

# **Het monumentale woonhuis: Lust of last?**

*Een studie naar het nut van de rijksmonumentale en de gemeentelijk monumentale status voor de bezitter van een monument.*

**JJ Huisman**

**S 1347993**

**Master Vastgoedkunde**

**Begeleider: Prof. dr. P.H. Pellenbarg**

**2<sup>e</sup> Begeleider: dr. H.J Brouwer**



# Inhoudsopgave

## Hoofdstuk 1: Inleiding

1.1	Aanleiding en relevantie onderzoek	pag. 5
1.2	Doelstelling en probleemstelling	pag. 6
1.3	Onderzoeksvragen	pag. 7
1.4	Methodiek en aanpak van onderzoek	pag. 9
1.5	Leeswijzer	pag. 12

## Hoofdstuk 2: Verkenning literatuur ten aanzien van monumentaal vastgoed

2.1	Relevante literatuur over monumentaal vastgoed	pag. 13
2.2	Relevante literatuur uit andere wetenschappelijke disciplines over monumentaal vastgoed	pag. 14
2.3	Conclusie omtrent beschikbare literatuur	pag. 15

## Hoofdstuk 3: Beleid ten aanzien van monumenten; Een historische ontwikkeling en het huidige beleid gericht op monumenten

3.1	Totstandkoming monumentenzorg	pag. 16
3.2	De Monumentenwet 1961 en 1988	pag. 17
3.3	Het monumenten beleid op rijksniveau in de afgelopen decennia	pag. 17
3.4	Het monumenten beleid op gemeentelijk niveau in de afgelopen decennia	pag. 19
3.5	Overzicht monumenten bestand Nederland	pag. 20

## Hoofdstuk 4: Juridische aspecten van de monumentale status van belang voor de monument bezitter

4.1	De monumentale status	pag. 23
4.1.1	Verkrijging van de monumentstatus via de toewijzingsprocedure	pag. 23
4.1.2	Verkrijging van de monumentstatus op verzoek van woningbezitter	pag. 24
4.1.3	Bezwaar en beroep tegen aanwijzing monumentale status	pag. 25
4.2	Gevolgen van de monumentale status voor verbouwing en onderhoud	pag. 26
4.2.1	De monumentbezitter over verbouwing en onderhoud van het monument	pag. 27
4.3	Duurzaamheid en de monumentale status	pag. 29
4.4	De monumentbezitter over de regelgeving ten aanzien van monumenten	pag. 31

## **Hoofdstuk 5: Levensduur en waarde van monumentaal vastgoed**

5.1	De levensduur van vastgoed	pag.	33
5.1.1	De levensduur van monumentaal vastgoed	pag.	33
5.2	Financiële voordelen monumentale status	pag.	34
5.2.1	Financiële voordelen verbonden aan de rijksmonumentale status	pag.	34
5.2.2	Financiële voordelen verbonden aan de gemeentelijk monumentale status	pag.	36
5.2.3	Het gebruik van de financiële regelingen door de monumentbezitter	pag.	36
5.3	De kenmerken van monumentaal vastgoed als beleggingsobject volgens de monument bezitter	pag.	37
5.4	Het effect van monumentaal vastgoed op de ruimtelijke kwaliteit van de bebouwde omgeving	pag.	40

## **Hoofdstuk 6: Sterkte zwakte analyse van het monument als vastgoedobject**

6.1	Voordelen monumentale status	pag.	42
6.2	Nadelen monumentale status	pag.	42
6.3	De rijksmonumentale status versus de gemeentelijk monumentale status	pag.	43
6.4	Het nut van de monumentale status volgens de monumentbezitter	pag.	44
6.4.1	De monumentbezitter	pag.	44
6.4.2	Het oordeel van de particuliere monumentbezitter over de monumentale status	pag.	45
6.5	SWOT analyse van monumentaal vastgoed	pag.	48
6.6	Knelpunten en aanbevelingen	pag.	48

## **Hoofdstuk 7: Samenvatting, conclusie en reflectie**

7.1	Samenvatting	pag.	51
7.2	Conclusie	pag.	53
7.3	Reflectie	pag.	54

## **Bijlages:**

Bijlage 1	– Bronnenlijst	pag.	55
Bijlage 2	– Enquête	pag.	59
Bijlage 3	– Begeleidingsbrief enquête	pag.	63
Bijlage 4	– Verantwoording en respons enquête	pag.	64

## **Hoofdstuk 1: Inleiding**

### **1.1 Aanleiding en relevantie onderzoek**

Ontwikkeling, financiering en beheer van vastgoed zijn in de laatste decennia in vergaande mate geprofessionaliseerd. Steeds meer ontstaan de contouren van een ‘vastgoedsector’, waarin een toenemend aantal ‘professionals’ werkzaam is. De vastgoedsector heeft betrekking op alle mogelijke vormen van vastgoed zoals bedrijfspanden, kantoren, (sociale) woningbouw, bedrijventerreinen, infrastructurele projecten, enzovoort. Ook zijn diverse opleidingen op MBO / HBO / universitair niveau ingericht, met de doelstelling professionals voor deze sector op te leiden. Deze twee ontwikkelingen zorgen ervoor dat er in toenemende mate gepubliceerd wordt over vastgoed, zowel vanuit een professioneel oogpunt, als vanuit een educatief oogpunt.

Echter, niet alle facetten van de vastgoedsector zijn reeds voldoende beschreven en onderzocht. Een voorbeeld hiervan vormt het onderwerp van deze scriptie; monumentaal vastgoed. In de literatuur wordt niet of nauwelijks aandacht besteed aan monumentaal vastgoed. Dit kan opmerkelijk worden genoemd, aangezien monumentaal vastgoed een aanzienlijk deel van de vastgoedvoorraad omvat. Zo telt Nederland alleen al 62.972 rijksmonumenten (CBS, 2011), dit is nog afgezien van de talrijke gemeentelijke en provinciale monumenten. Het Nederlandse monumentenbestand wordt gekenmerkt door de grote hoeveelheid woonhuismonumenten, veelal in particuliere eigendom (Erfgoedbalans, 2009). Een mogelijke verklaring hiervan is dat monumentaal vastgoed voor de professionele gebruiker niet altijd makkelijk is te hanteren, vanwege zijn incurante eigenschappen, en daardoor minder interessant vanuit commercieel en professioneel oogpunt. Vanuit een breder perspectief staat echter buiten discussie dat monumenten en de instandhouding van dit erfgoed van groot belang is voor de samenleving als geheel.

Deze scriptie wil bijdragen aan de kennis over het monument binnen de vastgoedsector, in het bijzonder betreffende het nut en de waarde die het vertegenwoordigt. Een interessante bijkomende vraag, ook vanuit duurzaamheidsperspectief, is naar de redenen waarom een pand zolang heeft kunnen bestaan zodat het uit heeft kunnen groeien tot een monumentale status. Binnen het kader van deze scriptie kan deze laatste vraag niet echt volledig worden beantwoord, maar het geeft wel de relevantie van het onderzoek aan. Daarnaast kan de

beschouwing over het nut van een monumentale status ook de eigenaar van een monument informeren. Tot slot zal ik waar nodig aanbevelingen doen aan de overheden op punten waar mijns inziens veranderingen nodig zijn.

### Doelstelling:

#### Wetenschappelijk

Er is niet of nauwelijks specifieke wetenschappelijke literatuur gericht op de status van het monument als vastgoedobject. De wetenschappelijke inbedding van de vastgoedmarkt is relatief nieuw. Hierdoor is niet naar alle relevante onderwerpen onderzoek gedaan. Deze scriptie kan een aanzet in die richting geven, en zo bijdragen aan de toenemende interesse in het monumentale woonhuis als vastgoed object. Hoe heeft zich een beleid ontwikkeld dat zich specifiek richt op het behoud van monumenten, wat is de relevante regelgeving, is er iets te zeggen over de waardeontwikkeling, kortom wat zijn de voor- en nadelen van het monumentale woonhuis?

#### Maatschappelijk

De Vastgoedmarkt is in een nieuwe fase terechtgekomen, waarbij het interessant is welke factoren meespelen in de levensduur van een vastgoedobject. Zeker met in het achterhoofd het toenemende maatschappelijke debat over duurzaamheid. Daarnaast is het voor de bezitters van een monumentaal pand, of mensen die denken over de aanschaf nuttig om inzicht te krijgen in de voor- en nadelen van een monumentaal woonhuis. Dit inzicht tracht deze scriptie te verschaffen.

## **1.2 Doelstelling en probleemstelling**

De aanleiding leidt tot de volgende doelstelling:

**Inzicht verschaffen in de positie van monumenten binnen de vastgoedmarkt, en het nut van de monumentstatus, met daarbij een onderscheid tussen gemeentelijke monumenten en rijksmonumenten.**

Om deze doelstelling te bereiken moet antwoord worden gegeven op de volgende probleemstelling:

**Wat zijn de eigenschappen van monumentaal vastgoed? Wat zijn de voor- en nadelen van de monumentale status voor de particuliere woningbezitter, en wat zijn daarbij de verschillen tussen het rijksmonument en het gemeentelijk monument?**

### **1.3 Onderzoeksvragen**

**De probleemstelling wordt uitgewerkt in de volgende zes hoofdvragen:**

**1) Is er wetenschappelijke literatuur beschikbaar waarin wordt geschreven over monumentaal vastgoed?**

- Hoe is het gesteld met de huidige 'state of the art': specifieke literatuur ten aanzien van monumentaal vastgoed?
- In hoeverre is er relevante literatuur te vinden die mede betrekking heeft op monumentaal vastgoed in andere wetenschappelijke disciplines?
- Welke conclusie kan uit de beschikbare literatuur getrokken worden?

**2) Hoe heeft het beleid zich ontwikkeld dat zich specifiek richt op monumenten?**

- Wat is de oorsprong van de beschermingsgedachte voor monumentaal vastgoed?
- Hoe heeft het monumentenbeleid zich ontwikkeld in de afgelopen decennia?
- Hoe wordt een monument beleidsmatig behandeld op dit moment?
- Is er een geografisch en getalsmatig overzicht te maken van panden met een monumentale status in Nederland, onderverdeeld naar aantallen per gemeente, provincie?

**3) Welke positie heeft het monument in de relevante rijks- en gemeentelijke regelgeving en welke verschillen zijn hierin te ontdekken?**

- Wat houdt de monumentenwet in?
- Welke verschillende typen monument bestaan, en wat zijn de verschillen?
- Hoe wordt een object een monument en is hierbij ook een functie weggelegd voor de omgeving?
- Op welke wijzen krijgt een pand de monumentstatus?

- Hoe wordt de monument status uit eigen beweging verkregen?
- Wat zijn de juridische gevolgen van de monument status?

#### **4) Welke regelgeving ten aanzien van monumenten zijn in het bijzonder van belang voor de particuliere eigenaar, en wat zijn daarbij de verschillen tussen het rijks- en gemeentelijk monument?**

- Welke factoren spelen mee in de beoordeling. Vooral de cultuurhistorische waarde, ouderdom, of ook andere dingen?
- Wijzigingen/verbouwing aan het pand en de monumentenwet... wat is er nog mogelijk te veranderen aan een monument?
- Welke duurzaamheidsmaatregelen zijn nog mogelijk binnen perken van de specifieke monumentale regelgeving?
- Welke specifieke regelingen leveren voor de monumentbezitter financieel voordeel op?

#### **5) Wat zijn de gevolgen van de monumentale status voor waarde en levensduur van een pand. Verlengt de monumentale status tevens de levensduur?**

- wat zijn nou de overlevingskansen van vastgoed, waarom blijft iets lang bestaan? Waarom blijft een object lang bestaan, en groeit uiteindelijk uit tot een monument?
- Wat is er te zeggen over de gevolgen van de huidige monumentale status, voor de levensduur van beschermde panden. Draagt de status van monument daadwerkelijk bij aan de levensduur van een pand?
- Wat zijn de kenmerken van het monumentale woonhuis als beleggingsobject?
- In hoeverre is de monumentstatus waardeverhogend?
- Heeft het monument een andere marktpositie dan een normale woning?

#### **6) Wat zijn de voordelen en de nadelen van de monumentale status voor de eigenaar. Zijn er verschillen tussen het rijks- en gemeentelijk monument?**

- Monument status: Heeft dit invloed bij de aankoop?
- Wat zijn de ideeën van de monumenteigenaar over de gevolgen van de toewijzing van de monument status? Heeft de monumentale status in de perceptie van de bewoner een waardedaling of stijging ten gevolg.



- Wat zijn de specifieke nadelen van een monument, bijvoorbeeld met betrekking tot regelgeving en onderhoud. Ervaringen met betrekking tot de monumentstatus bij verbouw/ onderhoud. Levert dit hinder op?
- Wat maakt de particuliere monumentbezitter zelf voor een sterke-zwakke analyse van de monumentstatus?
- In hoeverre is de eigenaar bekend met financieel gunstige regelingen?
- Wat beschouwt de eigenaar als voornamelijk nadelen, en voornamelijk voordelen van de monumentale status?
- Zou eigenaar kiezen voor monumentstatus of juist niet, indien dit mogelijk was?

#### **1.4 Methodiek en aanpak van onderzoek**

De betekenis van het woord monument is niet eenduidig, reden om de betekenis van het woord monument in het kader van deze scriptie duidelijk af te bakenen en te definiëren. Raadpleging van de Van Dale geeft te kennen dat het woord in het algemene spraakgebruik twee betekenissen heeft:

*'1. Iets dat opzettelijk bestemd is om de herinnering aan iets of iemand te bewaren; gedenkteken 2. Gebouw, gedenkteken enz. van algemeen belang vanwege schoonheid, wetenschappelijke waarde enz.'*

Met de eerste betekenis wordt bijvoorbeeld op een gedenksteen voor slachtoffers van de 1<sup>e</sup> of 2<sup>e</sup> Wereldoorlog gedoeld. Dit heeft niets met de vastgoedsector te maken, zodat ik aansluiting zoek bij de tweede betekenis. Een monument is een vastgoed object dat door de overheid is aangemerkt als van zodanig belang, dat het een speciale protectie verdient. Dit is veelal in het algemeen belang, de precieze redenen waarom een object bescherming verdient wordt in de volgende hoofdstukken besproken. De erfgoedbalans (2009) gaat ook in op de betekenis van het monument, en stelt dat monumenten onderdeel uitmaken van het erfgoed. Het erfgoed is dus een breder begrip dan het monument, deze term is begin 20<sup>e</sup> eeuw in gebruik geraakt naar analogie met de Engelse term 'heritage'. Het oudere woord 'monument' wordt echter hoofdzakelijk voor bouwwerken gebruikt.

Op alle drie bestuurslagen kunnen Nederlandse overheden objecten als monumenten aanmerken. Zo bestaan achtereenvolgens de gemeentelijk monumentale status, de

provinciaalmonumentale status en de rijksmonumentale status. Ik zal deze classificatie aanhouden in het vervolg van deze scriptie. Waar ik het over monumenten in het algemeen heb, worden dus gemeentelijke monumenten, provinciale monumenten en rijksmonumenten bedoeld. Dit onderzoek zal zich echter specifiek richten op gemeentelijke monumenten en rijksmonumenten, deze worden deels tegen elkaar afgezet. Aan provinciale monumenten zal slechts terloops aandacht worden besteed.

Ik het kader van het onderzoek zal deze classificatie verder moeten worden ingeperkt. Het onderzoek strekt zich alleen uit tot monumenten die worden gebruikt als woonhuis. Monumenten met bijvoorbeeld een bedrijfsmatige bestemming worden in het onderzoek buiten beschouwing gelaten. Een overzicht van de verschillende categorieën van rijksmonumenten – zoals geclassificeerd door het CBS - is te vinden in paragraaf 3.4. Het moet gaan om een monument dat in gebruik is als woonhuis, overigens doet het er niet toe dat de eigenaar zelf in de woning woont, of er een huurder woont.

De beantwoording van de probleemstelling zal op drie wijzen geschieden.

**Ten eerste** een literatuuronderzoek naar de totstandkoming van 'het monument'. Ook zal de huidige beleidsmatige status op deze wijze worden onderzocht

**Ten tweede** zal er een onderzoek plaatsvinden naar hetgeen specifiek is bepaald in wet- en regelgeving ten aanzien van monumenten. Hierbij zal in het bijzonder worden gekeken naar regelgeving die specifiek van belang is voor de particuliere eigenaar van de woning.

**Ten derde** zal er een enquête worden uitgevoerd onder bewoners van zowel rijksmonumenten als gemeentelijke monumenten. De enquête zal worden onderverdeeld in twee groepen van elk vijftig enquêtes. De ene groep zal bestaan uit objecten met een rijksmonumentale status, de andere groep zal bestaan uit objecten met een gemeentelijke monument status. Dit onderscheid is van belang, omdat op deze wijze eventuele verschillen in de beantwoording van de enquêtevragen tussen deze twee groepen – door middel van statistische analyse - aan het licht kunnen komen. De enquêtevragen zijn er op gericht de ervaring en perceptie van de monumentale woningbezitter of bewoner te registreren. De vragen zijn onderverdeeld in zeven verschillende categorieën:

1. Een aantal vragen over de monumentale status van de woning.
2. Een aantal vragen over de 'waardering' van de monumentale status.
3. Een aantal vragen die ingaan op de financiële en beleggingsaspecten van het monument.
4. Een aantal vragen die de bekendheid met specifieke regelgeving ten aanzien van monumenten test.
5. Een aantal vragen om meer te weten te komen over eventuele hinder/last van bepaalde regels.
6. Een associatievraag, waarbij de geënquêteerde vrij kan kiezen uit een tiental opties en zo kan aangeven welke opties geassocieerd worden met de monumentale woning.
7. Tot slot een aantal vragen met als doel een beeld te krijgen van de bewoners van monumentale panden.

Voor de volledige inhoud van de enquête verwijs ik naar bijlage 2.

De enquêtes zullen worden afgenomen in de gemeente Zwolle. In deze gemeente zijn voldoende (gemeentelijke en rijks-) monumenten aanwezig om een steekproef mogelijk te maken, zie ook bijlage 4. De aanbidding en ontvangst van de enquêtes geschiedt op de volgende wijze. In eerste instantie probeer ik de enquêtes persoonlijk te overhandigen. Hierbij zal ik een begeleidingsbrief van de heer prof dr. P.H. Pellenbarg aanbieden waarin notie wordt gemaakt van het belang van het onderzoek (zie bijlage). Daarnaast zal ik aanbieden de uitkomsten van de enquête per email bekend te maken als dank voor de deelname aan de enquête. Ik geef aan dat ik indien gewenst de ingevulde enquête persoonlijk af kan halen, indien gewenst geef ik een envelop met voorgedrukte naam inclusief frankering zodat de ingevulde enquête kosteloos geretourneerd kan worden verzonden. Blijft de deur na aanbellen ongeopend, dan volgt een tweede poging. Is er wederom niemand thuis, dan wordt de enquête in de brievenbus gedeponneerd. In bijlage 4 wordt kort verslag gedaan van het verloop en met name de respons op de enquête.

Aan de hand van de bevindingen uit het onderzoek zal ik in het afsluitende hoofdstuk een SWOT analyse maken van het rijks- en gemeentelijk monument. Ook zal ik mijn visie geven op het huidige beleid en regelgeving en indien mogelijk aanbevelingen doen.

