de verschillende factoren elkaar juist. Als je én met een te laag bedrag begint én je een index gebruikt die niet toepasbaar is én je geen rekening houdt met de slechte bereikbaarheid én je houdt op een verkeerde manier rekening met achterstallig onderhoud, dan kan dat in serieuze onderverzekering resulteren.

### **Onderzoek Nationaal Restauratiefonds**

In 2008 heeft het Nationaal Restauratiefonds een breed onderzoek gedaan naar de verzekeringen van monumenten. De respons was bijzonder groot. De uitslag is daarom redelijk betrouwbaar. Zo vermeldt 19% van de eigenaren op een aanvraagformulier niet dat het om een monument gaat. En zelfs in 35% van de gevallen wordt de herbouwwaarde vastgesteld door een eigen inschatting, een herbouwwaardemeter of een vragenlijst. De kans dat je dan begint met een te laag bedrag is heel groot. Een te laag bedrag leidt tot onderverzekering. Voorbeeld: Uw monument heeft een herbouwwaarde van € 1.000.000 en u hebt het verzekerd voor € 600.000. Wat gebeurt er bij schade? Bij een kleine schade (en verreweg de meeste schades zijn klein) zal de verzekeraar in de praktijk doorgaans gewoon de schade betalen. Sommige verzekerden denken, dat ze bij een grote(-re) schade maximaal € 600.000 ontvangen. Dat is onjuist. Verzekeraars passen in dat geval de onderverzekeringsregel toe. Die luidt: verzekerd bedrag gedeeld door werkelijk herbouwwaarde maal schadebedrag is uitkering. Is in ons voorbeeld de schade € 600.000, dan ontvangt verzekerde geen € 600.000, maar  $600.000 / 1.000.000 \times 600.000$  zegge € 360.000. Anders gezegd: je betaalt maar 60% van de premie die je eigenlijk zou moeten betalen en dus ontvang je ook maar 60% van de schade. Deze verzekerde is voor 40% onderverzekerd!

### **Herbouwwaarde**

Verzekeraars gaan uit van herbouwwaarde. Dat is dus niet de verkoopwaarde of de WOZ-waarde. De verschillen tussen de diverse waardes kunnen enorm groot zijn. Herbouwwaarde is het bedrag, dat een aannemer nodig heeft om het pand in dezelfde staat terug te bouwen. Het merkwaardige is, dat veel taxateurs (onbewust?) rekening houden met de staat van onderhoud. Dat is onjuist!! Stel er staan twee identieke panden naast elkaar. Het ene pand is

zojuist gerestaureerd, helemaal opnieuw gevoegd en het verfwerk is prima. Het andere pand heeft slecht voegwerk, er groeit van alles in de dakgoot en de kozijnen zijn verveloot. Als er nu een brand uitbreekt heeft een aannemer voor beide panden hetzelfde bedrag nodig om het weer op te bouwen. Hij gaat immers geen pand bouwen met een rottend kozijn. De herbouwwaarde van die beide panden is dus gelijk. Een andere zaak is, dat een verzekeraar bij een slecht onderhouden pand de omvang van de schadevergoeding aanpast. Men noemt dat een aftrek nieuw-voor-oud. Het is immers niet de bedoeling, dat een verzekerde na een schade in een duidelijk voordeliger positie komt. Indien u net een offerte van de schilder binnen heeft om uw monument aan de buiten kant te verven voor € 15.000, dan is het redelijk dat een verzekeraar bij een schade de kosten voor het verfwerk in mindering brengt. Dat is immers geen schade, maar een uitgave die u toch zou doen.

### Index

Een belangrijke reden van onderverzekering bij monumenten is de index. De bedoeling van de index is om de inflatie te compenseren. Een index is echter per definitie een gemiddelde. Verzekeraars gebruiken meestal de index van het Verbond van Verzekeraars, die weer ontleend is aan het Centraal Bureau van de Statistiek. Die gaat echter uit van opgeleverde nieuwbouwhuizen en houdt dus geen rekening met de monumentale status. Per 1 januari is die index door de crisis met ongeveer met 7% gedaald! Vergelijkt u uw premie nota van 2011 maar eens met die van 2010. De werkelijke kosten om een monument te herbouwen zijn echter met ongeveer 2% gestegen. Een aannemer moet immers wel de loonsverhogingen en de hogere brandstofkosten doorberekenen. Ik pak weer even het genoemde voorbeeld. Daar is de verzekerde som gedaald van € 600.000 naar € 558.000 en de herbouwwaarde is gestegen naar € 1.020.000. Bij een schade van € 600.000 zou deze verzekerde nu nog maar € 328.235 ontvangen  $[558/1020 * 600.000]$ . De onderverzekering bedraagt nu geen 40%, maar 45.3%  $[(1.020.000 - 558.000) / 1.020.000 * 100\%]$ . De stijging van de onderverzekering van 40% naar 45.3% is procentueel maar liefst 13.2%  $(45.3 / 40 * 100\% - 100)$  in één jaar tijd!

### Bijkomende kosten

Bij veel monumenten kun je de herbouwwaarde niet bepalen door de inhoud te berekenen en die vervolgens te vermenigvuldigen met een prijs per m<sup>3</sup>. Dat is in feite de methode van de herbouwaardemeter die steeds meer verzekeraars hanteren. Als een taxateur deze methode hanteert, dan moet hij ook rekening houden met eventuele bijkomende kosten. Voorbeelden daarvan zijn verkrijgbaarheid van oude materialen, kosten van vergunningen en leges, slechte bereikbaarheid. Verder is van belang om te weten of de fundamenten zijn meeverzekerd. Bij ontploffing en zeer grote branden kunnen die bescha-



digd raken. Sommige polisvoorwaarden bepalen dat bij bewoonde panden fundamentelementen automatisch zijn meeverzekerd. Dat is aan de ene kant mooi, maar als je er bij de bepaling van de herbouwwaarde aan de andere kant geen rekening mee hebt gehouden dan ben je dus net zo automatisch onderverzekerd!

### **Vorkconstructie of single loss limit**

Het doel van een verzekering is om de verzekerde na schade in dezelfde financiële positie terug te brengen als voor de schade. Je kunt je afvragen of dat bij een monument ook noodzakelijk is. Als een monument totaal afbrandt, dan kun je geen monument laten herbouwen; hoogstens een replica. Als je dit van tevoren al weet, dan hoef je ook niet de volledige waarde te verzekeren. Als je echter een te laag bedrag verzekert, dan krijg je weer te maken met de onderverzekering. Daarom hebben verzekeraars de zogenaamde vorkconstructie bedacht. Anderen noemen dat single loss limit. Je kunt met je verzekeraar afspreken, dat je maar 50% van de herbouwwaarde verzekert. De verzekeraar zal dan geen beroep doen op onderverzekering, maar ook nooit meer dan 50% betalen van de volle herbouwwaarde. Als compensatie ontvangt verzekerde 25% korting op de premie. De korting kunt u berekenen door de helft te nemen van het niet verzekerde deel. Bij een vork van 10% betaalt u dus nog altijd 55% van de volle premie.

### **Conclusie**

Het vaststellen van de juiste verzekerde bedragen van monumenten is maatwerk en specialistenwerk. In de praktijk is onderverzekering het grootste probleem. Zorg op tijd voor onderhoud aan uw polissen!

