

Evaluatie doeltreffendheid
en doelmatigheid van de

Woonhuis- subsidie voor rijksmonu- menten

Juni 2024

Inhoud

Samenvatting en conclusies	5
Inleiding	11
• Onderzoeksvragen	13
• Onderzoeksmethodiek en bronnen	13
• Leeswijzer	14
I De Woonhuissubsidie: feiten en cijfers	15
I.1 Wat is de Woonhuissubsidie?	16
I.2 Waarom een Woonhuissubsidie?	16
I.3 Voorkomen is beter dan genezen	17
I.4 Kerncijfers Woonhuissubsidie	17
I.5 Draagt de subsidie bij aan de staat van onderhoud?	22
I.5.1 Groep A. Monumenten met alleen een woonfunctie staan er goed bij	25
I.5.2 Groep B. Opgave monumenten met woonfunctie en andere gebruiksfunctie	25
I.5.3 Gecombineerd resultaat groep A en B.	26
I.6 Woonhuissubsidie in relatie tot andere instandhoudingsregelingen	29
I.7 Resumé	30
II Het functioneren van de Woonhuissubsidie in de praktijk	35
II.1 Rondetafelgesprek met stakeholders	36
II.1.1 Woonhuissubsidie geeft steun in de rug	36
II.1.2 Behoeftte aan toekomstbestendige regelingen	36
II.1.3 Optimalisatiemogelijkheden	36
II.1.4 Wensen ten aanzien van een eventuele herijking van de Woonhuissubsidie	40
II.2 Gesprekken met deskundigen	41
II.3 Resumé	42
III Enquête onder eigenaren en beheerders van woonhuismonumenten	45
III.1 Doel van de enquête	46
III.2 Uitkomsten van de enquête	46
III.3 Adviezen ter verbetering van de regeling vanuit het perspectief van de gebruiker	49
III.4 Resumé	50
IV Conclusies en aanbevelingen	51
IV.1 Conclusies	52
IV.2 Aanbevelingen	54
<hr/>	
Bijlage I: Voorgeschiedenis Woonhuissubsidie	58
Bijlage II: Verdeling Woonhuissubsidie per erfgoedcategorie	60
Bijlage III: Verdeling staat onderhoud ná subsidieverlening	64
Bijlage IV: Vragenlijst online enquête	65
Bijlage V: Deelnemende partijen rondetafelgesprek	69
Bijlage VI: Geraadpleegde bronnen	72
Bijlage VII: Externe omgevingsfactoren en risico voor rijksmonumenten	73

Samenvatting en conclusies

Het ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap voert een brede verkenning uit naar het financieringsstelsel voor instandhouding van rijksmonumenten. Een van de pijlers hiervan is de subsidie voor instandhouding van rijksmonumentale woonhuizen, oftewel de Woonhuissubsidie. In het kader van de brede verkenning is een evaluatie van deze regeling over de periode 2019-2023 uitgevoerd onder begeleiding van een commissie met beleidsadviseurs van de beleidsdirectie Erfgoed en Kunsten van het ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap (OCW), de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) en het Nationaal Restauratiefonds (NRF).

Doel van de evaluatie van de Woonhuissubsidie in de periode 2019-2023 is het verkrijgen van inzicht in de *doeltreffendheid* en *doelmatigheid* ervan. Deze subsidie heeft als doel om bij te dragen aan onderhoud en restauratie van rijksmonumenten met een woonfunctie die in bezit zijn van particuliere eigenaren, en aldus de eigenaren tegemoet te komen in de meerkosten. Dat kunnen zowel rijksmonumenten zijn met alleen een woonfunctie, als rijksmonumenten die daarnaast ook andere gebruiksfuncties hebben.

Opzet onderzoek

Voor de evaluatie van de doeltreffendheid van de Woonhuissubsidie gaat het om de vraag in hoeverre de instandhouding van woonhuismonumenten wordt bevorderd door het subsidiëren van de meerkosten daarvan ten opzichte van niet als rijksmonument beschermde woonhuizen. Hierbij houden we rekening met de strategische beleidsdoelstelling dat maxi-

maal 10% van de rijksmonumenten in slechte of matige staat van onderhoud verkeert. De doelmatigheid van de Woonhuissubsidie betreft de verhouding tussen de inzet van financiële middelen en de gerealiseerde effecten en op mogelijke ongewenste neveneffecten.

De evaluatie bestond uit enkele deelonderzoeken. Er is een cijfermatige analyse uitgevoerd van de Woonhuissubsidie in de afgelopen jaren, waarbij gegevens van de RCE en de provinciale monumentenmonitors gebruikt zijn. Om meer inzicht te krijgen in het functioneren van de subsidie in de praktijk is een enquête gehouden onder eigenaren van woonhuismonumenten, is een rondetafelgesprek georganiseerd met institutionele eigenaren en belangenorganisaties van woonhuseigenaren en zijn interviews gehouden met experts.

De uitkomsten en inzichten zijn in deze rapportage per deelonderzoek uitgewerkt zodat de soms verschillende perspectieven van aanvragers, de ervaringen van adviseurs die betrokken zijn bij de uitvoering en deskundigen op het terrein van subsidiëring en financiering van rijksmonumenten goed op waarde zijn in te schatten. Bij elk deelonderzoek wordt ingegaan op de doeltreffendheid en doelmatigheid van de Woonhuissubsidie.

Conclusies

De Woonhuissubsidie is doeltreffend als het gaat om het subsidiëren van de meerkosten voor de instandhouding van woonhuismonumenten

Conform verwachting laten de meeste objecten in de jaren na subsidietoekenning een verbetering zien van de staat van onderhoud. Het zal niet verbazen dat subsidies verleend voor monumenten waar in de jaren vóór de subsidieverlening sprake was van een restauratieopgave, een groter meetbaar effect op de verbetering van de staat van onderhoud hebben dan subsidies voor meer regulier onderhoud. Het percentage monumenten met een matige tot slechte staat waarvoor een subsidie is verleend lag vóór de aanvraag gemiddeld op 14,8%. Na subsidieverlening is dit percentage gedaald tot 8,7%. Dit is een aanzienlijke verbetering die substantieel bijdraagt aan het verminderen van de restauratieopgave. De Woonhuissubsidie is op basis van deze evaluatie doeltreffend te noemen.

Als gezegd is bij monumenten waar sprake was van alleen een onderhoudsopgave, het meetbare effect op de staat van onderhoud geringer. Ook dit is logisch omdat iets dat goed is, niet veel beter kan worden. Door onderhoud blijft de fysieke staat van een monument op peil en wordt een restauratieopgave vermeden. Ook in het op peil houden van de onderhoudsstaat lijkt de subsidie doeltreffend. Wel is blijvende monitoring in de toekomst nodig om dit beeld ook cijfermatig bevestigd te zien. Inmiddels is voor 45% van de rijksmonumenten met een woonfunctie in particulier eigendom de subsidie een of meerdere keren aangevraagd.

Er is veel waardering voor de regeling vanuit het erfgoedveld

Eigenaren en beheerders van woonhuismonumenten en partijen die hen vertegenwoordigen hebben veel waardering voor de Woonhuissubsidie. Dat beeld komt ook naar voren uit de enquête: 67% van de respondenten geeft aan (zeer) tevreden te zijn met deze regeling. Mede dankzij de subsidies is het partijen gelukt hun monument in redelijke of goede staat te krijgen en te houden.

De Woonhuissubsidie is bedoeld voor rijksmo-

numenten met een woonfunctie. Dat kunnen zowel rijksmonumenten met alleen een woonfunctie zijn, als rijksmonumenten die daarnaast ook andere gebruiksfuncties hebben. De staat van onderhoud van het geheel aan monumenten met een woonfunctie, waarvoor de Woonhuissubsidie bedoeld is, komt met een landelijk gemiddelde van 10,6% matige en slechte objecten in de buurt van het streefdoel van 10%. Dit betreft nog een momentopname. Voor het in beeld brengen van de historische ontwikkeling waren ten tijde van dit onderzoek onvoldoende gegevens beschikbaar. Maar op basis van de meest actuele cijfers lijkt de Woonhuissubsidie ook in de praktijk doeltreffend als het gaat om instandhouding van de monumentale waarde van woonhuismonumenten via het subsidiëren van de meerkosten.

Dat neemt niet weg dat er zeker nog uitdagingen zijn. Om dit te verduidelijken onderscheiden we binnen de totale groep monumenten waarvoor de Woonhuissubsidie is bedoeld drie subgroepen. Hiervan hebben twee groepen nog een restauratieopgave die boven de streefnorm ligt.

- Opvallend is dat het percentage matige en slechte woonmonumenten met alléén een woonfunctie op 9,7% zit, waarmee deze groep voldoet aan de beleidsnorm.
- Er zit echter nog een restauratieopgave bij de monumenten met zowel een woonfunctie als ook een andere gebruiksfunctie (21% van het totaal). Van deze groep ligt het percentage matige en slechte monumenten met 14,1% significant boven de streefnorm van 10%.
- Ook bij de derde subgroep, bestaande uit enkele grote complexe opgaven, is bij een deel nog sprake van een restauratieopgave boven 10%.

Bij bovenstaande percentages matige en slechte monumenten is het is van belang rekening te houden met de kans op (fundering) schade als gevolg van verzakking of inklinking van bodems, bevingen, paalrot, waterstandregulatie en veranderende weersomstandighe-

den. Er is nog veel niet bekend over deze problematiek, maar recente verkenningen wijzen erop dat de omvang aanmerkelijk groter is dan eerder gedacht. Dit kan lokaal effect hebben op de staat van onderhoud van aanzienlijke groepen monumenten.

De Woonhuissubsidie is grotendeels doelmatig als het gaat om het subsidiëren van de meerkosten voor de instandhouding van woonhuismonumenten.

Uit zowel het rondetafelgesprek, de gesprekken met experts als uit de enquête komt het beeld naar voren dat er tevredenheid is over hoe de Woonhuissubsidie is opgezet. Daarmee is de Woonhuissubsidie over de hele linie doelmatig te noemen.

Wel zien zowel de aanvragers, als experts en uitvoerende partijen graag dat de Woonhuissubsidie meer ingezet wordt waar het echt nodig is. Er bestaat het beeld dat de regeling ruimhartig is waar het gaat om woonhuismonumenten met alleen een woonfunctie en die in een goede tot redelijke staat van onderhoud verkeren. Dit wordt deels bevestigd in de rondgang langs experts en in antwoorden van geënquêteerden, waarvan 69% aangeeft de betreffende werkzaamheden ook uit te voeren zonder subsidie. Voor eigenaren geldt dat zij ook zonder financiële ondersteuning een prikkel hebben tot instandhouding van hun rijksmonumentale pand. In het geval een eigenaar onderhoud- of restauratiewerkzaamheden uitvoert, levert dit waarschijnlijk een waardevermeerdering van het pand op. Die waardevermeerdering komt volledig toe aan de eigenaar.

Maar uit dezelfde enquête komt ook naar voren dat eigenaren, indien er minder subsidie beschikbaar is, het onderhoud alsnog wel uitvoeren maar dat dit consequenties heeft voor het tempo en de kwaliteit. Dit beeld werd bevestigd tijdens het rondetafelgesprek. En laten de cijfers zien dat de woonhuismonumenten met een gecombineerde functie en een restauratieopgave juist gebaat zijn bij verdere stimulering.

Een aantal constatering geeft aanleiding voor mogelijke herijking en eventueel aanpassingen:

- Het mogelijk versoberen van subsidie bij monumenten in goede staat is alleen acceptabel wanneer er ten behoeve van restauraties juist meer ruimte voor subsidie tegenover staat.
- Binnen de totale groep woonhuismonumenten waarvoor de Woonhuissubsidie bedoeld is zijn er feitelijk drie opgaven:
 - Monumenten met alleen een woonfunctie waarvan de gemiddelde staat van onderhoud met een percentage van 9,7% matige en slechte monumenten onder de streefnorm van 10% zit. Dit is ook terug te zien in het gemiddelde toegekende bedrag van € 6.652 per monument, bijvoorbeeld bedoeld voor een schilderbeurt en ander regulier onderhoud. Bij deze groep past een sobere en doelmatige aanpak gericht op het op peil houden van de onderhoudsopgave. Met het instellen van een maximumsubsidiebedrag van € 50.000 wordt 93% van de eigenaren van monumenten met een redelijke tot goede staat van onderhoud bediend.
 - Daarnaast zijn er monumenten met een restauratieopgave. Vaak betreft dit monumenten die naast een woonfunctie een andere gecombineerde gebruiksfunctie hebben. Maar kunnen ook monumenten zijn in matige tot slechte staat met alleen een woonfunctie. Deze groep is verantwoordelijk voor 6% van de subsidietoekenningen. Bij deze monumenten zijn de benodigde ingrepen vaak omvangrijk en kostbaar met hogere subsidieaanvragen tot gevolg. Ook hier draagt het instellen van maximumsubsidiebedrag, in het geval een restauratieopgave van € 250.000 bij aan het verhogen van de doelmatigheid omdat hiermee het beschikbare budget wordt verdeeld over een grotere groep eigenaren.
 - En tot slot zijn er enkele grotere, complexe restauratieopgaven. Deze groep is verantwoordelijk voor minder dan 1%

van de aanvragen, maar de benodigde bedragen waren hoger dan € 250.000. Samen maakten ze aanspraak op 23,8% van het totale beschikbare subsidiebudget en 3% maakt gebruik van 40,8% van het budget.

Het invoeren van een maximaal bedrag aan subsidiabele kosten sluit aan bij het principe “lenen waar het kan en subsidie waar het moet”. Dit was in de aanvankelijke plannen voor de Woonhuissubsidie ook opgenomen, met als doel om de subsidie te richten op sober en doelmatig onderhoud. En de eigenaar in het geval van een restauratieopgave met hoge restauratiekosten te verwijzen naar de mogelijkheid van een laagrentende lening.

Overige uitkomsten analyses en gesprekken

Uit de data-analyses, het rondetafelgesprek en de gesprekken met experts kwamen de volgende punten naar voren:

- Aanvragers willen graag in een zo vroeg mogelijk stadium duidelijkheid krijgen over de slagingskans van de subsidieaanvraag en ook zekerheid krijgen over het subsidiepercentage. De regeling werkt op dit moment zo, dat bij overvraag het subsidiepercentage naar rato naar beneden wordt bijgesteld. Samen met de lange periode van beoordeling en besluitvorming (doordat een aanvraag maar één keer per jaar gedurende twee maanden gedaan kan worden) maakt dit dat de eigenaar lange tijd niet weet waar hij/zij aan toe is. Dit punt kwam ook naar voren bij de enquête.
- Bij 9% van alle subsidieaanvragen is een bedrag van (soms veel) minder dan € 500 toegekend. Dit roept de vraag op of de verwerking van dergelijke kleine subsidieaanvragen opweegt tegen het resultaat. Tegelijkertijd geeft de RCE aan dat de verwerking ervan geautomatiseerd is en daardoor weinig moeite kost. En dat het wel een contactmoment is met de eigenaar.

Overige uitkomsten enquête

- Uit de online enquête die door 1.117 respondenten is ingevuld, geeft 93% van de

ondervraagden aan bekend te zijn met de Woonhuissubsidie. Hiermee lijkt de Woonhuissubsidie goed bekend te zijn onder monumenteigenaren.

- De respondenten van de enquête geven verder aan dat wanneer de Woonhuissubsidie alleen voor onderhoudsdoeleinden beschikbaar zou zijn en niet meer voor restauraties, 53% de restauratiewerkzaamheden zou spreiden in de tijd. 14% van de respondenten kiest in dat geval voor de bekostiging van de restauratiewerkzaamheden middels een laagrentende lening bij het NRF.

Kanttekening bij de resultaten uit de enquêtes is dat de respondenten belanghebbenden zijn en de enquête dus in sommige gevallen strategisch hebben ingevuld. Daarnaast zijn de respondenten niet op basis van een aselechte steekproef uitgenodigd.



Simon Oomstraat
Veere

Inleiding

Het ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap voert een brede verkenning uit naar het financieringsstelsel voor instandhouding van rijksmonumenten. Een van de pijlers hiervan is de subsidie voor instandhouding van rijksmonumentale woonhuizen, oftewel de Woonhuissubsidie¹. Deze regeling verving de tot 2019 bestaande mogelijkheid van fiscale aftrek van kosten van onderhoud. De eerste aanvraagronde was in 2020, voor werkzaamheden uitgevoerd in 2019. In het kader van de brede verkenning is een evaluatie van deze regeling over de periode 2019-2023 relevant.

Het Ministerie van OCW heeft de bureaus Fenicks en Hylkema Erfgoed opdracht gegeven deze evaluatie uit te voeren. Dit rapport geeft daarvan de resultaten weer.

Nederland telt 61.775 rijksmonumenten². Dit is exclusief de 1.466 archeologische vindplaatsen. Een monumentnummer kan bestaan uit meerdere bouwkundige eenheden en een bouwkundige eenheid kan weer bestaan uit meerdere zogenaamde “verblijfsobjecten”³. Een verblijfsobject is de kleinste binnen één of meer panden gelegen en voor woon-, bedrijfsmatige of creatieve doeleinden geschikte eenheid van gebruik.

49.566 rijksmonumenten hebben een verblijfsfunctie, waarvan 74% een woonfunctie heeft. Dit gaat om 84.949⁴ woningen en appartementen. Bij 21% van de monumenten met een woonfunctie, heeft hetzelfde pand ook een andere gebruiksfunctie zoals een industriefunctie of bijeenkomstfunctie.

Vóór de inwerkingtreding van de Woonhuissubsidie konden particuliere eigenaren van de woonhuismonumenten gebruik maken van een fiscale aftrekregeling waarbij de kosten van onderhoud konden worden opgevoerd als aftrekpost op voor de inkomstenbelasting. De fiscale regeling voor particulieren is afgeschaft en vervangen door de Woonhuissubsidie⁵.

Doelstellingen waren:

- een vereenvoudiging van het fiscale stelsel;
- efficiënter inzetten van middelen door een focus op instandhouding en behoud van monumentale waarden, waarbij voor de fiscale aftrekregeling een breder palet van ingrepen in aanmerking kwam.

Voor een uitgebreidere beschrijving van de voorgeschiedenis van zowel de fiscale regeling als de Woonhuissubsidie zie bijlage I.

1 <https://www.cultureelerfgoed.nl/onderwerpen/subsidie-woonhuismonumenten/Woonhuissubsidie-aanvragen>

2 <https://www.cbs.nl/nl-nl/cijfers/detail/85538NED>

3 Zie ook <https://catalogus.kadaster.nl/bag/nl/page/Verblijfsobject>

4 Bron: Provinciale monitors 2024 & RCE.monument-online.nl 2024

5 Stichtingen, corporaties en eigenaren van een B.V. of N.V. kunnen geen gebruik maken van de Woonhuissubsidie maar (deels) wel gebruik maken van fiscale aftrek mogelijkheden.

Lloydstraat
Rotterdam

*Pakhuis Sint Job
voorzien van
appartementen.*



1 Onderzoeksvragen

Doel van de evaluatie van de Woonhuissubsidie is het verkrijgen van inzicht in de *doeltreffendheid* en *doelmatigheid* van deze regeling. Het onderzoek is uitgevoerd in opdracht van het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap (OCW).