## **1.5 Leeswijzer**

**In hoofdstuk 2 wordt de beschikbare literatuur ten aanzien van monumenten verkend.**

**In hoofdstuk 3 wordt het beleid ten aanzien van monumenten verkend. Hierbij zal aandacht worden besteed aan zowel de historische ontwikkeling als het huidige beleid ten aanzien van monumenten.**

**In hoofdstuk 4 wordt voortgebouwd op de lijn die is ingezet in het voorgaande hoofdstuk, in de zin dat aspecten van het beleid en regelgeving ten aanzien van rijks- en gemeentelijke monumenten zullen worden behandeld die van belang zijn voor de eigenaar of bewoner van een monumentaal pand. Er zal ondermeer aandacht worden besteed aan de aanwijzingsprocedure en de gevolgen van de monumentstatus voor verbouwing en wijziging en duurzaamheid.**

**In hoofdstuk 5 wordt gekeken naar de levensduur en waarde van het monument, en de monumentale status. Daarbij zal (onder meer) aandacht worden besteed aan de financiële regelingen die geldend zijn voor monumenten, en de gevolgen daarvan voor de monumentbezitter.**

**In hoofdstuk 6 wordt een sterkte zwakte analyse van het monument als vastgoedobject gemaakt, waarbij ook aandacht zal worden besteed aan de verschillen tussen gemeentelijke en rijksmonumentale objecten. Ook het oordeel van de monumentbezitter over de monumentale status wordt besproken, aan de hand van de uitkomsten van de enquête.**

**In hoofdstuk 7 wordt een samenvatting en conclusie van de scriptie weergegeven. In de laatste paragraaf van dit hoofdstuk treft u een reflectie op het (eigen) onderzoek aan.**

## **Hoofdstuk 2: Verkenning literatuur ten aanzien van monumentaal vastgoed**

### **2.1 Relevante literatuur over monumentaal vastgoed**

Zoals in hoofdstuk 2 reeds omschreven is de wetenschappelijke interesse in de vastgoedsector relatief recent. Als gevolg daarvan is de ontwikkeling van de wetenschappelijke literatuur - specifiek geschreven vanuit een 'vastgoed' invalshoek – nog steeds in ontwikkeling. Natuurlijk is er ook vanuit andere invalshoeken dan de wetenschappelijke geschreven over vastgoed. De vraag in het kader van deze scriptie is echter in welke mate er ook specifiek over monumentaal vastgoed is geschreven en onderzoek gedaan. Dit hoofdstuk heeft tot doel de beschikbare literatuur over monumenten binnen de wetenschappelijke vastgoedsector te inventariseren. Vervolgens zal kort worden gekeken naar de beschikbare literatuur in andere wetenschappelijke disciplines en overige geschreven bronnen. Tot slot zal in een concluderende paragraaf de stand van zaken omtrent de beschikbare literatuur over monumentaal vastgoed wordt opgesomd.

De verkenning van de wetenschappelijke 'vastgoed' literatuur betreft in hoofdzaak de beschikbare boeken, artikelen in tijdschriften, en de (Groningse) scriptiedatabank. Ten aanzien van de boeken is geen enkele publicatie gevonden die zich vanuit het specifieke vastgoed oogpunt richt op monumenten. Vervolgens is in de beschikbare standaardwerken die handelen over de kenmerken en eigenschappen van vastgoed in het algemeen is gezocht naar aanknopingspunten met betrekking tot monumentaal vastgoed. Opnieuw is het resultaat teleurstellend: ook in de standaardwerken zoals bijvoorbeeld van Van Gool (2007) en Hendriks en Muller (2004) wordt geen specifieke aandacht aan monumentaal vastgoed besteed. Vervolgens zijn de recente jaargangen van tijdschriften doorzocht naar relevante publicaties. De tijdschriften waarin is gezocht zijn: Property NL, Vastgoedmarkt, de Nieuwsbrief Vastgoedmarkt, Real Estate, en het VOGON journaal. Het resultaat is een handvol publicaties die in meerdere of mindere mate betrekking hebben op monumentaal vastgoed. Het artikel dat misschien wel het meest specifiek gericht is op monumentaal vastgoed is getiteld 'Herbestemming van monumentale kerken ook emotioneel proces'. Dit artikel is ontleend aan het enige resultaat dat de zoektocht in de scriptiedatabank heeft opgeleverd, namelijk de scriptie van Caspar Woudt (2005) – student vastgoedkunde aan de Rijksuniversiteit Groningen - , met de titel 'Herbestemming van monumenten: probleem of uitdaging'. Het onderzoek omvat een casestudy naar de herbestemming van een achttal

monumentale kerken in Nederlandse steden, en heeft als voornaamste conclusie dat de herbestemming van monumentale kerken óók een emotioneel proces is.

## **2.2 Relevante literatuur uit andere wetenschappelijke disciplines over monumentaal vastgoed**

Vanuit andere wetenschappelijke disciplines is vooral vanuit een historische invalshoek over monumenten geschreven. Zo zijn er studies die zich specifiek richten op één object, en van dat object een uitgebreide historische ontwikkeling weergeven. Ook zijn er vergelijkbare studies, geschreven vanuit het perspectief van een plaats, regio of provincie. Ook zijn er studies geschreven vanuit het perspectief van een specifieke categorie objecten zoals kastelen. Dit soort publicaties hebben echter weinig verband met mijn onderwerp, namelijk monumenten in relatie tot ‘vastgoed’, en het nut van de monumentstatus voor bewoners en eigenaren van monumentaal vastgoed.

## **2.3 Conclusie omtrent beschikbare literatuur**

Ten aanzien van de huidige ‘state of the art’ – wetenschappelijke literatuur met een vastgoedkundige invalshoek ten aanzien van monumenten – kan een eenduidige conclusie worden getrokken. Aan dit onderwerp is vanuit de vastgoedkundige wetenschappelijke invalshoek nog maar weinig aandacht besteed. Een verkenning van andere wetenschappelijke disciplines levert weliswaar een veelvoud aan publicaties op, maar biedt onvoldoende aanknopingspunten voor de vastgoedkundige invalshoek van deze scriptie. Veel publicaties hebben een historische invalshoek in de benadering van monumenten. Dit is uiteraard historisch relevant, echter in het kader van deze scriptie bevatten deze publicaties weinig relevante gegevens.

De conclusie van het voorgaande is dat wat betreft de dataverzameling omtrent monumentaal vastgoed slechts in zeer beperkte mate kan worden geput uit reeds bestaande (wetenschappelijke) literatuur. Dit heeft tot gevolg dat ik de benodigde data zelf zal verzamelen. Dit kan op twee wijzen: Ten eerste kan data verzameld worden die afgeleid wordt van reeds bestaande primaire bronnen. Een voorbeeld hiervan vormt de Monumentenwet. Ik zal in de volgende hoofdstukken relevante bepalingen uit de Monumentenwet selecteren om daarmee duidelijk te maken wat van belang is, en wat gevolgen heeft voor de bewoners van een monumentaal pand. Een ander voornaam voorbeeld

van reeds bestaande primaire bronnen zijn allerhande overheidspublicaties over het monument. Een voorbeeld van een dergelijke publicatie is de ‘erfgoedbalans’ gepubliceerd in 2007. Tot slot noem ik het informatieve tijdschrift ‘Monumenten’. Een tweede wijze waarop data wordt verzameld is door het zelf doen van onderzoek. Dit zal met name plaatsvinden door de enquêtes die afgenomen worden onder 100 bewoners van monumentale panden.

## **Hoofdstuk 3: Beleid ten aanzien van monumenten; Een historische ontwikkeling en het huidige beleid gericht op monumenten**

### **3.1 Totstandkoming monumentenzorg**

Reeds in de tweede helft van de negentiende eeuw bestond er maatschappelijke aandacht voor monumenten, waarbij het debat in de gebouwde monumentenzorg zich vormde rond een drietal vragen (Erfgoedbalans, 2009) : Wat verdient bescherming, wie is (financieel) verantwoordelijk voor bescherming en op welke wijze moeten beschadigde of zelfs vernietigde gebouwen worden hersteld? In een Kamerdebat in 1862 over de vraag of monumentenzorg een taak van de regering was werd opgemerkt dat de bescherming van monumenten in Nederland achterliep op de landen om haar heen – zo had de Belgische overheid reeds een officieel orgaan in het leven geroepen. Volgens sommige Kamerleden was de taak van de liberale staat ruimer dan alleen het zorg dragen voor personen en goederen ter bevordering van de materiële welvaart; de staat diende ook te zorgen voor de beschaving en de veredeling der natie (De Maeyer, 1999). Desondanks duurde het nog lang voordat de regering een actieve rol op het gebied van behoud en bescherming van monumenten voor zichzelf weggelegd zag. Het werd vooral gezien als een taak voor particulieren om zorg te dragen voor hun eigendommen, er was geen beleid en overzicht van de monumenten in het land. Een eerste mijlpaal werd bereikt in 1903, toen de ‘Rijkscommissie tot het opmaken en uitgeven van een Inventaris en eene Beschrijving van de Nederlandsche Monumenten van Geschiedenis en Kunst’ is opgericht. Vervolgens werden in 1918 de ‘Rijkscommissie voor de Monumentenzorg’ en het ‘Rijksbureau voor de Monumentenzorg’ opgericht. Opnieuw had dit een wezenlijke verandering ten gevolg. Met de oprichting van deze organen nam de rijksoverheid voor het eerst officieel de verantwoordelijkheid voor het behoud en herstel van monumenten op zich (De Maeyer, 1999).

Van latere datum zijn internationale afspraken over de bescherming van gebouwd erfgoed. Een voorbeeld hiervan is het Cultuurgooederenverdrag van Den Haag (1954). Dit verdrag is tevens de bron van een veelvoorkomend misverstand, namelijk dat een monument kan worden herkend aan een blauwwit schildje op de gevel. Dit schildje staat echter voor een bijzondere vorm van zorg voor monumenten tijdens oorlog en andere rampspoed, op basis van het Cultuurgooederenverdrag van Den Haag (1954). Zo kan bijvoorbeeld een nieuw gebouw, met daarin een waardevol archief een dergelijk schildje bevatten.



### 3.2 De Monumentenwet 1961 en 1988

De totstandkoming van een speciale wet , gericht op het aanwijzen en behouden van monumenten liet op zich wachten tot 1961. Met het van kracht worden van de Monumentenwet in 1961 konden afzonderlijke monumenten en complete dorps- en stadsgezichten worden beschermd. In de Monumentenwet van 1961 werd opgenomen dat het zonder toestemming van de minister verboden was een monument te wijzigen, laat staan te slopen.

In 1988 is de Monumentenwet vervangen door de Monumentenwet van 1988 (in het vervolg zal wanneer wordt gesproken wordt over de monumentenwet de monumentenwet van 1988 worden aangeduid). Deze wet is tot op heden van kracht. De belangrijkste wijziging die de Monumentenwet van 1988 met zich mee heeft gebracht is de decentralisering van het monumentenbeleid. In de wet wordt de minister van Welzijn, Volksgezondheid en Cultuur - sinds 1994 de minister van onderwijs, cultuur en wetenschappen – aangewezen als bevoegd orgaan om een object als rijksmonument aan te wijzen, maar zijn daarnaast belangrijke taken voor decentrale overheden weggelegd.

### 3.3 Het monumentenbeleid op rijksniveau in de afgelopen decennia

In artikel 1 van de monumentenwet wordt een heldere definitie van een (rijks) monument gegeven: *‘Alle vóór ten minste vijftig jaren geleden vervaardigde zaken welke van algemeen belang zijn wegens hun schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap of hun cultureel-historische waarde’*. Deze definitie is weliswaar duidelijk omschreven, maar daarmee niet direct voor een eenduidige interpretatie vatbaar. Want wat is nou schoonheid, wanneer is iets van belang voor de wetenschap, en wanneer is iets van cultureel-historische waarde? Volgens de letter van de wet is het de Minister van onderwijs, cultuur en wetenschap die hierover beslist. In de praktijk wordt deze bevoegdheid natuurlijk niet daadwerkelijk door de minister uitgevoerd. Namens de Minister is het uitvoerende orgaan de ‘De Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten’; deze heet vanaf 11 mei 2009 de ‘Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed’. Dit is sinds 11 mei 2009 de opvolger van de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten, ofwel RACM. De naam RACM werd gebruikt tussen 2006 en 2009, maar werd te lang geacht. De nieuwe naam - ‘De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed’ - wordt men gedacht niet af te korten. Zoals reeds vermeld heeft de Monumentenwet van 1988 gezorgd voor decentralisering. Zo heeft de gemeente een adviserende bevoegdheid waar het gaat om het besluit tot aan/toewijzing van de

monumentstatus gekregen. Ook is in artikel 12 Monumentenwet vastgelegd dat een vergunning om af te wijken van artikel 11 Monumentenwet moet worden aangevraagd bij het college van burgemeester en wethouders van de desbetreffende gemeente. Tevens is in artikel 15 van de Monumentenwet vastgelegd

dat de gemeenteraad een verordening vaststelt waarin de inschakeling wordt geregeld van een commissie op het gebied van de monumentenzorg die burgemeester en wethouders adviseert over aanvragen om vergunning als bedoeld in artikel 11. Van deze commissie mogen burgemeester en wethouders van de desbetreffende gemeente geen deel uitmaken. Binnen deze commissie bestaat de wettelijke verplichting dat een aantal van haar leden deskundig zijn op het gebied van de monumentenzorg. Het huidige beleid bevat samengevat drie pijlers: De vergunningverlening, het verstrekken van financiële middelen en tot slot kennisoverdracht. Het beleid is gericht op alle drie deze pijlers, waarvan het beleid met betrekking tot het verstrekken van subsidie en financiële middelen het meest in het oog springt.

De monumentale status kan worden verkregen op twee wijzen. Ten eerste door een aanwijzingsbesluit van de minister. Een tweede mogelijkheid betreft de verlening van de status op verzoek van de belanghebbenden. Op dit punt heeft recent een beleidswijziging plaatsgevonden. Sinds 1 januari 2009 kunnen alleen gebouwen vanaf 1940 nog op verzoek door de minister van OCW worden aangewezen als beschermd monument. Het is dus slechts door een direct aanwijzingsbesluit door de minister mogelijk voor een gebouw van voor 1940 de monumentale status te verkrijgen. De reden hiervoor is dat er nu zo'n 52.000 monumenten van voor 1940 zijn. De verwachting is dat daar nauwelijks unieke vondsten aan kunnen worden toegevoegd omdat eigenlijk alle potentiële monumenten reeds zijn onderzocht. De zojuist genoemde beleidsregel vormt volgens de minister 'een bescheiden beschermingsambitie ten aanzien van de monumenten uit de wederopbouwperiode'.

Daarnaast is er veel aandacht geweest voor het wegwerken van de restauratie achterstand (nationaal restauratiefonds, 2007). Het verval van monumenten nam in de jaren '80 sterk toe. In 1993 bleek uit onderzoek uitgevoerd door het PRC dat 40 procent van de monumenten in matige tot slechte staat verkeerde. Op basis van dit onderzoek is in 1994 het strategisch plan voor de monumentenzorg opgesteld. Door het budget te verhogen en daarnaast het subsidiestelsel aan te passen is de restauratieachterstand aangepakt.

Uit de Monitor gebouwd erfgoed (2011) blijkt dat de restauratieachterstand inmiddels is ingehaald. Bij 95 procent van de monumenten blijkt het casco redelijk tot goed, en bestaat dus geen restauratiebehoefte. Doordat de restauratie achterstand is weggewerkt heeft opnieuw een

beleidsverschuivingen plaatsgevonden, namelijk van een beleid gericht op restauratie naar een beleid gericht op de instandhouding van het erfgoed.

### 3.4 **Het monumentenbeleid op gemeentelijk niveau in de afgelopen decennia**

De monumentenwet van 1961 gaf gemeenten reeds de mogelijkheid om aanvullend beleid te ontwikkelen voor monumenten van regionaal of lokaal belang. Tot 1988 hebben de meeste gemeenten hier nauwelijks gebruik van gemaakt. Dit veranderde pas met de komst van een nieuw subsidiestelsel, zodat het gemeentelijke monumentenbeleid pas eind jaren tachtig goed van de grond is gekomen (Erfgoedbalans, 2009).

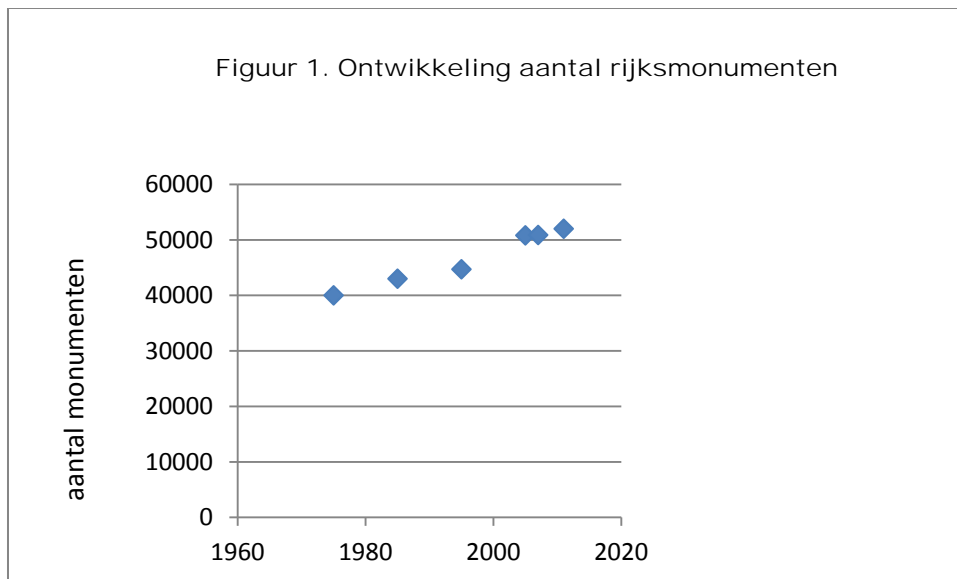
Plaatsing op de gemeentelijke monumentenlijst is mogelijk indien een pand van plaatselijk of regionaal belang is, terwijl het geen nationale betekenis heeft. De gemeente legt haar beleid ten aanzien van de monumenten vast in de gemeentelijke monumentenverordening. Deze bevoegdheid heeft de gemeente op grond van artikel 38 van de monumentenwet. De Gemeentelijke monumenten genieten dus bescherming op basis van de gemeentelijke verordening, die wordt vastgesteld door de gemeenteraad. Inmiddels hebben bijna alle gemeenten een monumentverordening of –commissie. Vijf gemeenten – die allen bijna of geen monumenten binnen haar grenzen hebben ontberen dit: Almere, Lelystad, Zeewolde, Papendrecht en Millingen a/d/ Rijn. Sommige gemeenten hebben een speciaal gevelschildje ter herkenning van een gemeentelijk monument. In veel van de gemeentelijke verordeningen is opgenomen dat een pand of complex kan worden aangewezen als gemeentelijk monument wanneer het vanwege haar schoonheid, wetenschappelijke en/of cultuurhistorische betekenis een regionale, unieke waarde heeft. Aan een gemeentelijk monument mag men – net als in het geval van een rijksmonument - niet zondermeer bouw-, verbouw-, restauratie- of sloopwerkzaamheden uitvoeren. Voor iedere wijziging is een monumentvergunning noodzakelijk.

Een onderscheid met het rijksmonument is dat het gemeentelijk monument niet de leeftijdsgrens kent zoals opgenomen in de monumentenwet. Ook gebouwen jonger dan 50 jaar kunnen dus de monumentale status verkrijgen. Het is overigens wel mogelijk dat een gemeentelijk monument in een later stadium de rijksmonumentale status krijgt, zodat de gemeentelijke monument status weer vervalt. Tussen 1987 en 2007 is het aantal gemeentelijke monumenten met een factor zes toegenomen. Inmiddels liggen in sommige provincies meer gemeentelijke dan rijksmonumenten. De verwachting van de Rijksdienst voor het Cultureel

Erfgoed is dat deze ontwikkeling ook de komende jaren door zal zetten. Er bestaat enige onduidelijkheid over de samenstelling van de gemeentelijke monumentcommissies; over de inrichting van de gemeentelijke monumentcommissies staat alleen vast dat deze onafhankelijk en deskundig moet zijn. De commissie moet ten minste beschikken over deskundigheid op het gebied van cultuurhistorie, bouw- of architectuurhistorie, restauratie en landschap of stedenbouw. Een ontwikkeling is dat de welstandcommissie wordt omgevormd naar een commissie van ruimtelijke kwaliteit waarin cultuurhistorie en welstand worden samengevoegd. In 2008 geeft minister Plasterk van Onderwijs Cultuur en Wetenschap in een brief aan de 1<sup>e</sup> kamer aan dat hij de onafhankelijkheid van gemeentelijke monumentcommissies wil waarborgen. Van belang daarbij is te bepalen welke functies wel en niet incompatibel zijn met lidmaatschap van de monumentcommissies. Onder meer leden van de commissie van burgermeesters en wethouders kunnen niet in de monumentcommissie worden benoemd om deze reden.

