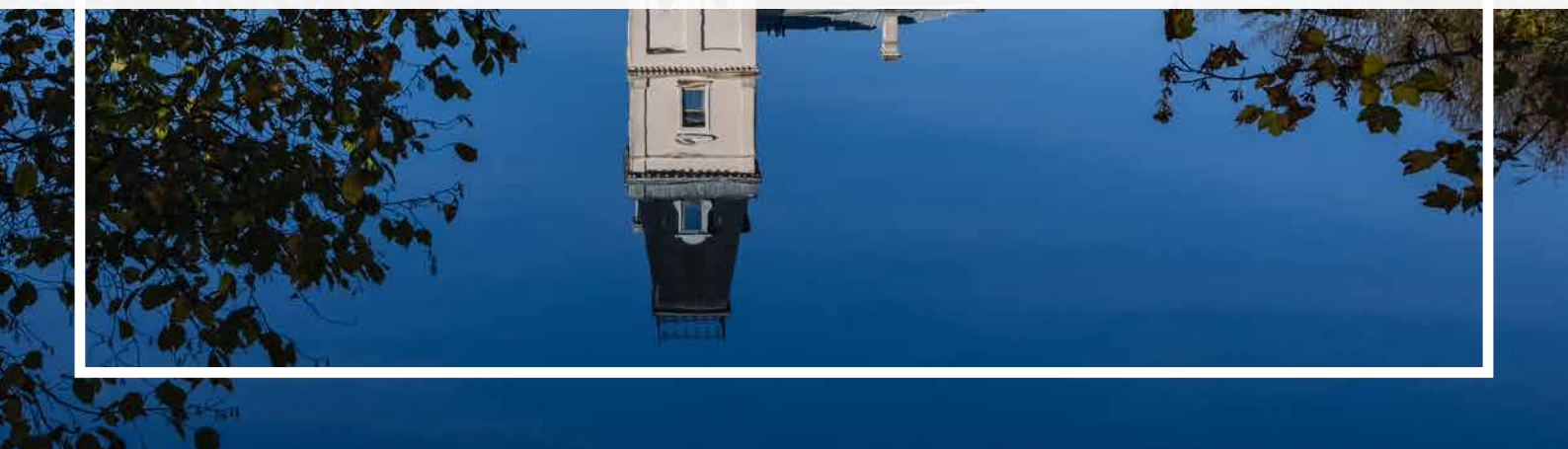




Stappenplan bij herbestemming: 'In vier stappen



Restauratiefonds.

Verstand van financieren, hart voor monumenten

Wat komt er allemaal op uw pad bij het herbesteden van een monument?

Met welke organisaties heeft u te maken en welke partijen kunnen helpen? Tijdig anticiperen op wat er later nodig is op het gebied van financiering, vergunningen, restauratie en duurzaamheid vergroot de kans van slagen en zorgt voor een geolied proces. Een stappenplan in vier stappen.

Stap 1: inspireren

- Waarom herbesteden?

Er zijn veel voordelen verbonden aan het ondernemen in een monument. Ten eerste natuurlijk het bijzondere karakter: geen monument is hetzelfde. U draagt bovendien bij aan het behoud van erfgoed. De beste manier om een leegstaand monument te behouden, is er een nieuwe bestemming aan geven. Bij een geslaagde herbesteding

blijven de monumentale waarden van het gebouw behouden, worden restauraties professioneel uitgevoerd en verschaft het gebouw de nieuwe functie een meerwaarde.

- Verdiep u in het monument

Vraag u af: waarom wil ik met dit monument aan de slag? Ga na (in het Rijksmonumentenregister op Monumenten.nl of bij uw gemeente) of uw pand een gemeentelijk, provinciaal of rijksmonument is of deel uitmaakt van een beschermd stads- of dorpsgezicht.

Dat heeft gevolgen voor de regels en de financieringsmogelijkheden waar u mee te maken heeft. Schrikt u terug voor een monumentenstatus? In veel opzichten is herbesteding makkelijker geworden dan vroeger. Het uitgangspunt is: behoud door ontwikkeling. De regels laten ruimte voor een eigen invulling, zolang er genoeg draagvlak is. Inspiratie vindt u in de Voorbeeldenbank op Herbesteding.nu.

‘Zoek in een vroeg stadium contact met uw gemeente. Die kan u verbinden met andere projecten of een bemiddelende rol spelen.’