De termen doeltreffendheid en doelmatigheid zijn als volgt gedefinieerd:

- **Doeltreffendheid** van het beleid is een synoniem voor de effectiviteit ervan en heeft betrekking op de mate waarin de beleidsdoelstelling dankzij inzet van de Woonhuissubsidie wordt gerealiseerd. In hoeverre heeft de regeling bijgedragen aan de instandhouding van monumenten of zelfs het verbeteren van de staat van onderhoud van de monumenten?
- **Doelmatigheid** of de efficiëntie van beleid gaat over de mate waarin het optimale effect tegen zo min mogelijk kosten en ongewenste neveneffecten wordt bewerkstelligd. In hoeverre wordt met de Woonhuissubsidie een optimale verhouding gerealiseerd tussen de inzet van financiële middelen en de gerealiseerde effecten?

De centrale onderzoeksvragen die in deze evaluatie aan de orde komen zijn:

- 1 Is de Woonhuissubsidie doeltreffend als het gaat om instandhouding van de monumentale waarde van woonhuismonumenten via het subsidiëren van de meerkosten? Dit is bijvoorbeeld meetbaar met behulp van de informatie over de dynamische staat van onderhoud uit de provinciale monitors. Hierbij houden we rekening met de strategische doelstelling van maximaal 10% in slechte of matige staat.
- 2 Is de Woonhuissubsidie doelmatig als het gaat om het subsidiëren van de meerkosten voor de instandhouding van woonhuismonumenten? En wat zijn de belangrijkste indicatoren om dit te meten?
- 3 Welke aanbevelingen zijn er voor toekomstige evaluaties van deze regeling?

Begeleidingscommissie

Het onderzoek is begeleid door een commissie waarin beleidsadviseurs van het Ministerie van OCW, de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed en het Nationaal Restauratiefonds deelnamen. Vanuit de commissie is veel aanvullende informatie verstrekt en zijn waardevolle inzichten gedeeld.

2 Onderzoeksmethodiek en bronnen

Bovenstaande vragen worden zowel cijfermatig als procesmatig geëvalueerd. Daarbij worden de volgende gegevens en methodes ingezet:

Kwantitatieve methoden

- Om te toetsen of de juiste doelgroep (te weten particuliere eigenaren van rijksmonumenten met een woonfunctie) door deze regeling wordt bediend en of de doelstelling (maximaal 10% van de rijksmonumenten verkeert in slechte of matige staat) wordt gerealiseerd, is informatie over de staat van onderhoud uit de provinciale monitors gebruikt. Deze informatie is van meerdere jaren beschikbaar en wordt ook gebruikt om te bepalen in hoeverre de regeling eraan bijdraagt dat de groep monumenten in slechte of matige staat niet groeit. Tevens geven de provinciale monitors inzicht waar subsidie-instrumenten al dan niet gecombineerd zijn toegekend.

Kwalitatieve beschouwing

- Door middel van een rondetafelgesprek met eigenaren van woonhuismonumenten en belangenorganisaties is verkend in hoeverre de subsidie aansluit bij de praktijk. In het gesprek kwam de hoogte van het huidige subsidiepercentage aan de orde, alsook de systematiek waarbij het subsidiepercentage bij overvraag naar beneden wordt bijgesteld. Ook is het aanvraagproces met een jaarlijkse aanvraagronde aan de orde geweest, waarbij een aanvraag wordt ingediend voor de subsidiabele kosten die gemaakt zijn in het voorgaande kalenderjaar.

- De informatie vanuit het rondetafelgesprek is aangevuld met de input van inhoudelijke experts. Deze heeft met name betrekking op de effecten van het afschaffen van de fiscale regeling en de effecten van de verhuurdersheffing. Een ander aspect is de relatieve verhouding tussen aanvragen voor regulier onderhoud en restauratie. Ook is gesproken over (soms heel grote) panden die slechts voor een beperkt oppervlakte een woonfunctie hebben, maar die wel volledig in aanmerking komen voor de Woonhuissubsidie. Denk hierbij aan een grote loods van 2.000 vierkante meter met inpandige portierswoning van 80 vierkante meter in particulier eigendom, die voor zover het subsidiabele kosten betreft volledig in aanmerking komt voor de Woonhuissubsidie. Tevens kwam aan bod dat bij grote wooncomplexen de subsidie per adres aangevraagd kan worden waardoor het bij afzonderlijke aanvragen slechts om enkele duizenden euro's gaat, maar het totale toegekende subsidiebedrag per monumentaal object tot meerdere tonnen kan oplopen.
- Tot slot hebben we uit een online enquête onder woonhuseigenaren informatie gehaald over het gebruik van en de ervaringen met de Woonhuissubsidie. De enquête is ingevuld door 1.117 respondenten en geeft inzicht in de mate van tevredenheid die eigenaren van woonhuismonumenten ervaren met de regeling. Daarmee komt ook een deels kwalitatieve beschouwing aan bod.

De uitkomsten van bovenstaande onderdelen komen samen in hoofdstuk IV waarin de conclusies en aanbevelingen zijn opgenomen.

Doel is te komen tot inzicht in de doelmatigheid en doeltreffendheid van de Woonhuissubsidie.

3 Leeswijzer

Hierna wordt ingegaan op de hiervoor genoemde onderdelen van het onderzoek:

- In hoofdstuk I worden de kenmerken van de Woonhuissubsidie toegelicht en de uitkomsten van de kwantitatieve analyse besproken. Hierbij zijn gegevens over de Woonhuissubsidie gecombineerd met cijfers over de staat van onderhoud die zijn gekoppeld aan de monumenten waarvoor subsidie is verstrekt.



De Woonhuis- regeling: feiten en cijfers

I.1 Wat is de Woonhuissubsidie?

De Woonhuissubsidie heeft als doel om bij te dragen aan instandhouding (onderhoud en restauratie) van rijksmonumenten met een woonfunctie die in bezit zijn van particuliere eigenaren, en aldus de eigenaren tegemoet te komen in de meerkosten.

Dat kunnen zowel panden zijn die van oorsprong als woonhuis gebouwd zijn als tot woning herbestemde rijksmonumenten, zoals een voormalige kerk, dorps huis of bedrijfspand. De regeling is bedoeld voor particuliere eigenaren die al dan niet deel uitmaken van een VvE en aandeelhouders van een op grond van de Natuurschoonwet⁶ (NSW) aangewezen landgoed of buitenplaats.

I.2 Waarom een Woonhuissubsidie?

Sinds 1994 wordt op basis van het Strategisch Plan voor de Monumentenzorg van toenmalig minister Hedy d'Ancona een beleidsmatige doelstelling gehanteerd van een dynamische restauratieopgave van maximaal 10% van de totale opgave. De subsidies en revolverende leningen die worden gefinancierd door het Rijk dragen bij aan dit doel.

De Woonhuissubsidie maakt deel uit van dit bredere stelsel van subsidies en laagrentende leningen voor eigenaren van rijksmonumenten. Voor Restauratiefondshypotheek worden financiële middelen beschikbaar gesteld via een revolverend fonds waaruit leningen worden verstrekt die afgelost worden, inclusief een lage rente. Voor niet-particuliere eigenaren van woonhuisrijksmonumenten is de Woonhuissubsidie niet beschikbaar maar zijn er wel fiscale aftrek mogelijkheden, waarbij onderhoudskosten kunnen worden afgetrokken van de vennootschapsbelasting. Ook kunnen verhuurders van rijksmonumentale woningen een opslag op de verhuurprijs rekenen bedoeld om instandhoudingskosten mee te dekken. In het huidige stelsel bestaat die opslag uit 50 punten volgens het woningwaar-

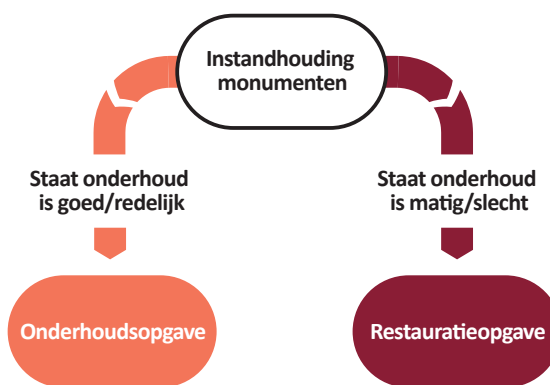
deringsstelsel. In de nieuwe regeling is beoogd deze 50 punten te vervangen door een opslag van 35% op de huurprijs⁷.

Restauratie is aan de orde als een rijksmonument dat in een matige of slechte staat verkeert weer in een redelijke tot goede staat wordt gebracht. Werkzaamheden die plaatsvinden om een monument in redelijke tot goede staat te houden noemen we in het kader van dit onderzoek onderhoud. Soms vinden deelrestauraties plaats (bij monumenten in redelijke tot goed staat) of is er sprake van onderhoud bij matige objecten om verder verval van het monument te voorkomen.

De term instandhouding is de overkoepelende term voor zowel onderhoud als restauratie. Zie ook figuur I.1.

Het Rijk en verschillende provincies en gemeenten stellen ten behoeve van duurzame instandhouding van rijksmonumenten aanvullende financiële middelen ter beschikking. Zo zijn er subsidiemogelijkheden voor het stimuleren van haalbare herbestemmingen en voor het verduurzamen van monumenten.

Dit onderzoek beperkt zich tot de instandhouding van rijksmonumenten met een woonfunctie. Andere regelingen worden dan ook buiten beschouwing gelaten.



Figuur I.1 Instandhouding monumenten met onderscheid naar onderhouds- en restauratieopgave.

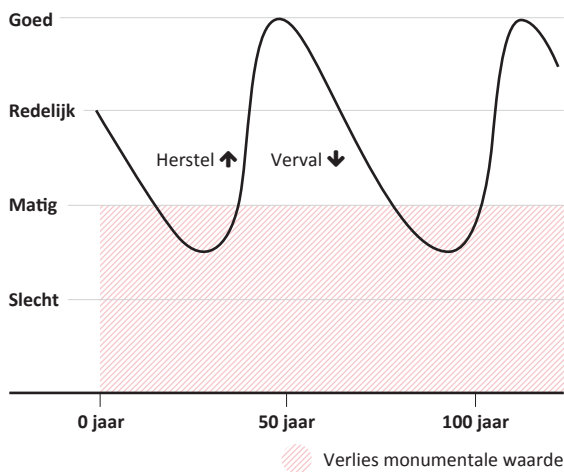
⁶ <https://wetten.overheid.nl/BWBR0001939/2021-01-01>

⁷ Notitie financiële effecten wijzigingen verhuur monumentale woningen, VPRC consultants mei 2024.

I.3 Voorkomen is beter dan genezen

Het spreekwoord ‘voorkomen is beter dan genezen’ gaat zeker op in de monumentenzorg. Restauratie is duurder dan onderhoud, zie ook figuur I.2 en I.3. Te lang uitstellen van restauratie kan uiteindelijk tot verval en daarmee onherstelbaar verlies van waarde leiden. Het Rijk bevordert daarom het onderhoud van rijksmonumenten via de Woonhuissubsidie en stimuleert middels het indienen van een meerjaren-onderhouds-planning planmatig onderhoud bij niet-woonhuis monumenten. Dit laatste doet ze via de Subsidie-regeling instandhouding rijksmonumenten (hierna Sim). De Sim subsidie is bedoeld voor het in goede tot redelijke staat houden van oorspronkelijk niet als woonhuis gebouwde monumenten.⁸

De grafiek in figuur I.3 laat de gemiddelde onderhouds- en restauratiekosten zien voor onderhoud van de buitenschil. De gegevens zijn gebaseerd op onderzoek onder oorspronkelijk niet als woonhuis gebouwde rijksmonumenten. 72% heeft na herbestemming geheel of deels een woonfunctie. Daarmee zijn de cijfers indicatief voor de andere monumenten met een woonfunctie.



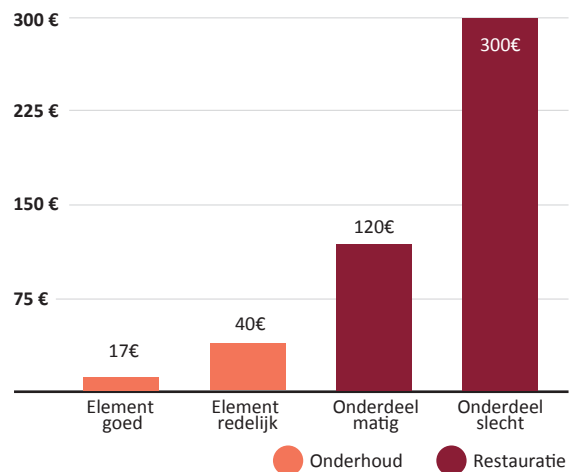
Figuur I.2 Het effect van de staat van onderhoud op de monumentale waarde bij een te lange onderhoudscyclus

Bron: Monumentenwacht Nederland 2022.

I.4 Kerncijfers Woonhuissubsidie

Voor deze evaluatie zijn benodigde subsidiegegevens op vertrouwelijke en geanonimiseerde wijze beschikbaar gesteld door de RCE. In de periode 2020 tot en met 2023 is 28.307 maal een subsidie toegekend in het kader van de Woonhuissubsidie. Deze toekenningen hadden betrekking op 10.070 monumentnummers. In totaal zijn er 32.263 rijksmonumentnummers bestaande uit 36.679 monumentale objecten met een woonfunctie.⁹ Hiervan is naar verwachting 70% in particulier eigendom. Een snelle rekensom leert ons dat ongeveer 45% van de monumenteigenaren waarvoor de subsidie bedoeld is, er gebruik van gemaakt heeft.

Het totale toegekende bedrag bedraagt ruim € 188 miljoen. Over het eerste voorgaande jaar (2019) werd voor € 39 miljoen aan subsidie toegekend. In de jaren erna steeg het toegekende subsidiebedrag geleidelijk tot € 55 miljoen in 2023. Zie ook onderstaande tabel I.1. Het subsidiebudget voor de aanvraagronde van 2024 is vastgesteld op € 52,5 miljoen.¹⁰ Dit percentage voor de toekenning van subsidiabele kosten kan in theorie dalen wanneer



Figuur I.3 Gemiddelde kosten per m2 van onderhoud c.q. restauratie op basis gegevens uit 2022.

⁸ <https://www.cultureelerfgoed.nl/onderwerpen/subsidie-instandhouding-rijksmonumenten>

⁹ Bron: provinciale monitors 2024.

¹⁰ Er was voor de periode 2020-2023 € 200 miljoen Woonhuissubsidie beschikbaar. In deze periode is € 188 miljoen subsidie aangevraagd. Er is voor het jaar 2024 nog € 12 miljoen extra budget beschikbaar naast de reguliere jaarlijkse € 50 miljoen.





figuur I.4 Toegekend subsidiebedrag per aanvraagronde in Euro

2020

€ 39.000.000

2021

€ 46.000.000

2022

€ 48.000.000

2023

€ 55.000.000

Totaal toegekend

subsidiebedrag
in deze periode:

€ 188.000.000

Beschikbaar budget

in deze periode:

€ 200.000.000

in een bepaald jaar de totale hoeveelheid aangevraagde subsidies het budget overstijgt. In dat geval gaat het subsidiepercentage over de subsidiabele kosten omlaag.

Het toegekende subsidiebedrag per monument laat een grote variatie zien. Zo is het laagste subsidiebedrag per monument € 3 en het hoogste bedrag bij één monument € 3.191.289. Eigenaren van monumenten kunnen jaarlijks een nieuwe aanvraag indienen. In deze rapportage worden de bedragen per monument voor de jaren 2020-2023 bij elkaar opgeteld. Op monumentnummerniveau is het toegekende subsidiebedrag gerekend over vier jaar gemiddeld € 6.652. Zie ook figuur I.5.

Een analyse van de cijfers laat zien dat de regeling drie verschillende opgaven bedient:

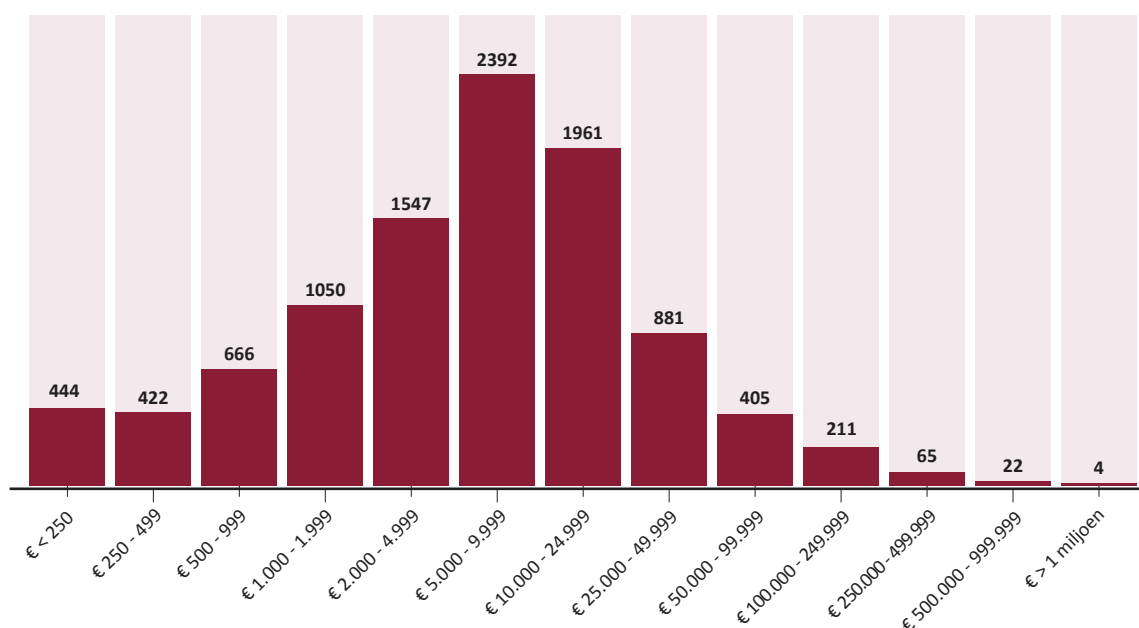
- 1 Onderhoudsopgaven:** de kosten voor regulier onderhoud zijn doorgaans lager dan voor restauratiewerkzaamheden, die immers bestaan uit herstel van delen van een monument dat in slechte of matige staat verkeert. Dit verklaart het gemiddelde toegekende bedrag van € 6.652 per monument. Van het totale subsidiebudget heeft 44,3% betrekking op toekenningen kleiner dan € 50.000, bijvoorbeeld voor een schilderbeurt en ander regulier onderhoud. Dit kan ook voor een groter pand zijn.
- 2 Restauratieopgaven:** hiervan is een deel omvangrijk en kostbaar, met een hogere subsidieaanvraag tot gevolg.
- 3 Grote restauratieopgaven:** Bij een klein deel, 91 van de 10.070 toekenningen, ging het om een bedrag hoger dan € 250.000. Daarmee deed deze groep, die kleiner is dan 1%, aanspraak op 23,8% van het totale subsidiebudget. Zie ook tabel I.1. Dit roept de vraag op of het hoge toegekende subsidiebeslag van een zeer beperkte groep monumenten opweegt tegen het verlagen van het percentage voor een hele grote groep met een bescheiden subsidiebehoefte in het geval in de toekomst de totale som aangevraagde subsidies het subsidiebudget overstijgt.