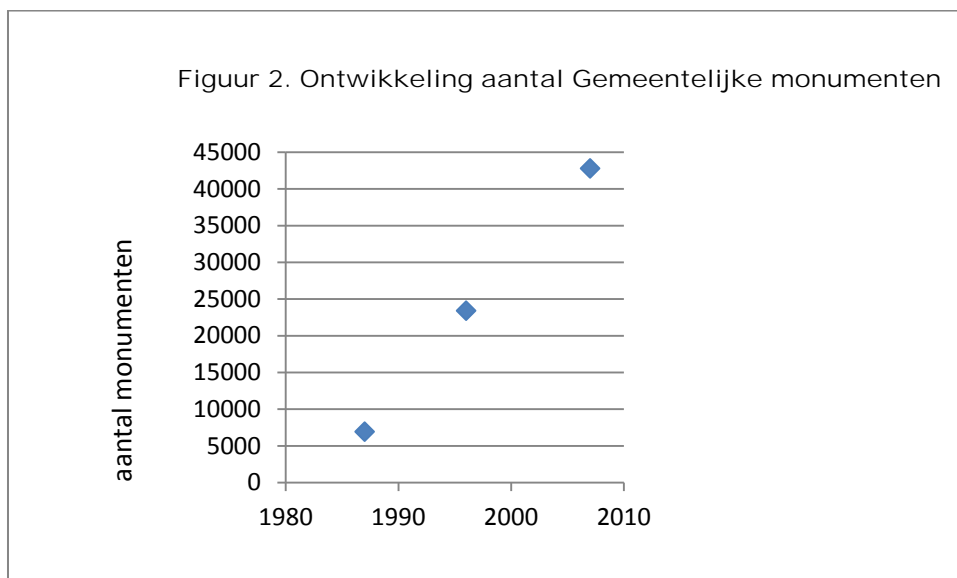
### **3.5 Overzicht monumenten bestand Nederland**

In Augustus 2011 bestaan er ruim 52.000 rijksmonumenten, zo blijkt uit het antwoord op Kamervragen. Het aantal monument nummers is groter (61.554), dit wordt veroorzaakt doordat één complex meerdere monumentnummers kan omvatten. In 1975 waren er 40.000 monumenten, sindsdien heeft het aantal monumenten een gestage ontwikkeling doorgemaakt, zoals hieronder is te zien in figuur 1. De monumentnummers zijn onderverdeeld in CBS-categorieën. In het kader van deze scriptie is de CBS-categorie ‘gebouwen, woonhuizen’ van belang. Het grootste deel van de monumentnummers valt in deze categorie, in 2011 is het exacte aantal 36.337. In het rapport Investeren in Monumenten (2007) wordt vermeld dat de Nederlandse situatie bijzonder is gezien het relatief grote aandeel monumenten dat in gebruik is als woonhuis. Daarnaast toont Marlet(2009) in ‘de aantrekkelijke stad’ aan dat monumenten ruimtelijk sterk geconcentreerd voorkomen.



Bron: Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed

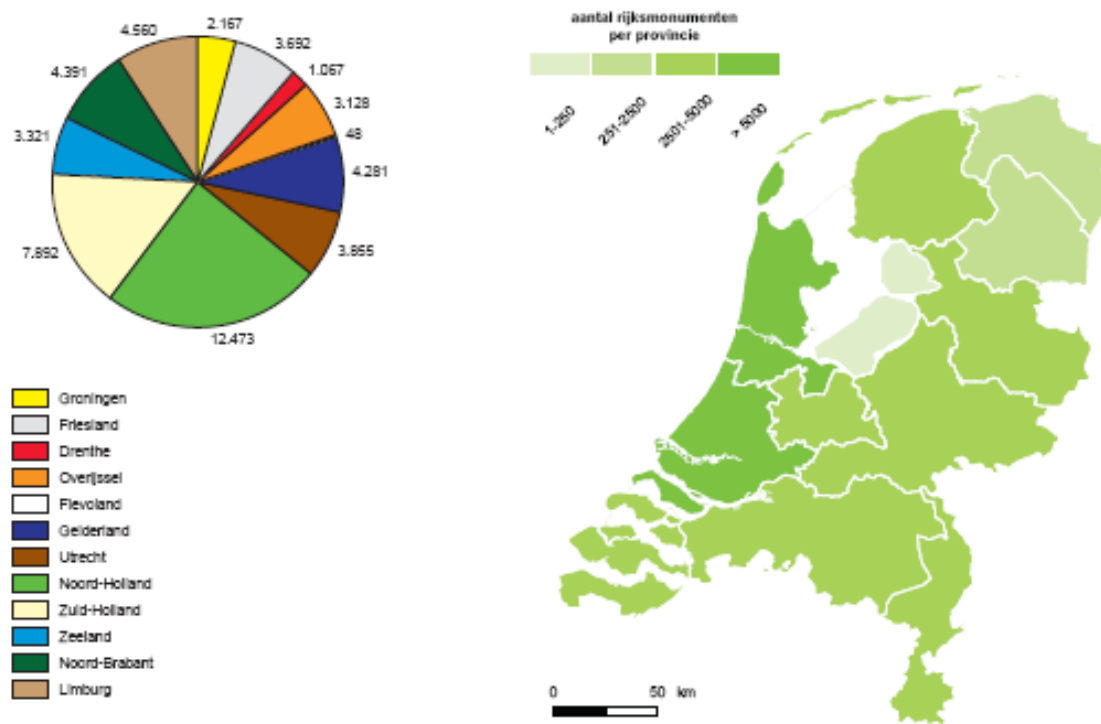
Het aantal gemeentelijke monumenten is vanaf de jaren tachtig sterk gestegen (figuur 2). Er bestaan op dit moment ruim 40.000 gemeentelijke monumenten, terwijl de verwachting is dat de stijgende trend in de ontwikkeling van het aantal gemeentelijke de komende jaren voortgezet zal worden.



Bron: Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed

Hieronder is in figuur 3 een geografisch overzicht van de verdeling van de rijksmonumenten per provincie te zien. De provincies Noord-Holland en Zuid-Holland herbergen het grootste aantal monumenten, onderaan de lijst staat – niet geheel verbazingwekkend – de provincie Flevoland.

Figuur 3. Overzicht verdeling rijksmonumenten per provincie (Bron: Rijksdienst voor cultureel erfgoed)



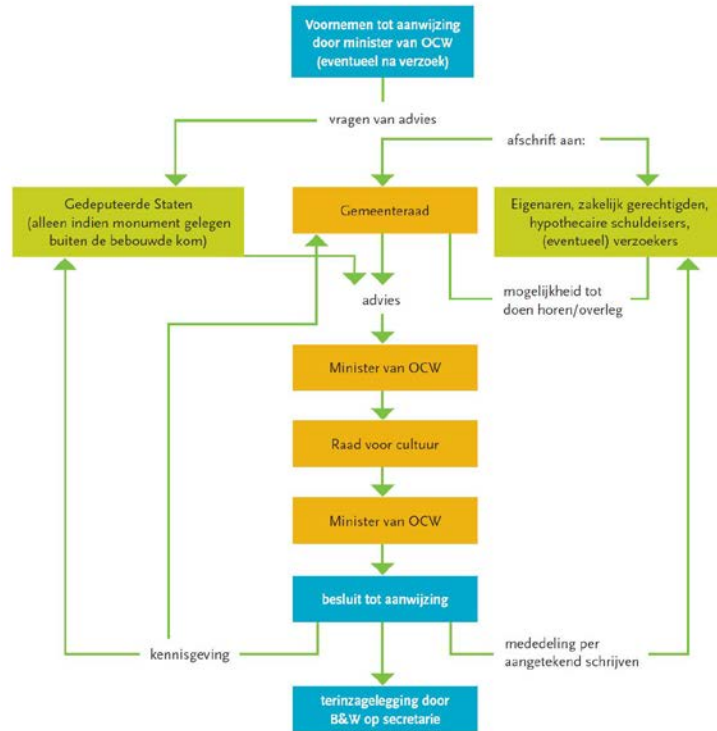
## **Hoofdstuk 4: Juridische aspecten van de monumentale status van belang voor de monument bezitter**

### **4.1 De monumentale status**

In het voorgaande hoofdstuk is de geschiedenis van de bescherming van monumenten en de Monumentenwet reeds besproken. De Monumentenwet heeft het doel om een gebouw te beschermen en te bewaren. Om dit tot stand te brengen, maakt de Monumentenwet het mogelijk om aan een gebouw de monumentale status te verbinden. In dit hoofdstuk zal ik bespreken op welke wijze aan een gebouw de monumentale status kan worden verbonden. Daarnaast zal ik de gevolgen van de toewijzing van de monumentale status bespreken, bijvoorbeeld voor de duurzaamheid en het onderhoud aan het monument. Ten slotte zal ik de gevolgen van de toewijzing van de monumentale status in de perceptie van de bezitter van het monument zoals blijkt uit de uitslagen van de enquête bespreken.

#### **4.1.1 Verkrijging van de monumentstatus via de aanwijzingsprocedure**

Ingevolge artikel 3 van de Monumentenwet 1988 bestaat de mogelijkheid om een gebouw aan te wijzen als monument. Deze bevoegdheid is in de wet verleend aan de minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap (OCW), maar is in de praktijk gedelegeerd aan de eerder genoemde Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten (RACM). Opgemerkt kan worden dat dergelijke aanwijzingsbesluiten in de praktijk steeds minder voorkomen, zoals ook blijkt uit figuur 1 in paragraaf 3.5 waarin de ontwikkeling van het aantal rijksmonumenten weergegeven wordt. Wanneer het RACM over wil gaan tot het aanwijzen van een pand tot rijksmonument vraagt het vooraf advies aan burgemeester en wethouders van de gemeente waarin het monument gelegen is, eventueel aan gedeputeerde staten van de provincie, en aan de Raad voor Cultuur. Deze adviezen tellen mee in het besluit van het RACM, daarnaast zijn er een aantal beleidsregels ten aanzien van het aanwijzingsbeleid van kracht. De aanwijzingsprocedure wordt hieronder schematisch weergegeven in figuur 4. De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed maakt gebruik van een vijftal criteria aan de hand waarvan de ‘monumentale waarde’ kan worden vastgesteld, te weten: cultuurhistorische waarden, architectuur- / kunsthistorische waarden, situationele / ensemblewaarden, gaafheid/ herkenbaarheid en de zeldzaamheid. Na aanwijzing wordt het monument opgenomen in het monumentenregister.



**Figuur 4: Procedure aanwijzing beschermde rijksmonumenten (Bron: Investeren in Monumenten, 2007).**

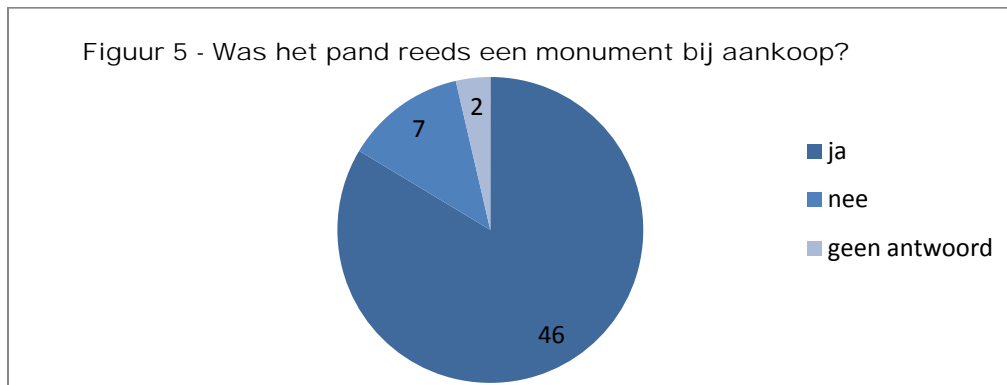
#### **4.1.2 Verkrijging van de monumentstatus op verzoek van woningbezitter**

De minister (lees: het RACM) is dus bevoegd een gebouw aan te wijzen als rijksmonument. Voor belanghebbenden bestaat echter ook de mogelijkheid om zelf het initiatief te nemen tot een dergelijk aanwijzingsbesluit. Tot de categorie van belanghebbenden behoren eigenaren of zakelijk gerechtigden, verenigingen of stichtingen die zich het behoud van monumenten ten doel stellen. Huurders en krakers worden niet aangemerkt als belanghebbenden. Mits de belanghebbende – bijvoorbeeld een particuliere eigenaar – het verzoek op de juiste wijze opstelt zal het RACM namens de minister het antwoord op het verzoek voorbereiden. Het RACM vraagt voor de afhandeling van het verzoek advies aan de gemeente, het provinciebestuur en de Raad voor Cultuur, en beslist vervolgens binnen tien maanden na ontvangst van het verzoek. Indien de minister besluit om het pand aan te wijzen als monument - en daartegen door belanghebbenden geen bezwaar wordt aangetekend – schrijft de RACM de gegevens van het monument in het Monumentenregister en is de status van rijksmonument een feit. (Elbers & de Graaf 2009).

De aanwijzing op eigen initiatief lijkt niet veel voor te komen. In de enquête is gevraagd naar de wijze waarop de monumentstatus is verkregen. Zoals hieronder in figuur 5 valt af te lezen hebben 7 van de 55 geënquêteerden geantwoord dat het pand nog geen monument was bij de



aankoop. Van deze 7 geeft echter elke geënquêteerde aan dat de status door aanwijzing is verkregen, dus niet op eigen initiatief.



Bron: enquête

#### 4.1.3 Bezwaar en beroep tegen aanwijzing monumentale status

Tegen de aanwijzing van de monumentale status bestaat de mogelijkheid tot bezwaar en beroep. De eigenaar van een gebouw dat aangewezen is als monument kan de bezwaarprocedure doorlopen door binnen de daarvoor gestelde termijnen schriftelijke bezwaren kenbaar te maken aan het orgaan dat het besluit heeft genomen. Het bevoegde orgaan neemt dan vervolgens een nieuw 'besluit op bezwaar', rekening houdend met de bezwaren die zijn voorgelegd. Wanneer het besluit op bezwaar aanleiding geeft tot nieuw protest, kan de gang naar de bestuursrechter worden ondernomen. In de beroepsprocedure beslist in eerste instantie de rechtbank over het besluit, en de bezwaren die door de eigenaar van het monument zijn gemaakt. In tweede instantie is een gang naar de Raad van State, het hoogste orgaan op het gebied van het bestuursrecht, mogelijk. Dit is de laatste optie, zodat de uitspraak van de raad van State tevens het finale oordeel in de bezwaar- en beroepsprocedure vormt. Met deze uitspraak zal de eigenaar - die ageert tegen een aanwijzingsbesluit - het moeten doen.

In de jurisprudentie wordt een aantal argumenten in de procedures die gericht zijn tegen een aanwijzingsbesluit veelvuldig gebruikt (Elbers en de Graaf, 2009), een aantal van de belangrijkste zal ik kort behandelen. Een argument dat door verschillende monumenteigenaren is gebruikt, is dat de aanwijzing tot beschermd monument inbreuk maakt op het eigendomsrecht, en dat het vrije beschikkingsrecht over het pand wordt beperkt. Dit klinkt weliswaar als een valide argument, maar toch wordt dit door de Raad van State stevast afgewezen met de verwijzing dat de bescherming onmiskenbaar een bepaalde beperking van

het eigendomsrecht inhoudt, maar daar staat de mogelijkheid tot het aanvragen van een vergunning die wijzigingen mogelijk maakt en de mogelijkheid van financiële vergoedingen tegenover.

Een tweede argument is dat de aanwijzing leidt tot schade bij de monumenteigenaar. Zo stelde een eigenaar dat de waarde van zijn pand zou verminderen door het aanwijzingsbesluit. De Raad van State besloot echter dat het enkele feit dat de woning als beschermd monument is aangewezen niet leidt tot een zodanige aantasting van de waarde van het pand dat op grond hiervan het belang van de eigenaar van meer gewicht moet worden geacht dan de met plaatsing gediende belangen (AbRvS 16 maart 1993, R01.90.5450).

Een derde argument is dat de aanwijzing leidt tot belemmeringen in het gebruik van het monument. De aanwijzing kan weliswaar enige belemmeringen met zich meebrengen, maar dit hangt samen met de maatregelen ter bescherming van het monument, waarin de Monumentenwet voorziet. Door het vergunningstelsel dat de Monumentenwet tevens inhoudt wordt per geval bezien of en in hoeverre aan de wensen van de eigenaar tegemoet kan worden gekomen. Daarmee hoeft de aanwijzing tot beschermd monument niet te betekenen dat een doelmatig gebruik van het gebouw door de gebruiker niet langer mogelijk is (Elbers en de Graaf, 2009).

#### **4.2 Gevolgen van de monumentale status voor verbouwing en onderhoud**

Wijziging van een beschermd monument is in beginsel niet mogelijk, aldus artikel 11 lid 2 sub a Monumentenwet: Het is verboden zonder of in afwijking van een vergunning een beschermd monument af te breken, te verstoren, te verplaatsen of in enig opzicht te wijzigen. De monumentenwet is dus de grondslag voor een vergunningstelsel. Alleen met een dergelijke vergunning is 'enige wijziging' aan het beschermde monument mogelijk. Een aanvraag tot een dergelijke vergunning moet ingevolge artikel 12 Monumentenwet worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders. Dat beslist vervolgens over de aanvraag tot vergunning en vraagt daarbij advies aan de gemeentelijke commissie op het gebied van de monumentenzorg (artikel 14 lid 1 jo. artikel 15 Monumentenwet). Tegen het besluit dat wordt genomen op de aanvraag tot een vergunning staat een bezwaar- en beroepsprocedure open, die in grote lijnen overeen komt met de procedure beschreven in paragraaf 4.1.3 tegen de aanwijzing tot beschermd monument.

In de praktijk blijkt de hierboven omschreven procedure weleens weerbarstig, met name waar het gaat om de gronden waarop het verlenen van een vergunning wordt beoordeeld. Welke

wijzigingen aan een beschermd monument zijn mogelijk? En onder welke voorwaarden moeten de wijzigingen geschieden? Op deze vragen is geen eenvoudig en eenduidig antwoord te geven. De oorzaak hiervan is dat voor het toetsen van plannen – strekkende tot restauratie of wijziging van het monument - geen algemene richtlijnen en vereisten bestaan, anders dan voor bijvoorbeeld nieuwbouw (Erfgoedbalans, 2009). Daarnaast heeft in 2009 een wetswijziging plaatsgevonden – reeds besproken in paragraaf 3.2 – als gevolg waarvan gemeenten een veel grotere verantwoordelijkheid hebben gekregen bij de verlening van de vergunning. Daardoor is de adviesplicht van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed in veel gevallen - behoudens operaties die het voortbestaan van het monument raken zoals sloop, reconstructie of herbestemming - komen te vervallen.

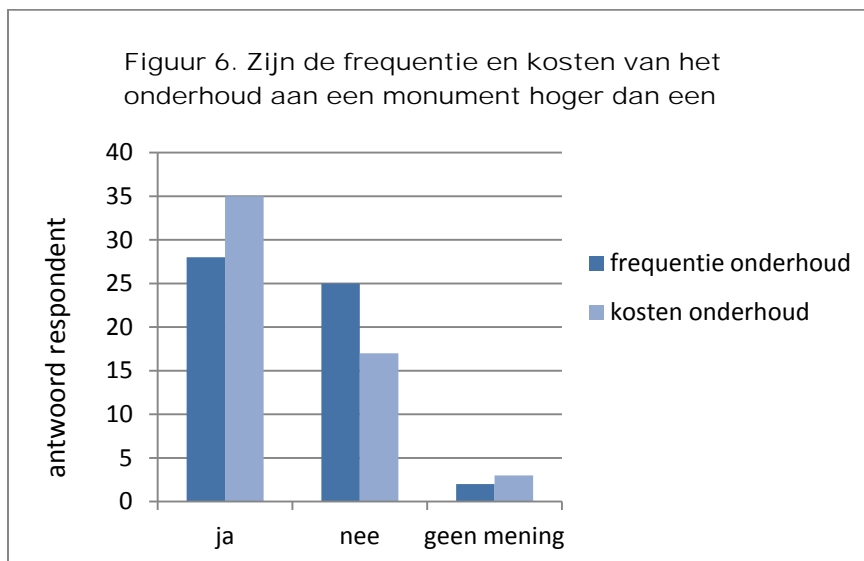
De voorgenomen wijzigingen aan een monument worden getoetst aan het belang van de instandhouding van de monumentale waarde. Daarnaast is in de Monumentenwet opgenomen dat er rekening moet worden gehouden met het gebruik van het pand. Er vindt dus een belangenafweging plaats, tussen het behoud van het beschermde monument enerzijds, en het gebruik van het monument door de eigenaar anderzijds. In het algemeen is het zo dat verlies van monumentale waarde alleen met zwaarwegende argumenten wordt geaccepteerd.