- Inventariseer mogelijke functies

Houd bij het bepalen van de nieuwe functie rekening met de bouwtechnische eisen, de regelgeving en de uitstraling van het pand. Breng met

behulp van een bouwhistorisch onderzoek de monumentale waarde in kaart: welke onderdelen maken het pand bijzonder? Een nieuwe bestemming kan andere bouwtechnische en vergunningseisen met zich meebrengen. Stel uzelf ook de vraag: waaraan is in de omgeving behoefte? Soms is het goed om eerst een tijdelijke functie uit te proberen. Zo ontdekt u wat aanslaat en of daar in de buurt draagvlak voor is.



Stap 2: informeren

- Verzamel informatie

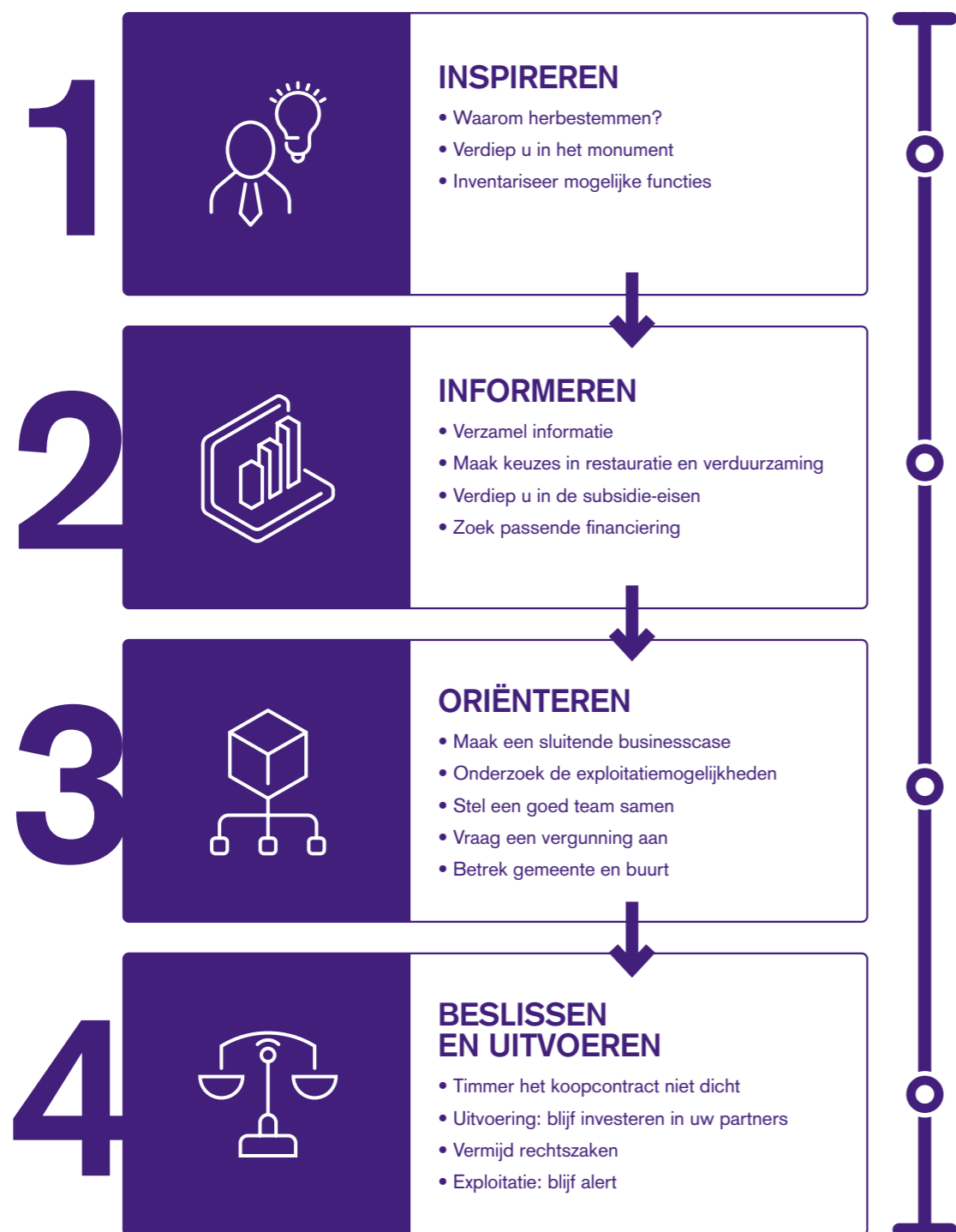
Zoek in een vroeg stadium contact met uw gemeente. Die kan u verbinden met andere projecten of een bemiddelende rol spelen. Sommige gemeenten organiseren informatieavonden voor (toekomstige) monumentenbezitters. Neem ook zo vroeg mogelijk contact op met het Nationaal Restauratiefonds. Hoewel u daar pas in een latere fase gebruik van zult maken, is het goed om alvast te weten welke financierings- en subsidiemogelijkheden er zijn. Besef dat u, om in aanmerking te komen voor de belangrijkste subsidies, leningen en fiscale regelingen, straks de kosten voor duurzaamheid en restauratie moet kunnen benoemen, en soms ook voor herbesteding.