De monumenten waarbij het subsidiebedrag

Tabel I.1 **Verdeling subsidietoekenningen in euro's per monument in de periode 2020-2023.**

Subsidiebedrag € in klassen	Aantal monumenten	Totaal € per groep	% van totaalbedrag
<250	444	€ 61.031	0,0%
250-499	422	€ 154.896	0,1%
500-999	666	€ 493.373	0,3%
1.000-1.999	1.050	€ 1.538.213	0,8%
2.000-4.999	1.547	€ 4.534.170	2,4%
5.000-9.999	2.392	€ 15.691.705	8,3%
10.000-24.999	1.961	€ 31.241.513	16,6%
25.000-49.999	881	€ 29.785.580	15,8%
50.000-99.999	405	€ 27.915.352	14,8%
100.000-249.999	211	€ 32.042.566	17,0%
250.000-499.999	65	€ 21.893.865	11,6%
500.000-999.999	22	€ 14.681.401	7,8%
> 1 miljoen	4	€ 8.269.755	4,4%
Totaal	10.070	€ 188.303.420	100,0%

Figuur I.5 **Verdeling totaalbedrag subsidie per monument in periode 2020-2023.**



maximaal € 50.000 bedroeg, vormden 93% van het totale aantal monumenten waarvoor subsidie verleend werd in de periode 2020-2023. Aan deze groep monumenten werd opgeteld € 83,5 miljoen subsidie verstrekt, dat is 44,3% van het totaal uitgekeerde subsidiebedrag.

Wat opvalt is dat 866 keer een bedrag van

minder dan € 500 is toegekend en dat het in 244 gevallen zelfs (veel) minder betrof dan € 250. Deze geringe bedragen roepen de vraag op of de inspanning voor de verwerking van de aanvraag opweegt tegen het resultaat.

Kijkend naar de verdeling van de verstrekte subsidie per provincie, lijkt deze in de pas te lo-

Tabel I.2 % Rijksmonumenten met woonfunctie en Woonhuisregeling per provincie.

Provincienaam	% RM met woonfunctie	% Aanvragen Woonhuisregeling (N)	% Totaal budget Woonhuisregeling €
Drenthe	2,8%	2,3%	2,1%
Flevoland	0,2%	0,0%	0,0%
Friesland	7,0%	3,1% (laag)	4,0%
Gelderland	11,1%	9,7%	9,6%
Groningen	5,2%	5,6%	2,6% (laag)
Limburg	9,0%	7,7%	5,1% (laag)
Noord-Brabant	10,5%	11,9%	8,3%
Noord-Holland	17,5%	21,9% (hoog)	30,5% (hoog)
Overijssel	5,7%	4,3%	4,9%
Utrecht	7,4%	13,3% (hoog)	7,9%
Zeeland	6,9%	3,8% (laag)	4,6%
Zuid-Holland	16,8%	16,3%	20,2% (hoog)
Totaal	100,0%	100,0%	100,0%

pen met het aandeel rijksmonumenten met een woonfunctie. Zie ook tabel I.2. Wat wel opvalt is dat de verstrekte subsidies ten opzichte van het percentage woonhuizen op het totale aantal monumenten relatief laag is in de provincies Zeeland en Friesland. Op basis van het toegekende subsidiebudget blijven de provincies Limburg en Groningen achter in vergelijking met het aandeel rijksmonumenten met een woonfunctie dat in deze provincies ligt.

In de provincie Utrecht ligt het aandeel van de toegekende subsidies juist hoger dan op basis van het aandeel woonhuismonumenten te verwachten is. In Noord-Holland zijn relatief veel toekenningen. Ook is het toegekende subsidiebudget in Noord-Holland een factor 1,4 hoger dan verwacht kan worden op basis van het aantal monumenten met een woonfunctie.

Een verklaring voor de verschillen per provincie vereist aanvullend onderzoek, bijvoorbeeld naar het aandeel VvE's per provincie. Zo is het denkbaar dat in grote steden het aantal woningen per monumentaal pand gemiddeld hoger is. Een vergelijking op basis van het aantal wooneenheden geeft wellicht een ander beeld.

Kijkend naar de verdeling van subsidies in nominale bedragen valt op dat naast de subsidies

voor monumenten in de categorie 'Woningen en woningbouwcomplexen', veel aanvragen worden gedaan voor monumenten in de categorie 'Boerderijen, molens en bedrijven'. Daarna volgen de categorieën 'Kastelen en landhuizen' en 'Handelsgebouwen, opslag- en transportgebouwen'. Deze verdeling van de toegekende Woonhuis-subsidie is in lijn met de verwachting omdat boerderijen vaak al een (gedeeltelijke) woonfunctie hebben en het formaat van monumentale boerderijen zich doorgaans goed leent voor een woonfunctie. De gebouwen op kasteelterreinen, buitenplaatsen en landgoederen hebben vaak een woonfunctie. Ook pakhuizen zijn door hun ligging in woongebieden vaak herbestemd tot woonhuis. De gebouwen op kasteelterreinen, buitenplaatsen en landgoederen hebben vaak een woonfunctie. Monumenten in andere categorieën dan 'Woningen en woningbouwcomplexen', zoals 'Verdedigingswerken', komen ook in aanmerking voor de Woonhuissubsidie mits deze objecten een woonfunctie hebben, denk hierbij aan een fortwachterswoning.

I.5 Draagt de subsidie bij aan de staat van onderhoud?

Markt
Veere



Zicht op Deventer
Deventer



Figuur I.6 Verdeling subsidies in € per erfgoedcategorie.

Woningen en woningbouwcomplexen	€ 118.488.153
Boerderijen, molens en bedrijven	€ 31.993.603
Kastelen, landhuizen en parken	€ 11.668.791
Handelsgebouwen, opslag- en transportgebouwen	€ 10.134.454
Cultuur, gezondheid en wetenschap	€ 9.700.302
Religieuze gebouwen	€ 2.993.826
Verdedigingswerken en militaire gebouwen	€ 1.754.534
Bestuursgebouwen, rechtsgebouwen en overheidsgebouwen	€ 1.573.721
Sport, recreatie, vereniging en horeca	€ 787.525
Weg- en waterbouwkundige werken	€ 255.468
Rijksmonumentnummer niet in het register	€ 139.319
Voorwerpen op pleinen en dergelijke	€ 49.711
Uitvaartcentra en begraafplaatsen	€ 8.388
Archeologie (N)	€ 2.403

I.5.1 Groep A. Monumenten met alleen een woonfunctie staan er goed bij

De staat van onderhoud van rijksmonumenten met alleen een woonfunctie is over het geheel genomen goed te noemen. Landelijk ligt het percentage matige en slechte monumenten met een woonfunctie op 9,7%. Het ligt hiermee onder de beleidsnorm van maximaal 10%. Zie ook onderstaande tabel I.3. Dit percentage is sinds de start van de Woonhuissubsidie in 2019 vrij stabiel gebleven en varieert iets per provincie.

Tabel I.3 Staat onderhoud monumenten met alleen woonfunctie zónder gecombineerde functie.

	2019	2020	2021	2022	2023
Goed	52,2%	52,9%	53,1%	52,9%	52,9%
Redelijk	38,1%	37,3%	37,3%	37,3%	37,3%
Matig	7,8%	7,9%	7,8%	7,9%	7,9%
Slecht	1,8%	1,8%	1,8%	1,8%	1,8%

Het stabiele positieve beeld van de staat van onderhoud van monumenten met alleen een woonfunctie toont aan dat eigenaren investeren in het onderhoud en er geen achteruitgang plaatsvindt. Het is de vraag in hoeverre de staat van onderhoud op dit lage niveau stabiel blijft wanneer de eigenaren die nu gebruik maken van de Woonhuissubsidie, minder subsidie zouden ontvangen. Extra stimuleren lijkt op basis van deze cijfers niet nodig.

I.5.2 Groep B. Opgave monumenten met woonfunctie en andere gebruiksfunctie

21% van de monumenten met een woonfunctie heeft ook een andere gebruiksfunctie. Voor ongeveer 60% betreft dit oorspronkelijk als woonhuis gebouwde rijksmonumenten met meerdere gebruiksfuncties. In de overige 40% van de gevallen gaat het om appartementen boven een winkel of horecavoorziening, of een bedrijfspand met een inpandige woning. De staat van onderhoud van deze groep geeft een ander beeld. Zie figuur I.7 Voor zover het de

circa 70% rijksmonumenten in particulier eigendom betreft, komen deze ook in aanmerking voor de Woonhuissubsidie. In theorie komen deze monumenten ook in aanmerking voor de Sim en provinciale restauratieregelingen.

Als het gaat om de staat van onderhoud gedraagt deze groep monumenten zich zoals de niet-woonhuismonumenten, zie ook "Onderzoek restauratieopgave niet-woonhuisrijksmonumenten juni 2024". Deze groep bevat ook enkele grote complexe opgaven. Zo lag het percentage matige en slechte monumenten in de periode 2019-2023 gemiddeld rond 16%. Het percentage daalde weliswaar naar 14,1% in 2023, maar ligt nog steeds structureel boven de streefnorm van 10%.

Het verschil in staat van onderhoud tussen monumenten met alleen een woonfunctie en monumenten met een gecombineerde functie naast de woonfunctie is zo groot, dat dit nader onderzoek naar de mogelijke oorzaken rechtvaardigt, waarna de vraag gesteld kan worden of het verder terugbrengen van de restauratieopgave voor deze categorie monumenten extra gestimuleerd zou moeten worden en hoe dat het beste kan gebeuren.

Het periodiek en structureel monitoren van woonhuismonumenten verdient een aanbeveling. Zo krijgen beleidskeuzes een stevige cijfermatige onderbouwing en worden effecten van beleid steeds op korte termijn zichtbaar. Op basis van actuele feiten en cijfers kan dan tijdig bijgestuurd kan worden. De verzamelde cijfermatige gegevens dragen met deze opzet ook bij aan de toekomstige evaluaties van deze regeling.

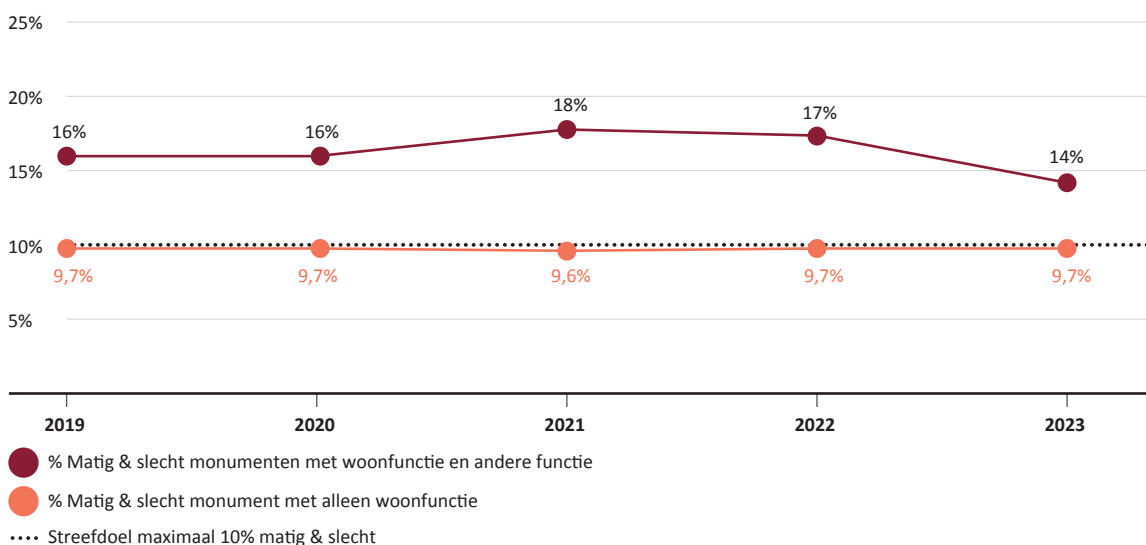
Het is hierbij belangrijk om de subsidiegegevens beschikbaar te maken conform de Uitvoeringsrichtlijn digitaal schouwen 2006 van de stichting Erkende Restauratiekwaliteit Monumentenzorg (ERM) en met oog voor de privacywetgeving.

I.5.3 Gecombineerd resultaatgroep A en B.

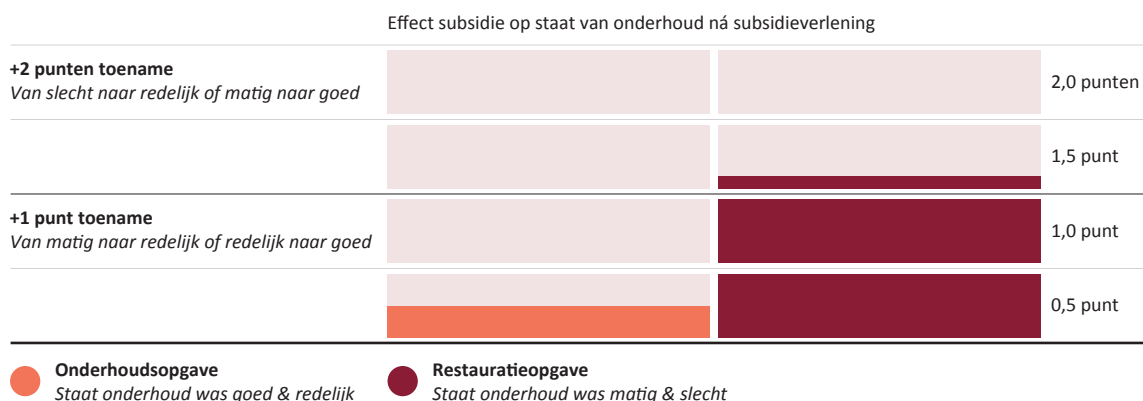
De totale doelgroep waarop de Woonhuissubsidie gericht is (alle rijksmonumenten met een woonfunctie al dan niet gecombineerd met een andere functie), levert een gewogen percentage matig en slecht op van 10,6%.¹¹ Dit is inclusief een aantal grote complexe restauratieopgaven. Hierbij moet worden vermeld dat in de provinciale monitors relatief weinig

Figuur I.7 **Verskil staat onderhoud monumenten met woonfunctie met en zonder een andere functie periode 2019-2023.**

Bron: provinciale monitors 2024.



Figuur 1.8 **Verbetering van de staat van onderhoud na subsidietoekenning.**
Gemiddelde waarde over de periode 2020-2023.



monumenten met alleen een woonfunctie zijn opgenomen, waardoor dit percentage matige en slechte monumenten waarschijnlijk aan de hoge kant is.¹²

Wanneer gekeken wordt naar de groep woonhuismonumenten waarbij aanspraak is gemaakt op de Woonhuissubsidie, dan valt een aantal zaken op:

- 1 Conform verwachting laten de meeste objecten in de jaren na subsidietoekenning een verbetering zien van de staat van onderhoud. Zie ook figuur 1.8 en tabel 1.4. Alleen in 2020 is er een uitzondering op deze regel bij de panden met een onderhoudsopgave. Bij deze panden, waar wel sprake was van subsidieverlening, was de waardering van de staat van onderhoud nadien iets lager. Zie ook bijlage III. Het gegeven dat veel provinciale monitors nog in een opstartfase zaten in 2018, zou een verklaring kunnen zijn voor de negatieve uitkomst in het eerste jaar waarin de Woonhuissubsidie van kracht was. Gaandeweg zijn de resultaten van de monitor steeds zuiverder geworden.
- 2 Subsidies verleend aan monumenten

waar in de jaren voor de subsidieverlening sprake was van een restauratieopgave, hebben een groter meetbaar effect op de verbetering van de staat van onderhoud. Bij deze monumenten wordt de staat van onderhoud gemiddeld ruim één schaalpunt hoger gewaardeerd na verstrekking van de subsidie. Zie figuur 1.8. Voor deze meting is gebruik gemaakt van een groep van 344 monumenten waar informatie over de staat van onderhoud bekend was voorafgaand aan de subsidieverlening en een jaar na de toekenning. Het percentage monumenten met een matige tot slechte staat waarvoor een subsidie is verleend lag vóór de aanvraag gemiddeld op 14,8%. Na de subsidieverlening is dit percentage voor deze groep monumenten in de meting gedaald tot 8,7%. Hierin blijkt de subsidie uitermate doeltreffend.¹³

- 3 Bij monumenten waar sprake was van alleen een onderhoudsopgave, is het meetbare effect op de staat van onderhoud gering. Dit lijkt logisch omdat iets dat goed is, niet veel beter kan worden. Door onderhoud blijft de fysieke staat

11 Percentage matig en slechte woonhuismonumenten met alleen woonfunctie (9,7% X 4/5 + percentage woonhuismonumenten met gecombineerde functie naast woonfunctie 14,1% X 1/5)/5= 10,6% matig en slecht voor de hele populatie.

12 Voor alle gebouwde rijksmonumenten (woonhuizen en niet-woonhuizen) ligt het percentage matig en slechte monumenten ligt landelijk op 12,4% (bron: Provinciale monitors 2024).

13 In het onderzoek naar de restauratieopgave van niet-woonhuismonumenten is ook gekeken naar migratie tussen monumenten met een goede, redelijke, matige en slechte staat over de tijd. Dergelijk onderzoek is voor monumenten met een woonfunctie op basis van de huidige monitoring maar beperkt mogelijk.



van een monument op peil en wordt een restauratieopgave vermeden. Ook in het op peil houden van de onderhoudsstaat lijkt de subsidie doeltreffend. Al is dit een momentopname omdat er te weinig gegevens beschikbaar waren voor het in beeld brengen van de trend. Het in beeld brengen van de trend vereist blijvende monitoring in de toekomst.

Tabel I.4 **Verdeling staat van onderhoud voor en na subsidieverlening.**

Staat onderhoud 1-3 jaar vóór subsidieaanvraag		
Staat onderhoud	N	%
Goed	148	43,0%
Redelijk	145	42,2%
Matig	45	13,1%
Slecht	6	1,7%
Totaal	344	

85,2% (Goed + Redelijk)

14,8% (Matig + Slecht)

Staat onderhoud 1-3 jaar na subsidieaanvraag		
Staat onderhoud	N	%
Goed	190	55,2%
Redelijk	124	36,0%
Matig	28	8,1%
Slecht	2	0,6%
Totaal	344	

91,3% (Goed + Redelijk)

8,7% (Matig + Slecht)

Huidige beeld is positief, maar de toekomst is onzeker

Ten aanzien van de constatering dat het beleidsdoel van maximaal 10% matige en slechte monumenten binnen handbereik ligt, houdt de RCE nadrukkelijk een slag om de arm. Want ook al lijkt het doel nu dichtbij, in de toekomst kunnen nieuwe problemen een schaduw werpen op het huidige positieve resultaat. Zo is er nog weinig informatie bekend is over de kans op (fundering)schade als gevolg van verzakking of inklinking van bodems, bevingen, paalrot, waterstandregulatie en veranderende weersomstandigheden. Uit een eerste analyse van de monumentge-

gevens en klimaatkaarten van Klimaatatlas.nl blijkt dat de kans op verzakking of inklinking van bodems, bevingen, paalrot en overstroming voor rijksmonumenten op landelijk niveau tussen de 9% en 15% ligt, afhankelijk van het type bedreiging. Ook kan het percentage per provincie sterk verschillen. Wanneer bovenstaande omstandigheden zich grootschalig voordoen zal de impact groot zijn, zoals vrij recent te zien was bij de overstromingen in Limburg in 2021. Zie ook bijlage VII: externe omgevingsfactoren en risico voor rijksmonumenten.