Wanneer dergelijke zwaarwegende argumenten niet worden aangetoond, zal de monumentvergunning hoogstwaarschijnlijk worden afgewezen. Een dergelijk zwaarwegend argument ontbreekt dikwijls bij het aanvragen van een vergunning voor het aanbrengen van dubbel glas: De schade die deze wijziging aanbrengt aan het aanzicht van de ramen en het monument als geheel wordt doorgaans groter geacht dan het belang van de gebruiker (Elbers en de Graaf 2009). Zoals genoemd bestaat er bij gemeenten of overheid geen standaardlijst voor alle gevallen waarin precies staat wat wel en niet mag. Gemeenten koppelen in de praktijk in toenemende mate zelf opgestelde uitvoeringsrichtlijnen aan een monumentvergunning (erfgoedbalans, 2009). Gezien het gebrek aan algemene richtlijnen bestaan er talrijke uitspraken in beroepszaken over de verlening van de monumentenvergunning. Deze uitspraken hebben in sterke mate een casuïstische inslag, zodat ook op basis van de jurisprudentie geen algemene uitspraken kunnen worden gedaan. De vraag wat wel en wat niet mag, zal steeds per geval opnieuw beoordeeld moeten worden.

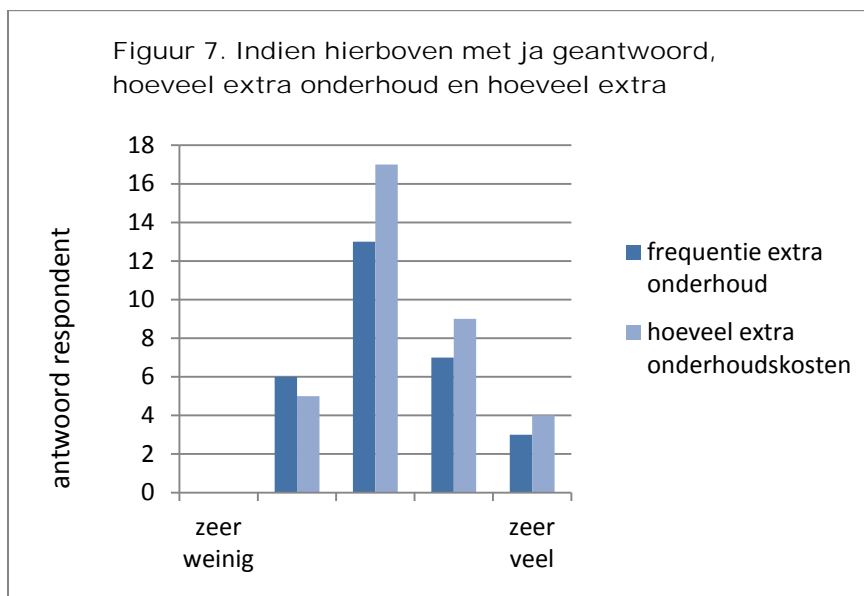
#### **4.2.1 De monumentbezitter over verbouwing en onderhoud van het monument**

In de enquête is de monumentbezitter gevraagd naar de frequentie van extra onderhoud en de mate waarin de kosten van het onderhoud van een monumentale woning hoger zijn vergeleken met een reguliere (niet monumentale) woning. Hieronder in figuur 6 is af te lezen

dat ruim de helft van de geënquêteerden de mening is toegedaan dat de frequentie en de kosten van het onderhoud hoger zijn vergeleken met een niet monumentale woning. Uit een vergelijking van beide categorieën valt op dat de extra kosten van het onderhoud hoger worden ingeschaald dan de frequentie van extra onderhoud. Dit zou verklaard kunnen worden door de hoge en specifieke eisen die worden gesteld aan wijzigingen aan het monument – bijvoorbeeld het gebruik van authentieke bouwmaterialen - waardoor de kosten navenant toe kunnen nemen.



Bron: Enquête



Bron: Enquête

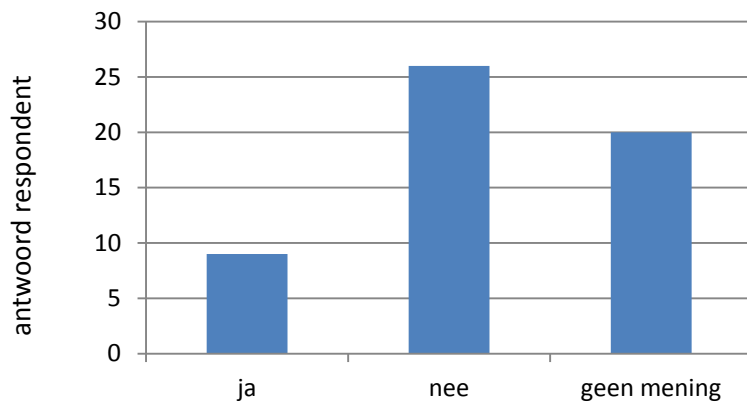
Doorgevraagd naar de extra onderhoudskosten en extra frequentie van het onderhoud blijkt een relatief groot deel van de geënquêteerden aan te geven dat deze fors is, zo valt af te lezen uit figuur 7. Daarnaast is ook gevraagd naar overige extra kosten die optreden door het wonen

in een monument. In de antwoorden valt een aantal zaken op: vergunningprocedures kunnen hoge kosten met zich mee kunnen brengen, mede doordat zelfs voor relatief kleine wijzigingen een vergunning noodzakelijk is. Daarnaast moet soms gebruik worden gemaakt van speciale aannemers en onderhoudsbedrijven. De hoge eisen die worden gesteld aan (vervangende) bouwmaterialen zijn kostbaar. Ten slotte worden de hoge stookkosten en energieverbruik vaak genoemd, als een voorname bron van extra kosten.

### **4.3 Duurzaamheid en de monumentale status**

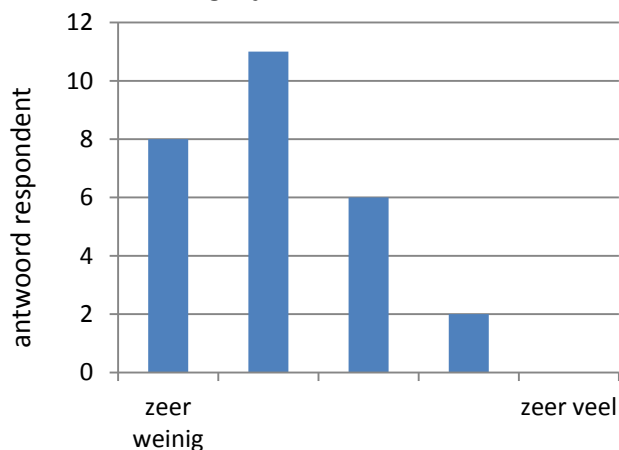
De voornaamste doelstelling van de Monumentenwet is het behoud van het monumentale pand voor de toekomst. Wanneer deze doelstelling verwezenlijkt wordt, ligt het in de lijn der verwachting dat een monument nog lange tijd behouden zal blijven en gebruikt zal worden. Een monument heeft – een enkele uitzondering daargelaten – ook een gebruikersfunctie, en zoals in paragraaf 3.4 is uiteengezet, hebben relatief veel Nederlandse monumenten de functie van woonhuis. Ook de gebruikersfunctie – bijvoorbeeld als woonhuis – zal waarschijnlijk nog lange tijd voortduren, als dat al niet reeds het geval is. De gebruikerseisen die aan een woonhuis worden gesteld zijn echter aan verandering onderhevig. Een actueel thema in dit opzicht is de toenemende aandacht voor duurzaamheid. Ondermeer het verbruik van energie neemt daarbij een voorname plaats in. Het lijkt - met het langdurige gebruik van het monument in gedachten - van belang om monumentale woonhuizen zodanig aan te passen dat het mogelijk is de gebruikersfunctie te handhaven. Het energiezuinig maken van een woonhuis kan onder meer worden bewerkstelligd door het aanbrengen van isolatie en dubbel glas. Voor reguliere woningen worden hoge eisen gesteld aan onder meer de energiezuinigheid, voor monumenten is dit echter niet het geval. Een monument kan geheel worden vrijgesteld van de eisen die worden gesteld in het bouwbesluit (Meihuizen 2011). In de enquête onder monumentale woningbezitters is gevraagd of de regelgeving voldoende geschikt is om een huis duurzaam en energiezuinig te maken. In figuur 8 is af te lezen dat een meerderheid van de monumentbezitters de mening is toegedaan dat dit onvoldoende het geval is. In figuur 9 is af te lezen, dat de geïnterviewden die van mening zijn dat de regelgeving onvoldoende geschikt is om een huis energiezuinig en duurzaam te maken, ook weinig mogelijkheden zien om ondanks de regelgeving het monumentale woonhuis toch duurzaam te maken.

Figuur 8. Is de regelgeving voldoende geschikt om een monumentaal huis duurzaam en energiezuinig te maken?



Bron: Enquête

Figuur 9. Bestaan er ondanks de regelgeving toch nog voldoende mogelijkheden om een huis duurzaam te maken?



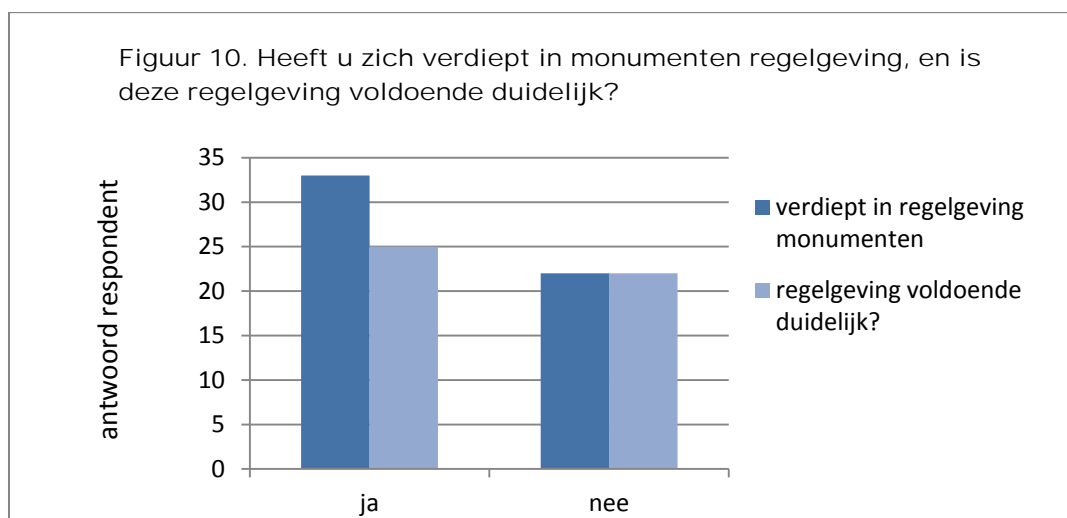
Bron: Enquête

In de praktijk zal bij de aanvraag van een monumentvergunning voor de wijziging of verbouwing van een monument, een belangenafweging worden gemaakt door het orgaan dat beslist of de vergunning wordt verleend. In deze belangenafweging zou mijns inziens voldoende aandacht moeten zijn voor het duurzaamheidsargument, zonder dat al te snel gezegd wordt dat de wijziging schade oplevert aan de monumentale waarde van het gebouw. De volgende argumenten zijn van belang. Ten eerste is het in het belang van de gebruiker, wanneer een gebouw aangepast kan worden aan moderne gebruikersvereisten is het gebruik voor de toekomst verzekerd. Ten tweede is het van maatschappelijk belang aangezien duurzaamheid bij uitstek een thema is dat iedere burger raakt, en een verantwoordelijkheid is die de maatschappij gezamenlijk moet dragen. Ten derde zijn er in toenemende mate technieken beschikbaar die het mogelijk maken de vereiste wijzigingen door te voeren zonder

dat het (aangezicht van het) monument beschadigd raakt. Een voorbeeld daarvan is het aanbrengen van dubbel in plaats van enkel glas; het optische verschil wordt steeds kleiner, zodat de ‘schade aan de monumentale waarde’ van het pand veel kleiner is geworden.

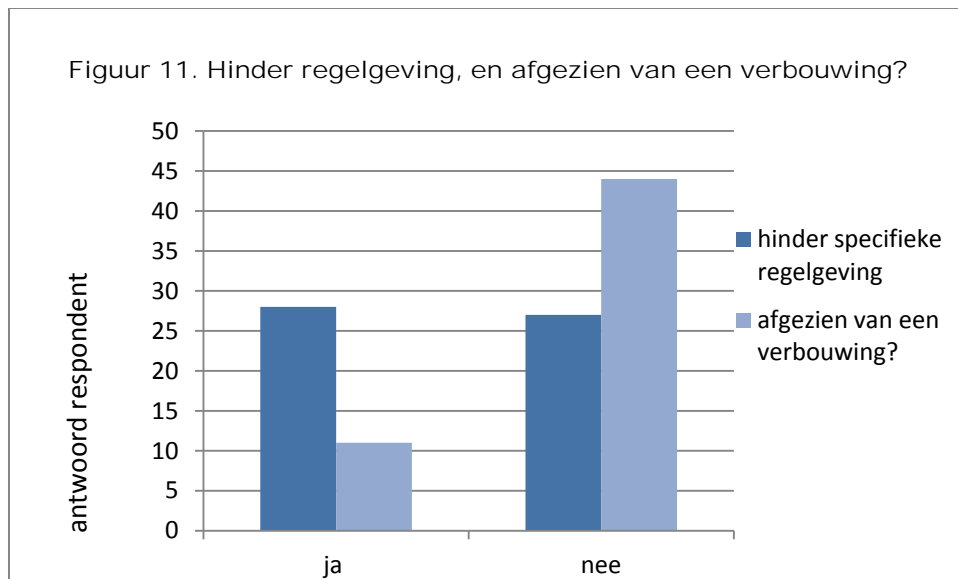
#### 4.4 De monumentbezitter over de regelgeving ten aanzien van monumenten

In de enquête die is gehouden onder monumentbezitters is specifiek gevraagd naar de mening van de geënquêteerden over de specifieke regelgeving ten aanzien van monumenten. In figuur 10 is af te lezen dat weliswaar de meerderheid van de geënquêteerden zich heeft verdiept in de specifieke regelgeving, opvallender is echter dat zo’n 40 procent dit niet heeft gedaan.



Bron: Enquête

Dit is opvallend te noemen, aangezien de regelgeving een forse inbreuk maakt op het eigendomsrecht; wijzigingen en verbouwingen zijn niet zonder toestemming mogelijk. Daarnaast zijn er een aantal financiële voordelen – uitgewerkt in paragraaf 5.3 - aan de monumentale status verbonden, waarmee de monumentbezitter zijn voordeel zou kunnen doen. Een andere opvallende enquête uitkomst is tevens af te lezen in figuur 10, bijna de helft van de geënquêteerden vindt de regelgeving onvoldoende duidelijk. Dit lijkt een punt van zorg, gezien de vergaande implicaties die de regelgeving heeft, is duidelijkheid geboden.



Bron: Enquête

Ruim de helft van de geënquêteerden geeft daarnaast aan dat zij al weleens hinder ondervonden heeft van specifieke regelgeving, zo is af te lezen in figuur 11. Gevraagd naar de soort hinder die is ondervonden blijken de problemen met name op te treden tijdens verbouwingen. Het is mogelijk de hinder in een drietal categorieën ergernissen te onderscheiden: ten eerste de beperkte mogelijkheden tot wijzigingen, bijvoorbeeld onvrijheid met betrekking tot kleurenkeuze, onmogelijkheid een dakraam te plaatsen of (veelvuldig genoemd) het plaatsen van dubbel glas. Ten tweede zijn er de ergernissen tijdens de vergunningprocedure, bijvoorbeeld ‘dwarsligging van gemeenteambtenaren’, lange procedures, of strubbelingen met monumentenzorg. Ten derde is er hinder die optreedt bij de uitvoering van een verbouwing, bijvoorbeeld verplicht bodemonderzoek, of de manier waarop verbouwd moet worden is onduidelijk. Ten slotte geeft een minderheid van de geënquêteerden aan dat ooit besloten is definitief af te zien van een voorgenomen verbouwing omdat de regelgeving dit verhinderde, zoals valt af te lezen in die figuur.



## Hoofdstuk 5: Levensduur en waarde van Monumentaal Vastgoed

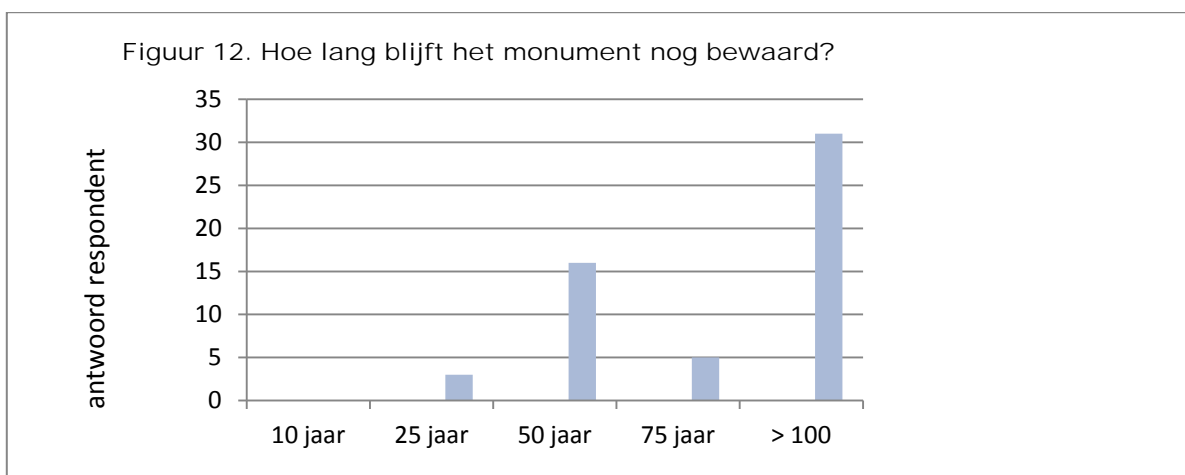
### 5.1 De levensduur van vastgoed

Een belangrijke waardebepalende factor van een vastgoedobject is de levensduur van het betreffende gebouw. De lengte van de levenscyclus van vastgoed kan per object sterk verschillen (Grenadier 1995, Wheaton 1999). Harkes (2008) stelt dat de gemiddelde portefeuille van een woningcorporatie reeds na 30-40 jaar aan vervanging toe is. Er zijn zelfs complexen die na 15-20 jaar niet meer voldoen. Volgens Harkes is de houdbaarheid van woningen turbulenter geworden. Dit wordt veroorzaakt doordat eisen van consumenten toenemen, daarnaast stelt ook de overheid steeds hogere eisen op het gebied van ondermeer energienormen.

Wanneer een vastgoedobject aldus wordt gezien als een product, onderhevig aan een beperkte levensduur blijken monumentale vastgoedobjecten over een bijzondere eigenschap te beschikken. De levensduur die een monumentaal gebouw reeds heeft bereikt, overtreft de verwachte levensduur van een regulier gebouw. In de volgende paragraaf zal ik nader ingaan op deze bijzondere eigenschappen van monumentaal vastgoed, mede aan de hand van de enquêteresultaten onder monumentbezitters.

#### 5.1.1 De levensduur van monumentaal vastgoed

Monumentaal vastgoed heeft reeds een lange levensduur, daarnaast verwachten de geënquêteerden ook dat het monument nog lange tijd bewaard blijft, zoals blijkt uit figuur 12. Een ruime meerderheid van de respondenten is de mening toegedaan, dat het monument dat zij bezitten nog langer dan honderd jaar mee zal gaan. Omgekeerd denkt slechts een kleine minderheid dat het monument minder dan 25 jaar bewaard zal blijven.