*Simon Kadijk*

*De auteur is directeur van Donatus Verzekeringen.*

*Deze bijdrage schreef hij op persoonlijke titel.*



## **Belastingplan 2012: aftrek onderhoudskosten beperkt tot 80%**

*Nel Viersen, voorzitter Bewoond Bewaard*

In het wetsvoorstel Geefwet (bijlage bij Belastingplan 2012) is het volgende opgenomen met betrekking tot de beperking van de fiscale aftrek van onderhoudskosten:

‘De benodigde budgettaire ruimte voor het stimuleren van ondernemerschap bij ANBI’s wordt gevonden door een reeds in de hiervoor genoemde Geefwet-brief aangekondigde aanpassing van de persoonsgebonden aftrek van uitgaven voor monumentenpanden. Hierbij is gekozen voor een vereenvoudiging van de regeling door het laten vervallen van de drempels in deze persoonsgebonden aftrekpost. Verder is beoogd evenwicht te creëren met de niet-monumenteneigenaren. Dit wordt gerealiseerd door voortaan nog slechts 80% van de onderhoudskosten aftrekbaar te laten zijn. Verder vervalt de mogelijkheid tot aftrek van de eigenaarslasten en afschrijvingen in het geheel. Met deze wijzigingen blijft de kern van de regeling overeind. Voor deze aanpassing is voorzien in overgangsrecht.

Met deze schuif is een budgettair belang gemoeid van € 12 mln.’

In het kort komt het erop neer dat volgens dit wetsvoorstel vanaf 2012 de zogenaamde eigenaarslasten (afschrijvingen, verzekering, waterschapslasten, onroerendezaakbelasting) niet meer fiscaal aftrekbaar zijn. Daar staat tegenover dat de drempel wordt afgeschaft. Tevens kunnen vanaf 2012 nog maar 80% van de onderhoudskosten worden afgetrokken. Het afschaffen van de drempel heeft tot gevolg dat het niet langer noodzakelijk is om de onderhoudskosten in één jaar te bundelen om op die manier het aftrekbeperkende effect van de drempel te verminderen. Het percentage van 80% wordt niet verder onderbouwd. Kennelijk gaat de overheid ervan uit dat de onderhoudskosten voor monumenten vijfmaal zo hoog zijn als die voor niet-monumenten.

Voor 2012 en 2013 is in een overgangsregeling voorzien. Voor verplichtingen met betrekking tot onderhoudskosten die zijn aangegaan vóór 1 januari 2012 en waarvan de uitgaven zijn gedaan vóór 1 januari 2014 blijft de bestaande regeling voor de aftrek van onderhoudskosten van kracht.

In de Geefwetbrief werd nog voorgesteld de eigenaarslasten niet langer aftrekbaar te laten zijn zonder afschaffing van de drempel te noemen. Dat zou leiden tot ongelijke behandeling van monumenteneigenaren. Bewoond Bewaard heeft dit in een notitie aan de vaste kamercommissies van Cultuur,

Justitie en Financiën aangekaart. In het voorstel voor de Geefwet is dit punt geadresseerd. Voor de volledigheid vindt u hieronder de tekst van de notitie.

Per saldo komt het er helaas wel op neer dat de monumenteneigenaren met z'n allen € 12 miljoen "inleveren". Dat is minder dan de in de Geefwetbrief genoemde € 25 miljoen, maar waarom monumenteneigenaren moeten bloeden voor het stimuleren van ondernemerschap bij ANBI's blijft onduidelijk.

### **Staatssecretarissen slaan de plank mis**

Onderhoud van rijksmonumenten is duur, duurder dan dat van gewone huizen. Particuliere eigenaren besteden jaarlijks veel tijd en geld aan de instandhouding van hun monumentale woning. Rijksmonumenten bepalen het karakter van veel dorpen en steden. Het behoud van gebouwd cultureel erfgoed is dan ook een zaak van algemeen belang. Om de particuliere investeringen te stimuleren geeft de Rijksoverheid een steuntje in de rug in de vorm van fiscale aftrek van kosten voor restauratie en onderhoud die een bepaalde drempel te boven gaan. Kosten van verbetering (vaak bedoeld om het comfort te verhogen) zijn niet aftrekbaar.

In een brief van de staatssecretarissen van Justitie, Financiën en Cultuur van 21 juni jl. aan de Tweede Kamer over de plannen voor de Geefwet wordt, haast terloops, gemeld dat ter financiering van hun plannen € 25 miljoen wordt bezuinigd op de aftrekmogelijkheden voor particuliere eigenaren van rijksmonumenten. De staatssecretarissen stellen daarvoor twee ingrepen in de fiscale aftrek voor.

In de eerste plaats willen zij de aftrek schrappen van vaste eigenaarslasten. Deze lasten zijn - volgens de brief - voor eigenaren van rijksmonumenten niet anders dan voor overige eigenaren. Daarom zou er volgens hen geen reden zijn om deze aftrek in stand te houden. Met dit argument slaan de staatssecretarissen de plank echter mis.

Tot de wetswijziging in 1971, waarbij het huurwaardeforfait werd ingevoerd, werden de werkelijke netto inkomsten uit eigen woning (economische huurwaarde minus kosten) tot het belastbaar inkomen gerekend. Dat betekende een hoop (reken)werk voor zowel de belastingdienst als de eigenaren. Door de invoering van het huurwaardeforfait is dit systeem vereenvoudigd. Zowel de inkomsten (waarde van het woongenot) als de uitgaven (geschatte eigenaarslasten, waaronder vaste lasten zoals eigenaardeel WOZ belasting, verzekering, afschrijving en een bedrag voor onderhoud) worden vanaf dat moment forfaitair vastgesteld op een percentage van de waarde van de woning. Het saldo van deze berekening, het huurwaardeforfait, is belastbaar inkomen. Het huurwaardeforfait geldt ook voor particuliere eigenaren van rijksmonu-

menten. Omdat de werkelijke eigenaarkosten van dergelijke panden de in het forfait verwerkte kosten veelal overtreffen, heeft de wetgever voor eigenaren/bewoners van monumenten een bijzondere regeling getroffen. Die regeling houdt in dat ook bij de eigenaar van een monumentenpand het huurwaardeforfait tot het belastbaar inkomen wordt gerekend, maar dat daarnaast de werkelijk gemaakte kosten voor onderhoud en restauratie boven een bepaald bedrag (de drempel) van het belastbaar inkomen mogen worden afgetrokken. Die drempel zorgt ervoor dat eigenaren van gewone huizen en monumentale panden gelijk worden behandeld. Immers: in het huurwaardeforfait is al rekening gehouden een forfaitair bedrag voor vaste lasten en onderhoud. De drempel zorgt ervoor dat dit wordt gecompenseerd. Zonder die drempel zouden de eigenaren van monumenten het bedrag aan eigenaarslasten dat voor gewone eigen woningen in het huurwaardeforfait in aanmerking wordt genomen tweemaal kunnen aftrekken.

De door de staatssecretarissen voorgestelde afschaffing van de aftrek van vaste eigenaarslasten voor eigenaren van monumenten onder handhaving van de drempel leidt daarentegen tot benadeling van de monumenteigenaren. Dat kan worden opgelost door de drempel te verlagen met een bedrag dat gelijk is aan de vaste eigenaarslasten waarmee in het huurwaardeforfait rekening wordt gehouden, maar dat lijkt niet de bedoeling van de staatssecretarissen te zijn.

In de brief wordt ook gesproken over het aanbrengen van een plafond. Waar dat plafond dan zou moeten komen te liggen wordt in het geheel niet duidelijk. Het aanbrengen van een plafond zal voor eigenaren die daarmee te maken krijgen reden kunnen zijn hun groot onderhoud op te knippen en over meerdere jaren te spreiden, zonder dat daarvoor een technische noodzaak is.