I.6 Woonhuissubsidie in relatie tot andere instandhoudingsregelingen

Voor een bepaalde groep monumenteigenaren is het mogelijk om meerdere instandhoudings-subsidies aan te vragen zolang het niet gaat om dezelfde werkzaamheden. Het aandeel rijksmonumenten waarvoor zowel een subsidie vanuit de Woonhuissubsidie als een andere instandhoudings-subsidie wordt verstrekt is 7,5%. Er zijn een aantal mogelijkheden die overlap van toegekende subsidies tot gevolg kunnen hebben:

- De subsidievoorwaarden van verschillende subsidies maken het voor sommige eigenaren mogelijk om van meerdere regelingen gebruik te maken: Circa 5,5% van de monumenteigenaren heeft in de periode 2020-2023 zowel een subsidie ontvangen in het kader van de Woonhuissubsidie als subsidie vanuit de Sim-regeling. Zie ook figuur I.8. Deze monumenten kunnen na herbestemming een woonfunctie hebben.
- De bouwkundige aard van het monument kan meerdere subsidies toestaan. Het kan hierbij bijvoorbeeld gaan om een monument met een zorgfunctie waarin ook een bescheiden gedeelte een woonfunctie heeft.
- Ook worden bepaalde categorieën monumenten in de Sim niet als woonhuis aangemerkt. Voorbeelden zijn kastelen, paleizen, hoofdhuizen van buitenplaatsen, landhuizen of gebouwen van liefdadigheid zoals woningen voor een kwetsbare doelgroep.
- Het kan ook gaan om een zelfstandig onder-

deel van een monument met gecombineerde gebruiksfunctie.

- Verder is bij 2% van de monumenten waar subsidie ontvangen is in het kader van de Woonhuissubsidie, sprake van toekenning vanuit (meestal) een provinciale subsidie-regeling voor restauratie.

Bovenstaande is relevant omdat sommige eigenaren juist geen enkele aanspraak kunnen doen op subsidie.

Partijen die geen gebruik kunnen maken van de instandhoudingsregelingen

Er is een groep monumenteigenaren die voorheen wel gebruik kon maken van de fiscale aftrek maar nu geen aanspraak kan maken op de Woonhuissubsidie of de Sim. Dit betreft bijvoorbeeld de eigenaren van 3.550 rijksmonumentale panden die oorspronkelijk als woonhuis zijn gebouwd en momenteel geen woonfunctie meer hebben.¹³ Dit gaat om circa 10% van de oorspronkelijk 36.500 als woonhuis gebouwde monumentale objecten. In figuur I.10, zijn de verschillende regelingen en mogelijkheden voor een eigenaar uitgewerkt als het gaat om subsidies en leningen ten behoeve van instandhouding van alle rijksmonumenten.

I.7 Resumé

De Woonhuissubsidie heeft als doel de particuliere eigenaar tegemoet te komen in de meerkosten ten opzichte van niet-rijksmonumenten bij onderhoud en restauratie van rijksmonumenten met een woonfunctie. Los

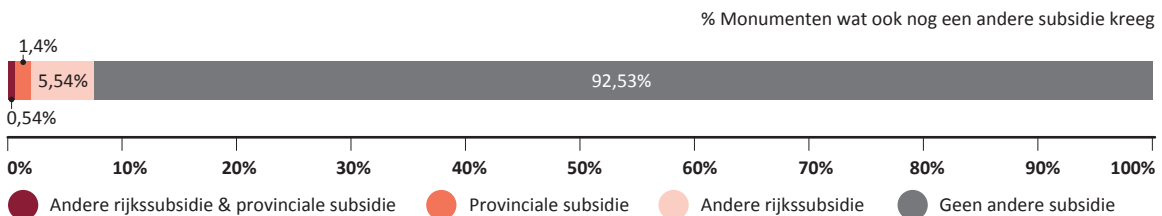
van de verbetering van de staat van onderhoud loont het investeren in een monument met woonfunctie in algemene zin omdat de eventuele waardevermindering van het monument de eigenaar toekomt.

Het totale toegekende subsidiebudget in de periode 2020-2023 is € 188 miljoen. Op monumentniveau is het toegekende subsidiebedrag gerekend over de vier jaar gemiddeld € 6.652. Het aangevraagde subsidiebedrag steeg van € 39 miljoen in 2020 tot in totaal € 55 miljoen in 2023.

De monumenten waarbij het subsidiebedrag maximaal € 50.000 bedroeg, vormden 93% van het totale aantal monumenten waarvoor subsidie verleend werd in de periode 2020-2023. Aan deze groep monumenten werd opgeteld € 83,5 miljoen subsidie verstrekt, dat is 44% van het totaal uitgekeerde subsidiebedrag.

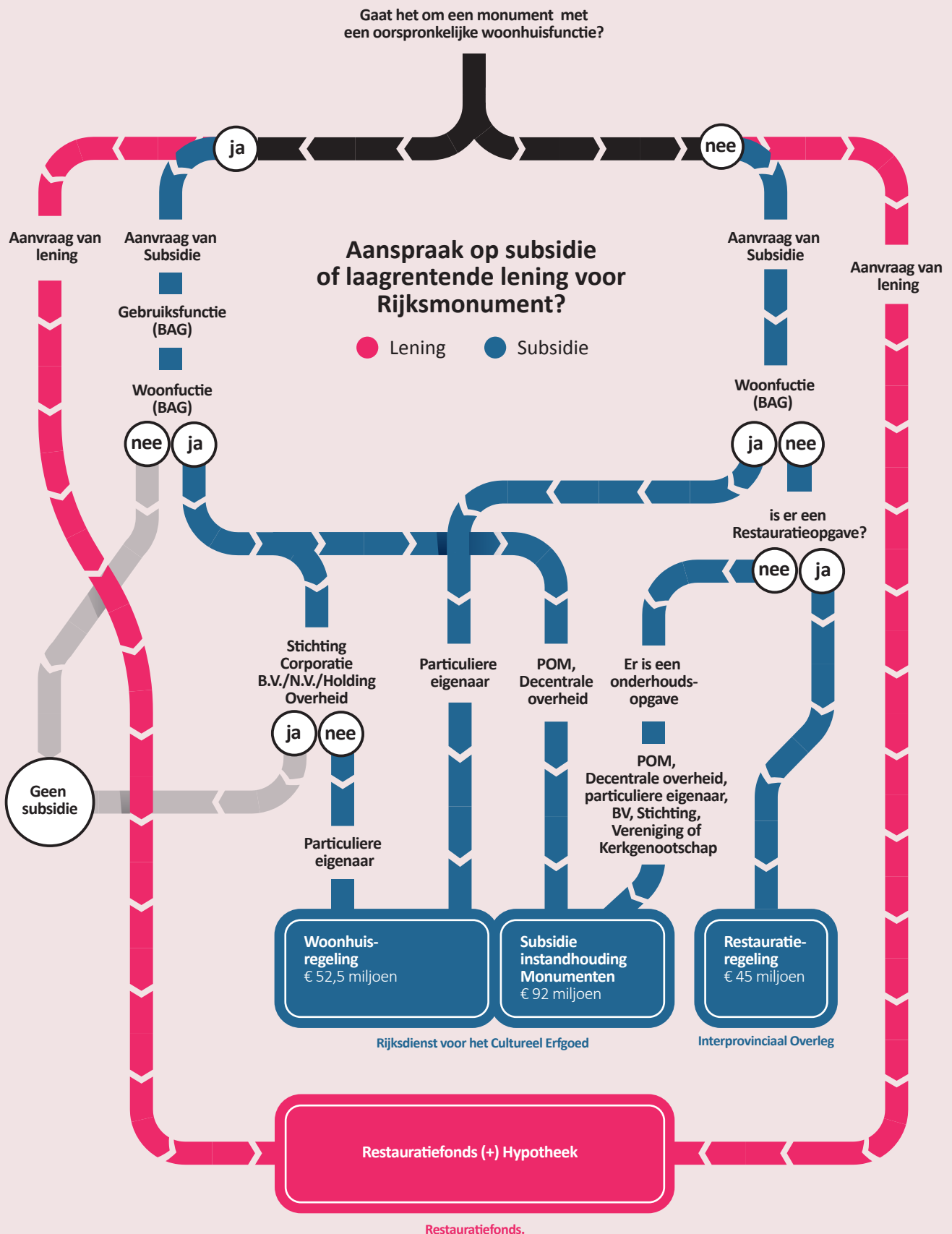
Uit de kwantitatieve analyse komt gereedeneerd vanuit **doeltreffendheid**, het volgende naar voren:

- Voor 45% van de rijksmonumenten met een woonfunctie wordt subsidie vanuit de Woonhuissubsidie aangevraagd. Een groep van 55% heeft er nog geen gebruik van gemaakt.
- De meeste objecten laten een jaar na subsidieverstrekking een verbetering zien van de staat van onderhoud.
- De regeling bedient drie verschillende instandhoudingsopgaven:
 - enerzijds regulier onderhoud waarvoor



Figuur I.9 Overlap toegekende subsidies Woonhuisregeling met andere subsidies.

14 Bron: Provinciale monitors 2024.



Figuur I.10 **Stroomschema structurele subsidies en revolverende fondsen gericht op instandhouding rijksmonumenten.**



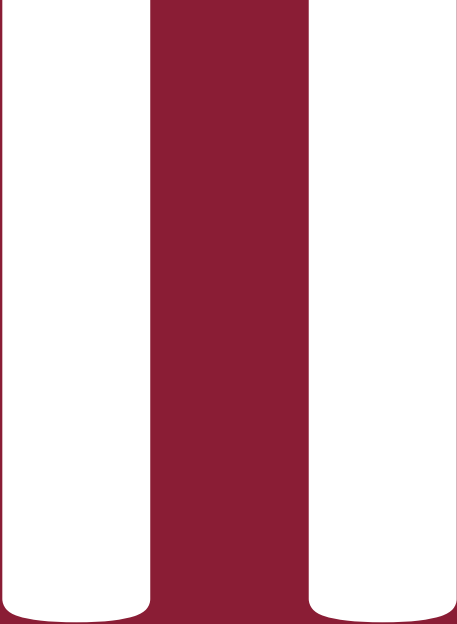


Professor Bronkhorstlaan
Bilthoven

*Voorbeeld van zorgge-
bouw met daarin een
beperkte oppervlakte
met woonfunctie. Dit
voorbeeld is niet in
particulier eigendom.*

- met geringere budgetten tot €50.000 een grote groep eigenaren wordt bediend,
- anderzijds eigenaren met een restauratiebehoefte. Het percentage monumenten met een matige tot slechte staat ligt bij deze groep vóór de aanvraag gemiddeld op 14,8%. Hier zijn subsidiebudgetten tot € 250.000 toereikend. Na subsidietoekenning is dit percentage gedaald tot 8,7%. Dit is een aanzienlijke verbetering en pleit voor inzet van de Woonhuissubsidie.
 - Minder dan 1% van deze restauratieopgaven betreft grote opgaven, maar die maken wel aanspraak op 23,8% van het subsidiebudget omdat het subsidieaanvragen betreft van meer dan € 250.000. Vaak betreft dit monumenten die naast een woonfunctie ook een andere functie hebben.
 - Het percentage van alle monumenten met een woonfunctie, al dan niet gecombineerd met een andere gebruiksfunctie, met een matig tot slechte staat is landelijk 10,6%.¹⁵ Hier ligt nog een opgave om te voldoen aan de streefnorm van maximaal 10% matige en slechte monumenten.
 - De staat van onderhoud van rijksmonumenten met alléén een woonfunctie is met 9,7% matige en slechte monumenten derhalve goed te noemen.
 - Voor rijksmonumenten met zowel een woonfunctie als een of meer andere gebruiksfuncties is het percentage matige en slechte monumenten 14,1%.
 - Met de streefnorm binnen handbereik is het zinvol alvast na te denken over het verleggen van de accenten van de subsidievoorwaarden in de nabije toekomst:
 - Zorgen dat monumenten met een woonfunctie die in goede staat zijn, op doeltreffende wijze, ook in goede staat blijven.
 - Stimuleren dat gebruik wordt gemaakt van de Woonhuissubsidie door eigenaren van monumenten waar nog sprake is van een restauratieopgave. Dat kan door deze eigenaren te informeren over de subsidiemogelijkheden, laagrentende leningen, kennis en kunde.
- Uit de kwantitatieve analyse valt vanuit **doelmatigheid** het volgende op:
- De aanvragen overstijgen in de toekomst naar verwachting het jaarlijkse beschikbare budget, mede door enkele grote te verwachten subsidieaanvragen. In dat geval gaat het subsidiepercentage over de subsidiabele kosten omlaag. Dit roept de vraag op of het hoge toegekende subsidiebeslag van een zeer beperkte groep monumenten opweegt tegen het verlagen van het percentage voor een hele grote groep met een bescheiden subsidiebehoefte.
 - 866 keer (9% van de aanvragen) is een bedrag van minder dan € 500 toegekend en in bepaalde gevallen zelfs (veel) minder dan € 250. Dit roept de vraag op of de inspanning voor de verwerking van de aanvraag (automatisering, controleprocessen) wel opweegt tegen het resultaat. Anderzijds geeft de RCE aan dat deze aanvragen automatisch worden verwerkt en daardoor een geringe inspanning vergen.
 - Het aandeel monumenten waarvoor zowel via de Woonhuissubsidie als via een andere regeling subsidie wordt verstrekt is 7,5%. In twee derde van deze gevallen wordt een Sim-subsidie gecombineerd met de Woonhuissubsidie en in één derde van de gevallen wordt naast de Woonhuissubsidie gebruik gemaakt van andere regelingen.

¹⁵ Bij dit percentage moet worden aangetekend dat het aantal metingen van de staat van onderhoud van woonhuismonumenten nog gering is. Bij de niet-woonhuismonumenten is de dekking van de monitor 81% en streven de provincies en de RCE naar een dekking van 95%. Bij de rijksmonumenten met een (gecombineerde) woonfunctie is de dekking momenteel 45% en bij rijksmonumenten met alleen een woonfunctie is de dekking 31%. En vaak ontbreken dan de waardevolle vervolgmetingen over meerdere jaren.



Het functioneren van de Woon- huissubsidie in de praktijk

II.1 Rondetafelgesprek met stakeholders

Voor input vanuit de sector is een rondetafelgesprek georganiseerd met belangenorganisaties waarvan de achterban bestaat uit woonhuiseigenaren, een institutionele woonhuiseigenaar en een vastgoedondernemer met de focus op verhuur van woonhuismonumenten. De deelnemers hebben in verschillende mate en vanuit uiteenlopende rollen de nodige ervaring met de restauratie en het onderhoud van woonhuismonumenten.

Onder de deelnemers waren ook twee stichtingen met voornamelijk woonhuismonumenten in bezit. Deze organisaties behoren niet tot de doelgroep van de Woonhuissubsidie omdat ze geen particulier eigenaar zijn.

Separaat is gesproken met twee afgevaardigden van woningcorporaties met veel woonhuismonumenten in het bezit. Hun bijdrage was waardevol omdat het een vergelijking mogelijk maakt met woonhuizen waarvan het onderhoud op andere wijze ondersteund wordt. Deze organisaties kunnen, indien wenselijk, gebruik maken van een opslag van punten in het Woningwaarderingstelsel. Zie ook het stroomschema in figuur I.10.

Voor een overzicht van de deelnemende organisaties, zie bijlage V.

II.1.1 Woonhuissubsidie geeft steun in de rug

Er is veel waardering voor de Woonhuissubsidie en de noodzaak ervan wordt door de aanwezigen breed onderschreven. Instandhouding van rijksmonumentale woonhuizen brengt door de vereiste hoge uitvoeringskwaliteit meerkosten met zich mee. Door aanwezigen wordt, op basis van eigen ervaringen, ingeschat dat de kosten gemiddeld 35% tot 40% hoger zijn in vergelijking met een regulier gebouw.

Het subsidie-instrument wordt door deze partijen als doelmatig en doeltreffend beschouwd. Mede dankzij de subsidies is het een aantal

partijen aan tafel gelukt om hun woonhuismonumenten in redelijke of goede staat te krijgen en te houden.

Dit steekt schril af tegen de ervaringen van een stichting aan tafel die geen gebruik kan maken van de Woonhuissubsidie¹⁶.

II.1.2 Behoeftte aan toekomstbestendige regelingen

Er heerst een beeld dat de toekomst van de regeling onzeker is, ondanks het feit dat de Woonhuissubsidie al vijf jaar niet is aangepast. Het probleem is vermoedelijk dat de regeling steeds voor een korte duur verlengd wordt, waardoor het onzeker blijft of de regeling na die tijd nog wel bestaat. De aanwezigen geven aan dat het belangrijk is dat er duidelijkheid is over de regeling, ook op langere termijn, met het oog op programmering en financiering van onderhoud en restauratie.

Meerjarige duidelijkheid geeft eigenaren meer zekerheid, ook in financiële zin. Dit geldt ook voor het percentage van 38% van de subsidiabele instandhoudingskosten bij de Woonhuissubsidie. Wanneer dit percentage jaarlijks verandert, is er voor de financiële programmering op termijn onvoldoende houvast.

II.1.3 Optimalisatiemogelijkheden

Onduidelijkheid over de bepaling van subsidiabele kosten

De beoordeling van de subsidiabele kosten bestaat globaal uit drie stappen:

- 1 Is de onroerende zaak beschermd?
- 2 Betreft het werkzaamheden aan monumentale onderdelen van deze onroerende zaak?
- 3 En zijn de werkzaamheden subsidiabel op grond van de leidraad. Daarvoor moet bijvoorbeeld aangetoond worden dat ze technisch noodzakelijk, sober en doelmatig zijn, en zoveel mogelijk gericht op instandhouding van die monumentale waarde, in het bijzonder historische materialen en constructies.

¹⁶ De huurders van deze stichting bestaan uit kunstenaars. Voor deze doelgroep houdt de stichting de huren zo laag als redelijkerwijs mogelijk. Met als gevolg dat er onvoldoende inkomen is om de woonhuismonumenten te onderhouden.

Graven
Deventer



Hardewikerstraat
Groningen



De partijen geven aan dat er in de praktijk onduidelijkheid bestaat over wat subsidiabele werkzaamheden zijn. Als reden wordt gegeven dat de redengevende beschrijving¹⁷ in het rijksmonumentenregister soms beknopt is, zeker ten aanzien van het interieur en de directe omgeving van het monument.

Er wordt bij het bepalen van de subsidiabele werkzaamheden door de beoordelaar van de RCE in de beleving van de aanwezigen strikt gekeken naar de redengevende omschrijving in het monumentenregister. Interieurelementen maar ook het omringende terrein en elementen die zich aan en rond het monument bevinden worden in gevallen, naar de mening van de betreffende eigenaren onterecht, buiten beschouwing gelaten.

Volgens de deelnemers laten diverse voorbeelden zien dat er situaties zijn waarbij er wel inzicht was via een waardenstelling op basis van een bouwhistorisch onderzoek, maar toch subsidie op onderdelen geweigerd werd, terwijl de cultuurhistorische waarde daarvan was onderbouwd.

Het monumentenregister is er om te duiden welke onroerende zaak beschermd is. Bijvoorbeeld wel het hoofdhuis, maar niet het schuurtje op het terrein. In dat opzicht is het register inderdaad limiterend. Echter kunnen binnen het hoofdhuis wel werkzaamheden aan het interieur subsidiabel zijn, ook al staat er in de beschrijving niet meer dan bijvoorbeeld '18e-eeuws pand met lijstgevel'. In dat opzicht is het register in principe niet limiterend.

Hier lijkt sprake van een verschil van interpretatie tussen de RCE en de eigenaren van monumenten, in ieder geval wordt dit zo beleefd. Een deel van deze onduidelijkheid is wellicht eenvoudig weg te nemen door op basis van enkele praktijkvoorbeelden actief te communiceren over hoe de RCE omgaat met de redengevende omschrijving in het monumentenregister in relatie tot het bepalen van de subsidiabele kosten.

Bouw- en cultuurhistorisch onderzoek

Om te duiden welke elementen wel of niet van monumentale waarde zijn en daarmee subsidiabel, kan een bouw- en cultuurhistorisch onderzoek behulpzaam zijn. Zo'n onderzoek geeft integraal inzicht in de ontwikkelingsgeschiedenis van het monument en gaat in op de waarde, de authenticiteit en gaafheid van het exterieur, interieur en directe omgeving van het pand. Het voordeel van deze toevoeging is dat ook bij niet-vergunning- plichtige werkzaamheden, bijvoorbeeld in geval van onderhoud, objectief kan worden bepaald of iets wel of niet subsidiabel is.