Bron: Enquête

Een deel van de verklaring voor deze lange (verwachte) levensduur ligt voor de hand: De monumenten vormen een bijzondere categorie van vastgoedobjecten die vallen onder de Monumentenwet, waarin ten doel gesteld is monumenten te beschermen en te bewaren. Een andere – meer indirecte verklaring – van de lange verwachte levensduur, zoals hierboven weergegeven in figuur x, zou kunnen liggen in de staat van de gebouwen. Door een stelsel van regelingen (zie ook paragraaf 5.2) draagt de overheidbescherming bij aan een (financieel) gunstig klimaat om het monument te restaureren en in goede conditie te houden. Uit onderzoek van het PRC bouwcentrum uitgevoerd in 2006 blijkt dat de fysieke staat van het erfgoed gelet op de ouderdom behoorlijk goed is. Het percentage monumentale woonhuizen dat gerestaureerd moet worden - omdat het in een matige tot slechte staat verkeert - is sterk afgenomen. In 1997 was de restauratiebehoefte 21 procent van het totaal, in 2001 15 procent, en in 2006 13 procent. Dit is van belang, aangezien Babor et. al. (2008) stelt dat naarmate het onderhoud langer wordt uitgesteld de kosten hoger en de voordelen van het monument als zodanig kleiner worden omdat soms onherstelbare schade optreedt.

Daarnaast lijken oude gebouwen ook een zekere aantrekkingskracht uit te oefenen, Lam omschrijft dit als een ‘vintage effect’ op de Nederlandse woningmarkt (Luijten, 2008). Het effect is volgens Lam het duidelijkst op hele oude woningen - van voor 1900 - maar ook op woningen uit de jaren dertig, vijftig en zelfs de jaren zestig is het effect merkbaar. Volgens Lam krijgen woningen juist doordat zij een bepaalde leeftijd krijgen een premie op de prijs; ‘Voor het karakter van een woning willen mensen betalen’.

## **5.2 Financiële voordelen monumentale status**

Het stelsel van de Monumentenwet en aanverwante regelgeving creëert een klimaat waarmee getracht wordt het voor de monumentbezitter aantrekkelijk te maken het monumentale gebouw op zorgvuldige wijze te beschermen en te bewaren. De financiële voordelen die verbonden zijn aan de rijks- en gemeentelijk monumentale status worden hieronder - elk afzonderlijk - uiteengezet.

### **5.2.1 Financiële voordelen verbonden aan de rijksmonumentale status**

Het stelsel van de financieringsstructuur rondom het rijksmonument wordt sinds 2006 gekenmerkt door het besluit rijkssubsidiering instandhouding monumenten (BRIM). Deze regeling staat voor een verschuiving van restauratie naar planmatig onderhoud, eenvoudiger regelgeving, kortere procedures en tot het waarborgen van de kwaliteit van de monumentenzorg waarbij gebruik wordt gemaakt van subsidies of laagrentende leningen en

voorfinanciering. Daarnaast draagt de overheid bij aan de instandhouding van monumenten middels diverse fiscale faciliteiten voor verschillende eigendomsstructuren. Deze drie categorieën – subsidies, laagrentende leningen en fiscale voordelen - worden afzonderlijk besproken.

De verstrekking van subsidies is door de invoering van de BRIM sterk verminderd. In het BRIM wordt onderscheid gemaakt tussen eigenaren van woonhuizen en boerderijen zonder agrarische functie en andere eigenaren. Slechts de laatste categorie is subsidiabel. Particuliere eigenaren van een monument dat in gebruik is als woonhuis komen – sinds de invoering van de BRIM - in beginsel niet in langer aanmerking voor een subsidie. Aangezien deze scriptie handelt over het monument vanuit het perspectief van de particuliere eigenaar zal ik op de verstrekking van subsidies op overige categorieën van eigenaren niet verder ingaan.

De verstrekking van laagrentende leningen behoort dus wel tot de mogelijkheden voor de particuliere eigenaren. Een zogeheten ‘revolving fund’ zorgt voor de laagrentende leningen. Door de lage rente worden eigenaren gestimuleerd om tot restauratie over te gaan, terwijl tegelijkertijd aflossing en rente geleidelijk gedurende de looptijd terugvloeien naar de overheid waardoor weer nieuwe restauraties kunnen worden gefinancierd. Een dergelijke restauratiefonds hypotheek (RFH) kan aangevraagd worden bij het nationaal restauratiefonds (NRF). Een restauratiefonds hypotheek is gebonden aan een maximumbedrag van 300.000 euro.

Ten slotte bestaan er fiscale aftrekmogelijkheden. Particuliere eigenaren van rijksmonumenten kunnen in beginsel gebruik maken van de zogeheten ‘monumentenregeling’ mits de eigenaar belastingplichtig is. Het valt buiten de reikwijdte van deze scriptie om alle details van de regeling te bespreken, daarom zal ik de hoofdlijnen uiteenzetten. Voor particulieren komt de aftrek buiten de boxen om als persoonsgebonden aftrek ten laste van het inkomen voor de inkomstenbelasting. Afhankelijk van de situatie geldt een bepaalde drempelwaarde, slechts het bedrag daarboven mag worden afgetrokken. Tot de aftrekbare kosten behoren; restauratie, onderhoud, vaste eigenaarlasten, afschrijving, verzekeringspremies voor de opstal (niet voor de inboedel) en bepaalde vaste lasten zoals het eigenaardeel van de onroerende zaakbelasting en de polder- en waterschapsbelasting. De definitie van onderhoud blijkt in de praktijk weleens problematisch. In tegenstelling tot de kosten van het onderhoud, zijn verbeteringen aan het monumentale gebouw namelijk niet aftrekbaar. En waar ligt deze grens precies? Het onderscheid is niet altijd duidelijk. In hoofdlijn geldt dat alle onderhoud- en restauratiekosten waarmee het rijksmonument in goede en bruikbare staat wordt gehouden dan wel gebracht, kunnen worden afgetrokken.

Verbetering en veranderingskosten zoals bijvoorbeeld dubbel glas, het aanbrengen van een cv-installatie en de vergroting van de keuken kunnen daarentegen niet worden afgetrokken. Een eenheid van de belastingdienst, het Bureau Monumentenpanden (BBM) kan voorafgaand aan de feitelijke uitvoering van de werkzaamheden de onderhoud- en restauratie, en de eventuele verbeteringskosten bepalen. Op basis van de Miljoenennota 2005 vertegenwoordigt deze regeling in totaal 35 miljoen euro.

Een laatste voordeel dat niet onbesproken kan blijven is de vrijstelling van de overdrachtsbelasting voor de particulieren, naar aanleiding van een uitspraak van de Hoge Raad in 2009. Door de recente algehele verlaging van de overdrachtsbelasting is het relatief voordeel van de vrijstelling weliswaar afgenomen, desalniettemin zijn de transactiekosten bij overdracht van het monument 2 procent lager in vergelijking met een reguliere woning.

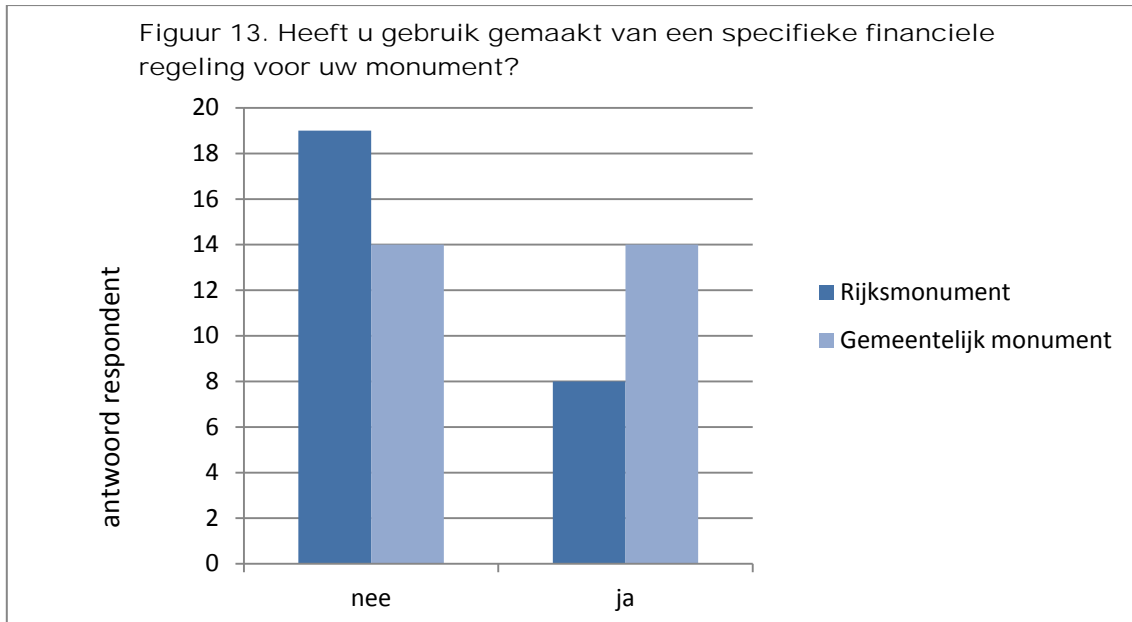
### **5.2.2 Financiële voordelen verbonden aan de gemeentelijk monumentale status**

Voor het gemeentelijke monument zijn de financiële regelingen aanzienlijk minder vergeleken met de mogelijkheden voor het rijksmonument. Voor gemeentelijke monumenten zijn geen rijksmiddelen beschikbaar, en eigenaren komen niet in aanmerking voor fiscale aftrek van de onderhoudskosten. Het financieel kader voor de restauratie en instandhouding van gemeentelijke monumenten verschilt per gemeente en is zeer divers. Een integraal overzicht van de beschikbare middelen is niet voorhanden (Investeren in monumenten, 2007). Veel gemeenten stellen de middelen beschikbaar via een subsidie. In het rapport *investeren in monumenten (2007)* wordt geconstateerd dat veel gemeentelijke budgetten een neergaande trend kennen en dat er een verschuiving plaatsvindt naar laagrentende leningen. Een subsidie voor het gemeentelijk monument kan aangevraagd worden bij de gemeenten, provincie, en sommige fondsen zoals het Prins Bernhard Cultuurfonds te Amsterdam, het Cultuurfonds van de bank van Nederlandse gemeenten te Den Haag en het VSB fonds te Utrecht. Daarnaast bestaat het Cultuurfonds voor Monumenten, dat een revolverend karakter kent; er worden laagrentende leningen in de vorm van een hypotheek verstrekt (Elbers en De Graaf 2009).

### **5.2.3 Het gebruik van financiële regelingen door de monumentbezitter**

Hieronder, in figuur 13, wordt weergegeven in welke mate de geënquêteerde monumentbezitters gebruik maken van een financiële regeling. In de uitkomst vallen twee dingen op. Ten eerste het verschil tussen rijks- en gemeentelijke monumenten. In de categorie

rijksmonumenten maakt slechts een minderheid gebruik van een regeling, terwijl in de categorie gemeentelijke monument de verdeling precies gelijk is: de ene helft maakt wel gebruik van een regeling, de andere helft niet. Ten tweede valt op dat voor beide categorieën geldt dat een relatief groot aandeel in het geheel geen gebruik maakt van een regeling.

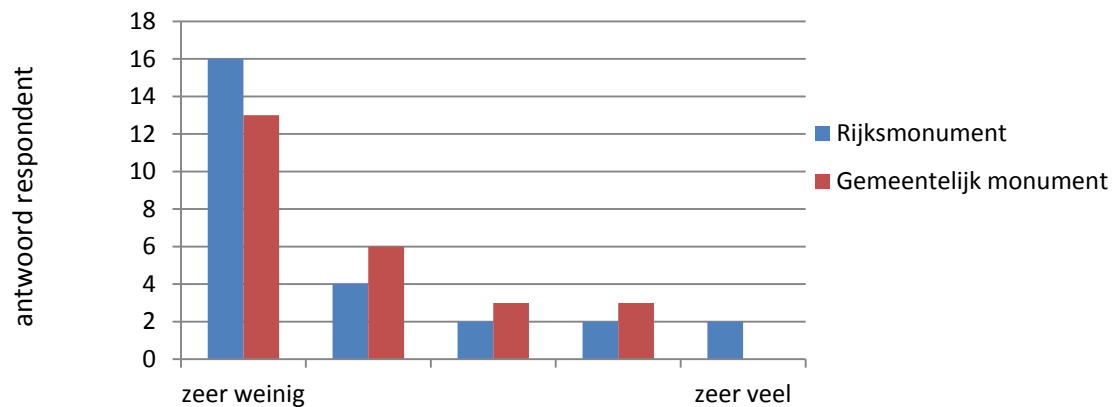


Bron: Enquête

### 5.3 De kenmerken van monumentaal vastgoed als beleggingsobject volgens de monumentbezitter

In de enquête is de monument bezitter gevraagd naar een aantal waarde aspecten van het monument. De resultaten van de antwoorden op deze vragen worden weergegeven in figuur 14 en verder, er is onderscheid gemaakt tussen het rijksmonument en gemeentelijk monument. Naar aanleiding van de vraag in hoeverre een koper rekening houdt met de monumentale status bij aankoop, kan worden afgeleid in hoeverre er bij de aankoop van de woningen waarde is toegekend aan de monumentale status. Dit blijkt slechts in zeer beperkte mate het geval, zo is af te lezen in figuur 14. Het overgrote deel van de respondenten geeft aan dat de monumentale status niet of nauwelijks een rol heeft gespeeld bij de aankoop van de woning.

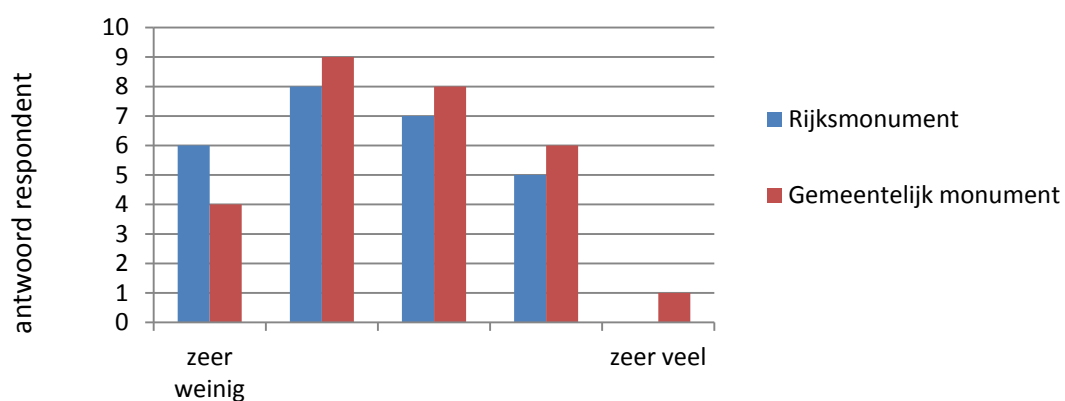
Figuur 14. Heeft de monumentale status een rol gespeeld bij de aankoop van het huis?



Bron: Enquête

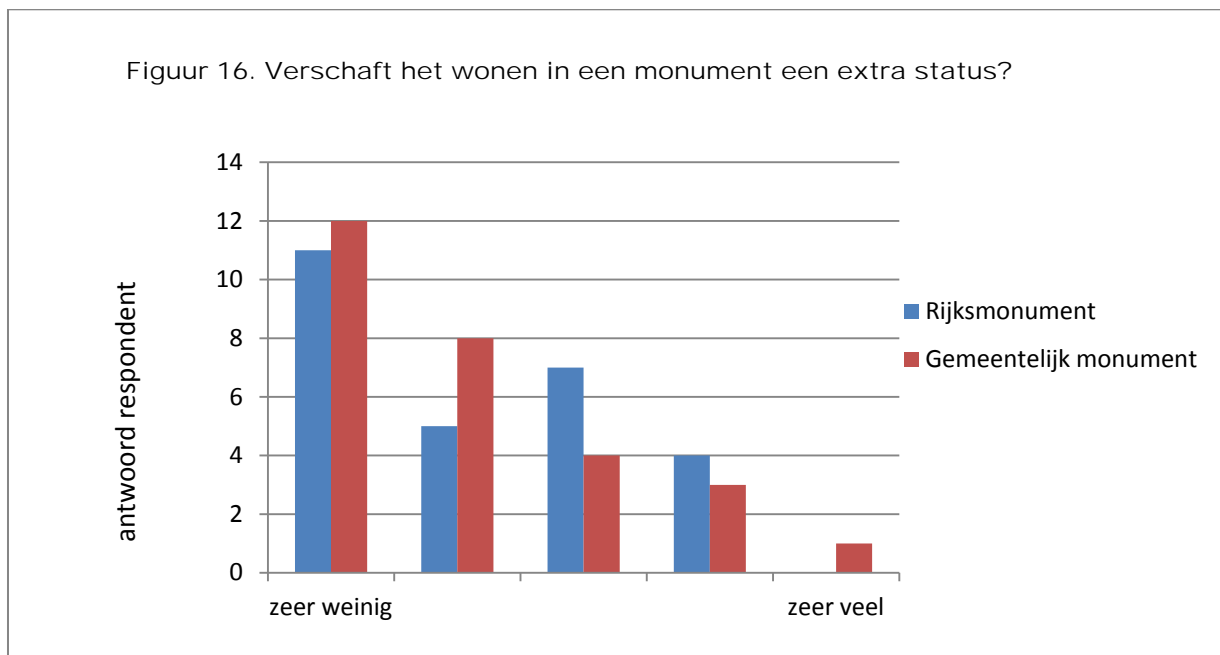
Opvallend is dat de geënquêteerden het waardeverhogende effect bij de verkoop veel groter inschatten (figuur 15) in vergelijking met de rol die de monumentale status heeft gespeeld ten tijde van de eigen aankoop van het pand. Er bestaat dus een discrepantie in de wijze waarop de monumentale status wordt gewaardeerd ten tijde van de aankoop en de verwachtingen bij de verkoop. Figuur 15 maakt dit inzichtelijk; wanneer het verloop van de grafiek wordt vergeleken met grafiek 14 valt op dat een behoorlijk groot aandeel van de geënquêteerden verwacht dat de monumentale status bij de verkoop (in redelijke mate) waardeverhogend zal fungeren.

Figuur 15. Is de monumentale status waardeverhogend in geval van verkoop van de woning?



Bron: Enquête

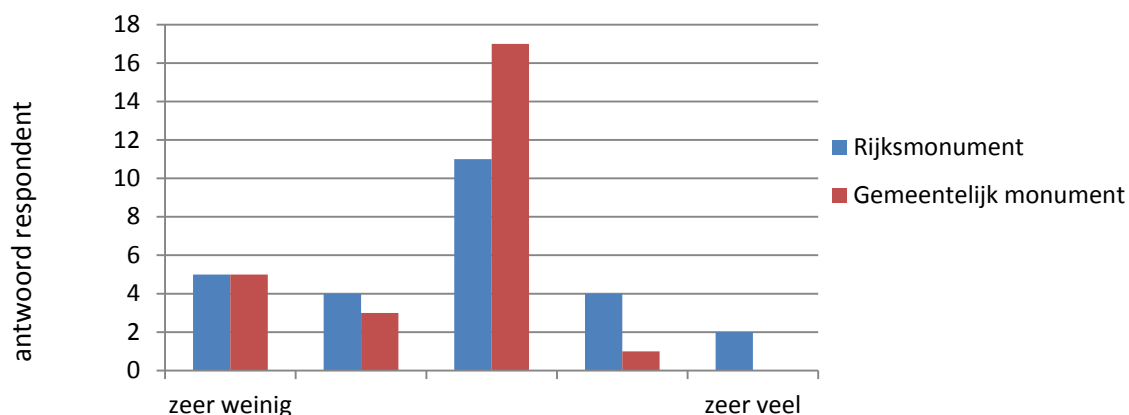
Op de vraag of het wonen in een monument een extra status verschaft blijkt de meerderheid van de respondenten van mening te zijn dat dit slechts (zeer) beperkt het geval is, zo valt af te lezen in figuur 16. Er is echter ook minderheid van de respondenten die wel status ontleend aan het wonen in een monument. Onder de bewoners van rijksmonumenten is deze groep iets groter dan onder de bewoners van gemeentelijke monumenten.