Zowel de beperking van de aftrekmogelijkheden als het invoeren van het plafond kan leiden tot achterwege laten van noodzakelijk herstel of onderhoud, eenvoudigweg omdat het te duur wordt voor de eigenaar of omdat men de hogere financiering niet meer rond krijgt. Beide aangekondigde maatregelen zijn onverstandig en in strijd met het algemeen belang, omdat daardoor het planmatig onderhoud van ons gebouwde cultureel erfgoed in gevaar komt. Het is bovendien ook maar de vraag of de voorgestelde maatregelen de beoogde besparing van € 25 miljoen zullen opleveren. 'Monumentenzorg loont' staat letterlijk in de bijlage bij de brief aan de Eerste Kamer bij de beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg in 2009. 'Zo vloeit van iedere geïnvesteerde euro ca. 65 cent terug in de schatkist in de vorm van belastingopbrengsten en leidt elke subsidie-euro tot neveninvesteringen die 2,5 maal zo groot waren als het subsidiebedrag zelf'. De conclusie in deze bijlage is dan ook: elke geïnvesteerde euro verdient zichzelf terug.

De voorgenomen beperking van de fiscale aftrek is overigens niet de enige maatregel waarmee monumenteigenaren te maken krijgen. Per 1 oktober wordt het BTW tarief voor arbeidskosten verhoogd naar 19%. Weliswaar krijgen alle eigenaren van woningen ouder dan 2 jaar hiermee te maken, maar door de hogere onderhoudskosten treft deze maatregel de monumenteigenaren harder dan eigenaren van niet-monumenten. Verder is per 1 januari 2010 de vrijstelling van overdrachtsbelasting voor monumenten afgeschaft. Ten slotte heeft het huidige lotingsstelsel voor subsidies op grond van het Besluit Rijkssubsidiering Instandhouding Monumenten (BRIM) ertoe geleid dat voor particulieren de kans om nog voor zo'n subsidie in aanmerking te komen in de praktijk bijzonder klein is geworden.

Om tot goede beleidsbeslissingen te kunnen komen is het nodig om naar het hele stelsel van financiering (fiscale aftrek, laagrentende leningen en subsidies) te kijken, met in gedachten de vraag: komt het geld daar terecht waar het ook terecht moet komen. Bij voorkeur niet uitsluitend te beantwoorden door beleidsmakers achter gesloten deuren, maar samen met professionals die in het veld werken en eigenaren/bewoners.

## Juridische Zaken

### **Appartementen in voormalige koekfabriek: restauratie of nieuwbouw?**

Een voormalige koekfabriek (rijksmonument) is omgebouwd tot 10 appartementen. De status van rijksmonument van de koekfabriek is overgegaan op de appartementen. Volgens het positieve advies van de Rijksdienst worden op kleine schaal monumentale waarden ingeleverd, maar het plan is echter als geheel goed geslaagd omdat het 'een nieuwe culturele laag aan dit monument toevoegt'. Op verzoek van de Belastingdienst Amersfoort, Bureau Monumentenpanden, is door de afdeling Waardeonderzoek van de Belastingdienst een splitsing gemaakt in de kosten van onderhoud (€ 41.276) en overige kosten. De kosten van onderhoud (met aftrek van de drempel) heeft de belastingplichtige in zijn aangifte inkomstenbelasting opgenomen. De Inspecteur weigert de aftrek toe te staan omdat volgens hem door de radicale verbouwing in wezen van nieuwbouw moet worden gesproken.

Het Gerechtshof in 's-Hertogenbosch gaat uit van het volgende.

- a. Of in bouwkundig opzicht sprake is van restauratie van oudbouw of stichting van nieuwbouw wordt bepaald door de vraag of de constructie gewijzigd wordt. De constructie van een gebouw bestaat bouwkundig uit de fundamenteën van de dragende delen. Zolang die constructie niet wordt aangetast is er bouwkundig in beginsel reeds sprake van instandhouding van oudbouw en ontstaat er bij restauratie bouwkundig geen nieuwbouw. Wordt de constructie aangetast dan is er bouwkundig sprake van sloop van oudbouw en eventueel vervanging door nieuwbouw.
- b. Dit uitgangspunt kent blijkens de jurisprudentie van de Hoge Raad uitzondering bij radicale vernieuwing. Daar is naar het oordeel van het Hof sprake van indien de bouwtechnische ingrepen bij de restauratie van oudbouw zodanig ingrijpend zijn, dat de bouwkundige identiteit van het gebouw onherkenbaar wordt gewijzigd zodat het niet meer met het eerder aanwezige gebouw kan worden vereenzelvigd. Een kerk moet na restauratie herkenbaar blijven als de voormalige kerk en daaraan zijn bouwkundige identiteit blijven ontleen. De onderhavige koekfabriek moet herkenbaar zijn gebleven als de voormalige koekfabriek en daar na de verbouwing nog steeds zijn bouwkundige identiteit aan ontleen.

Dat laatste is volgens het Hof het geval. De werkzaamheden waren omvangrijk en de functie van de koekfabriek is gewijzigd, maar het gebouw kan nog steeds worden vereenzelvigd met de koekfabriek en de onderhoudskosten zijn fiscaal aftrekbaar.

De uitspraak dateert van 16 december 2009 en is in 2010 gepubliceerd.

De volledige uitspraak is na te lezen op de website van Bewoond Bewaard.

## Op weg naar energielabel A

*Dr. Gemma Geurts, lid Bewoond Bewaard*

Zeventien jaar geleden werden mijn partner en ik de trotse bezitters van een rijksmonumentje uit 1740 met klokgevel en vele kleine ruiten. We zagen niet dat het huis ook gescheurde plastic dakgoten bezat, een achterdeur waar een kat zonder kattenluikje door naar buiten kon, een ondergelopen kelder en een verdachte bolling in de achtergevel. Net zomin realiseerden we ons onvoldoende dat kou en regen vrij toegang hadden via de half afgemaakte zolder en de onafgewerkte plastic dakramen en dat we zouden stoken voor de buitenwereld. Helaas werden ook de ingehuurde deskundigen op slag verliefd op het pand. Ze wezen ons niet op lekkagesporen en alle andere mankementen. In de afgelopen jaren hebben we veel maatregelen genomen om het huis te verduurzamen. Eerst hebben we de ernstigste gebreken hersteld, want isoleren heeft weinig zin als ondertussen het verval onverminderd doorzet. Nu het pand gezond is en grotendeels geïsoleerd, richten we onze aandacht op het verbeteren van de apparatuur voor stroom en gas.

Een gezond huis, isolatie en energiezuinige apparatuur dragen bij aan het verduurzamen van een monument. Bij elk van die aspecten sta ik hieronder kort stil.



*Beschermd Stadsgezicht.*

### **Het huis gezond maken**

Wonen in een historisch pand schept verplichtingen. Hoewel ik de eigenaar ben, zie ik mezelf toch als een tijdelijke bewoner. Als cultureel erfgoed is het huis meer van de stad dan van mij. Daarom wilde ik de authenticiteit van het gebouw zoveel mogelijk bewaren bij de 'gezondheidsoperatie' en werd ik lid van de Monumentenwacht. Zij ondersteunt monumenteneigenaren bij de strijd tegen verval. Elk jaar inspecteerden de wachters ons huis. Onder het genot van verse koffie bespraken we hun bevindingen en stelde ik mijn lekenvragen. Het welvaren van een huis staat of valt met het dak boven je hoofd. We heb-



*Beloopbare zinken dakgoot.*

ben de nokvorsten vastgezet met *Flexim* en de dakgoten vervangen door be-loopbare zinken goten. Dit vergemakelijkt de inspectie van het huis. Nu ben ik, na vele kopjes koffie, een lekenexpert geworden en onderzoek ik zelf het dak, de goten, de schoorstenen, de windveer, de klokgevel en de dakkapel op schade na stormachtig weer en bij de wisseling van seizoenen. Jaarlijks veeg ik de dakgoten, kleine schades herstel ik meestal direct zelf. Denk daarbij aan verschoven dakpannen, een loslatende loodslab en voegwerk dat onder handbereik is.