Bouw- en cultuurhistorisch onderzoek brengt extra kosten met zich mee. Volgens de deelnemers aan het rondetafelgesprek zou het onderzoek onderdeel moeten zijn van de subsidiabele kosten. Dit verkleint een eventuele financiële belemmering. Overigens geeft de RCE aan dat bouwhistorisch onderzoek ten behoeve van instandhouding reeds subsidiabel is. Dit is ook vermeld in de Leidraad subsidiabele kosten onder "Specifieke onderzoeken voor gebouwde monumenten".¹⁸ Blijkbaar is er onvoldoende bekendheid op dit punt.

Het bouw- en cultuurhistorisch onderzoek kan in theorie ook worden benut voor het aanvullen op de omschrijving in het register. Wel is de praktische uitvoerbaarheid voor de RCE uitdagend. Het aanpassen van het monumentenregister vergt veel tijd om dat dit ook juridische consequenties heeft.

Drempelbedrag

Wat opvalt vanuit de kwantitatieve analyse is dat 866 subsidieaanvragen zijn ingediend voor minder dan € 500. Tijdens de rondetafelgesprekken werd ter bevordering van de doeltreffendheid de mogelijkheid van een drempelbedrag genoemd.

Mogelijkheden voor stichtingen, corporaties en vastgoedbedrijven

Ook corporaties die als doelstelling hebben woonhuismonumenten in stand te houden, heb-

¹⁷ De redengevende omschrijving of beschrijving, is een waardenstellende beschrijving van een monument. En vormt de basis van de bescherming van het object. Zodra een object is aangewezen als monument, krijgt de redengevende omschrijving de status van juridisch document.

¹⁸ <https://wetten.overheid.nl/BWBR0032075/2020-08-29#Bijlage>

ben in toenemende mate moeite de kosten voor instandhouding op te vangen. De aanpassing van de huurwetgeving, ten tijde van dit onderzoek in behandeling in de Eerste Kamer, kan dit probleem bij specifieke woningportefeuilles vergroten doordat maximale huurtarieven kunnen dalen bij bepaalde type woningen.¹⁹

Zowel woonhuismonument beherende corporaties als de bij het rondetafeloverleg aanwezige stichting geven aan dat zij tussen wal en schip zijn beland als het gaat om deze instandhoudingssubsidies. Ze stellen dat ze, gezien hun inzet voor behoud van woonhuisrijksmonumenten, ook toegang zouden moeten hebben tot financiële ondersteuning zoals andere eigenaren van monumenten met een woonfunctie.

Het is van belang het oorspronkelijke doel van de subsidiemiddelen voor ogen te houden: het ondersteunen van particuliere eigenaren bij het in stand houden van monumenten. Het is dan ook de vraag wat de meest passende vorm is van een eventueel gewenste financiële ondersteuning van de hiervoor genoemde partijen.

Stichtingen, woningcorporaties en monumenten beherende B.V.'s kunnen indien wenselijk wel gebruik maken van de volgende faciliteiten:

- 1 Een opslag van punten in het Woningwaarderingstelsel. Momenteel ligt er in de Eerste Kamer een voorstel ter behandeling om deze extra punten te vervangen door een percentage van 35% op de huurprijs;
- 2 Voor de monumenten beherende B.V.'s geldt dat ze instandhoudingskosten kunnen aftrekken van de Vennootschapsbelastingaangifte, net zoals stichtingen met een bedrijfsmatige activiteit zoals verhuur van panden en om die reden ook vennootschapsbelastingplichtig zijn.
- 3 Daarnaast kunnen stichtingen, woningcorporaties en monument beherende B.V.'s gebruik maken van de laagrentende NRF-financiering. Woningcorporaties zullen dat in de praktijk niet doen omdat zij worden gerekend tot de

publieke sector, evenals gemeenten, provincies en waterschappen. Zij kunnen daarom al zeer goedkoop lenen bij de Bank Nederlandse Gemeenten.

II.1.4 Wensen ten aanzien van een eventuele herijking van de Woonhuissubsidie

Houd het subsidiepercentage gelijk

Het hanteren van een landelijk maximumbudget voor de Woonhuissubsidie brengt met zich mee dat het subsidiepercentage zo nodig naar beneden wordt bijgesteld. Dit draagt eraan bij dat er grip blijft op het totale subsidiebudget en dat de subsidie bereikbaar blijft voor een grote groep woonhuseigenaren.

Het percentage voor de subsidiabele kosten zou naar de mening van de deelnemers aan het rondetafelgesprek tenminste gelijk moeten blijven aan het huidige percentage van 38%. Er wordt daarbij ook een vergelijking gemaakt met de Sim en provinciale restauratiesubsidieregelingen die, met 40% tot soms zelfs 70%, hogere subsidiepercentages kennen. Men is van mening dat het budget voor de Woonhuissubsidie moet worden verhoogd om te voorkomen dat het subsidiepercentage lager wordt bijgesteld. Als dit toch onvermijdelijk zou zijn, dan pleiten zij voor de mogelijkheid om de Woonhuissubsidie te kunnen combineren met een laagrentende lening. Sinds de invoering is dit 'stapelen' niet meer mogelijk voor dezelfde werkzaamheden. De verwachting is dat met het invoeren van een maximumbedrag aan subsidiabele kosten de behoefte om te stapelen verdwijnt. In die situatie zal een eigenaar nadrukkelijk kiezen voor subsidie óf een financiering en is stapelen van regelingen niet meer interessant.

Houd oog voor financiële risico's particuliere verhuurders

De partijen die woonhuismonumenten verhuren voorzien een versobering in de komende jaren door aanpassing van de verhuurregels. Particu-

¹⁹ In het huidige stelsel bestaat die opslag uit 50 punten volgens het Woningwaarderingstelsel. In de nieuwe regeling worden deze 50 punten vervangen door een 35% opslag op huurprijs. Zie ook Notitie financiële effecten wijzigingen verhuur monumentale woningen, VPRC consultants mei 2024.

liere partijen die objecten verhuren, vrezen dat zij in de nabije toekomst worden geconfronteerd met zowel een verlaging van de subsidie in het kader van de Woonhuissubsidie (als gevolg van een lager percentage of lagere grondslag) als een verlaging van de maximaal in rekening te brengen huurprijs.²⁰

II.2 Gesprekken met deskundigen

Er zijn gesprekken gevoerd met een aantal deskundigen die veel ervaring hebben met de Woonhuissubsidie waaronder adviseurs van de RCE en het NRF. Dit heeft de nodige inzichten opgeleverd.

Eén Woonhuissubsidie-instrument voor twee verschillende opgaven

De Woonhuissubsidie bedient twee verschillende opgaven: regulier onderhoud en groot onderhoud/restauratie. De Woonhuissubsidie werkt goed voor de kleinschalige onderhoudsopgaven, getuige de grote hoeveelheid aanvragers voor relatief kleine subsidiebedragen. Voor kleine repeterende investeringen past een subsidie beter dan een financiering omdat dit relatief eenvoudig aangevraagd kan worden. Voor investeringen die eens in de zoveel jaar plaatsvinden past een hypothecaire lening beter. Deze wordt immers afgesloten voor een periode van 20 tot 30 jaar en vergt behandelingskosten en een hypothecaire inschrijving.

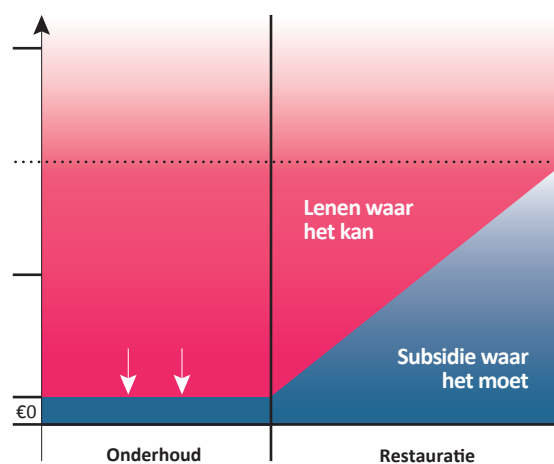
Maximumbedrag aan subsidiabele kosten

Het invoeren van een maximaal bedrag aan subsidiabele kosten sluit aan bij het principe “lenen waar het kan en subsidie waar het moet”. Dit was in de aanvankelijke plannen voor de Woonhuissubsidie ook opgenomen, met als doel om de subsidie te richten op sober en doelmatig onderhoud. En de eigenaar in het geval van een restauratieopgave met hoge te verwijzen naar de mogelijkheid van een laagrentende lening. Het effect zal naar verwachting pas echt werken wanneer het maximumbedrag substantieel lager

is. Dan zullen aanvragen voor onderhoud en restauraties ook daadwerkelijk gescheiden worden. Want een eigenaar met een grote restauratieopgave is niet geholpen met een afgetopte, kleinere subsidie voor onderhoud en zal dan eerder gaan voor een 100% laagrentende lening voor de gehele restauratieopgave. En dit draagt volgens de deskundigen weer bij aan de doelmatigheid van de Woonhuissubsidie door:

- 1 focus op sober en doelmatig onderhoud en minder op grote restauraties;
- 2 afname van de wens van eigenaren om subsidie en lening te combineren (“stapelen”).

Als bijvoorbeeld gekozen zou worden voor een maximale subsidie van € 50.000, dan zou uitgaande van de subsidietoekenningen in de periode 2020-2023, 93% van het totale aantal monumenten bediend kunnen worden. En het geeft meer zekerheid aan het overgrote deel van de eigenaren over het te verkrijgen subsidiepercentage. Ook zou een aanzienlijk budget kunnen worden overgeheveld ten behoeve van subsidie en laagrentende financieringen voor die gevallen waarin sprake is van grote opgaven boven € 50.000, wat meestal restauraties zal betreffen. Bij grotere subsidieaanvragen zou een pre-toetsing een waardevolle aanvulling zijn. Een toetsing vooraf door de RCE geeft gelegenheid te



Figuur II.1 Schematische weergave “subsidie waar het moet en lenen waar het kan”.

²⁰ Ten tijde van het rondetafelgesprek werd nog uitgegaan van een opslagpercentage van 30%. Naar aanleiding van een amendement in de Tweede Kamer is het opslagpercentage van de verhuurprijs van monumenten met een woonfunctie bijgesteld van 30% naar 35%. Zie ook Notitie financiële effecten wijzigingen verhuur monumentale woningen, VPRC consultants mei 2024.

sturen op een doelmatige combinatie van subsidie en/of financiering.

In figuur II.1 zijn de suggesties ten aanzien van het maximumbedrag met onderscheid tussen de onderhouds- en restauratieopgave schematisch weergegeven. Subsidies voor onderhoud worden verstrekt tot een maximumbedrag. Bij restauratieopgaven geldt een hoger maximumbedrag, tenzij de eigenaar kan aantonen dat financiering op een andere wijze niet mogelijk is.

Noodzaak Woonhuissubsidie

Het is een vraag in hoeverre de brede toegang die particuliere eigenaren van woonhuismonumenten hebben tot de Woonhuissubsidie overbodig begint te worden, mede in relatie tot andere opgaven.²¹ De restauratieopgave voor monumenten met alleen een woonfunctie ligt momenteel onder de streefnorm. De restauratieopgave van alle monumenten met een woonfunctie inclusief een gecombineerde functie ligt met 10,6% matige en slechte monumenten iets boven de streefnorm.

Dit roept volgens de deskundigen de vraag op hoe in de toekomst verder te gaan met financiële ondersteuning door middel van subsidie, wanneer het gemiddelde percentage matige en slechte monumenten de 10% nadert. Hier komt bij dat een deel van de eigenaren ook voldoende ondersteund kan worden met laagrentende leningen. Mogelijk moeten de middelen voor het verstrekken van laagrentende leningen verder verhoogd worden en kan daarvoor te zijner tijd een deel van het thans beschikbare budget voor de Woonhuissubsidie ingezet worden. Hierbij kan in de overwegingen worden meegenomen dat ook bij verbeteringen die mogelijk worden gemaakt door een door het Rijk gefaciliteerde laagrentende lening, er waarschijnlijk sprake is van een waardevermeerdering van het pand. Die waardevermeerdering komt volledig toe aan de eigenaar.

*Steeds hoger percentage
subsidiabele kosten gehonoreerd*

Sinds de implementatie van de Woonhuissubsidie in 2019 is het percentage wel opgevoerde maar niet-subsidiabel geachte kosten steeds verder gedaald. Het percentage niet toegekende subsidiabele kosten daalde van 25% in het eerste jaar naar 15% in 2023. De aanvragers begrijpen steeds beter welke kosten wel en niet subsidiabel zijn. In het rondetafeloverleg werd echter duidelijk dat er nog wel de nodige heikele discussies hieromtrent spelen.

Controlemechanismen

Momenteel worden aanvragen achteraf gecontroleerd. Bij subsidiebedragen tot € 70.000 gebeurt dit middels een steekproef. Bij hogere subsidiebedragen wordt elke aanvraag nagelopen op consistentie en is de controle 100%.

Op basis van die controles komt het beeld naar voren dat de aanvragers steeds zorgvuldiger omgaan met de subsidievoorwaarden. Wel wordt met name bij grotere projecten nog regelmatig subsidie aangevraagd voor niet-subsidiabele onderdelen. Hier zit nog ruimte voor verbetering van de regeling.

II.3 Resumé

Rondetafelgesprekken

Er is veel waardering voor de Woonhuissubsidie en de noodzaak ervan wordt door de aanwezigen breed onderschreven. Het subsidie-instrument wordt door deze partijen als doelmatig en doeltreffend ervaren. Mede dankzij de subsidies is het een aantal partijen aan tafel gelukt om hun woonhuismonumenten in redelijke of goede staat te krijgen en te houden.

De aanwezigen geven wel aan dat het belangrijk is dat er duidelijkheid is over de regeling, ook op langere termijn, met het oog op programmering en financiering van onderhoud en restauratie.

Om **doeltreffendheid** van de Woonhuissubsidie te vergroten zijn tijdens het rondetafelgesprek en aanverwante gesprekken met adviseurs de

21 <https://www.rijksfinancien.nl/sites/default/files/rapporten/ombuigingslijst-2023-actualisatie-december/Ombuigingslijst-2023.pdf>

Oosterburen
Middelstum



onderstaande suggesties gedaan:

- Met het bijna bereiken van het streefdoel begint de huidige brede regeling ruimhartig te worden voor een deel van de reguliere woonhuismonumenten. De deelnemers aan het rondetafelgesprek pleiten juist voor meer budget en tenminste handhaving van het huidige subsidiepercentage. Dit is waarschijnlijk te verklaren omdat de opgaven voor deze partijen bouwkundig complexer van aard zijn.
- De deelnemers van het rondetafelgesprek zien graag dat de toegankelijkheid van de regeling gelijk wordt getrokken voor alle partijen die expliciet als doelstelling hebben om monumenten met een woonfunctie in stand te houden.

Uit zowel het rondetafelgesprek, de gesprekken met experts als uit de enquête komt het beeld naar voren dat er tevredenheid is over hoe de Woonhuissubsidie is opgezet. Daar-mee is de Woonhuissubsidie is over de hele linie doelmatig te noemen. Als het gaat om de optimalisatie van de doelmatigheid van de Woonhuissubsidie zijn tijdens het rondetafelgesprek en de gesprekken met de adviseurs volgende suggesties gedaan:

- De Woonhuissubsidie bedient twee verschillende opgaven. Voor kleine repeterende investeringen in onderhoud past een subsidie beter. Voor investeringen die eens in de zoveel jaar plaatsvinden past een hypothecaire lening beter.
- Bij grotere complexe restauraties wordt aanbevolen om ook toe te staan dat een gecertificeerde architect, een erkend restauratiebedrijf of een partij aangesloten bij het Kennis- en Kunderegister de controle van alle facturen uitvoert, en in dat geval kan worden volstaan met het inleveren van een onderbouwde totaalfactuur. Dit scheelt veel administratie.
- Een vaste template en uniforme invulformulieren kunnen de tijd verminderen die thans nodig is om de aanvraagprocedure te doorlopen.
- Er kan naar verwachting ook tijd en inzet van middelen (automatiseringskosten, tijd voor controles bij steekproef) worden bespaard

door het instellen van een minimaal drempelbedrag bij een subsidieaanvraag.

- Het principe “lenen waar kan, subsidie waar moet” wordt breed gedeeld en mag steviger verankerd worden. Dit kan bijvoorbeeld vorm krijgen door boven een bepaald maximaal subsidiebedrag aan te tonen dat financiering op andere wijze niet mogelijk is.
- Op basis van controles is het beeld van de RCE dat er nog kosten worden opgevoerd die niet subsidiabel zijn, met name bij de grotere aanvragen.
- Er zijn signalen dat er verschil is in de interpretatie van de Leidraad subsidiabele kosten, dus de bepaling van wat wel en niet onder de subsidiabele kosten valt. De RCE herkent deze signalen deels.
- Bij zowel de RCE als het NRF is het beeld dat een maximum subsidiebedrag een waardevolle aanvulling zou zijn op de huidige regeling. Hiermee wordt het beschikbare budget verdeeld over een grotere groep aanvragers. Een maximumbedrag sluit ook aan bij het principe “lenen waar het kan, subsidie waar het moet”. Dit principe werkt naar verwachting beter wanneer het maximumbedrag substantieel lager is, doordat:
 - 1 er meer focus komt op sober en doelmatig onderhoud en minder op grote restauraties;
 - 2 de wens van eigenaren om subsidie en lening te combineren afneemt. Op deze manier kan bereikt worden dat subsidie enerzijds en een hypothecaire lening anderzijds worden ingezet voor twee verschillende typen werkzaamheden, respectievelijk sober en doelmatig onderhoud en restauratie.
- Het zou goed zijn als bij grotere subsidieaanvragen een pre-toets plaats vindt. Dit geeft gelegenheid te sturen op een doelmatige inzet van respectievelijk subsidie en/of financiering.
- In het geval een eigenaar kiest voor een door het Rijk gefaciliteerde laagrentende lening om een pand te restaureren, levert dit waarschijnlijk een waardevermeerdering van het pand op. Die waardevermeerdering is volledig voor de eigenaar.



Enquête eigenaren en beheerder woon- huismonumenten

III.1 Doel van de enquête

Met een enquête is bij de bron, te weten de eigenaren en beheerders zelf, onderzocht in hoeverre de Woonhuissubsidie een doeltreffend en doelmatig middel is als ondersteuning bij de instandhouding van hun woonhuismonumenten.

III.2 Uitkomsten van de enquête

De online enquête is verspreid via nieuwsbrieven van de RCE, het NRF en via actieve verspreiding onder de achterbannen van belangenorganisaties. Dit leverde 1.117 ingevulde enquêtes op van eigenaren van rijksmonumentale woonhuizen.

93% van de ondervraagden geeft aan bekend te zijn met de Woonhuissubsidie. De overige 7% was tot nu onbekend met de Woonhuissubsidie. Van die laatste groep zou ruim 50% graag via mail of een nieuwsbrief op de hoogte gehouden willen worden.

92% van de respondenten woont zelf in het rijksmonument, 5% van de eigenaren verhuurt het geheel of gedeeltelijk. In 0,5% van de gevallen staat het monument leeg en bij 2,5% geven de eigenaren of beheerders aan dat het monument al dan niet tijdelijk ter beschikking is gesteld voor gebruik door bijvoorbeeld familie, als tijdelijke bedrijfsruimte of atelier.