Bron: Enquête

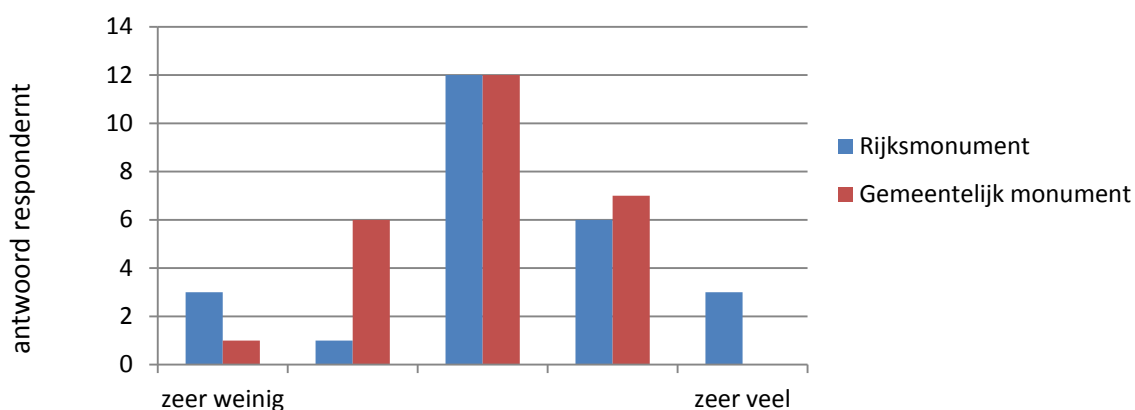
De vraag naar de lange termijn verwachting van het rendement van de monumentale woning en de mate waarin de aankoop van het monument als een goede investering wordt gezien, kan gebruikt worden om een indicatie te verkrijgen van de aantrekkelijkheid van het monumentale woonhuis als beleggingsobject, door de ogen van de monumentbezitter. De figuren 17 en 18 laten een vergelijkbaar patroon zien; De geënquêteerden zijn gemiddeld genomen de mening toegedaan dat het monumentale woonhuis een behoorlijk goed beleggingsobject is.

Figuur 17. Verwachting van het lange termijn rendement van de monumentale woning



Bron: Enquête

Figuur 18. Is de aankoop van het monument een goede investering?



Bron: Enquête

#### 5.4 Het effect van monumentaal vastgoed op de ruimtelijke kwaliteit van de bebouwde omgeving

Aan monumentale gebouwen wordt volgens Dorenbos en Woudt (2006) een bijzondere waarde toegekend als het gaat om de kwaliteit van de gebouwde omgeving en de relatie met de omgeving. Door de aanwezigheid van monumentale panden gaat de kwaliteit van een gebouwd gebied in zijn geheel omhoog. Ook niet monumentale gebouwen profiteren in die zin van de uitstraling van de monumenten, doordat de ruimtelijke kwaliteit positief wordt beïnvloed. Het begrip ruimtelijke kwaliteit is volgens Traudes (2008) tevens een relatief jong begrip, in het verleden was er meer sprake van stedenbouwkundige en/of architectonische kwaliteit dan een algemene ruimtelijke kwaliteit. Volgens Leinfelder (2004) houdt ruimtelijke



kwaliteit een waardering in en is hierdoor persoonsgebonden, tijdsafhankelijk en cultureel bepaald. Het is met andere woorden geen eenduidig begrip. Opvattingen over kwaliteit veranderen immers door de tijd. Volgens Van Dam en Visser (2006) betrekken kopers kenmerken van de woonomgeving in hun aankoopbeslissing, en speelt de kwaliteit van de woonomgeving daarin een grote rol. Dit werkt vervolgens door in de prijs, dit effect is het grootst voor kopers van appartementen in het stedelijk gebied. Iemand koopt dus niet alleen de woning, maar ook de omgeving. De prijs van een woning kan dus gezien worden als een waardering in geld van niet alleen de woning zelf maar ook de omgeving en de locatie van de woning.

Een andere aanwijzing dat monumenten een waardeverhogend effect kunnen kan afgeleid worden uit onderzoek dat in de Verenigde Staten is uitgevoerd, naar de effecten van het zogeheten 'historic districting'. Dit houdt in dat planmatig, van overheidswege een bepaald gebied wordt aangewezen als historisch beschermd. Benson maakt in 1988 reeds een eerste notie, dat 'historic districting' leidt tot hogere vastgoedprijzen. Leichenko (2001) concludeert ook dat historic districting een positief effect heeft op de vastgoedprijzen in de betreffende buurten. Ook in het onderzoek door Zahovic-Herbert (2012) worden deze effecten opnieuw bevestigd, de resultaten van het onderzoek laten zien dat de goedkope woningen het meest profiteren; zij stijgen het meest in waarde.

Er is ook onderzoek gedaan naar het effect van het uitzicht op vastgoedprijzen. Benson (1998) stelt dat een koper afhankelijk van het type uitzicht bereid is vrij veel extra te betalen. Uit onderzoek van Damigos (2011) blijkt opnieuw dat het uitzicht een significante rol kan hebben in de prijsvorming, een plezierig uitzicht kan tot vijftig procent waarde toevoegen.

## **Hoofdstuk 6: Sterkte zwakte analyse van het Monument als Vastgoedobject**

### **6.1 Voordelen monumentale status**

Op basis van de voorgaande hoofdstukken kunnen een aantal voordelen van de monumentale status worden onderscheiden. Ten eerste bestaat er reeds een lange beschermingstraditie ten aanzien van het monument. Al sinds de 20<sup>e</sup> eeuw worden monumenten beschermd, deze bescherming is stevig verankerd in de Monumentwet en in internationale afspraken. De bescherming en bijzondere positie van het monument lijkt daarmee ook voor de toekomst gewaarborgd. Daarnaast is uiteengezet dat de (verwachte) levensduur van een monumentale woning veel langer is dan van een reguliere woning. Dit is een gevolg van de regelgeving, die het monument enerzijds beschermd doordat wijziging zonder vergunning niet toegestaan zijn en anders zijn een gunstig klimaat schept voor het uitvoeren van onderhoud en restauraties, waardoor het bestand van monumentale woonhuizen in een goede conditie verkeert. Anderzijds verwachten ook de monumentbezitters dat het monument nog erg lang bewaard blijft. De lange economische levensduur van de monumentale woning heeft een waardeverhogend effect. Aan de monumentale status zijn een aantal financiële voordelen verbonden. Het rijksmonument kent een drietal mogelijkheden, namelijk de mogelijkheid tot fiscaal voordeel (aftrek), de verlening van een subsidie, en de mogelijkheid van een lening onder gunstige voorwaarden. Ten slotte is bij de overdracht van een rijksmonument geen overdrachtsbelasting te worden verschuldigd. Voor het gemeentelijke monument zijn de financiële voordelen aanzienlijk minder, er bestaat de mogelijkheid van een subsidie of een lening, hierbij moet aangetekend worden dat de situatie per gemeente zeer sterk kan verschillen. Het monument lijkt ten slotte een redelijk aantrekkelijk beleggingsobject kenmerken te hebben, zo blijkt uit de uitkomsten van de enquête.

### **6.2 Nadelen monumentale status**

Op basis van de voorgaande hoofdstukken kunnen een aantal nadelen van de monumentale status worden onderscheiden. Ten eerste de verkrijging van de monumentale status: de aanwijzing kan plaatsvinden zonder toestemming en medewerking van de eigenaar van het pand. Weliswaar kan de besluitvormingsprocedure aan de rechter worden voorgelegd in een beroepsprocedure, het uitgangspunt is echter dat de status kan dwingend opgelegd worden. Daarnaast moet vastgesteld worden dat de monumentale status een forse inbreuk maakt op de eigendomsrechten van de bezitter. Wijzigingen aan een beschermd monument zijn in beginsel niet toegestaan zonder dat daarvoor een vergunning is verleend. De procedure waarmee een

vergunning verkregen kan worden kan op zichzelf ook voor problemen zorgen, de procedure kan langdurig, kostbaar en ingewikkeld zijn. Een andere bron van hinder is de onduidelijkheid met betrekking tot de geldende regelgeving op het gebied van wel en niet toegestane wijzigingen. Er bestaat geen algemene norm of algemeen toetsingskader, zodat onvoldoende duidelijkheid is wat precies wel en niet mag. Een ander nadeel vloeit indirect voort uit een hierboven genoemd voordeel van de monumentale status. Er bestaat een zekere mate van onzekerheid of de gunstige regelingen ten aanzien van monumenten in dezelfde vorm zal blijven bestaan. Er zijn weliswaar geen aanwijzingen dat de betreffende regelingen versoerd zullen worden, de mogelijkheid op zichzelf vormt echter een (weliswaar relatief klein) risico voor de monumentbezitter .

### **6.3 De rijksmonumentale status versus de gemeentelijk monumentale status**

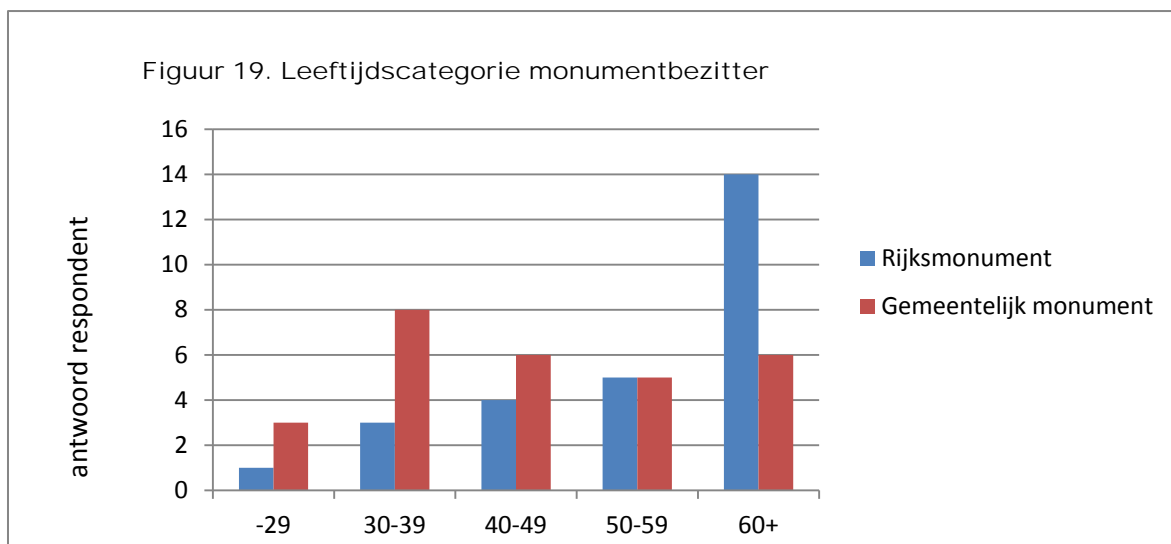
Wanneer de rijksmonumentale status wordt vergeleken met de gemeentelijk monumentale status, kan worden geconstateerd dat beide categorieën in beginsel dezelfde bescherming genieten. Ingevolge de Monumentenwet van 1981 is de doelstelling voor beide categorieën hetzelfde, namelijk het beschermen en bewaren van het monument. Aan zowel een rijksmonument als een gemeentelijk monument mogen geen wijzigingen plaatsvinden zonder toestemming. Voor zowel het rijksmonument als het gemeentelijk monument geldt een vergunningenstelsel, deze vergunning moet voorafgaand aan de wijzigingen worden aangevraagd. Het grote verschil tussen het rijksmonument en het gemeentelijke monument is de compensatie die tegenover deze inbreuk op het eigendomsrecht staat. Voor het gemeentelijk monument bestaat in veel mindere mate financiële compensatie. Het gemeentelijk monument biedt geen fiscale voordelen, en er moet overdrachtsbelasting worden betaald bij de overdracht. Daarnaast bestaat weliswaar de mogelijkheid om een subsidie of lening aan te vragen voor een gemeentelijk monument, maar deze regeling kan aanzienlijk soberder zijn in vergelijking met de regeling voor het rijksmonument. Vanuit het perspectief van de monumentbezitter zou om deze reden gesteld kunnen worden dat het gemeentelijk monument een 'tweederangs monument' is. De inbreuk op het eigendomsrecht die de gemeentelijke monumentstatus maakt is vergelijkbaar met die van het rijksmonument, maar de bezitter van een gemeentelijk monument krijgt hier veel minder financiële compensatie voor terug, overigens zonder dat voor dit verschil in behandeling een valide argumentatie bestaat.

## 6.4 Het nut van de monumentale status volgens de monumentbezitter

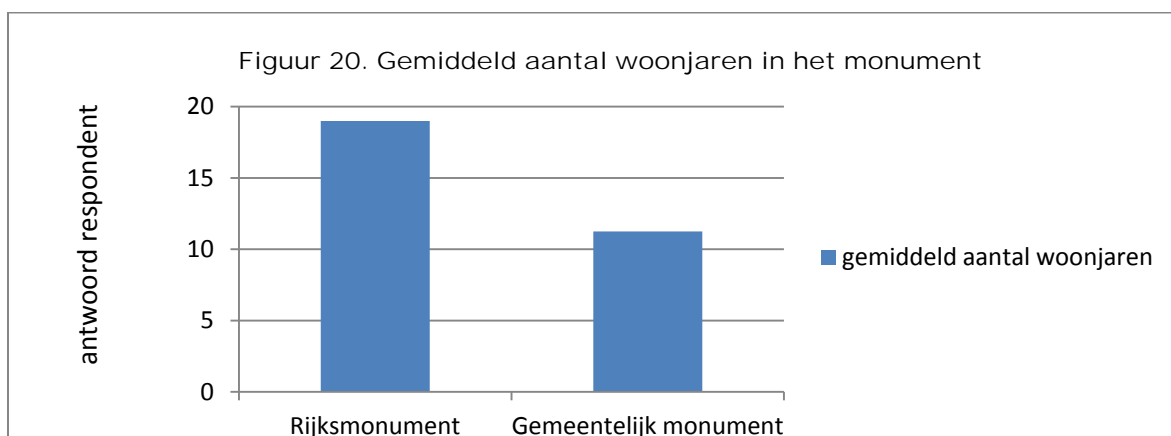
In de enquête zijn een aantal vragen gesteld op grond waarvan het oordeel van de monumentbezitter over de monumentale status beoordeeld kan worden. Ik zal eerst kort een aantal kenmerken van de (geënquêteerde) monumentbezitters weergeven, aansluitend zal ik het oordeel van de monumentbezitter uiteenzetten.

### 6.4.1 De monumentbezitter

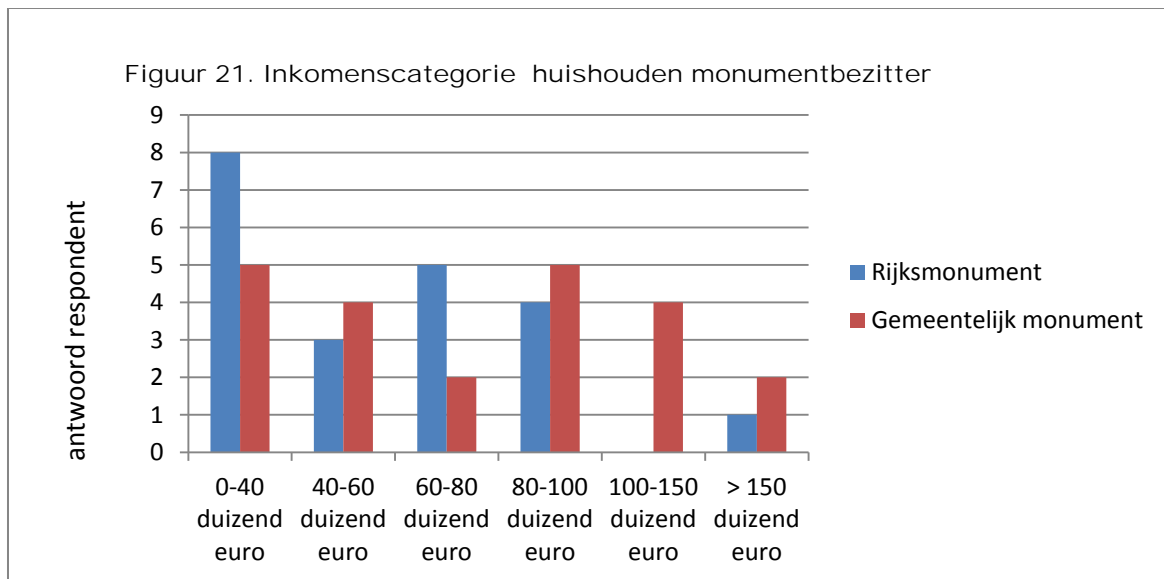
In figuur 19 is af te lezen dat de geënquêteerde monumentbezitters uit een enigszins vergrijsde populatie bestaat. Met name voor de rijksmonumenten scoort de categorie 60 plus hoog. In figuur 20 is af te lezen dat het gemiddeld aantal woonjaren in het monumentale pand relatief hoog is. Dit geldt met name voor rijksmonumenten, de respondenten wonen gemiddeld reeds 19 jaren in het pand. In figuur 21 is de inkomenscategorie van de monumentbezitter af te lezen. Opvallend is dat de bezitters van rijksmonumenten hoog scoren in de bovenmodale inkomenscategorieën.