De dichtgetimmerde natte kelder vormde een bedreiging voor het hele huis. Als eerste herstelde ik de ventilatie door de koekoek te vergroten, bracht een grintbak aan onder de koekoek om hemelwater af te voeren en gaf het geheel een afdakje. Ook liet ik de wanden van de kelder injecteren met SNL tegen het loslaten van de wanden, stuken, een vloer storten en betegelen. Sindsdien hebben we een mooi droog tongewelfkeldertje met een constante temperatuur van vijftien graden Celsius.

De lekkages in de voorgevel zorgden voor problemen. Tot vijf keer toe heb ik het stucwerk aan de achterzijde van de klokgevel en de voegen aan de voorzijde laten herstellen. Elke aannemer afficheerde zichzelf als monumentenspe-





*Achterzijde klokgevel.*

cialist en telkens lagen stucwerk en voegwerk twee of drie jaar later er weer uit. Afgelopen najaar heeft een superspecialist zich aan de klus gewaagd. Ik wacht het resultaat op langere termijn nog even af. Het blijft een kwetsbare plek want de elementen hebben vrij spel rondom de klokgevel.

In de loop der jaren zijn alle dakramen vervangen door constructies met dubbel glas, is de bolling in de achtergevel deels geheeld en is de achterdeur gerepareerd en voorzien van een afdak tegen inregenen. Het schilderwerk, geen sinecure met 144 ruitjes, wordt in een driejarige cyclus bijgehouden en elk voorjaar aan een nauwkeurig onderzoek onderworpen. Elk jaar ook reinig ik de koekoek en de luchtroosters in de voorgevel. Stof, bladeren en spinwebben kunnen de ventilatie van een huis behoorlijk belemmeren. Ik let daarom ook bij het schilderwerk goed op dat de schilder niet alle kieren dichtschildert en dichtkit. Ik heb ervaren hoezeer dit het ademen van een vochtig huis belemmert en prompt rottende kozijnen oplevert.

Alle reparaties en onderhoudsmaatregelen houden sneeuw, regen en wind buiten. Het huis ruikt droog, is koel in de zomer en warm in de winter en voelt veilig. Kortom: het huis is gezond. Driejaarlijks bezoek van de Monumentenwacht volstaat en de afdeling Monumentenzorg van de gemeente denkt graag met me mee als zich onverwacht een mankement aandient.

### **Het huis isoleren**

Sinds het verschijnen van het rapport van de Club van Rome eind jaren zestig leef ik milieubewust. Het isoleren van de woning om de uitstoot van schade-



*Isolatie buiten: mix van voorzetramen, klapraampje en dubbel glas.*

lijke stoffen te verminderen maakte daarom als vanzelfsprekend deel uit van de herstelplannen. Belangrijk bijkomend doel was het comfortabel maken van de woning.

De vorige bewoners hadden gelukkig uit oogpunt van kostenbesparing al aardig wat voorwerk verricht. Zo ligt er folie onder de dakpannen, is een deel van het dak geïsoleerd vanwege een slaapkamer daar, is er een spouwmuur aangebracht aan één zijde in de huiskamer en de keuken en heeft de begane grond verlaagde plafonds. Eventuele originele plafonddecoraties hebben we tot op heden niet mogen aanschouwen omdat die lelijke verlaging bijdraagt aan de vermindering van energiegebruik.

Verder is het huis een vrijstaand pand in een rijtje monumenten waarbij aan voor en achterzijde de voormalige brandgangen zijn dicht gemaakt. Samen met de nieuwe dakgoten die de brandgangen overdekken vormen zij als het ware twee extra spouwmuren met hun eigen isolerende waarde. Al met al had het huis dus al een gunstige startpositie voor een fraai energielabel.

Ook bij het nemen van isolerende maatregelen ben ik begonnen met het dak. De binnenzijde van het dak en het deel van de klokgevel op zolder zijn met speciaal plaatmateriaal geïsoleerd. Vooral de klokgevel controleer ik elk jaar op schimmel en de ankers daar op roest. De zoldervloer is afgemaakt en eronder ligt nu over de volle breedte tien centimeter dik steenwol.

Dit waren de voor de hand liggende maatregelen. Het isoleren van de ramen was wat lastiger want de gemeente wilde geen voorzetramen op de voorgevel. Ons huis maakt namelijk deel uit van een beschermd stadsgezicht. Voorzetramen aan de binnenzijde leken mij afschuwelijk. Ik nam een energieadviseur in de arm in een tijd dat *EnergiePrestatieAdviezen* en *energielabels* nog moesten worden uitgevonden. Onwillig en mopperend liep de man door het huis. Isoleren vond hij onbegonnen werk en vooral ook onbetaalbaar. Nooit hebben we zijn rapport mogen ontvangen. We besloten zelf aan de slag te gaan met voorzetramen.

Als experiment heb ik aan de binnenzijde het onderste deel van de (voormalige) schuiframen op de begane grond van voorzetramen voorzien. Het zijn ramen met scharnieren en een omlijsting in de kleur van de kozijnen. Gelukkig detoneren ze niet en ze isoleren naast de kou en de warmte ook geluid. De eerste jaren was sprake van enige condensvorming tussen de ruiten, nu komt dat alleen in geringe mate bij extreem weer voor. De voorzetramen open ik één keer per twee jaar om de binnenzijde te lappen.

Het bovenste deel van de schuiframen voorzien van voorzetramen stelde ons voor technische problemen. De ene oplossing leverde een verwaarloosbaar isolatierendement op en voor de andere oplossing moest de raamconstructie gewijzigd worden. We zagen er vanaf. Tot ik het probleem op een dag ter sprake bracht bij de timmerman (jawel, onder de koffie), die voor een totaal andere klus over de vloer was. Met zijn timmermansoog zag hij een derde oplossing die een maximaal isolatierendement opleverde zonder het kozijn geweld aan te doen door het voorzetraam in de loze ruimte tussen boven en onder raam te klemmen. De luchtfoto op internet, waarop in rood het warmteverlies uit onze voorgevel te zien is, is nu achterhaald.

Bijkomend voordeel van voorzetramen is dat de koudebrug tussen binnen en buiten verkleind wordt waardoor het schilderwerk minder onderhoud vergt. Elk jaar zijn enkele ramen aan de beurt om voorzien te worden van voorzetramen, een enkele ruit krijgt (duur) dubbel glas vanwege ruimtegebrek voor een voorzetraam. De ramen in de achtergevel op de zuidkant hebben geschroefde voorzetramen aan de buitenkant. Aanvankelijk zaten ze vol condens. Iemand tipte me om een miniem stukje isolatie te verwijderen in elk raam en nu is het probleem opgelost zonder dat het isolerende effect teniet gaat. Helaas vinden ook insecten de toegang tot de isolatieruimte. Daar heb ik nog geen oplossing voor. Verder kregen de keukenramen klappaampjes die elke nacht voor frisse lucht zorgen en bij mild weer staat de achterdeur overdag open en slapen we bij open ramen.