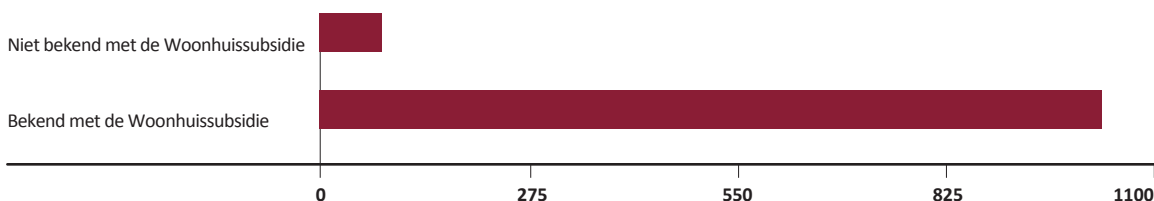
74% geeft aan één of meerdere keren gebruik te hebben gemaakt van de Woonhuissubsidie. 19% geeft aan geen gebruik te hebben gemaakt van Woonhuissubsidie. De overige 7% van de respondenten heeft geen antwoord gegeven op deze vraag.

De respondenten kiezen bewust voor subsidie, zo lijkt het. Er is immers ook de mogelijkheid van een laagrentende lening en dat is ook be-

kend bij 74% van de respondenten. Zij geven aan liever geen gebruik van een lening te maken omdat ze (veelal om principiële redenen) niet willen lenen (30%) of omdat ze voldoende eigen middelen hebben (22%), al dan niet in combinatie met de subsidie.

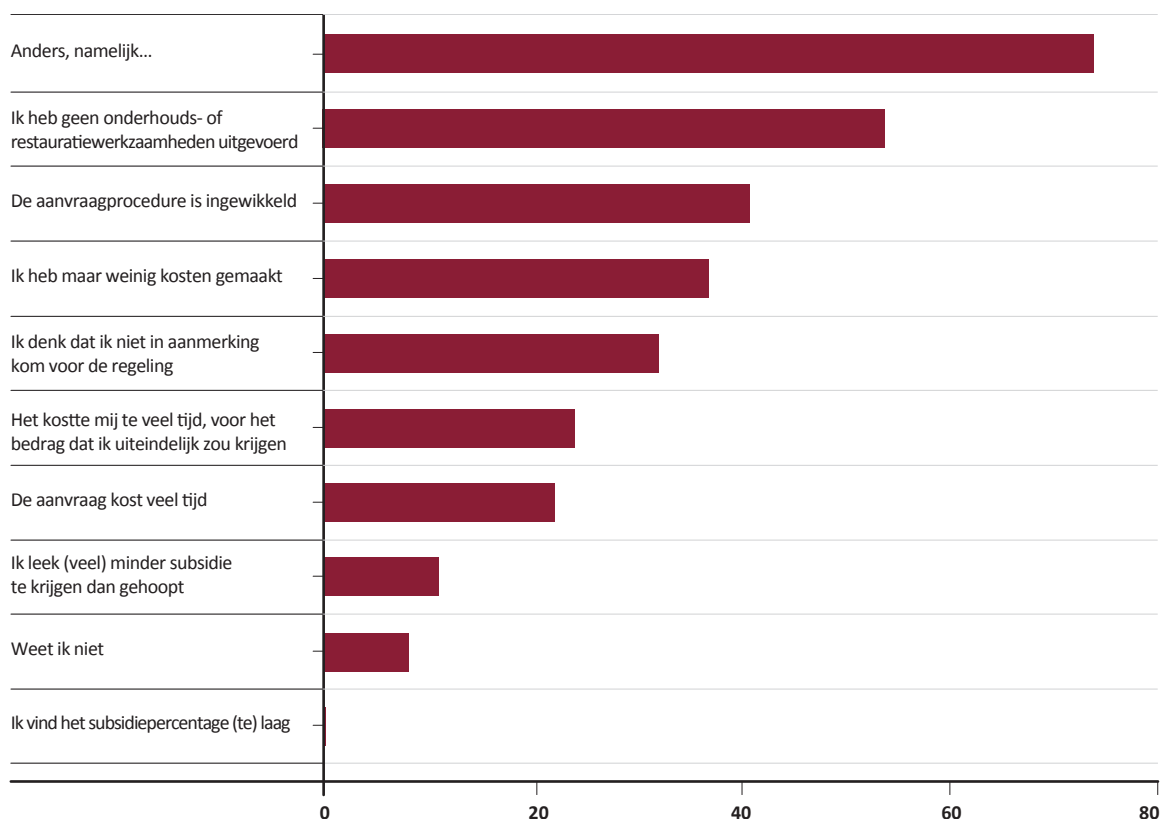
In de meeste gevallen waarin geen gebruik wordt gemaakt van de Woonhuissubsidie is dat omdat er geen sprake was van een onderhoudsopgave (18%) of omdat het slechts om geringe kosten ging (12%), waardoor een subsidieaanvraag niet opportuun was. 14% van de ondervraagden geeft aan dat ze de aanvraagprocedure als ingewikkeld ervaren en 11% van de respondenten ziet ervan af omdat ze denken dat ze niet in aanmerking komen voor de regeling. Zie figuur III.2 voor een volledig overzicht. Hier staat tegenover dat 67% aangeeft (zeer) tevreden te zijn met deze regeling. Als belangrijkste reden wordt genoemd dat de regeling relatief eenvoudig in gebruik is. 11% is ontevreden en de resterende groep van 22% heeft hier geen duidelijke mening over.

45% van de respondenten geeft aan voor het onderhoud gespecialiseerde en gecertificeerde bedrijven in te zetten. Zie ook bijlage IV: vragen online enquête. In de groep van 36% die dat niet doet geven de meesten aan te werken met een vaste eigen aannemer, niet op de hoogte te zijn geweest van het bestaan van gespecialiseerde en gecertificeerde bedrijven, of de kosten van dergelijke bedrijven te hoog vinden. De subsidie uit de Woonhuissubsidie heeft desgevraagd niet echt invloed op de keuze om wel of niet gebruik te maken van gespecialiseerde en gecertificeerde bedrijven. Een kanttekening bij deze uitkomst is dat in de betreffende vraagstelling de begrippen certificering en gespecialiseerde bedrijven niet nader gespecificeerd zijn.



Figuur III.1 **Mate waarin respondenten bekend zijn met de Woonhuissubsidie.**

Figuur III.2 Redenen voor het niet aanvragen van de Woonhuissubsidie.



Meeste subsidieaanvragen worden gehonoreerd

Gevraagd naar de mate waarin subsidies daadwerkelijk toegekend worden, geven de respondenten aan dat ten opzichte van het eerste jaar een hoger aantal subsidieaanvragen is afgewezen. Het percentage niet toegekende subsidies liep van 0% geleidelijk op tot 4% in 2023. Bij dit cijfer moet worden aangetekend dat het volledig is gebaseerd op eigen ervaring en beleving van de respondenten.

Tabel III.1 Percentage jaarlijks afgewezen subsidieaanvragen volgens respondent.

Aanvraagjaar	% niet verleend volgens eigenaar beheerder
2020	0%
2021	2%
2022	2%
2023	4%

De meest voorkomende redenen voor het (nog) niet ontvangen van een subsidiebeschikking zijn de volgende:

- Er is nog geen uitsluitsel gegeven, dit betreft vermoedelijk de aanvragen voor de ronde van 2024 waarvan de indieningstermijn samenviel met deze evaluatie.
- Er is discussie over wat wel of niet van monumentale waarde is en dus gerekend wordt tot de subsidiabele kosten. Dit punt kwam ook terug bij het rondetafelgesprek met partijen uit het erfgoedveld.
- De eigenaar of beheerder wilde de kosten voor verduurzamingsingrepen opvoeren, die echter niet gehonoreerd werden. Toekenning van subsidie voor verduurzaming vanuit de Woonhuissubsidie is niet mogelijk, omdat deze regeling hiervoor niet is bedoeld. Hier zijn alternatieve regelingen voor beschikbaar zoals de ISDE-subsidie, de Duurzame Monumenten-Leningen via het NRF en de



handreiking verduurzaming voor eigenaren van de RCE.²²

Worden de betreffende werkzaamheden ook uitgevoerd zonder subsidie?

Opvallend is dat 69% van de respondenten aangeeft de betreffende werkzaamheden ook uit te voeren zonder de subsidie. Dit doet vermoeden dat de eigenaar of beheerder zeer betrokken is bij de instandhouding van het monument én dat vanuit financieel oogpunt het onderhoud ook zonder de subsidie-impuls had plaatsgevonden. Bij de gevraagde toelichting bij deze vraag geven de meeste respondenten echter wel aan dat – wanneer er geen subsidie was geweest – het onderhoud uitgesteld zou worden, of deels minder grondig zou worden uitgevoerd. Dit kan te maken hebben met het feit dat het een achterafregeling betreft, en dat werkzaamheden dus per definitie al zijn uitgevoerd op het moment van aanvragen. Maar: als er helemaal geen regeling zou zijn, dan zouden eigenaren dus wel andere keuzes maken.

Een aantal respondenten geeft aan de werkzaamheden dan zelf uit te voeren in plaats van deze uit te besteden. De subsidie lijkt dus vooral invloed te hebben op wanneer en hoe werkzaamheden worden en minder óf ze worden uitgevoerd. Er is echter ook een groep eigenaren/beheerders die ronduit aangeeft dat het uitvoeren van onderhoud zonder subsidie te kostbaar is. Het verkopen van de woning is in dat geval een regelmatig genoemde optie.

Op de vraag wat de respondent zou doen als de Woonhuissubsidie alleen voor onderhoudsdoeleinden beschikbaar zou zijn en niet meer voor restauraties, geeft 53% aan de restauratie te spreiden in de tijd zodat het als onderhoud kan worden beoordeeld. 14% van de respondenten kiest in dat geval voor een laagrentende lening bij het Nationaal Restau-

ratiefonds. Deze uitkomst doet vermoeden dat meer eigenaren gebruik zouden kunnen maken van deze financieringsmogelijkheid dan nu het geval is en dat ze dit, in het geval van het uitblijven van een subsidie, ook zouden doen.

Het percentage van 38% dekking van de gemaakte (subsidiabele) kosten wordt door 41% van de respondenten als voldoende en door 59% als te laag ervaren. Deze uitkomst lijkt in tegenspraak met de 69% van de respondenten die aangeeft de betreffende werkzaamheden ook uit te voeren zonder de subsidie. Genoemde argumenten voor een hoger percentage van de subsidiabele kosten zijn:

- de onderhoudskosten voor een monument zijn hoger dan voor regulier vastgoed;
- de loon- en materiaalkosten zijn gestegen de laatste jaren;
- provinciale regelingen dekken voor soortgelijke opgaven vaak 50% tot soms wel 70% van de subsidiabele kosten. Hiermee vergeleken is deze regeling erg sober.

Een subsidiepercentage van 40-60% zou desgevraagd het beste volstaan. Over een minimaal percentage waarmee deze regeling nog in enige mate interessant is zijn de respondenten behoorlijk eensgezind, 76% geeft aan dat dit ligt tussen 20-39%.

17% van de respondenten geeft aan naast de Woonhuissubsidie ook gebruik te maken van regelingen zoals de Sim, een provinciale restauratiesubsidie of andere stimuleringsmaatregelen, bijvoorbeeld ter bevordering van de verduurzaming van het pand.

III.3 Adviezen ter verbetering van de regeling vanuit het perspectief van de gebruiker

De respondenten zien de volgende verbetermogelijkheden voor de Woonhuissubsidie:

22 ISDE <https://www.rvo.nl/subsidies-financiering/isde>
En <https://www.cultureelerfgoed.nl/onderwerpen/duurzaamheid/handreiking-voor-gemeenten/wegwijs-bij-verduurzaming-van-monumenten>

- Borg de continuïteit van de subsidieregeling, zodat eigenaren en beheerders weten waar ze aan toe zijn, ook op langere termijn. Bijvoorbeeld door duidelijk te maken dat de subsidie in ieder geval de komende jaren beschikbaar is.
- Geef vooraf duidelijkheid over de slagingskansen van de subsidieaanvraag.
- Geef duidelijkheid over het van toepassing zijnde subsidiepercentage. De onzekerheid hierover samen met de doorlooptijd maakt dat de eigenaar onvoldoende weet waar hij/zij aan toe is.
- Integreer verduurzamingsmaatregelen met deze regeling. Of neem de aanvrager actiever mee in de subsidie- en adviesmogelijkheden buiten de Woonhuissubsidie.
- Blijf werken aan de vereenvoudiging van de aanvraagprocedure waarbij deels ingevulde aanvragen tussentijds kunnen worden opgeslagen (dit laatste is ondertussen ingeregeld).
- Stel de mogelijkheid tot aanvragen gedurende het hele jaar open of in ieder geval meerdere keren per jaar.

Bovenstaande opsomming is niet uitputtend en schetst de meest genoemde suggesties.

III.4 Resumé

De online enquête is door 1.117 eigenaren/beheerders van rijksmonumentale woonhuizen ingevuld, 92% van deze groep woont ook in een rijksmonument. 93% van de ondervraagden geeft aan bekend te zijn met de Woonhuissubsidie. De overige 7% was tot nu onbekend met de Woonhuissubsidie. Van die laatste groep zou ruim 50% graag via mail of een nieuwsbrief op de hoogte gehouden willen worden. Hieronder zijn de belangrijkste punten en inzichten uit de enquête rondom de Woonhuissubsidie opgesomd.

Als het gaat om **doeltreffendheid** komen de volgende aspecten naar voren:

- 69% van de respondenten geeft aan de werkzaamheden ook uit te voeren zonder de Woonhuissubsidie. Dat zou echter kunnen leiden tot uitstel c.q. spreiding

van werkzaamheden in de tijd. Wat weer invloed heeft op de kwaliteit van het onderhoudswerkzaamheden.

- Wanneer de Woonhuissubsidie alleen voor onderhoudsdoeleinden beschikbaar zou zijn, geeft 53% aan de werkzaamheden meer te spreiden in de tijd, zodat deze als onderhoud en niet als restauratie worden beoordeeld. 14% van de respondenten kiest in dat geval voor een laagrentende lening bij het NRF.

Als het gaat om de **doelmatigheid** komen de volgende aspecten naar voren:

- De meest voorkomende reden voor het nog niet hebben ontvangen van een subsidiebeschikking is onduidelijkheid over wat wel of niet tot de subsidiabele instandhoudingskosten behoort (19%).
- De respondenten zien de volgende verbeterkansen voor de Woonhuissubsidie:
 - Borg de continuïteit van de regeling en vereenvoudig de aanvraagprocedure.
 - Geef vooraf duidelijkheid over de slagingskansen en het subsidiepercentage.
 - Neem de aanvrager tijdens de aanvraag mee in de subsidie- en adviesmogelijkheden buiten de Woonhuissubsidie, zoals de ISDE-subsidie, Duurzame Monumenten-Leningen via het NRF en de handreiking verduurzaming voor eigenaren van de RCE.

NM

Conclusies en aanbevelingen

IV.1 Conclusies

Conform verwachting laten de meeste objecten in de jaren na subsidietoekenning een verbetering zien van de staat van onderhoud. Het zal niet verbazen dat subsidies verleend voor monumenten waar in de jaren vóór de subsidieverlening sprake was van een restauratieopgave, een groter meetbaar effect op de verbetering van de staat van onderhoud hebben dan subsidies voor meer regulier onderhoud. Het percentage monumenten met een matige tot slechte staat waarvoor een subsidie is verleend lag vóór de aanvraag gemiddeld op 14,8%. Na subsidieverlening is dit percentage gedaald tot 8,7%. Dit is een aanzienlijke verbetering die substantieel bijdraagt aan het verminderen van de restauratieopgave. De Woonhuissubsidie is op basis van deze evaluatie doeltreffend te noemen.

De Woonhuissubsidie is doeltreffend als het gaat om het subsidiëren van de meerkosten voor de instandhouding van woonhuismonumenten

Inmiddels heeft 45% van de rijksmonumenten met een woonfunctie in particulier eigendom de subsidie een of meerdere keren aangevraagd.

Er is veel waardering voor de regeling vanuit het erfgoedveld

Eigenaren en beheerders van woonhuismonumenten en partijen die hen vertegenwoordigen hebben veel waardering voor de Woonhuissubsidie. Dat beeld komt ook naar voren uit de enquête: 67% van de respondenten geeft aan (zeer) tevreden te zijn met deze regeling. Mede dankzij de subsidies is het partijen gelukt hun monument in redelijke of goede staat te krijgen en te houden.

Als gezegd is bij monumenten waar sprake was van alleen een onderhoudsopgave, is het meetbare effect op de staat van onderhoud geringer. Ook dit is logisch omdat iets dat goed is, niet veel beter kan worden. Door onderhoud blijft de fysieke staat van een monument op peil en wordt een restauratieopgave vermeden. Ook in het op peil houden van de on-

derhoudsstaat lijkt de subsidie doeltreffend. Al is blijvende monitoring in de toekomst nodig om dit beeld ook cijfermatig bevestigd te zien. De Woonhuissubsidie is bedoeld voor rijksmonumenten met een woonfunctie. Dat kunnen zowel rijksmonumenten met alleen een woonfunctie zijn, als rijksmonumenten die daarnaast ook een andere gebruiksfuncties hebben.

De staat van onderhoud van het geheel aan monumenten met woonfunctie waarvoor de Woonhuissubsidie bedoeld is, komt met een landelijk gemiddelde van 10,6% matige en slechte objecten in de buurt van het streefdoel van 10%. Dit betreft nog een momentopname. Voor het in beeld brengen van de historische ontwikkeling waren ten tijde van dit onderzoek onvoldoende gegevens beschikbaar. Maar op basis van de recente cijfers lijkt de Woonhuissubsidie ook in de praktijk doeltreffend als het gaat om instandhouding van de monumentale waarde van woonhuismonumenten via het subsidiëren van de meerkosten.

Dit neemt niet weg dat er zeker nog uitdagingen bij het op peil houden van de restauratieachterstand. Want binnen de hele groep monumenten waarvoor de Woonhuissubsidie is bedoeld zijn drie subgroepen te onderscheiden:

- Opvallend is dat het percentage matige en slechte woonmonumenten met alléén een woonfunctie op 9,7% zit, waarmee het voldoet aan de beleidsnorm.
- Er is nog wel sprake van een restauratieopgave bij de monumenten met zowel een woonfunctie als ook een andere gebruiksfunctie (21% van het totale aantal woonhuismonumenten). Van deze groep ligt het percentage matige en slechte monumenten met 14,1% significant boven de streefnorm van 10%.
- Daarnaast is er een groep monumenten met een grote, complexe restauratieopgave.

Bij bovenstaande percentages matige en slechte monumenten is het is van belang re-

kening te houden met de kans op (fundering-) schade als gevolg van verzakking of inklinking van bodems, bevingen, paalrot, waterstandregulatie en veranderende weersomstandigheden. Er is nog veel niet bekend over deze problematiek, maar recente verkenningen wijzen erop dat de omvang aanmerkelijk groter is dan eerder gedacht. Lastig is dat eventuele schade aan funderingen niet direct zichtbaar is. Dit kan lokaal effect hebben op de staat van onderhoud van aanzienlijke groepen monumenten.

De Woonhuissubsidie is grotendeels doelmatig als het gaat om het subsidiëren van de meerkosten voor de instandhouding van woonhuismonumenten.