- Maak keuzes in restauratie en verduurzaming

Bij verbouwingen en restauraties moet u rekening houden met de historische waarden van het pand. Soms lijken duurzaamheidsingrepen en monumentale waarden op gespannen voet met elkaar te staan, maar er is meer mogelijk dan u misschien denkt. Het goede nieuws is dat de duurzame oplossingen zichzelf vaak terugverdienen, zeker met de stijgende energieprijzen. Een duurzaamheidsexpert, restauratiearchitect of bouwkundig adviseur kan u hierover adviseren. Op Degroenenukaart.nl kunt u zien wat er mogelijk is. Of doe de Zelfscan Duurzaam Monument op Monumenten.nl. De organisatie De Groene Grachten kan een energiescan of Advies op Maat voor u

Restauratiefonds.

STAPPENPLAN BIJ HERBESTEMMING



maken, waarin beschreven wordt wat de opties voor verduurzaming zijn, passend bij de toekomstige functie, uw wensen en ambities.

- Verdiep u in de subsidie-eisen

De verbouwings-, restauratie- en verduurzamingskosten kunnen hoog uitvallen. Op Monumenten.nl vindt u de verschillende subsidieregelingen van gemeente, provincie en Rijk. Het is soms mogelijk een 'herbestemmingssubsidie' aan te vragen (zie Cultureelerfgoed.nl). Voor veel subsidies en leningen zijn duurzaamheidsmaatregelen een voorwaarde. Daarvoor heeft u een duurzaamheidsadvies op maat nodig: een integraal advies over isolatie, ventilatie, verwarming en koeling, elektriciteit, water en groen, dat inzicht geeft in de kosten en besparingen per maatregel. De subsidieregelingen verschillen per provincie en gemeente. Voor de grotere leningen van het Restauratiefonds is een apart energie-advies nodig. In de nieuwe landelijke Subsidierегeling Instandhouding Monumenten (SIM) mag 4.000 euro aan een energie-advies besteed worden. Sommige provincies hebben een aparte subsidie voor energie-adviezen.

- Zoek passende financiering

Het Restauratiefonds biedt financieringen voor restauratie, duurzaamheid en herbestedingen. Op Restauratiefonds.nl kunt u nagaan welke financiering het

beste bij uw monument past. De opbouw van de financiering is een puzzel, die op veel manieren kan worden ingevuld. Hoewel de kansen wisselend zijn, is ook financiering via de bank het proberen waard. Steeds meer in opkomst zijn informele financiers zoals investerings- en crowdfundingplatforms. Bij een lening zullen financiers het type monument, de locatie en de kansrijkheid van de herbesteding meewegen. Ook de eigendomsstructuur maakt verschil; gaat het om een BV of privé-eigendom? Financiers willen weten of de financieringslasten zijn op te brengen en wegen die af tegen de inkomsten. Daarnaast komen ook vragen aan bod zoals: brengt de initiatiefnemer voldoende eigen middelen in? Zo niet, is er een partij bereid om borg te staan?

Stap 3: oriënteren

- Maak een sluitende businesscase

Om een bestemmingswijziging voor elkaar te krijgen, moet u de financiële haalbaarheid van uw project kunnen aantonen. Dat doet u met de businesscase. Die bevat de motivering voor de herbesteding, de verschillende opties, de toegevoegde waarde van de beoogde herbesteding, de risico's en de investeringen. De businesscase laat zien hoe de kosten verdeeld zijn over de posten verduurzamen, restauratie en eventueel herbesteden. Maak ook een prognose voor de exploitatie-inkomsten, onderhoudskosten en de kosten van rente

en aflossing. Een financieel adviseur of accountant kan u daarbij helpen.