Andere isolatiemaatregelen betreffen de toegang tot de zolder en de buitendeuren. Het trapgat naar de zolder heeft een deksel gekregen en we leggen er

een dekbed op als isolatiemateriaal bij extreem weer. De buitendeuren hebben we voorzien van tochtstrips en dikke gordijnen die dicht gaan bij grote hitte en diepe vorst. Vanuit het oogpunt van ventilatie sluit geen enkel raam in het huis hermetisch. Daarom heb ik altijd tochtband in verschillende diktes op voorraad. Zo heb ik afgelopen winter tijdelijk tochtband op de kieren in de keukeramen geplakt. Dubbel glas houdt tien graden vorst wel tegen, maar de kou dringt binnen via de openingen tussen de aansluiting van raam en kozijn. Ook de koekoek sluit ik bij buitengewoon warm of koud weer tijdelijk af met een op maat gemaakt isolatiedekentje.

En wat doen we niet? De dikke buitenmuren isoleren we niet. In de zomer zijn ze koel, in de winter warm. Dat is ons genoeg.

### **Energiezuinige apparaten**

Wat apparatuur voor gas en stroom betreft zijn we wat eigenwijs. Hoewel ons huis in de stad staat, vinden we het belangrijk om te leven met de seizoenen. Kou en warmte mogen, met mate, ervaren worden. We houden niet van de steriele hitte van centrale verwarming. In de voornaamste gebruikruimtes staan gaskachels. Wel hangen in de werkkamer en in de slaapkamers aircos die we bij grote hitte en diepe vorst aanzetten. Een zonnepaneel fungeert als afdakje van de schuur. Het levert slechts een symbolische bijdrage aan ons stroomverbruik. Huis en tuin blijken niet geschikt te zijn voor meerdere zonnepanelen, noch voor een windmolen.

Een lage rekening voor gas en electra is niet ons oogmerk om het huis te isoleren. We willen, waar mogelijk, milieuvriendelijk en vooral behaaglijk wonen. Tot op heden hebben we onze energierekeningen nooit bestudeerd op een vermindering van de kosten door de genomen isolatiemaatregelen. De effecten ervan zullen trouwens ook niet 1 op 1 terug te zien zijn in de jaarafrekening vanwege opgroeiende kinderen die elke dag langer moeten douchen en een man die een bedrijf aan huis begon met steeds meer ICT apparatuur om zich heen.

Met alle hierboven genoemde ingrepen is ons huis comfortabeler geworden doordat we meer grip kregen op de warmtehuishouding. Al het werk leverde ook een onvoorziene heerlijke meevaller op: de isolatie houdt veel geluid tegen. Drumbands en vrachtwagens denderen nu onopgemerkt langs ons huis. Bij elke verbetering overwegen we de in te zetten apparatuur. Zo kozen we in de nieuwe keuken niet voor vloerverwarming vanwege de hoge milieubelasting. En... haakte ik af bij een wijkenergieproject toen ik mijn ambitie voor een A-label kenbaar maakte. De ambtenaar blééf me maar doorzagen over de enorme kosten waarvoor ik dan met mijn monument zou komen te staan. Mijn Bommeliaanse woorden hoorde hij niet. Bij een monument staan kostenbesparing en milieuvriendelijk wonen sowieso op gespannen voet. Want verhoudingsgewijs moet meer geïnvesteerd worden om via isolerende maatregelen



*Voorzetramen binnenzijde.*



tot een lager verbruik van fossiele brandstoffen te komen. En is mijn huis toe aan een A label? Zolang niet puur (objectief!) naar de gezondheid en isolatie van een huis gekeken wordt, nooit. Bovendien zouden de elektrische badboiler en de gaskachels volgens de huidige normen vervangen moeten worden door centrale verwarming met hoog rendementketel. Die omslag in ons denken kost tijd.

Van de week is er een nieuwe gevelkachel geplaatst in de huiskamer, een met 50% minder capaciteit dan de versleten oude kachel. Of het ook volstaat in samenhang met alle genomen isolatiemaatregelen zal de tijd leren.

### **Tips**

- Maak je huis gezond vóór je isoleert
- Wacht niet met isoleren op allerlei beleidstrajecten en subsidiebeloften
- Elk monument is uniek en vergt unieke isolatiemaatregelen
- Houd de gemeente te vriend, zij zijn je partner, niet de vijand
- Word lid van de Monumentenwacht
- Word lekenexpert: schenk koffie en stel vragen
- Laat het huis ademen
- Kit een vochtig huis niet dicht
- Raadpleeg een monumentendeskundige bij vochtproblemen
- Eis aantoonbare monumentenexpertise van aannemers.

## Funderingsproblematiek

*Ing. Ad van Wensen,*

*voorzitter Stichting Platform Fundering Nederland*

Bij oudere woningen gebouwd voor 1970, maar zeker van voor de oorlog, treden vooral in de veen- en kleigebieden steeds vaker funderingsproblemen op. Het advies is om tijdig onderzoek uit te laten voeren als dat nog niet is gedaan. Een nieuwe paalfundering onder een woning is kostbaar., gemiddeld 65.000 euro voor een rijtjeshuis.



### **Fundering belangrijk bij het kopen van een woning**

Zeker als het een woning betreft die voor 1970 is gebouwd adviseren we om in het archief van de gemeente te zoeken naar de oorspronkelijke bouw-aanvraagtekening en indien nog aanwezig de bouwvergunning en - als er een houten paalfundering op de tekening staat - de heestaat. Aan verbouwingstekeningen heeft u meestal niets als het gaat om de fundering; wel zijn mogelijke aanpassingen te zien.

### **Als het gaat om een houten paalfundering**

Funderingshout hoort minstens 10 cm onder het laagste grondwater niveau te

staan. Komt het al of niet periodiek droog te staan dan ontstaat schimmelaantasting (paalrot).

Vraag aan de makelaar of verkoper om een funderingsonderzoeksrapport dat niet ouder is dan 5 jaar en uitgevoerd volgens het funderingsonderzoeksprotocol. Vraag bij de gemeente ook de peilbuismetingen op van de grondwaterstanden.

Als er geen rapport jonger dan vijf jaar beschikbaar is, laat dan opnieuw onderzoek uitvoeren volgens het protocol.

Vooraf grenenhouten palen kunnen ook onder het grondwaterniveau aange-  
tast worden door bacteriën, ook wel palenpest genoemd.

Vrijwel alle houten funderingen zijn niet berekend op negatieve kleef (de grond gaat aan de paal hangen) waardoor overbelasting van de fundering ontstaat.

### **Blijf bij een houten fundering monitoren**

Laat bij het funderingsonderzoek altijd een peilbuis aanbrengen (zo mogelijk tegen de voorgevel) en inmeten ten opzichte van NAP of bovenkant funderingshout. Meet deze peilbuis gedurende de restlevensduur van de woning minstens één keer per maand en registreer de gegevens bijvoorbeeld in een Excel bestand. Vraag advies als het grondwater zakt onder het niveau van 10 cm boven het hoogste funderingshout.

### **Als het gaat om een fundering op staal**

Een fundering op staal is een verbrede voet van metselwerk of beton onder de dragende muur. Deze draagt direct op de slappe ondergrond van veen- of kleigrond. De woningen zakken hierdoor harder dan de bodemdaling en komen steeds dieper in het grondwater te staan. Let dus op

- vochtplekken
- of de hoogte van de vloer voldoende hoog ligt ten opzichte van de omringende tuin en bestrating
- ventilatie van de kruipruimte,
- rotte vloeren en rotte vloerbalken
- dat er geen water in de kruipruimte staat.

Soms is de houten vloer vervangen door een betonvloer. Deze is nog zwaarder dan de houten vloer waardoor de woning nog sneller kan zakken. Soms treden zakkingen op van meer dan 15 mm per jaar. Sommige woningen zullen binnen enige decennia afgeschreven moeten worden, tenzij alsnog een paalfundering wordt aangebracht.