Uit zowel het rondetafelgesprek, de gesprekken met experts als uit de enquête komt het beeld naar voren dat er tevredenheid is over hoe de Woonhuissubsidie is opgezet. Daarmee is Woonhuissubsidie over de hele linie doelmatig te noemen. Wel zien zowel de aanvragers als betrokken deskundigen graag dat de Woonhuissubsidie meer ingezet wordt waar het echt nodig is.

Er bestaat het beeld dat de regeling ruimhartig is waar het gaat om de woonhuismonumenten met alleen een woonfunctie die in een goede staat van onderhoud verkeren. Dit wordt niet alleen bevestigd door betrokken deskundigen maar ook door antwoorden van geënquêteerden, waarvan 69% aangeeft de betreffende werkzaamheden ook uit te voeren zonder subsidie. Voor eigenaren geldt dat zij ook zonder financiële ondersteuning een prikkel hebben tot instandhouding van hun rijksmonumentale pand. In het geval een eigenaar onderhoud- of restauratiewerkzaamheden uitvoert, levert dit waarschijnlijk een waardevermeerdering van het pand op. Die waardevermeerdering komt volledig toe aan de eigenaar. Overigens komt uit dezelfde enquête ook naar voren dat eigenaren, ook als er minder subsidie beschikbaar is, het onderhoud wel uitvoeren maar dat dit wel consequenties heeft voor het tempo en de kwaliteit. Dit beeld werd bevestigd tijdens het rondetafelgesprek. Verder laten de cijfers

zien dat de woonhuismonumenten met een gecombineerde functie en een restauratieopgave juist gebaat zijn bij verdere stimulering.

Een aantal constatering geeft aanleiding voor mogelijke herijking en eventueel aanpassingen:

- Versobering van subsidie voor monumenten in goede staat is alleen acceptabel wanneer er voor restauraties juist ruimte komt voor meer subsidie.
- Binnen de totale groep woonhuismonumenten waarvoor de Woonhuissubsidie bedoeld is, zijn er feitelijk drie opgaven:
 - Monumenten met alleen een woonfunctie waarvan de gemiddelde staat van onderhoud met een percentage van 9,7% matig en slechte monumenten onder de streefnorm van 10% zit. Dit is ook terug te zien in het gemiddelde toegekende bedrag van € 6.652 per monument, bijvoorbeeld voor een schilderbeurt en ander regulier onderhoud. Bij deze groep past een sobere en doelmatige aanpak gericht op het op peil houden van de onderhoudsopgave. Met het instellen van een maximumsubsidiebedrag van € 50.000 wordt 93% van de eigenaren van monumenten met een redelijke tot goede staat van onderhoud bediend.
 - Daarnaast zijn er monumenten met een restauratieopgave. Dit kunnen monumenten zijn met alleen een woonfunctie, maar vaker betreft dit monumenten die naast een woonfunctie een andere gecombineerde gebruiksfunctie hebben. Deze groep is verantwoordelijk voor 6% van de subsidietoekenningen. Bij deze monumenten zijn de benodigde ingrepen vaak omvangrijk en kostbaar met hogere subsidieaanvragen tot gevolg. Ook hier draagt het instellen van maximumsubsidiebedrag, in het geval van restauraties € 250.000, bij aan het verhogen van de doelmatigheid omdat hiermee het beschikbare budget wordt verdeeld over een grotere groep eigenaren.

- En tot slot zijn er ook enkele grotere complexe restauratieopgaven. Deze groep is verantwoordelijk voor minder dan 1% van de aanvragen, maar de benodigde bedragen waren hoger dan € 250.000 en maakten ze aanspraak op 23,8% van het totale beschikbare subsidiebudget.

Het invoeren van een maximaal bedrag aan subsidiabele kosten sluit aan bij het principe “lenen waar het kan en subsidie waar het moet”. Dit was in de aanvankelijke plannen voor de Woonhuissubsidie ook opgenomen, met als doel om de subsidie te richten op sober en doelmatig onderhoud. En de eigenaar in het geval van een restauratieopgave met hoge restauratiekosten te verwijzen naar de mogelijkheid van een laagrentende lening.

Overige uitkomsten analyses en gesprekken

Uit de data-analyses, het rondetafelgesprek en de gesprekken met experts kwamen de volgende punten naar voren:

- Bij 9% van alle subsidieaanvragen is een bedrag van (soms zelfs veel) minder dan € 500 toegekend. Dit roept de vraag op of de verwerking van dergelijke kleine subsidieaanvragen opweegt tegen het resultaat. Tegelijkertijd geeft de RCE aan dat de verwerking ervan geautomatiseerd is en daardoor weinig moeite kost.
- In de evaluatie kwam naar voren dat aanvragers graag in een zo vroeg mogelijk stadium duidelijkheid krijgen over de slagingskans van de subsidieaanvraag en ook zekerheid krijgen over het subsidiepercentage. De regeling werkt op dit moment zo, dat bij overvraag het subsidiepercentage naar rato naar beneden wordt bijgesteld. Samen met de lange periode van beoordeling en besluitvorming, doordat je maar één keer per jaar kunt aanvragen gedurende twee maanden, maakt dit dat de eigenaar lange tijd niet weet waar deze aan toe is. Dit punt kwam ook naar voren bij de enquête.

Overige uitkomsten enquête

- Uit de online enquête die door 1.117 respondenten is ingevuld, geeft 93% van de ondervraagden aan bekend te zijn met de Woonhuissubsidie. Hiermee lijkt de Woonhuissubsidie goed bekend te zijn onder monumenteigenaren, al moeten we er wel rekening mee houden dat de respondenten niet zijn geselecteerd op basis van een aselecte steekproef.
- De respondenten van de enquête geven verder aan dat wanneer de Woonhuissubsidie alleen voor onderhoudsdoeleinden beschikbaar zou zijn en niet meer voor restauraties, 53% de restauratiewerkzaamheden zal spreiden in de tijd. 14% van de respondenten kiest voor de bekostiging van de restauratiewerkzaamheden in dat geval voor een laagrentende lening bij het Nationaal Restauratiefonds.
- Een van de belangrijkste redenen dat eigenaren niet de volledige subsidieaanvraag toegekend krijgen is omdat deze de kosten voor verduurzamingsingrepen wilde opvoeren. Deze werden echter niet gehonoreerd omdat toekenning van subsidie voor verduurzaming vanuit de Woonhuissubsidie is niet mogelijk is. Deze regeling is hiervoor niet bedoeld. Hier zijn alternatieve regelingen voor beschikbaar zoals de ISDE-subsidie, de Duurzame Monumenten-Leningen via het NRF en de handreiking verduurzaming voor eigenaren van de RCE.²³

Kanttekening bij de resultaten uit de enquêtes is dat de respondenten belanghebbenden zijn en de enquête dus in sommige gevallen strategisch hebben ingevuld. Daarnaast zijn de respondenten niet op basis van een aselecte steekproef uitgenodigd.

IV.2 Aanbevelingen

Hieronder worden de aanbevelingen opgesomd waartoe de in de samenvatting geformuleerde

²³ ISDE <https://www.rvo.nl/subsidies-financiering/isde>
En <https://www.cultureelerfgoed.nl/onderwerpen/duurzaamheid/handreiking-voor-gemeenten/wegwijs-bij-verduurzaming-van-monumenten>

conclusies van de evaluatie aanleiding geven en die bijdragen aan de doelmatigheid van de regeling. Tot slot worden aanbevelingen gegeven voor toekomstige evaluaties van deze regeling.

Aanbeveling 1: Pas het uitgangspunt “lenen waar het kan, subsidie waar het moet” zoveel mogelijk toe. Versoeb de toegang tot de subsidie voor de eigenaren van monumenten waar sprake is van een *onderhoudsopgave*, veelal zijn dit monumenten met alleen een woonfunctie. Dit kan bereikt worden door een maximumbedrag van € 50.000 in de regeling in te voeren. Daarmee kan de Woonhuissubsidie voor een brede groep eigenaren toegankelijk blijven. Als blijkt dat het percentage matige en slechte monumenten binnen deze groep monumenten in de komende vier jaar onder de streefwaarde van 10% blijft, kan een deel van het subsidiebedrag overgeheveld worden naar een revolverend fonds. Zorg ervoor dat in gevallen waarbij laagrentend financieren aantoonbaar onvoldoende mogelijk is, subsidie altijd mogelijk blijft.

Aanbeveling 2: Houd toegang tot de regeling voor *restauratieopgaven* juist ruim, totdat een dalende trend van het percentage matige en slechte objecten gedurende meerdere jaren aantoonbaar is ingezet. Werk hierbij ook met een maximumbedrag van bijvoorbeeld € 250.000. Boven dit maximumbedrag geldt: lenen waar het kan, maar ook méér subsidie waar het moet. Want bij een beperkte groep van naar verwachting enkele tientallen grotere opgaven is financieel maatwerk vereist én gewenst om het restauratieproject financieel haalbaar te krijgen. Dit kan getoetst worden door eigenaren bij (grotere) aanvragen eerst een aanvraag voor een lening te laten doen (eventueel bij het Nationaal Restauratiefonds) alvorens – na afwijzing – aanspraak te kunnen maken op een subsidie.

Aanbeveling 3: Verplicht bij grotere subsidieaanvragen een pre-toets. Dit geeft gelegenheid te sturen op een doelmatige combinatie van subsidie en/of financiering.

Aanbeveling 4: Voer een minimaal drempelbedrag in voor aanvragen in het kader van de Woonhuissubsidie. Dit voorkomt dat tijd wordt gestoken in aanvragen die nauwelijks iets opleveren.

Aanbeveling 5: Onderzoek waar de Leidraad subsidiabele kosten verduidelijkt kan worden, met name ten aanzien van interieurelementen en de directe omgeving van het monument. Mogelijk kan aanvullende communicatie over het vaststellen van subsidiabele kosten door de RCE helpen om onduidelijkheden en misverstanden te voorkomen.

Aanbeveling 6: Stimuleer, met name bij grotere en veelal complexere opgaven het vooraf laten uitvoeren van bouwhistorisch onderzoek. Dit levert een onderbouwd inzicht in de monumentwaarden op en geeft eenduidigheid bij de bepaling van subsidiabele kosten. De subsidie voorziet in dergelijk onderzoek en dit draagt bij aan een eenduidig beeld bij zowel de subsidieaanvrager als de RCE bij de vaststelling van de subsidiabele kosten.

Aanbeveling 7: Overweeg een aanpassing op de regeling zodanig dat bij overvraag in 2025, de correctie wordt ingevoerd in het daaropvolgende jaar 2026, zodat het totale budget binnen de gestelde kaders blijft. En kondig tijdig aan wat het te verwachten percentage subsidiabele kosten is. Dit geeft de eigenaar van het monument duidelijkheid. Deze aanbeveling komt voort uit de behoefte aan financiële zekerheid bij de aanvragers.

Aanbeveling 8: Overweeg de mogelijkheid van het indienen van een onderbouwde totaalafrekening wanneer een gecertificeerd architect of restauratiebedrijf betrokken is.

Aanbeveling 9: Overweeg het werken met templates waarmee de in te leveren facturen aan de voorwaarden van de RCE voldoen en de aanvraagprocedure wordt vereenvoudigd. En maak het mogelijk tussentijds ingevoerde gegevens van subsidieaanvragen op te slaan.

Dit is bijvoorbeeld ook gebruikelijk bij de administratiesoftware voor het midden- en kleinbedrijf.

Aanbeveling 10: Onderzoek of er bij eigenaren van woonhuismonumenten die momenteel buiten de subsidieregelingen vallen, noodzaak is van financiële ondersteuning en zo ja, of dat via een regeling is in te passen. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om de circa 7% oorspronkelijk als woonhuis gebouwde monumenten die na herbestemming geen woonfunctie meer hebben.

Aanbeveling 11: Met de beschikbare gegevens uit de provinciale monitors is het mogelijk de effecten van veranderingen in de huurwetgeving op de hele rijksmonumentenportefeuille op landelijk niveau te duiden. Inzicht in deze cijfers neemt wellicht onrust weg.

Aanbeveling 12: Informeer eigenaren actief (bijvoorbeeld tijdens de subsidieaanvraag) over de mogelijkheden van de ISDE-subsidie en de handreiking verduurzaming voor eigenaren van de RCE. Dit maakt voor de aanvrager direct duidelijk waar men terecht kan voor advies en ondersteuning bij de verduurzaming van het monument.

Met het oog op toekomstige evaluaties van deze regeling, worden de volgende aanbevelingen gedaan:

Aanbeveling 13: Plan, om deze Woonhuissubsidie aan te laten sluiten bij nieuwe ontwikkelingen, alvast de volgende evaluatie of herijking van dit instrument in. Met een herijking om het jaar en een volledige evaluatie eens per vier jaar kan de Woonhuissubsidie up to date worden gehouden.

Aanbeveling 14: Monitor structureel de staat van onderhoud van woonhuismonumenten. Voeg voor zover mogelijk informatie over de kans op funderingsschade en kans op schade door overstroming toe. Zo zijn effecten van

beleid goed meetbaar op basis van betrouwbare analyses. De verzamelde cijfermatige gegevens dragen ook bij aan de toekomstige evaluaties van deze regeling.

Bijlage

Bijlage I: Voorgeschiedenis Woonhuisregeling

Aftrekpost ter bevordering eigenwoningbezit

Vanaf de jaren '50 was er een algemene aftrek-mogelijkheid voor onderhoud aan woningen van particuliere eigenaren als maatregel ter stimulering van het eigenwoningbezit. Hierbij was het onderhoud dat een particuliere woningbezitter uitvoerde een aftrekpost bij indiening van de aangifte inkomstenbelasting. Op de ingediende aftrekposten voor onderhoud werd een steekproef uitgevoerd ter controle van de juistheid.

Aftrekpost eigenwoningbezit alleen beschikbaar voor monumenteigenaren

Deze regeling ter stimulering van het onderhoud aan particuliere woningen is in de jaren '70 afgeschaft, behalve voor eigenaren van rijksmonumenten.²⁴ De reden voor het vasthouden aan de aftrek voor deze doelgroep heeft zijn oorsprong in de eerste Monumentenwet uit 1961. Hierin werd de compensatie voor de meerkosten voor eigenaren bij het onderhoud aan monumenten vastgelegd.

De aftrekpost voor onderhoudskosten bij de indiening van de inkomstenbelasting bleef dus voor de particuliere eigenaren van rijksmonumenten beschikbaar. In die tijd was er geen standaard of leidraad als beoordelingskader voor aftrekposten, de enige bepaling was dat het om een rijksmonument moest gaan.

Er werd bij deze maatregel geen rekening gehouden met nivellerende inkomenseffecten. In die periode leverde een hoger inkomen, bij gelijke onderhoudskosten, ook een hogere aftrekpost op.

Oprichting Nationaal Restauratiefonds

In 1985 werd het Nationaal Restauratiefonds opgericht en werd de faciliteit van de laagrentende lening voor rijksmonumentale woningen geïntroduceerd: de Restauratiefondshypotheek. De rentelasten van de Restauratiefondshypotheek waren aftrekbaar.

In het jaar 2000 werd het Besluit rijkssubsidiëring instandhouding monumenten (hierna Brim) geïntroduceerd. Via deze subsidieregeling

kon tot 60% van de (eerst nog restauratie- en) onderhoudskosten worden gesubsidieerd. Bij monumenten waar al sprake was van fiscale aftrek door de particulier eigenaar - de zogenaamde fiscale panden - kreeg de aanvrager van een BRIM-subsidie een lager subsidiepercentage.

Afschaffing aftrekposten en bezuiniging subsidies

Om kosten voor de Geefwet tijdens Rutte I in de periode 2010-2012 te dekken is de aftrekpost voor particuliere eigenaren van monumenten versoerd. De aftrek van de onderhoudskosten werd verlaagd van 100% naar 80%. De Geefwet maakte het mogelijk donaties aan culturele instellingen af te trekken van het inkomen.

In 2016, tijdens Rutte II, kreeg de Kunst- en Cultuursector te maken met een bezuiniging van € 40 miljoen. Een van de gevolgen was dat in april 2016 de fiscale aftrek voor particuliere eigenaren verdween. Hiermee was een bedrag van jaarlijks € 57 miljoen gemoeid.

Ook werd gekeken naar bezuinigen op de subsidieregelingen. Over deze bezuinigingen is veelvuldig gecommuniceerd tussen de sector en de Tweede Kamer.

Vervanging van de aftrekregeling door subsidie

De € 57 miljoen als gevolg van de fiscale aftrek die genoten werd door de particuliere eigenaren was in feite een derving van inkomsten uit belastingen voor het Rijk. Ter vervanging van deze aftrekregeling kwam er een subsidieregeling, waarbij er een taakstelling lag om € 25 miljoen in mindering te brengen op het bedrag van € 57 miljoen. Hiermee bleef jaarlijks € 32 miljoen over om een regeling mee te voeden.

De totstandkoming van de Woonhuissubsidie

Zowel vanuit de erfgoedsector als vanuit de Tweede Kamer werd kritisch gereageerd op de voorgestelde taakstelling van € 25 miljoen. De kritische houding vanuit de Tweede Kamer resulteerde erin dat de voorgestelde taakstelling of bezuiniging uiteindelijk op alternatieve wijze

²⁴ In Staatsblad nr 631 van 1973 is de Wet tot wijziging van de inkomstenbelasting en van de loonbelasting vastgesteld. In Staatsblad 634 van 1973 is er voor de monumenten een aanpassing geregeld in de Wet tot wijziging van de eigen-woning-regeling in de inkomstenbelasting vastgesteld waarmee de schade voor monumenten beperkt bleef.

is ingevuld. Dit was het startpunt van de Woonhuissubsidie.

Ondertussen stegen de kosten voor de fiscale aftrekregeling

Omdat het voor eigenaren van monumenten steeds duidelijker werd dat de fiscale aftrek zou verdwijnen stegen de kosten voor de aftrekregeling in 2018 naar € 67 miljoen. Tegelijkertijd werd via een lobby € 17 miljoen vrijgemaakt om het percentage subsidiabele kosten van de inmiddels van Brim naar Sim omgedoopte regeling op 60% te krijgen. Waarbij Sim staat voor Subsidieregeling instandhouding monumenten.

Ondertussen werd nagedacht over de contouren van een regeling die nu bekend is als de Woonhuissubsidie. Zo werd in de Tweede Kamer een amendement ingediend waarin stond dat de 'monumenteigenaar er niet op achteruit mag gaan' (!), waar het om kosten gaat voor onderhoud en restauratie van het oorspronkelijke monument.

Aanvullend werden bij de nieuw te vormen subsidieregeling een maximumbedrag van € 40.000 tot € 50.000 en een drempelbedrag van € 2.500 voorgesteld. Aangevuld met de eis dat bij de beoordeling van opgevoerde kosten de Leidraad subsidiabele instandhoudingskosten²⁵ werd gevolgd. Dit werd aangevuld met het beleidsprincipe "lenen waar het kan, subsidie waar het moet".

Tijdens de periode 2017-2021 Rutte III werd de ombouw van het fiscale instrument van aftrekpost op de inkomstenbelasting naar een subsidieregeling geëffectueerd met de introductie van de Woonhuissubsidie in 2019.

Bij de ombouw naar de Woonhuissubsidie is destijds de fiscale aftrekregeling grotendeels gekopieerd. Dat maakte dat de Woonhuissubsidie nog wel voor verbetering vatbaar was. De regeling had ondertussen ook al een aantal aanvullingen gekregen op verzoek van de Tweede Kamer:

- De minimale drempel voor de subsidiabele kosten werd losgelaten.
- Het maximumbedrag voor de subsidiabele kosten was niet meer van toepassing.