- Onderzoek de exploitatiemogelijkheden

Voor de financiële haalbaarheid van uw project is een goed exploitatiemodel bepalend. Schakel goede adviseurs in en laat een haalbaarheidsonderzoek uitvoeren. Bekijk welke bandbreedte aan nieuwe functies er mogelijk is. Het kan verstandig zijn om niet meteen teveel vast te leggen. Vooral op moeizame locaties kan een tijdelijke invulling levendigheid in de buurt creëren, en wordt soms gaandeweg een permanente bestemming ontwikkeld. Bij 'tijdelijk gebruik' kunt u tijdelijk afwijken van het bestemmingsplan. Een andere behulpzame benadering is concepting. Daarbij zijn de unieke karakteristieken van gebouw en plek richtinggevend bij de stapsgewijze ontwikkeling van een monument. Zie Plekkenmakers.nl.

- Stel een goed team samen

Investeer in een goed team van deskundigen en adviseurs om het proces te begeleiden. Dat is onontbeerlijk als er veel restauratie en aanpassingen nodig zijn en er een omvangrijk vergunnings-traject aankomt. In uw team zitten bijvoorbeeld een bouwkundige, een omgevings- en duurzaamheidsexpert en een restauratie-architect. Ervaren deskundigen kennen het proces en kunnen daardoor steeds een aantal stappen vooruitdenken. U kunt specialisten vinden

via Monumentenwacht.nl en het register Kennisenkunde.info. Een extra meerwaarde van een goed doordacht, integraal plan is dat u daarmee de gemeente werk uit handen neemt en uw kansen vergroot. Het is aan te raden om gedurende het proces ook stakeholders voor uw projectteam uit te nodigen, zoals de gemeente, de Rijksdienst voor het Culturele Erfgoed (RCE) en, niet te vergeten: buurtondernemers of -bewoners.

- Vraag een vergunning aan

U kunt het bestemmingsplan inzien bij uw gemeente en via Ruimtelijkeplannen.nl. Rust er een bedrijfs-, woon-, detailhandels-, agrarische of een gemengde bestemming op het gebouw? Als initiatiefnemer kunt u een nieuw bestemmingsplan laten maken, waarbij de gemeente de effecten op de omgeving afweegt. Ook hier verdient het aanbeveling om specialistische kennis in te schakelen. Interessant is de kruimelgevallenregeling, waarbij initiatiefnemers bij een bestaand gebouw voor het afwijken van een bestemmingsplan binnen acht weken een vergunning kunnen krijgen. Ook bij een aanvraag voor eenvoudige bouwwerkzaamheden die de monumentenstatus niet aantasten, geldt een procedure van acht weken. Bij een herbestemming, sloop of ingrijpende verbouwing is vaak een uitgebreide procedure nodig. De gemeente toetst uw vergunningsaanvraag niet alleen aan het bestemmingsplan, maar ook aan





bouwtechnische eisen, bouwbesluit, welstand en monumentenwaarde en milieu-eisen. Dit traject duurt circa zes maanden. De gemeente vraagt advies aan (onder andere) de gemeentelijke monumentencommissie, de RCE en/of de provincie.

- Betrek gemeente en buurt

Hoe eerder u de gemeente bij uw plannen betrekt, hoe beter. Nodig hen uit om langs te komen in het gebouw. Zoek naar het gezamenlijke belang en laat zien wat een succesvolle herbestemming kan betekenen voor het gebied. Vraag u af wat voor effect uw plannen op de omgeving hebben. Investeer in uw burens. De buurt heeft vaak een doorslaggevende invloed op de vraag of u uw omgevingsvergunning krijgt, en op welke termijn. De gemeente eist vaak een vorm van inspraak, waarbij een inspraakavond niet genoeg zal zijn. Als initiatiefnemer hoeft u niet alle partijen tevreden te houden, zolang u maar kunt aangeven wat u met de reacties hebt gedaan. Wat helpt: overleg, luister en denk mee, zodat er vertrouwen ontstaat. Zie bewonersparticipatie als een investering in uw project en gun ook uw stakeholders iets extra's.