### **Funderingsparagraaf in koopcontract**

Zowel voor de verkoper als de koper is het belangrijk dat de funderingsparagraaf in het koopcontract wordt opgenomen. De verkoper wordt daarmee gevrijwaard van verdere aansprakelijkheden en de koper weet – mits vol-



doende onderzoek is gedaan - waar hij aan toe is en komt daardoor niet voor verrassingen te staan met betrekking tot de fundering.

### **Grondwater wordt sterk beïnvloed door lekke drainerende riolen**

Hoe noodzakelijk is het om aandacht te besteden aan de fundering blijkt wel uit onderstaand plaatje. Het grondwater verdwijnt in het riool, de houten fundering staat daardoor droog en rot weg.



Ook andere mogelijke oorzaken zoals verlaging oppervlaktewater, grondwaterbemalingen, bouwputten, te laag afgestelde drainages veroorzaken droogstand en daardoor paalrot.

### **Waar let ik op bij het (ver)kopen van een woning?**

Op de website van de Stichting Platform Fundering staat een publicatie met de funderingsparagraaf en klachtenprocedure. Deze publicatie is gratis te downloaden op [www.platformfundering.nl](http://www.platformfundering.nl). Hierin wordt één en ander uitgebreid toegelicht. Op de website vindt u onder publicaties ook het funderingsonderzoeksprotocol. Voor vragen kunt u terecht bij [info@platformfundering.nl](mailto:info@platformfundering.nl)

# Verslag van de Algemene ledenvergadering Gouda op 4 juni 2011



De Algemene Ledenvergadering vond plaats in de Van der Vorm kapel van de Sint Janskerk te Gouda in de aanwezigheid van 28 leden; 9 leden afwezig met bericht.

## 1. Opening

De voorzitter opent de vergadering

## 2. Mededelingen en ingekomen stukken

Als ingekomen stuk de 'Verklaring van de Kascommissie van Bewoond Bewaard'.

## 3. Notulen vorige vergadering

Er zijn geen opmerkingen op het verslag zoals gepubliceerd in de nieuwsbrief voorjaar 2011.

De notulen van de ALV van 29 mei 2010 worden daarmee vastgesteld.

#### 4. Actualiteiten in monumentenland.

Zoals gemeld in de nieuwsbrief voorjaar 2011 zijn er veel activiteiten op monumentengebied. Wij worden hierover door Nel Viersen op de hoogte gehouden in de volgende nieuwsbrief.

#### 5. Financieel Jaarverslag 2010

De penningmeester, Esther van Duijnhoven geeft toelichting op de winst- en verliesrekening 2010. De inkomsten van de vereniging zijn lager dan begroot. Dat heeft verschillende redenen. De inkomsten uit contributie zijn lager. De rente-inkomsten zijn veel lager. De drukkosten van de nieuwsbrieven zijn gestegen. De administratiekosten waren hoger, omdat voor het verrichten van de werkzaamheden een financiële tegemoetkoming nodig was.

Deze factoren hebben geleid tot een verlies in 2010 van 997,77 euro. Uit de vergadering komt de suggestie om een andere drukker te laten offreren. Gedacht wordt aan de drukker van het jaarboek van 'Nifflerlake'.

#### *Verslag kascommissie 2010*

De leden van de kascommissie, Walter de Bruin en Tineke den Ouden zijn beiden verhinderd op de ALV. Zij geven de volgende schriftelijke verklaring. Die luidt als volgt: 'Op 5 april 2011 heeft de kascommissie zich gebogen over



de jaarrekening 2010. Deze is in orde bevonden. De kascommissie adviseert de penningmeester in deze te dechargeren'  
Ook aan het bestuur wordt decharge verleend voor het gevoerde beleid

#### *Instellen kascommissie 2011*

De zittende leden Walter de Bruin en Tineke den Ouden zijn gevraagd om in de kascommissie te blijven. Uit de vergadering meldt zich voor de kascommissie Gemma Geurts uit Amersfoort.

#### *Begroting 2011 en contributie 2011*

Op bladzijde 20 van de voorjaars Nieuwsbrief stelde het bestuur voor om een inflatiecorrectie toe te passen op de contributie en deze vast te stellen op 25,- per jaar.

Donateurs blijven 22,50 betalen . De vergadering gaat accoord met de verhoging van de contributie en met de begroting 2011.

### **6. Benoeming bestuurleden**

#### *Aftreden van twee bestuursleden*

Zoals reeds gemeld in de toelichting op de agenda treedt de heer mr. Lex de Jager af als bestuurslid. Wij danken mr. De Jager voor zijn bijdragen



over juridisch/fiscale aangelegenheden in de nieuwsbrieven en voor advies gegeven aan leden.

Penningmeester mevrouw Esther van Duijnhoven treedt af en is niet herkiezbaar.

De voorzitter dankt haar voor haar goede werk als penningmeester gedurende zes jaar.

Ook was zij de drijvende kracht achter de ledenexcursie, die zij met veel zorg organiseerde.

Vervolgens schreef Esther menig sfeerverslag van de excursie voor de nieuwsbrief.

Voor de functie van penningmeester is mr. Ronald Batema kandidaat. Hij kon niet aanwezig zijn op de ALV. We hebben een korte beschrijving van zijn achtergrond ter vergadering ontvangen. Er zijn geen tegenkandidaten. De vergadering is verheugd dat hij de taak van penningmeester op zich neemt. De huidige penningmeester zal het penningmeesterschap aan hem overdragen. Er zijn een aantal zaken nog te regelen zoals bankvolmachten.

Hierna volgt de herbenoeming van twee bestuursleden :  
Diedrick de Vilder en Ulrike Weller-Aussems.

Voorzitter Edward Munnig Schmidt gaf te kennen in de nieuwsbrief voorjaar 2011 dat hij zoals hij prachtig omschreef ' Nu uw voorzitter de leeftijd der sterken nadert, is het hoog tijd om een jongere generatie het roer in handen te geven'. Munnig Schmidt is 14 jaar voorzitter geweest vanaf de oprichting van de vereniging op 6 mei 1997. Hij is bereid om nog een jaar in het bestuur te blijven om een goede overdracht aan de nieuwe voorzitter Nel Viersen te waarborgen. De voorzitter dankt mevrouw Voûte uit Deventer omdat zij succesrijk actie heeft ondernomen om een nieuwe voorzitter - Nel Viersen - te vinden, waarvoor onze speciale dank.

Nel Viersen is midden 2010 komen meekijken en meelopen in het bestuur om te zien wat het werk in hield en met welke mensen ze te doen kreeg.

Nel Viersen : 'Monumenten zijn 'aaibaar' en de mensen die er bij betrokken zijn dat ook in hoge mate. Het zijn gepassioneerde mensen. Edward is daar in hoge mate een exponent van.

Heel veel dank voor wat je voor de vereniging gedaan hebt en nog gaat doen.'

De aanwezigen leden gaan accoord met de benoeming van Nel Viersen-Kooiman tot voorzitter van de vereniging. Zij vertelde bij aantreden over haar nieuwe ideeën

Nel Viersen: 'Mijn belangstelling gaat uit naar de verduurzaming van de monumenten. Hierin wil ik pro-actief zijn. Ik heb contact met de afdeling bouw-research van Nijenrode. Ik wil de mogelijkheden onderzoeken voor bewoners van monumenten. Bij het Restauratiefonds heb ik contact met Michiel Waning. Hij is een buiten-bestuurlijke aanvulling voorlopig omdat hij niet in een monument woont, maar we gaan hem wel bij het bestuur betrekken'

## **7. Rondleiding**

De vergadering vindt plaats in de 'Van der Vormkapel', genoemd naar haar schenker. Er volgt een korte inleiding over de Goudse Glazen door Maurits Tompot. De rondleiding in de kerk volgt na de vergadering.