Bron: Enquête



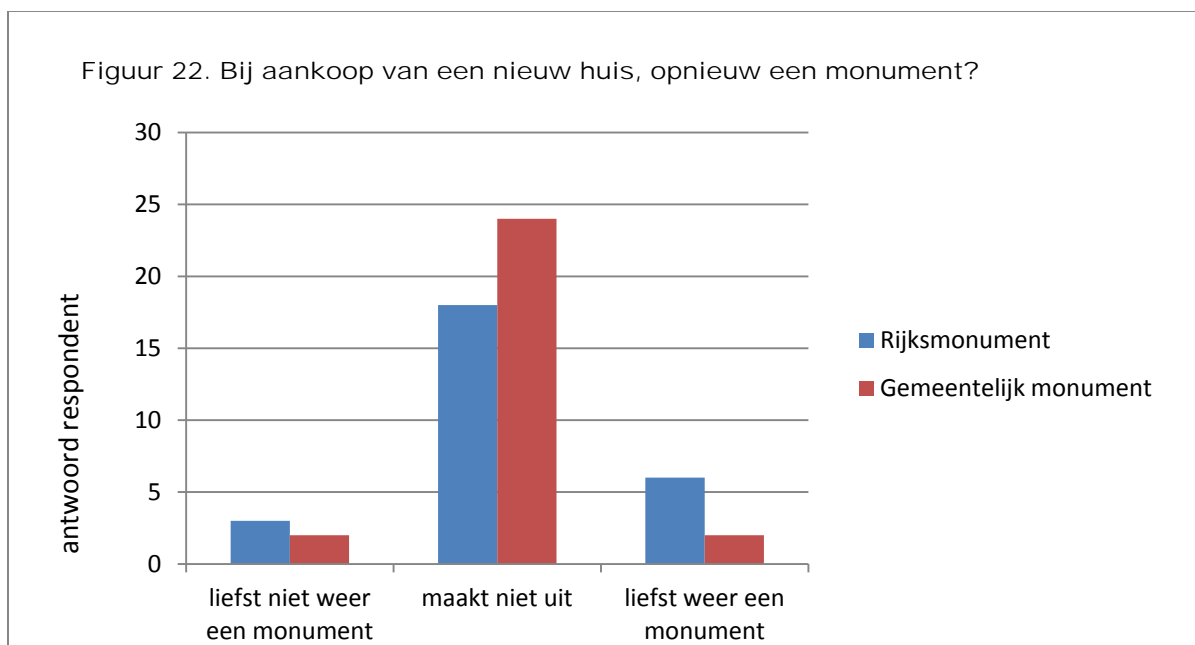
Bron: Enquête



Bron: Enquête

### 6.4.2 Het oordeel van de particuliere monumentbezitter over de monumentale status

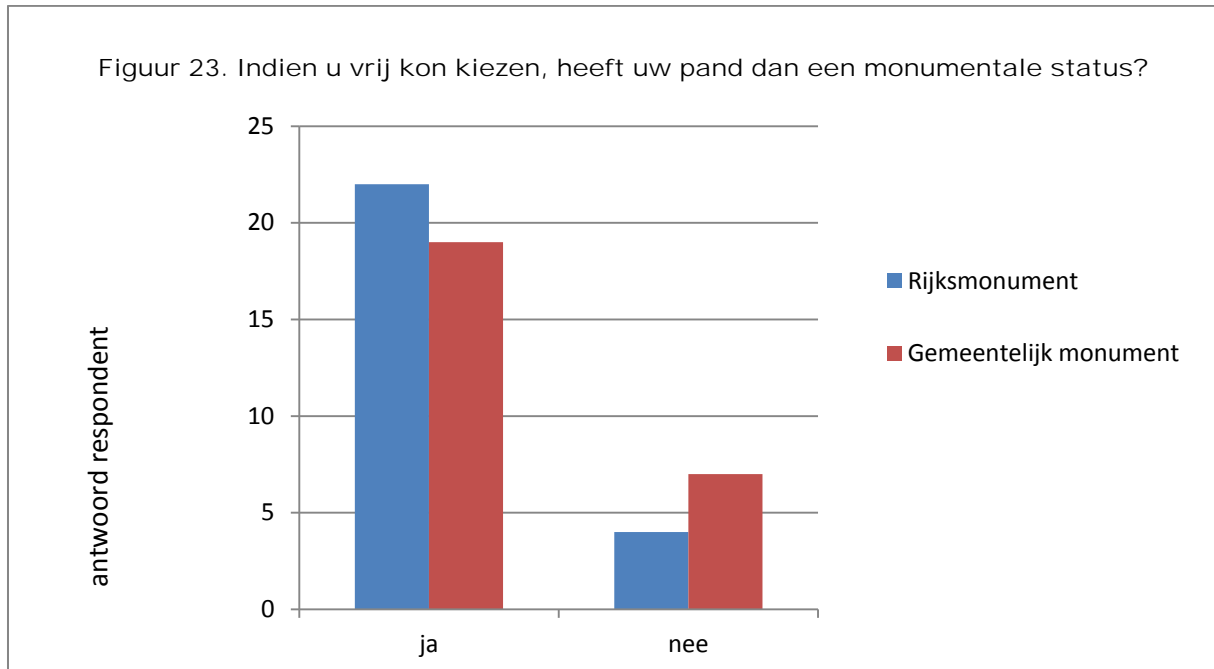
In figuur 22 is af te lezen dat verreweg het grootste deel van de respondenten bij de aankoop van een nieuwe woning geen uitgesproken voorkeur heeft of dit opnieuw een monument moet zijn. Slecht een kleine minderheid heeft wel een duidelijke voorkeur; wat opvalt is dat een relatief grote minderheid van de rijksmonumentbezitters het liefst weer een monument aankoopt. Daarnaast is er een groep die het liefst niet weer een monument aankoopt, deze groep is echter relatief klein.



Bron: Enquête

De bezitters van monumenten is in de enquête de vraag voorgelegd of het pand de monumentale status zou verkrijgen wanneer men daarover zelfstandig zou kunnen beslissen. In figuur 23 is af te lezen het grootste deel van de respondenten deze vraag positief

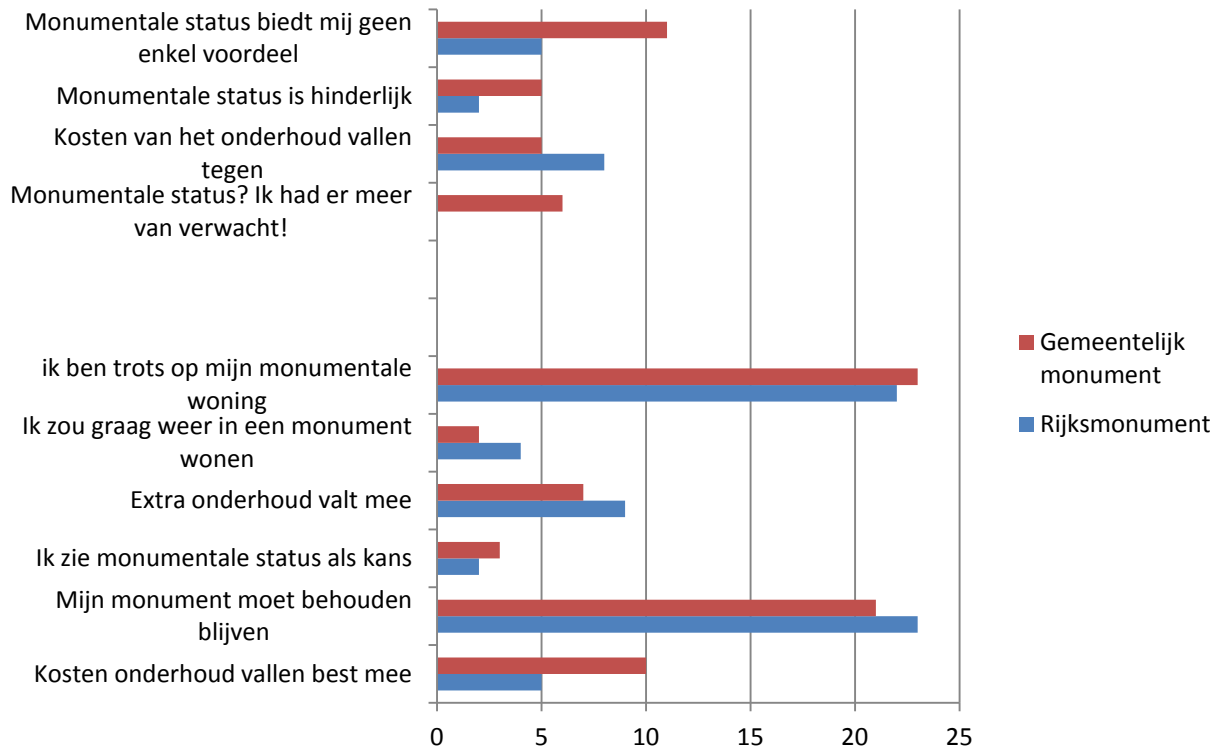
beantwoord. Opvallend is echter dat de minderheid is die deze vraag negatief beantwoordt, voor een onevenredig groot gedeelte bestaat uit de eigenaren van gemeentelijke monumenten. Dit wijst erop dat een groter deel van de bezitters van een gemeentelijk monument negatief is over de monumentstatus, in vergelijking met de bezitters van een rijksmonument.



Bron: Enquête

In de enquête is een zogeheten ‘associatievraag’ opgenomen om de associatie van de monumentbezitter met het monument te onderzoeken. De respondent kiest uit een tiental associaties, waarvan een viertal als negatief en een zestal als positief is te karakteriseren. Elke associatie (onbeperkt aantal) waarmee de geënquêteerde zich kan vereenzelvigen wordt vervolgens aangekruist. De resultaten worden hieronder in figuur 24 weergegeven, achtereenvolgens de negatieve en positieve associaties voor beide categorieën monumenten afzonderlijk. Wanneer de respons op de negatieve en positieve associaties wordt vergeleken valt direct op dat op de positieve associaties gemiddeld veel hoger wordt gescoord. De respondenten geven ‘en masse’ aan trots te zijn op de monumentale woning, en willen dat het monument ook behouden blijft voor de toekomst. Wanneer de twee categorieën ‘rijksmonument’ en ‘gemeentelijk monument’ vergeleken worden valt op dat meer bezitters van gemeentelijke monumenten negatieve associaties hebben. Relatief veel bezitters van een monument geven aan dat zij de mening zijn toegedaan dat de monumentale status geen voordeel biedt, de monumentale status hinderlijk vinden, of meer van de monumentale status hadden verwacht. Op grond hiervan zou geconcludeerd kunnen worden dat de bezitters van een gemeentelijk monument negatiever denken over de monumentale status dan de bezitters van een rijksmonument.

Figuur 24. Associatie met het Monument; De negatieve en de positieve associaties elk afzonderlijk uiteengezet.



Bron: Enquête

## 6.5 SWOT analyse van monumentaal vastgoed

<p style="text-align: center;"><b>Sterkten(kenmerken)</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Lange (economische) levensduur</li><li>• Lange beschermingstraditie monument</li><li>• Deel van de bewoners ontleend een zeker status aan de bewoning van het monument</li><li>• Monumentbezitter is trots op de woning</li><li>• Monumenten versterken ruimtelijke kwaliteit gebouwde omgeving</li></ul>	<p style="text-align: center;"><b>Zwakten</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• onduidelijke regelgeving</li><li>• gemeentelijk monument heeft beperkte financiële voordelen</li><li>• aanwijzing monument maakt inbreuk op het eigendomsrecht</li><li>• wijzigingen zonder vergunning niet mogelijk</li><li>• monument kan door de regelgeving niet duurzaam gemaakt worden</li></ul>
<p style="text-align: center;"><b>Kansen (extern)</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• meer duidelijkheid omtrent de regelgeving</li><li>• In de regelgeving kunnen duidelijker vereisten worden opgenomen ten aanzien van wijzigingen aan het monument</li><li>• De behandeling van het gemeentelijk monument kan gelijk worden gesteld aan het rijksmonument</li><li>• Veranderende eisen met betrekking tot wijzigingen aan het monument die de duurzaamheid bevorderen.</li></ul>	<p style="text-align: center;"><b>Bedreigingen</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• onzekerheid in het beschermingsstelsel; blijven de financiële voordelen bestaan?</li><li>• Versobering financiële voordelen</li><li>• Gemeentelijke monumentstatus ontwikkeld zich tot 'tweederangs monument'.</li><li>• Gebrekkige kennis en verdieping van de monumentbezitter in de regelgeving</li></ul>

Figuur 25. SWOT analyse monumentaal vastgoed

## 6.6 Knelpunten en aanbevelingen

Op basis van het voorgaande signaleer ik een aantal **knelpunten**.

Een voornaam knelpunt is het grote verschil in behandeling van het gemeentelijk monument, vergeleken met het rijksmonument. Voor het gemeentelijk monument bestaan minder mogelijkheden tot financiële voordelen, de regelingen die wel bestaan kunnen aanzienlijk soberder zijn dan de regelingen voor rijksmonumenten. Het gevaar dreigt dat de gemeentelijke monument status als een 'tweederangs monument' wordt gezien. Uit de uitkomsten van de enquête blijkt ook dat de bezitters van een gemeentelijk – in vergelijking met bezitters van een rijksmonument - een negatieve(re) associatie hebben bij de gemeentelijke monument status.



Daarnaast is aan de hand van de uitkomsten van de enquête geconstateerd dat er onder monumentbezitters slechts een beperkte kennis over de regelgeving bestaat. Dit is enerzijds een probleem voor de monumentbezitter zelf, maar anderzijds ook conflicterend met de beschermingsgedachte. Het zou er namelijk voor kunnen zorgen dat wijzigingen worden doorgevoerd (zonder toestemming te vragen) die niet zijn toegestaan, zo kan onherstelbare schade aan het monument optreden.

Daarnaast bestaat er geen duidelijkheid over de eisen die voortvloeien uit de regelgeving. Er is geen algemene norm of algemeen toetsingskader aan de hand waarvan voorgenomen wijzigingen worden beoordeeld. Gemeenten hebben in beginsel een grote mate van beleidsvrijheid. Toetsing van een besluit bij de rechter is weliswaar mogelijk, maar deze onduidelijke situatie werkt voor de burger rechtsonzekerheid en rechtsongelijkheid in de hand. Het kan namelijk zomaar zijn dat wijziging x in gemeente A zonder problemen mogelijk is, terwijl diezelfde wijziging in gemeente B niet toegestaan is.

De huidige regelgeving maakt het moeilijk om een monumentaal woonhuis duurzaam te maken. In de belangenafweging die gemaakt wordt te snel voorbijgegaan aan het belang van duurzaamheid in het algemeen, het belang van de gebruiker terwijl de ‘schade’ aan het monument – zeker door het gebruik van moderne technieken – relatief gering is.

Op basis van de knelpunten formuleer ik de volgende **aanbevelingen**:

Een gelijkschakeling in de behandeling van het gemeentelijke monument en het rijksmonument. De financiële regelingen die op dit moment beschikbaar zijn voor rijksmonumenten zouden ook voor gemeentelijke monumenten geldend moeten worden.

De regelgeving moet voor de gebruiker – de bezitter van een monumentaal woonhuis – duidelijker worden. Onderzocht moet worden of het mogelijk is een algemeen en landelijk geldend kader te creëren aan de hand waarvan voorgenomen wijzigingen beoordeeld kunnen worden in de vergunning procedure.

Daarnaast moet onderzocht worden in hoeverre het mogelijk is om één duidelijk loket te creëren, voor zowel het gemeentelijk monument als het rijksmonument, waar de

monumentbezitter terecht kan voor kennis, vragen en gerelateerde zaken rondom het monument.

Er moet meer rekening gehouden met het duurzaamheidsargument in de belangenafweging die volgt op de aanvraag van een monumentvergunning, wanneer de voorgestelde wijzigingen tot doel hebben de duurzaamheid van het monument te vergroten.

## Hoofdstuk 7: Samenvatting, conclusie en reflectie

### 7.1 samenvatting

In hoofdstuk 1 is naast een probleemstelling en een aantal hoofdvragen de volgende doelstelling geformuleerd: *‘Inzicht verschaffen in de positie van monumenten binnen de vastgoedmarkt, en het nut van de monumentstatus, met daarbij een onderscheid tussen gemeentelijke monumenten en rijksmonumenten.’*

In hoofdstuk 2 is beschreven dat er niet of nauwelijks wetenschappelijke literatuur bestaat die specifiek betrekking heeft op monumentaal vastgoed. Ook vanuit andere wetenschappelijke disciplines is er niet of nauwelijks literatuur beschikbaar die aanknopingspunten biedt voor een ‘vastgoedkundige benadering’ van het monument.

In hoofdstuk 3 is beschreven dat de maatschappelijke aandacht voor monumentenzorg in Nederland sinds de tweede helft van de negentiende eeuw steeds verder is toegenomen. Dit heeft in 1961 geleid tot de totstandkoming van de Monumentenwet, een speciale wet gericht op het behoud van monumenten. De Monumentenwet van 1988 heeft gezorgd voor decentralisering, deze trend heeft zich de laatste decennia gecontinueerd. Sinds eind jaren tachtig heeft het aantal gemeentelijke monumenten een grote vlucht genomen, mede als gevolg van een nieuw subsidiestelsel.

In hoofdstuk 4 is beschreven hoe de verkrijging van de monumentstatus verloopt. Dit kan door middel van een aanwijzingsprocedure of op (eigen) verzoek door een belanghebbende. Tegen de aanwijzing van de monumentale status bestaat de mogelijkheid tot een bezwaar- en beroepsprocedure. Uit de jurisprudentie die dergelijke procedures hebben voortgebracht blijkt echter dat de kans van slagen van een dergelijke procedure beperkt is. Wijzigingen aan een beschermd monument zijn alleen mogelijk met een vergunning. Bij de toetsing die behoort bij de vergunningverlening vindt een belangenafweging plaats tussen enerzijds het behoud en anderzijds het gebruik van het beschermde monument. Er bestaan echter geen algemene richtlijnen of vereisten voor de toetsing, maar in het algemeen geldt dat verlies van monumentale waarde alleen met zwaarwegende argumenten wordt geaccepteerd. Uit de enquêteresultaten blijkt dat de monumentbezitters de mening zijn toegedaan dat de frequentie en de kosten van het onderhoud aan een monumentale woning fors hoger zijn vergeleken met een niet-monumentale woning. Daarnaast blijkt uit de enquêteresultaten dat de meerderheid van de monumentbezitters de mening is toegedaan dat de regelgeving onvoldoende geschikt is om een monumentale woning duurzaam te maken. Daarnaast blijkt dat een aanzienlijk deel van de monumentbezitters hinder ondervindt van de regelgeving of weleens heeft afgezien

van een verbouwing.

In hoofdstuk 5 is beschreven dat de lange levensduur van monumentaal vastgoed bijzonder is gezien de gemiddelde productlevenscyclus van een gebouw. Een ruime meerderheid van de geënquêteerden is de mening toegedaan dat het monument nog lang bewaard zal blijven en uit onderzoek blijkt dat de monumenten die in gebruik zijn als woonhuis in goede staat verkeren. Aan de monumentale status zijn een aantal financiële voordelen verbonden. Voor het rijksmonument zijn dit de fiscale aftrek, laagrentende leningen en de vrijstelling van overdrachtsbelasting. Voor het gemeentelijk monument zijn dit subsidies en laagrentende leningen. Uit de enquêteresultaten blijkt dat lang niet alle monumentbezitters gebruik maken van een van deze regelingen. Daarnaast blijkt dat de monumentale status slechts een geringe rol heeft gespeeld bij de aankoop, maar dat er wel een waardeverhogend effect bij de verkoop wordt verwacht. De geënquêteerden zijn gemiddeld genomen de mening toegedaan dat het monumentale woonhuis een behoorlijk goed beleggingsobject is. Uit de literatuur blijkt dat monumentaal vastgoed de ruimtelijke kwaliteit van de overige gebouwde omgeving verhoogt. Er zijn aanwijzingen dat dit tevens een waardeverhogend effect heeft op de overige gebouwde omgeving.

In hoofdstuk 6 worden de volgende voordelen die verbonden zijn aan de monumentale status onderscheiden: Een lange beschermingsgedachte verankerd in wet- en regelgeving, waardoor de monumentale woningen in goede staat verkeren, en een lange verwachte levensduur hebben. Daarnaast kent het monument – afhankelijk van het type monument - een aantal financiële voordelen. De nadelen die verbonden zijn aan de monumentale status zijn: De aanwijzingsprocedure, die plaats kan vinden zonder toestemming en medewerking van de eigenaar. De monumentale status houdt een forse inbreuk op het eigendomsrecht in, wijzigingen zijn zonder toestemming niet (langer) mogelijk. Daarnaast is de vergunningsprocedure een bron van hinder vanwege de lange duur, de hoge kosten, ingewikkeld en onduidelijk. Er bestaat namelijk geen algemene norm of toetsingskader op het gebied van wijzigingen die wel en niet zijn toegestaan. Wanneer de rijksmonumentale en gemeentelijk monumentale status vergeleken worden kan worden geconstateerd dat beide categorieën dezelfde bescherming genieten, maar dat voor het gemeentelijk monument in mindere mate financiële compensatie bestaat. De monumentbezitter heeft over het algemeen een positieve associatie met de monumentale status. Bezitters van gemeentelijke monumenten hebben echter een iets negatievere associatie met het monument vergeleken met bezitters van een rijksmonument. Ten slotte zijn in hoofdstuk 6 een SWOT analyse en een aantal knelpunten en aanbevelingen opgenomen.

## 7.2 Conclusie

In de inleiding is de volgende probleemstelling geformuleerd: *‘Wat zijn de eigenschappen van monumentaal vastgoed? Wat zijn de voor- en nadelen van de monumentale status voor de particuliere woningbezitter, en wat zijn daarbij de verschillen tussen het rijksmonument en het gemeentelijk monument?’*

Op basis van het voorgaande kan in relatie met deze probleemstelling het volgende geconcludeerd worden. Er is slechts zeer weinig literatuur beschikbaar over monumentaal vastgoed. Er bestaat reeds een lange beschermingsstrategie ten aanzien van monumenten in Nederland, die effectief lijkt te zijn gezien de goede staat waarin de monumentale woningen verkeren en de verwachte lange levensduur. Daarnaast zijn er aanwijzingen dat monumenten de waarde van de overige gebouwde omgeving kan vergroten. De monumentale status maakt een forse inbreuk op het eigendomsrecht van de bezitter, wijzigingen zijn zonder vergunning niet langer mogelijk. De toetsing die plaats vindt bij de vergunning verlening blijkt hinderlijk voor de monumentbezitter. Er bestaat geen algemene norm of toetsingskader, wat kan zorgen voor rechtsongelijkheid en rechtsonzekerheid. Het verlies van monumentale waarde wordt alleen met zwaarwegende argumenten geaccepteerd zodat dit ten koste kan gaan van het gebruik van het gebouw. Daarnaast is de regelgeving onvoldoende geschikt om een gebouw duurzaam te maken. Wanneer de rijksmonumentale status en de gemeentelijk monumentale status vergeleken worden lijkt het gemeentelijk monument in zeker opzicht een tweederangs monument. Weliswaar genieten beide categorieën dezelfde mate van bescherming - wijzigingen zijn zonder vergunning niet toegestaan – echter voor het gemeentelijk monument bestaat in veel mindere mate financiële compensatie. Voor het gemeentelijk monument bestaat geen vrijstelling van overdrachtsbelasting, bestaan geen fiscale voordelen en daarnaast bestaan er tussen gemeenten grote verschillen in regelingen ten aanzien van het gemeentelijk monument. De monumentbezitter heeft over het algemeen een positieve associatie met het monument, men is trots en wil dat het gebouw voor de toekomst bewaard blijft. Opvallend is echter dat de bezitters van een gemeentelijk monument meer negatieve associaties hebben vergeleken met de bezitters van een rijksmonument.