Stap 4: beslis- en uitvoeringsfase

- **Timmer het koopcontract niet dicht**
Wanneer de plannen definitief zijn, de vergunningen bijna binnen en de werkzaamheden binnen een paar maanden

van start zullen gaan, kunt u uw aanvraag bij het Restauratiefonds indienen. In de voorronde heeft u de contouren geschetst, nu wordt het plaatje uitgesplitst naar duurzaamheids-, restauratie- en herbestemmingskosten. De aanvraag moet vergezeld gaan van een businesscase en begroting. Het aankoopproces kan verschillende vormen aannemen. Het kan verstandig zijn om in het koopcontract een voorbehoud te maken ten aanzien van het verkrijgen van een omgevingsvergunning, maar u kunt ook samen met de verkoper het vergunningetraject doorlopen. Beperk u in de aankoopovereenkomst tot de hoofdlijnen. Ook vanuit de Omgevingswet geredeneerd is het logisch om vertrouwen zwaarder te laten wegen dan dichtgetimmerde afspraken, zodat u in overleg samen tot een goed eindresultaat kunt komen.

- Uitvoering: blijf investeren in uw partners

Ook bij de start van de werkzaamheden is het handig om de gemeente te blijven betrekken, bijvoorbeeld door de betreffende ambtenaren uit te nodigen voor uw team. Vooral als niet alles vooraf is vastgelegd, wordt in deze fase nog veel bepaald. Kies partners in uw team waar u een klik mee heeft. Het proces duurt vaak langer dan gepland, en dat betekent frustratie: kosten die doorlopen en inkomsten die later binnenkomen. Dan scheelt het als uw partners u



iets gunnen. Houd ook rekening met andere tegenslagen, zoals stijgende bouwstofprijzen en tegenvallende offertes.

- Vermijd rechtszaken

Gun elkaar de ruimte. Ga alleen procederen als het echt niet anders kan. Maak een strategische afweging: rechtszaken zorgen voor jarenlange vertraging. Uiteindelijk hebt u elkaar toch weer nodig. Ga opnieuw aan tafel en kijk hoe het wél kan. Soms kan het nodig zijn om een juridische procedure te starten, zodat partijen opnieuw met elkaar aan tafel willen en om rechten zeker te stellen. In de periode vlak voor de zitting bij rechtbank of Raad van State kan toch ineens weer ruimte zijn voor concessies. Door in gesprek te blijven laat u zien dat u moeite gedaan heeft voor een goede verstandhouding en oplossingen.

- Exploitatie: blijf alert

Ook wanneer de exploitatie eenmaal in volle gang is, kunt u zich altijd blijven afvragen: kan de invulling van mijn monument ook anders en beter? Er is iets voor te zeggen om elke herbestemming als een tijdelijke invulling te zien. Blijf uzelf vernieuwen en pas uw ideeën aan aan de actuele ontwikkelingen. Daarbij is het aan te raden om de contacten met de buurt op peil te houden en als ondernemer mee te bewegen met veranderende behoeften in uw buurt.

Dit artikel kwam tot stand op basis van gesprekken met:

- Bernard Brons (accountmanager **Nationaal Restauratiefonds**)
- Lucienne Hoenselaar (Weebers Vastgoedadvocaten) en Ruud Louwes (Rho) (beiden verbonden aan de Denktank wet- en regelgeving van het **Nationaal Restauratie Platform (NRP)**)
- Joyce Ras (beleidsmedewerker erfgoed **Winterswijk**)
- Jasper Vis (adviseur **De Groene Grachten**)

Meer over:

Het Nationaal Restauratieplatform (NRP) is een onafhankelijk kennisnetwerk voor de herbestemming van de bestaande gebouwde omgeving. De partners van NRP zijn koplopers die zich samen inzetten voor een duurzaam (her)gebruik van de bestaande gebouwde omgeving door renovatie en transformatie.

www.nrp.nl

De Groene Grachten zet zich in voor de verduurzaming van historische gebouwen en gebieden, van kerk tot fort en van museum tot industriële herbestemming.

De organisatie geeft advies, begeleidt verduurzamingstrajecten in de uitvoering, ontwikkelt gebiedsaanpakken en ontwikkelt tools en software.

www.degroenegrachten.nl

Nationaal Restauratiefonds ondersteunt monumenteigenaren met de financiering van hun plannen voor hun monument en overheden bij de uitvoering van monumentenbeleid. Het Restauratiefonds helpt eigenaren met leningen voor onderhoud, restauratie, verduurzaming en herbestemming en is een eerste aanspreekpunt voor vragen over monumenten en financiën.

www.restauratiefonds.nl

088 253 90 00
info@restauratiefonds.nl
www.restauratiefonds.nl