## **8. Wat verder ter tafel komt**

Uit de vergadering komen suggesties om de vereniging meer bekendheid te geven. Nel Viersen antwoordt dat dat hoog op de prioriteitenlijst staat. Dat zal dan ook onderdeel worden van een campagne om meer leden te werven. Zij denkt aan een campagne onder de naam: 'Maak uw buurman lid', waarbij zij wel aantekent dat zij dit nog niet met de andere bestuurs-leden besproken heeft.

Esther van Duijnhoven vindt dat de leden zich niet herkennen in de Nieuwsbrieven. De secretaris merkt op dat de artikelen door leden van de vereniging geschreven zijn.

Verder een oproep aan de leden om vooral hun ervaringen, problemen met de gemeentelijke en andere overheden te melden. Diederick de Vilder merkt op dat er geen landelijk beleid is ten aanzien van het isoleren van ramen en de isolatie van monumenten. Dit onderwerp was ook op de ALV vorig jaar een punt van discussie. Nel Viersen merkt op dat het bestuur graag hoort wat de leden willen.

## **9. Sluiting**



## Bewoond Bewaard weet raad

*Diedrik de Vilder, lid bestuur Bewoond Bewaard*

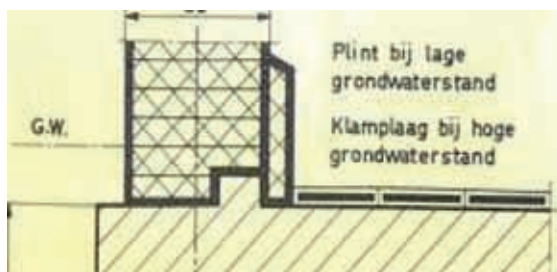
Via onze website worden tal van vragen over uiteenlopende monumentenzaken gesteld. Bewoond Bewaard weet vaak het antwoord.

In vervolg op de vorige Nieuwsbrief is hier een derde bloemlezing:



*Vraag:*

*Het keldertje onder mijn huis uit 1740 staat onder water door toedoen van de extreem natte zomer waardoor het grondwaterpeil hoog is. En de herfst moet nog komen.... Twaalf jaar geleden is de kelder gerenoveerd. Sindsdien was de kelder altijd droog. De aannemer zegt dat zij niets voor me kan doen omdat het lekt op de naden (kim).*



De hoogte van de grondwaterstand is bepalend voor de mogelijkheid een kelder onder het gebouw aan te leggen, deze grondwaterstand wisselt een beetje met de seizoenen en het weer. In polders wordt de grondwaterstand met de bemaling op een min of meer vast peil gehouden.

Uitgangspunt voor de aanleg van een kelder is traditioneel dat de bovenkant



van de keldervloer iets hoger wordt aangelegd dan de gemiddelde grondwaterstand over een langere periode. Waterdicht metselwerk bestond ook in de 17<sup>e</sup> eeuw al wel maar was toch niet op lange termijn 100% waterdicht en bovendien erg kostbaar, gewoon “sterk” metselwerk is voldoende dicht om een tijdelijke kering van grondwater te vormen maar moet van tijd tot tijd ook de kans krijgen om weer te drogen.

Bij de renovatie van uw kelder is waarschijnlijk een betonnen vloer aangelegd op of in plaats van de oorspronkelijke gemetselde vloer, de waterdichte aansluiting op de kelderwanden bestaat daarbij uit een “kim” die door de profilering een vrij groot aanhechtingsvlak met het opgaande metselwerk vormt en daardoor een redelijke dichting oplevert.

Aan de wisselingen van grondwaterstand is niets te doen. Als de kelder na de renovatie eerst wel waterdicht was en nu lekt is de oorzaak vrijwel zeker een scheur tussen de vloer en de wanden dus op de kim. Dit kan ontstaan zijn door werking van de grond als gevolg van ook al weer wisselingen in de grondwaterstand.

Als de restauratie van uw kelder al meer dan 10 jaar geleden is uitgevoerd is er geen aansprakelijkheid meer voor de aannemer.

Er zijn in principe twee herstel mogelijkheden:

- blootgraven van de kelder en aan buitenzijde een waterdichte coating of bekleding (soort dakbedekking) aanbrengen op de naad tussen vloer en wanden. Dit is in principe het beste maar niet altijd mogelijk en waarschijnlijk erg kostbaar.

- vanuit de binnenzijde de scheuren opsporen in injecteren. Er zijn goede injectiebedrijven die ook garantie geven op het resultaat.

*Vraag:*

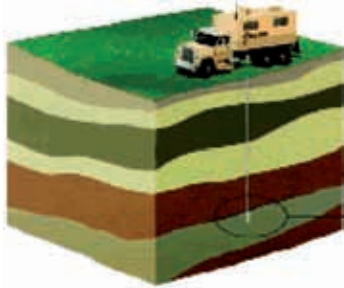
*Ik heb mijn pand (in Rotterdam) gerestaureerd. Er is één maar aan: in het pand is wat torsie en het loopt van voor naar achter schuin af, per meter 1 cm.*

*Uiteindelijk een goed resultaat, van de restauratie maar mijn vraag is of er andere leden zijn met hetzelfde euvel en hoe lost men dit met de meubels op.*

Het scheefzakken van een gebouw komt veel voor. De oorzaak is altijd het ongelijkmatig inklinken van de ondergrond waarop het gebouw is gefundeerd.

De bodemopbouw in Rotterdam bestaat uit een aantal lagen van zand, veen en klei die in de loop van miljoenen jaren door de Maas zijn afgezet.

Die opbouw kun je vergelijken met een spekkeok waar bij samendrukbare en niet samendrukbare lagen bovenop elkaar voorkomen.



Het vervelende is dat die lagen niet overal even dik zijn waardoor een huis aan de voorkant op een stevige ondergrond kan staan terwijl meer naar achteren een sponsachtige bodem door uitdroging kan verzakken.

Je vindt dit vaak langs dijken en bij al dan niet gedempte sloten.

Bij een fundering op palen komt dit soort verzakking niet voor zolang tenminste de palen niet door verrotting worden aangetast, dan is funderingsherstel nodig.

Bij een beperkte scheefstand zoals bij u en een fundering op staal (zonder palen) is funderingsherstel niet technisch noodzakelijk en ook tamelijk kostbaar. Wel interessant is de vraag of het verzakken tot stilstand is gekomen of niet. Waarschijnlijk weet de gemeente daar het antwoord op.

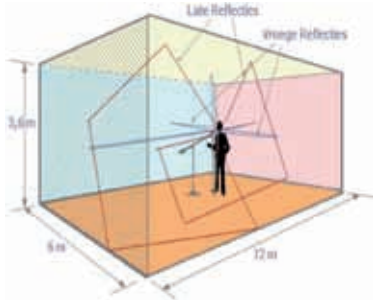
**VRAAG AAN ONZE LEDEN:** wie heeft een mooie oplossing voor het probleem van de meubelplaatsing op een scheef aflopende vloer?