### 7.3 Reflectie

Tijdens de start van het schrijven van de scriptie bleek al snel dat de beschikbare literatuur op het gebied van monumentaal vastgoed beperkt is. Er is niet of nauwelijks met een ‘vastgoedblik’ geschreven of onderzoek gedaan naar monumentaal vastgoed. Dit maakt het een stuk moeilijker om relevante data te verzamelen. Dit heb ik gedaan door middel van het afnemen een enquête. Terugkijkend op het onderzoek, constateer ik geen grote lacunes, of tekortkomingen zodat ik niet kan zeggen dat ik het onderzoek – wanneer ik het opnieuw zou doen – anders aan zou pakken. Desalniettemin wil ik het volgende opmerken. Het zou zeer interessant zijn om aanvullend onderzoek te doen naar de waardeontwikkeling van monumentaal vastgoed. Dit is echter bijzonder gecompliceerd. Zo zeggen alleen de transactie bedragen bij de verkoop van een monumentale woning weinig, gezien de verstorende invloed van de staat van een gebouw. Factoren zoals onderhoud, staat van het gebouw, en andere (des) investeringen zullen moeten worden berekend om een reëel beeld te kunnen geven van de waardeontwikkeling over een langere periode. Desalniettemin zou aanvullend onderzoek naar de waardeontwikkeling van monumentaal vastgoed vanuit wetenschappelijk en professionele invalshoek relevant en bruikbaar zijn.

Tot slot is vanuit mijn hoedanigheid als afgestudeerd jurist het volgende opgevallen. De inbreuk op het eigendomsrecht die de aanwijzing van de monumentale status ten gevolg heeft is groot. Wijzigingen aan het object dat particulier eigendom is, zijn niet langer mogelijk zonder een vergunning. Op dit moment is echter niet precies duidelijk welke wijzigingen nu wel en niet zijn toegestaan. Er bestaat geen algemene norm of toetsingskader voor toegestane wijzigingen aan het rijksmonument of gemeentelijk monument. De toetsing vindt plaats op gemeentelijk niveau, het kan dus zomaar zijn dat een bepaalde wijziging in de ene gemeente wel is toegestaan, terwijl dit in een andere gemeente niet het geval is. De rechtsonzekerheid en rechtsongelijkheid die dit tot gevolg heeft is mijns inziens niet te rechtvaardigen. Aan deze lacune zou een einde gemaakt moeten worden door het instellen van een landelijk geldend toetsingskader of algemene norm.

## Bijlage 1- Bronnenlijst

Babor, D., D. Plian. Maintenance planning for historic buildings. In: Buletinul Institutului Politehnic Din Iasi, no. 3. 2008.

Benson, E.D. et. Al. Pricing residential amenities: the value of a view. In: Journal of real estate finance and economics 1998 (1) p. 55-73.

Benson, V.O., R. Klein. The Impact of Historic Districting on Property Values. In: The Appraisal Journal, april 1988, 223-232.

Brizuele, B.M. et. al. Acts of inquiry in qualitative research. Harvard educational review, Cambridge, 2000.

Buitendijk, K. Monumenten beter bekeken; een aanzet tot een visie op het monumentenbeleid tot het jaar 2005 en een doorkijk naar latere jaren. 1993, 's-Gravenhage.

Damigos, D., F. Anyfantis. The value of view through the eyes of real estate experts: A Fuzzy Delphi Approach. In: Landscape and Urban Planning, 101 (2011), pag. 171-178.

De Maeyer, J. Negentiende-eeuwse restauratiepraktijk en actuele monumentenzorg. Leuven, 1999.

Don, P. In dienst van het erfgoed; Rijksdienst voor de monumentenzorg 1947-1997. 1997, Zeist.

Dorenbos, R., C. Woudt. 'Herbestemming monumentale kerken ook emotioneel proces'. In: Property research quarterly, juni 2006, pag. 26-32.

Elbers, A., P. de Wit. 'Jaaruitgave monumenten: regelgeving, financiering en beleid (editie 2005) Den Haag: SDU uitgevers.

Elbers, A., W. de Graaf. Jaaruitgave Monumenten; regelgeving, financiering en beleid. Den Haag, 2009.

Erfgoedbalans 2009. Archeologie, monumenten en cultuurlandschap in Nederland. Rijksdienst voor cultureel erfgoed. Ministerie van Onderwijs, cultuur en wetenschap. Amerfoort, 2009.

Grenadier, S.R. The persistence of real estate cycles. In; Journal of real estate and economics, 1995 (10) p. 95-119.

Harkes, N. 'Zuinigheid met vlijt bouwt huizen als kastelen'. In: Real estate, 2008 nr 58, pag. 33-34.

Harms, E. 'Je moet in alle hoeken van het project heel alert zijn' In: Real Estate, 2007/52, pag. 40-45.

't Hart, H. et al. Onderzoeksmethoden. Boom: Amsterdam / Meppel 1998.

Heim, N. De waardering van naoorlogse monumenten. Afstudeerscriptie culturele geografie, Groningen 2011.

Hendriks, C.J.G.M., F.L.P. Muller. Vastgoedbeleggingen. Deventer, 2004.

Jansen, E.P.W.A., T.H. Joostens. Enquêteren. Het opstellen en gebruiken van vragenlijsten. Wolters-Noordhoff Groningen 1998.

Koch, P. 'De Monumenten-CV; haalbaar of illusie?'. [www.monumenten-cv.pepijnkoeh.nl](http://www.monumenten-cv.pepijnkoeh.nl) bezocht op 9-7-2010.

Kool, C.J. Waardeontwikkeling in herstructureringsgebieden. Afstudeerscriptie master Vastgoedkunde RUG, Groningen 2006.

Korzilius, H. De kern van het survey-onderzoek. Van Gorcum 2000, Assen.

Leichenko, R.M., N.E.Coulson, D. Listokin. Historic Preservation and Residential Property Values: An Analysis of Texas Cities. In: Urban Studies, vol. 38, no. 11, 1973-1987, 2001.

Leinfelder 2004. 'Verankering van erfgoed in ruimtelijk beleid, in: ruimte en planning 24 (2). Pag. 13 – 32.

Luijten, A. Vintage-effecten in de Nederlandse Woningmarkt. In: Building Business februari 2008, p. 52-55.

Marlet, G. De aantrekkelijke stad. VOC Uitgevers, 2009.

Meihuizen, Y. Een monument beheren, onderhouden en handhaven; Overzicht van de Monumentenwet en de monumentenzorg voor ambtenaren, architecten en eigenaren. Den Haag, 2011.

Monitor inzake de staat van het gebouwd erfgoed 2011; Een vervolgmeting naar de staat van rijksbeschermd monumenten. Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap, Rijksdienst voor het cultureel erfgoed. Amersfoort, 2012.

Monsma, J. Monumentenorganisatie, de sleutel voor een behouden toekomst. Afstudeerscriptie master Vastgoedkunde RUG, Groningen 2010.

Nozeman, oratie, uitgesproken bij benoeming tot bijzonder hoogleraar Vastgoedontwikkeling aan de RUG.

PRC Divisie Bouwcentrum. Rapportage onderzoek naar de restauratieachterstand bij rijksmonumenten. Bodegraven, 2006.  
Rijksdienst voor de monumentenzorg. In dienst van het erfgoed, jaarboek monumentenzorg. 1997, Zeist.

Seabrook, W., P. Kent, H.H.H. How, International Real Estate; an institutional approach. 2004, Oxford.



- Smeets, S.J.P.J. Monumenten en rendement; rapport van de werkgroep monument en rendement. Arnhem, 2004
- Swanborn, P.G. Case-study's. Wat, wanneer en hoe? Boom: Amsterdam/ Meppel 2003.
- Ter Hart, H.W. Commercieel Vastgoed in Nederland. Vlaardingen, 1987.
- Traudes, J. 'Investeren in ruimte: het belang van kwaliteit' In: Real Estate, 2008/56. pag. 14-17.
- Van Brederode, E.R. Dynamiek in behoud. 1997, Rijksdienst voor de monumentenzorg, Zeist.
- Van Dam, F., P. Visser. 'De prijs van de buurt: Woonomgeving en woningprijs in steden'. In: Property research quarterly, september 2006, pag. 44 – 49.
- Van den Broek, N. Bedreigd Verleden; kleine monumenten en de strijd voor hun behoud. Groningen, 2007.
- Van der Geer, G., T. Berkhout. 'Particulier moet vastgoed nog ontdekken' in: Property research quarterly, april 2005, p. 7 – 14.
- Van Gool, P. Onroerend goed als belegging, 4<sup>e</sup> editie. Groningen, 2007.
- Wetering, van de, W.H. Een financieringsstructuur voor de acquisitie en exploitatie van rijksmonumenten. Afstudeerscriptie Amsterdam school of real estate, 2006.
- Wheaton, W.C. Real Estate 'Cycles': Some Fundamentals. In: Real Estate Economics, 1999 (2), p. 209-230.
- Woudt, C. Herbestemming van monumenten: probleem of uitdaging? Afstudeerscriptie master vastgoedkunde. Groningen, 2005
- Zahovic-Herbert, V., S. Chatterjee. In: Urban studies, vol. 49, no.2 369-382, 2012.

### **Overig:**

Van Dale. Online geraadpleegd op 23 juni 2010

Monumentenwet 1961

Monumentenwet 1988

[www.cultureelerfgoed.nl](http://www.cultureelerfgoed.nl) (bezoekt op 10 juli 2012)

Cultuurgoeederenverdrag Den Haag (1954)

Afdeling bestuursrecht Raad van State 16 maart 1993, R01.90.5450

Antwoord op Kamervragen over Brim subsidies. Ministerie van Onderwijs Cultuur en Wetenschap 2011.

Monumenten lijst gemeentelijke monumenten gemeente Zwolle (versie augustus 2008)

Investeren in monumenten. Nationaal restauratiefonds. Hoevelaken, 2007.

## Bijlage 2 – Enquête

Deze enquête wordt bij voorkeur ingevuld door de eigenaar van deze woning. Indien dit niet mogelijk is kan de enquête worden ingevuld door een bewoner.

### 1. De Monumentale status – Een aantal vragen over de monumentale status van uw woning.

Was het pand reeds een monument bij aankoop?

- ja  
 nee

Zo nee, hoe heeft het de status verkregen?

- toewijzing  
 op eigen initiatief / verzoek  
 anders, namelijk.....

Is er naar uw mening sprake van een hogere frequentie van onderhoudswerkzaamheden ten opzichte van een niet-monumentale woning in de zin dat er vaker onderhoud moet plaatsvinden?

- ja  
 nee  
 geen mening

Indien u Ja heeft geantwoord, geef hieronder dan aan hoeveel extra onderhoud u denkt dat er moet plaatsvinden

Zeers weinig  1  2  3  4  5 Zeer veel

Denkt u dat de kosten van het onderhoud hoger zijn

- ja  
 nee  
 geen mening

Indien u Ja heeft geantwoord, geeft u hieronder dan aan hoeveel extra onderhoudskosten een monumentale woning in verhouding met zich meebrengt.

Zeers weinig  1  2  3  4  5 Zeer veel

Zijn er op andere wijze extra kosten doordat u in een monumentaal pand woont? (open vraag)

.....  
.....  
.....

**2. De waarde van de monumentale status** – Hoe wordt de monumentale status gewaardeerd? Bedenk voor de beantwoording van de vragen of specifiek het ‘label monument’ een rol heeft gespeeld.

**Heeft de monumentale status een rol gespeeld bij de aankoop van het huis?**

Zeer weinig  1  2  3  4  5 Zeer veel

**Denkt u dat de monumentale status waardeverhogend is in geval van de verkoop van uw woning?**

Zeer weinig  1  2  3  4  5 Zeer veel

**Verschaft het wonen in een monument voor u een extra status?**

Zeer weinig  1  2  3  4  5 Zeer veel

**3. Waarde en beleggingsaspecten** – Een aantal vragen die ingaan op de financiële en beleggingsaspecten van het monument.

**Wat is uw verwachting over het lange termijn rendement van uw monumentale woning?**

Zeer weinig  1  2  3  4  5 Zeer veel

**Denkt u dat de aankoop van uw monument een goede investering is?**

Zeer slecht  1  2  3  4  5 Zeer goed

**Als ik op zoek (zou) gaan naar een ander huis wil ik**

- Maakt niet uit*
- Liefst weer een monument*
- Liefst niet weer een monument*

**Hoe lang blijft het monument volgens u nog bewaard?**

- minimaal 10 jaar*
- minimaal 25 jaar*
- minimaal 50 jaar*
- minimaal 75 jaar*
- minimaal 100 jaar of langer*

**4. Bekendheid met specifieke regelgeving** – Een aantal vragen die de bekendheid met specifieke regelgeving ten aanzien van monumenten test.

**Heeft u zich verdiept in specifieke regels ten aanzien van monumenten?**

- ja*
- nee*

**Is de specifieke regelgeving tav monumenten volgens u voldoende duidelijk?**

- ja*

nee

**Maakt u gebruik van een specifieke financiële regeling voor uw monument zoals bijvoorbeeld een subsidie of hypotheek?**

nee

ja, namelijk.....

**5. Ergernis / last van specifieke regelgeving** – Een aantal vragen om meer te weten over eventuele hinder/ last van bepaalde regels.

**Heeft u al eens hinder ondervonden van specifieke regelgeving ten aanzien van uw monument?**

nee

ja, namelijk.....

**Heeft u ooit van een verbouwing af gezien door specifieke regels?**

ja

nee

**Is de regelgeving volgens u voldoende geschikt om een huis duurzaam en energiezuinig te maken?**

ja

nee

geen mening

**Indien u bij de vorige vraag Nee heeft geantwoord: Bestaan er volgens u toch voldoende mogelijkheden om een huis toch duurzaam te maken, ondanks de regelgeving?**

Zeer weinig

1

2

3

4

Zeer veel

5

**Indien u zou moeten kiezen, heeft uw pand dan een monumentale status?**

Ja, ik geef de voorkeur aan mijn pand met monumentale status

Nee, ik geef de voorkeur aan mijn pand zonder monumentale status

Mijn voornaamste reden hiervoor is .....

.....

**6. Associatie vraag** - (Wilt u hetgeen u associeert met uw monumentale woning aanvinken?)

De kosten van het onderhoud vallen best mee!

Mijn monumentale woning moet beslist behouden blijven voor de toekomst

Ik zie de monumentale status als een kans!

Monumentale status? Ik had er meer van verwacht!

De kosten van het onderhoud vallen tegen!

De hoeveelheid extra onderhoud tov een niet monument valt best mee!

Ik zie de monumentale status vooral als hinderlijk!

Ik zou na een verhuizing graag bij voorkeur weer in een monument wonen

De monumentale status bied mij geen enkel voordeel

Ik ben trots op mijn monumentale woning

**7. – Tot slot** - een aantal vragen met als doel een beeld te krijgen van de bewoners van monumentale panden.

**Mijn relatie tot het monument is:**

- eigenaar
- bewoner
- eigenaar en bewoner

**Wat is uw Leeftijdscategorie**

- 29
- 30-39
- 40-49
- 50-59
- 60+

**Hoeveel jaren woont u reeds in het monument.** .....jaar

**Tot welke inkomenscategorie behoort uw huishouden? (in duizenden euro's)** Indien u deze vraag liever niet beantwoord kunt u deze onbeantwoord laten.

- 0-40
- 40-60
- 60-80
- 80-100
- 100-150
- 150+

### **8. Afsluiting**

Hartelijk dank voor uw medewerking! Indien u de resultaten van het onderzoek wilt ontvangen kunt u hier uw mailadres invullen .....

## Bijlage 3 – Begeleidingsbrief enquête

Groningen, 11 maart 2010

Aan de bewoner/ eigenaar van dit pand,

Geachte heer/ mevrouw,

Hierbij vraag ik uw aandacht en medewerking voor het afstudeerproject van Jos Huisman, die aan mijn faculteit de opleiding Master of Science in de Vastgoedkunde volgt.

In het kader van zijn afstuderen wordt een onderzoek gedaan naar (in het kort) het nut van de ‘monumentstatus’ voor de bewoners van een monumentaal pand. Wat zijn de voordelen en nadelen van de monumentale status, en hoe denken bewoners/ eigenaren hierover? Om hier meer over te weten te komen wordt ondermeer deze enquête afgenomen onder bewoners/eigenaren van monumentale panden.

Indien de enquête *persoonlijk aan u overhandigd* is heeft u kunnen kiezen tussen het laten ophalen van de enquête of binnen een week retourneren per post.

Indien u deze enquête *in de brievenbus* heeft aangetroffen is tweemaal een poging gedaan de enquête persoonlijk aan u te overhandigen, helaas zonder succes. Ik zou u willen vragen zo vriendelijk te zijn de enquête in te vullen en te *retourneren door middel van de daartoe bestemde envelop*.

Ik hoop van harte dat u aan dit voor Jos Huisman belangrijke onderzoek wilt meewerken. Indien u het op prijs stelt op de hoogte te worden gesteld van de uitkomsten van het onderzoek kunt u onder aan de enquête uw e-mailadres invullen.

*Het invullen van de enquête zal zo'n 5-10 minuten in beslag nemen.*

Met vriendelijke groet,

Prof. dr. P.H. Pellenbarg

Faculteit der Ruimtelijke Wetenschappen, Rijksuniversiteit Groningen.

## Bijlage 4 – Kenmerken en respons enquête

De enquête is afgenomen onder monumentbezitters in de gemeente Zwolle. Voor de gemeente Zwolle is gekozen omdat zich voldoende gemeentelijke monumenten en voldoende rijksmonumenten binnen haar gemeentelijke grens bevinden om een steekproef mogelijk te maken. Op basis van de monumentenlijst die door de gemeente Zwolle is samengesteld, is de enquête afgenomen onder bezitters van monumenten in de volgende wijken; Zwolle-centrum, Assendorp, Veerallee, Diezerpoort en Wipstrik.

Zoals in hoofdstuk 1 is beschreven heeft de aanbidding en ontvangst geschied op de volgende wijze. In eerste instantie is geprobeerd te enquêtes persoonlijk te overhandigen. Bij de overhandiging is een begeleidingsbrief van de heer Prof. dr. P.H. Pellenbarg aangeboden, waarin notie wordt gemaakt van het belang van het onderzoek. Aangeboden is om de enquête persoonlijk op te halen nadat deze is ingevuld. Daarnaast kon gebruik worden gemaakt van een bijgeleverde gefrankeerde envelop om op deze wijze te enquête kosteloos te retourneren. Indien er bij een tweede poging wederom niemand thuis bleek te zijn, is de enquête (inclusief gefrankeerde retour envelop) in de brievenbus gedeponed.

In totaal zijn volgend dit procedé 100 enquêtes verspreid, waarvan 55 ingevuld geretourneerd zijn. De 55 respondenten zijn onderverdeeld in 27 bezitters van een rijksmonument en 28 bezitters van een gemeentelijk monument. Daarnaast is één enquête niet ingevuld geretourneerd, deze is niet in het bovenstaande overzicht meegerekend. In totaal zijn er dus 56 enquêtes geretourneerd (ofwel een respons van 56 %). Ten slotte een opmerking over de beantwoording van de vragen. Incidenteel komt het voor dat een bepaalde vraag niet is beantwoord, zo hebben een aantal respondenten enquêtevraag 16 - Is de regelgeving voldoende duidelijk? - niet ingevuld.