**Mail dit naar [vraag@bewoondbewaard.nl](mailto:vraag@bewoondbewaard.nl)**

*Vraag:*

*Mijn rijksmonument wordt gestucadoord. Ik ben door iemand gewaarschuwd dat ik dat met kalk moet laten doen omdat dat niet of minder hol klinkt dan Knauf. Knauf schijnt gips te zijn. Het wordt een grote kamer met bourgondische dallen op de grond en ik ben altijd bang van galm.*

De galm in een ruimte, ook wel de nagalmtijd genoemd wordt bepaald door de grootte van de ruimte en de weerkaatsing van het geluid tegen de wanden, vloer en plafond. Als deze vlakken het geluid absorberen wordt de nagalmtijd minder en klinkt de ruimte “stiller”. Het effect van zware gordijnen en veel stoffering kent iedereen.



Knauf is een gipsproduct dat inderdaad harder is dan kalkstucwerk. Voor de akoestiek van de ruimte is dat echter een dermate minimaal verschil dat het geen merkbaar effect heeft. Wel interessant is het om eens te kijken op de site van het Neerlandsch stucgilde ([www.stucgilde.nl](http://www.stucgilde.nl)). Beschermheer daarvan is Wijnand Freling, dé stucwerkspecialist van Nederland, die heeft er een boek over geschreven en is er ook op gepromoveerd.

*Vraag:*

*Wij hebben de ruiten van ons gemeentelijk monument laten vervangen door van ruysdaal glas, en roedes aan buiten en binnenkant aangebracht, nu maakt de gemeente hier bezwaar tegen en vind dat we losse ruitjes moeten zetten en met stopverf moeten vastmaken. Heeft u hier ervaring mee, zodat we hier "onderuit" kunnen komen?*

Dit soort wijzigingen in de gevel zijn (ook in het geval van een gemeentelijk monument) vergunningplichtig.

Uit de vraag blijkt dat er vooraf geen vergunning is aangevraagd. Nu de gemeente een en ander heeft geconstateerd heeft zij het recht eisen te stellen. LET OP: laat dit weer een les zijn, sommige gemeenten zijn bijzonder streng en alert op wijzigingen in de beglazing. Er is echter geen landelijk beleid in, isolatie en het behoud van monumentale gebouwonderdelen staan nog steeds op gespannen voet met elkaar.

*Vraag:*

*Ik ben een rijksmonument aan het restaureren en moet in 2 keukenramen nieuw glas zetten.*

*Ruijsdael vr 3102 3.8 mm U waarde 3.7*

*of Ruijsdael vr 2205 7.5 mm U waarde 3.3.*

*Wat adviseert U mij het type met de U waarde 3.3. schijnt bijna dubbel zo duur te zijn.*

De u-waarde is een indicatie voor de warmtedoorgang. Hoe hoger de u-waarde des te meer warmteverlies. Gewoon enkel glas heeft een u-waarde van ongeveer 5 en goed isolatieglas (HR++) ongeveer 1,5.

De eenheid van warmtedoorgang is watt per vierkante meter per graad temperatuurverschil tussen binnen en buiten. Dus bij 2 graden vorst en 20 graden binnen gaat er door een raam van 1 vierkante meter met enkel glas 110 watt naar buiten. Bij isolatieglas is dat 33 watt, dus ongeveer 70% minder.

Het verschil tussen Ruysdael glas met u-waarde 3,7 en 3,3 is slechts ongeveer 10% dus bij -2 buiten en 20 graden binnen scheelt het ongeveer 9 watt per m<sup>2</sup>.

Hieronder een tabelletje met de u-waarden van gebruikelijke glassoorten.

### U-Waarde glas met kozijn (W/m<sup>2</sup>.K)

Type glas	Minimaal	Maximaal
Enkel glas	-	5,1
Dubbel glas	3,2	2,8
Dubbel HR glas	2,3	2,0
Dubbel HR+ glas	2,0	1,7
Dubbel HR++ glas	1,7	1,6
Drievoudig HR+++ glas	1,5	<1,2

Energiebesparing is het resultaat van een combinatie van een aantal maatregelen die elkaar aanvullen, het heeft bijvoorbeeld geen enkele zin om enorm goed te isoleren als in het gebruik de buitendeuren constant open staan zoals je vaak in winkels ziet.

Beter isolerend glas geeft voornamelijk meer comfort door de mindere koudestraling dichtbij de ramen. Pas bij grotere glasvlakken is het effect op de stookkosten merkbaar.

Het meeste effect krijg je door de grootste vlakken (dak en muren) zo goed mogelijk te isoleren en te zorgen voor goede kierdichting van ramen en deuren.

Verstandig en energiebewust gebruik doet de rest.

Ik weet niet hoe groot uw keukenramen zijn maar ik denk dat het effect van de duurdere soort Ruysdaelglas op uw stookkosten niet merkbaar zal zijn.

## **Uitnodiging Ledenexcursie zaterdag 15 oktober 2011 Zaltbommel en Brakel**

De najaarsexcursie gaat dit jaar naar Zaltbommel. De karakteristieke toren van de Grote of Sint- Maartenskerk bepaalt al eeuwen de contouren, zichtbaar voor de reizigers die de Waalbrug passeren per trein of auto.

De kerk is in de 15<sup>e</sup> eeuw gebouwd en behoort tot een van de best bewaarde voorbeelden van Nederrijnse late gotiek. Op de muren en gewelven van de kerk zijn meer dan 50 middeleeuwse muurschilderingen. Maar Zaltbommel is ook bekend door het gedicht van Martinus Nijhoff:

*'Ik ging naar Bommel om de brug te zien. Ik zag de nieuwe brug. ... '.*

Behalve de kerk is er het stadskasteeltje van de legendarische Gelderse veldheer Maarten van Rossem ca. 1490 - 1555. Bovendien wonen er een vijftal leden van onze vereniging in Zaltbommel en Brakel. Voldoende reden om de excursie naar Zaltbommel te organiseren.

De excursie begint tussen 11.00 - 11.30 uur bij de Waalkant in café 'De Verdraagzaamheid'.



*"De Verdraagzaamheid"*

Vervolgens een stadswandeling onder leiding van mevrouw Witteveen-Jansen met bezoek aan het Maarten van Rossem Museum (lengte van het bezoek afhankelijk van het weer), lunch en vervolgens om 14.00 uur bezoek aan een huis van Hendrick de Keijser met bijzondere inhoud.

We sluiten de dag af op een boerderij van een lid van Bewoond Bewaard in Brakel.

Het maximum aantal deelnemers bedraagt 20. Deelname geschied in volgorde van aanmelding bij de secretaris:

**secretaris@bewoondbewaard.nl of M: 06 54705427.**

Bij bevestiging van uw deelname ontvangt u de nodige gegevens, zoals routebeschrijving naar het eerste adres. Aan deze excursie zijn geen kosten verbonden. Uw enige verplichting betreft de afspraak: aanmelden is komen.



*Brakel.*

### **Colofon**

De Vereniging Bewoond Bewaard  
Postadres: Keizersgracht 416, 1016 GC Amsterdam  
Telefoon secretariaat: 020 6238095 / 06 54705427  
Bankrekening ING: 4258170  
[www.bewoondbewaard.nl](http://www.bewoondbewaard.nl)

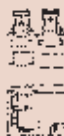
### **Bestuur en Redactie:**

P. Viersen-Kooiman, *voorzitter*  
U. Weller-Aussems, *secretaris*  
R. Batema, *penningmeester*  
E. Munnig Schmidt, *lid*  
D. de Vilder, *lid*



# Bewoond Bewaard

Vereniging van eigenaren-bewoners  
van monumenten



**Vereniging Bewoond Bewaard**

Keizersgracht 416, 1016 GC Amsterdam

Telefoon 020 6238095

[www.bewoondbewaard.nl](http://www.bewoondbewaard.nl)