- De transparance fiscale bij NSW-landgoederen in eigendom van een N.V. of B.V', waarbij de Belastingdienst door een aantal structuren of constructies kijkt alsof deze niet bestaan, moest gehandhaafd blijven. Concreet houdt dit in dat als een B.V. fiscaal transparant is, door de B.V. wordt heen gekeken. Voor de schenk- en erfbelasting is er sprake is van een verkrijging van bezittingen in plaats van een verkrijging van aandelen in een B.V.
- Wanneer er dan winsten zijn op het niveau van die transparante structuur, worden die belast bij de eigenaars of oprichters van de structuur.
- Wat geen verband houdt met noodzakelijke restauratie of onderhoud van het monument wordt buiten beschouwing laten.

Oorsprong 38% subsidiabele kosten

Om te komen tot een passend percentage voor de subsidieverlening is gekeken naar de gemiddelde aftrek voor eigenaren van monumenten met oog voor de verschillende inkomstengroepen. De gemiddelde hoogte van de aftrek werd op deze wijze vastgesteld op 38% van de subsidiabele kosten.

De regeling werkt dusdanig dat in geval van overvraag het subsidiepercentage naar beneden wordt bijgesteld, zodat alle ontvankelijk aanvragen gehonoreerd kunnen worden.

²⁵ <https://wetten.overheid.nl/BWBR0032075/2020-08-29#Bijlage>

Bijlage II: Verdeling Woonhuisregeling per erfgoedcategorie

Tabel 1 Verdeling Woonhuissubsidie naar erfgoedcategorie.

Erfgoedcategorie	% van aantal aanvragen
Woningen en woningbouwcomplexen	57,6%
Boerderijen, molens en bedrijven	16,2%
Cultuur, gezondheid en wetenschap	11,9%
Handelsgebouwen, opslag- en transportgebouwen	2,9%
Kastelen landhuizen en parken	2,9%
Religieuze gebouwen	2,8%
Sport recreatie vereniging en horeca	2,6%
Verdedigingswerken en militaire gebouwen	1,8%
Bestuursgebouwen rechtsgebouwen en overheidsgebouwen	1,0%
Weg- en waterbouwkundige werken	0,3%
Voorwerpen op pleinen en dergelijke	0,0%

Kijkend naar de verdeling van de Woonhuissubsidiebudgetten naar erfgoedcategorie, zie ook tabel II.1, gaat het grootste deel (bijna 58%) ,weinig verrassend, naar de erfgoedcategorie woonhuizen. Vervolgens gaat ruim 16% naar (van oorsprong) agrarisch erfgoed, molens of voormalige ambachtsgebouwen. En ruim 11% naar voornamelijk hofjeswoningen of voormalige zorggebouwen in de categorie Cultuur, gezondheid en wetenschap.

Tabel 2 Top 50 gemeenten met hoogste percentage toegekende Woonhuissubsidie

Gemeentenaam	% Monumentnummer met Woonhuissubsidie	Aantal monumentnummers waaraan subsidie is toegekend	Aantal monumentnummers totaal
Oude IJsselstreek	61,11%	11	18
Oegstgeest	57,89%	11	19
Hengelo	50,00%	13	26
Hillegom	50,00%	2	4
Zwijndrecht	50,00%	2	4
Koggenland	50,00%	1	2
Westervoort	50,00%	1	2
Laarbeek	46,15%	12	26
Zoetermeer	46,15%	6	13
Hellendoorn	45,45%	5	11
Nunspeet	45,00%	9	20
Cranendonck	44,44%	8	18
Krimpen aan den IJssel	44,44%	4	9
Drimmelen	44,12%	15	34
West Betuwe	43,55%	54	124
Huizen	43,48%	10	23
Ooststellingwerf	42,31%	11	26
Maasdriel	41,67%	10	24
Noordenveld	41,56%	64	154

Bijlage II: Verdeling Woonhuisregeling per erfgoedcategorie

Zoeterwoude	41,38%	12	29
Eemnes	40,54%	15	37
Doesburg	40,00%	56	140
Aalsmeer	39,13%	9	23
Renkum	39,13%	9	23
Borger-Odoorn	38,89%	7	18
Staphorst	38,87%	103	265
Nuenen, Gerwen en Nederwetten	38,46%	5	13
Hollands Kroon	37,93%	11	29
Noord-Beveland	37,93%	11	29
Eindhoven	37,50%	36	96
West Maas en Waal	37,50%	9	24
Rhenen	37,50%	6	16
Someren	37,50%	3	8
Texel	37,25%	38	102
Hardenberg	37,04%	20	54
Coevorden	36,54%	38	104
Meerssen	36,36%	20	55
Maashorst	36,36%	8	22
Neder-Betuwe	36,36%	8	22
Venray	36,36%	8	22
Velsen	36,21%	21	58
Noordwijk	36,17%	17	47
Soest	36,00%	9	25
Midden-Drenthe	35,71%	15	42
Middelburg	35,31%	352	997
Dongen	35,29%	18	51
Veendam	35,29%	18	51
Castricum	35,29%	12	34
Best	35,29%	6	17
Zuidplas	35,00%	14	40

Tabel 3 Top 50 gemeenten met hoogste bedrag toegekende Woonhuissubsidie

Gemeente	Aantal monumentnummers met subsidie	Toegekend subsidiebedrag totaal
Amsterdam	1.176	32.264.796
's-Gravenhage	171	8.014.737
Rotterdam	68	5.717.373
Utrecht	255	4.642.470
Leiden	237	4.034.871
Breda	76	3.770.514
Haarlem	210	3.735.267
Middelburg	352	3.718.315

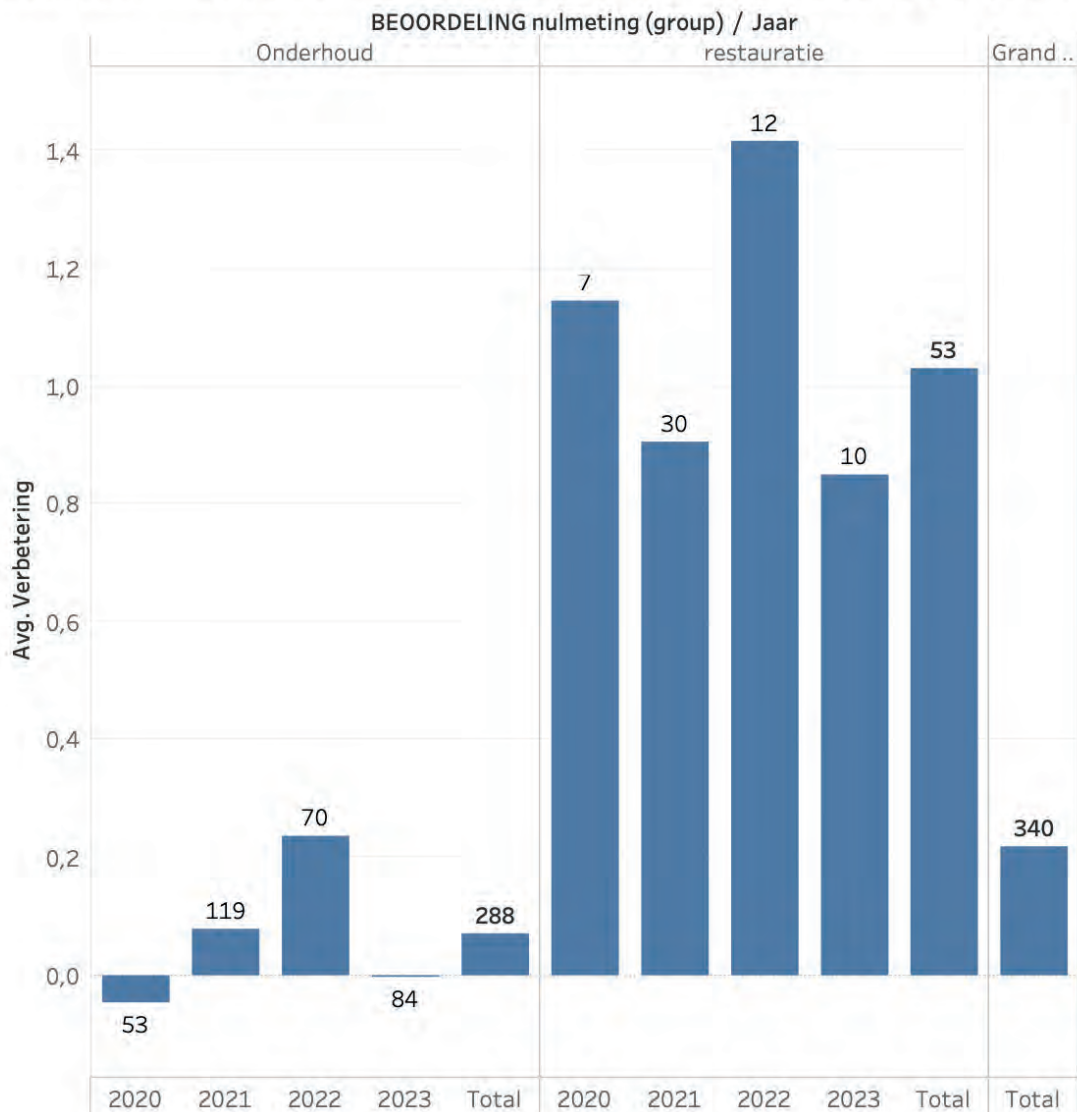
Bijlage II: Verdeling Woonhuisregeling per erfgoedcategorie

Dordrecht	185	3.389.662
Arnhem	60	2.769.019
Delft	122	2.510.327
Brummen	15	2.507.256
Schouwen-Duiveland	154	2.419.534
Stichtse Vecht	149	2.155.689
Groningen	126	2.147.704
Leeuwarden	135	2.106.451
Deventer	70	1.986.659
Maastricht	141	1.823.221
Bloemendaal	43	1.639.645
Gouda	96	1.473.537
Utrechtse Heuvelrug	53	1.446.768
's-Hertogenbosch	83	1.410.587
Zaanstad	61	1.406.348
Eijsden-Margraten	59	1.368.784
Waadhoeke	84	1.333.424
Staphorst	103	1.322.101
Zutphen	74	1.280.955
Amersfoort	84	1.195.337
Súdwest-Fryslân	113	1.177.874
Leidschendam-Voorburg	20	1.163.188
Harlingen	130	1.130.756
Wassenaar	22	910.726
Zwolle	67	886.133
Winterswijk	14	882.873
Doesburg	56	871.888
Alkmaar	97	869.675
Schiedam	45	850.701
Roermond	37	850.274
Voorne aan Zee	62	850.088
Vijfheerenlanden	59	828.625
Blaricum	15	817.958
Hof van Twente	26	800.638
Waterland	74	797.595
Coevorden	38	791.147
Gooise Meren	54	764.697
West Betuwe	54	764.148
Kampen	72	734.194
Voorst	23	723.900
Wijdmeren	35	715.224
Noordwijk	17	713.055



Bijlage III: Verdeling staat onderhoud ná subsidieverlening

Gemiddelde verbetering tussen voor en na meting van objecten met een onderhouds of restauratie-opgave per jaar.



Average of Verbetering for each Jaar broken down by BEOORDELING nulmeting (group). The marks are labeled by Aantal monumenten. The data is filtered on Verbetering, which ranges from -2 to 3.

Enquête beleidsevaluatie subsidie voor woonhuismonumenten periode 2019-2023

Het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed willen de zorg voor rijksmonumenten met een woonfunctie stimuleren. Ze doen dit onder andere door eigenaren via de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed subsidie te verlenen voor onderhoud en restauratie.

Met deze enquête wordt onderzocht in hoeverre de Woonhuissubsidie een doelmatig middel is om eigenaren van rijksmonumenten met een woonfunctie te ondersteunen in het onderhoud. Deze enquête vraagt maximaal 10 minuten van uw tijd.

Uw antwoorden dragen bij aan inzicht in en verbeterpunten voor de Woonhuissubsidie en zijn daarmee zeer waardevol. Ook als u niet bekend bent met de Woonhuissubsidie, dan hopen we toch dat u een paar korte vragen wilt beantwoorden.

Het invullen van de enquête is volledig anoniem en de ingevulde gegevens worden vertrouwelijk behandeld.

Enquêtevragen:

1 Bent u particulier eigenaar of lid van een Vereniging van Eigenaren (VvE) van een rijksmonument met een woonfunctie?

- ja
- nee -> einde vragenlijst.

2 Woont u zelf in het rijksmonument met een woonfunctie of wordt het rijksmonument (deels) verhuurd als woning aan derden? Meerdere antwoorden mogelijk

- ik woon zelf in het rijksmonument
- het monument met woonfunctie wordt (deels) verhuurd
- anders, namelijk...
- het monument staat leeg

Woonhuissubsidie of lening via het Restauratiefonds

Particuliere eigenaren van rijksmonumenten met een woonfunctie komen in aanmerking voor:

- een Woonhuissubsidie, welke u achteraf ontvangt voor maximaal 38% van de onderhoud- en restauratiekosten. Deze subsidie wordt aangevraagd via de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (hierna RCE).
- of een laagrentende hypothecaire lening, welke u vooraf kunt afsluiten voor (maximaal) 100% van de subsidiabele onderhoud- en restauratiekosten, met een maximum van €300.000,-. Deze wordt aan-

gevraagd bij Nationaal Restauratiefonds (hierna NRF).

Het is niet mogelijk om voor dezelfde werkzaamheden een lening bij het NRF en een Woonhuissubsidie aan te vragen.

3 Bent u ermee bekend dat u jaarlijks Woonhuissubsidie kunt aanvragen voor het onderhoud en de restauratie aan uw rijksmonument?

- ja -> ga naar vraag 5
- nee

4 U gaf aan niet bekend te zijn met de Woonhuissubsidie. Hoe kunnen we u het beste informeren over de Woonhuissubsidie voor monumenteigenaren?

-> ga naar vraag 21.

5 Heeft u wel eens Woonhuissubsidie aangevraagd?

- ja -> ga naar vraag 7.
- nee

6 Waarom heeft u nog nooit een aanvraag voor een Woonhuissubsidie ingediend? Meerdere antwoorden mogelijk

- ik heb geen onderhouds- of restauratiewerkzaamheden uitgevoerd
- ik heb maar weinig kosten gemaakt
- ik denk dat ik niet in aanmerking kom voor de regeling

Bijlage IV: Vragenlijst online enquête

- de aanvraag kost veel tijd
- de aanvraagprocedure is ingewikkeld
- ik leek (veel) minder subsidie te krijgen dan gehoopt
- het kostte mij te veel tijd, voor het bedrag dat ik uiteindelijk zou krijgen
- ik vind het subsidiepercentage (te) laag
- anders, namelijk...
- weet ik niet

-> ga naar vraag 21.

7 In welk jaar of in welke jaren heeft u de Woonhuissubsidie aangevraagd? Meerdere antwoorden mogelijk

- Subsidie aangevraagd in 2020
- Subsidie aangevraagd in 2021
- Subsidie aangevraagd in 2022
- Subsidie aangevraagd in 2023
- Subsidie aangevraagd in 2024 -> indien alleen 2024 genoemd, ga dan door naar vraag 9

8 Heeft u de aangevraagde subsidie ontvangen?

<alleen de jaren van vraag 7 tonen>

Jaar aangevraagd	Ontvangen
a. 2020	ja/nee
b. 2021	ja/nee
c. 2022	ja/nee
d. 2023	ja/nee

8a In het geval u (één van de jaren) geen subsidie heeft ontvangen, wat was daarvoor dan de reden?

9 Hoeveel subsidie heeft u in het betreffende jaar aangevraagd?

- minder dan € 5000,-
2019/2020/2021/2022/2023/2024
- € 5000, - tot € 10.000,-
2019/2020/2021/2022/2023/2024
- €10.000, - tot € 25.000,-
2019/2020/2021/2022/2023/2024
- € 25.000,- tot € 50.000,-
2019/2020/2021/2022/2023/2024
- € 50.000,- tot € 70.000,-
2019/2020/2021/2022/2023/2024
- € 70.000,- of meer
2019/2020/2021/2022/2023/2024

10 In welke mate bent u tevreden met de Woonhuissubsidie voor rijksmonumenten?

Schaal van 1-5: 1 zeer ontevreden, 5 zeer tevreden en optie: niet van toepassing / weet ik niet

10a. Hieronder kunt u uw antwoord toelichten?

11 Zou u zonder de Woonhuissubsidie de betreffende werkzaamheden ook hebben uitgevoerd?

- ja
- nee

11a. Hieronder kunt u uw antwoord toelichten?

12 Wat zou u doen als de Woonhuissubsidie alleen voor onderhoudsdoeleinden beschikbaar zou zijn en niet meer voor restauraties?

Meerdere antwoorden mogelijk.

- ik zou het onderhoud anders spreiden in de tijd
- ik zou een lening afsluiten (bij het NRF of anderszins)
- anders, namelijk
- <antwoord niet in combinatie met de andere antwoorden> ik zou geen gebruik meer maken van de regeling

14 De Woonhuissubsidie is bedoeld als tegemoetkoming in de meerkosten van onderhouds- en restauratiewerkzaamheden bij rijksmonumenten met een woonfunctie ten opzichte van andere woonhuizen.

Vindt u dat het huidige maximale subsidiepercentage van 38% voldoende is?

- ja -> ga naar vraag 16a
- nee, omdat

15 Welk subsidiepercentage zou volgens u beter volstaan?

%

16 Kunt u dit toelichten?

16a Wat is het minimale subsidiepercentage waarbij het aanvragen van de Woonhuissubsidie voor u nog zinvol is?

%

17 Heeft u bij het onderhoud of de restauratie gebruikgemaakt van in monumentonderhoud gespecialiseerde en/of

gecertificeerde bedrijven?

Denk hierbij aan via stichting Erkende Restauratiekwaliteit Monumentenzorg gecertificeerde bedrijven of bedrijven die zijn aangesloten bij de Vakgroep Restauratie.

- ja -> ga naar vraag 19
- nee
- weet ik niet-> ga naar vraag 20

18 Waarom heeft u geen gebruik gemaakt van in monumentonderhoud gespecialiseerde en/of gecertificeerde bedrijven? Meerdere antwoorden mogelijk.

- ik was niet op de hoogte van het bestaan van gecertificeerde bedrijven
- ik kon geen gecertificeerd bedrijf bij mij in de buurt vinden
- ik heb ze benaderd maar zij hadden geen tijd
- ik heb ze benaderd maar ik vond ze te duur
- ik werk altijd met een vaste aannemer / uitvoerders
- omdat

-> ga naar vraag 20

19 Is de keuze om gebruik te maken van in monumentenonderhoud gespecialiseerde en/of daartoe gecertificeerde bedrijven beïnvloed door het vooruitzicht op Woonhuissubsidie?

- ja, zonder subsidie had ik niet voor een gespecialiseerd / gecertificeerd bedrijf gekozen
- nee, ook zonder subsidie had ik voor een gespecialiseerd / gecertificeerd bedrijf gekozen
- weet ik niet (meer)

20 Waarom heeft u gekozen voor de Woonhuissubsidie en niet voor een alternatief zoals een laagrentende hypothecaire lening via Nationaal Restauratiefonds?

Bijlage IV: Vragenlijst online enquête

21 Was u voordat u deze enquête invulde, bekend met de laagrentende hypothecaire lening van het Nationaal Restauratiefonds ten behoeve van onderhoud- en restauratiewerkzaamheden?

- ja
- nee -> ga naar vraag 23

22 Heeft u gebruik gemaakt van een laagrentende hypothecaire lening van Nationaal Restauratiefonds?

- ja, omdat....-> ga naar vraag 23
- nee

22a Waarom heeft u geen gebruikgemaakt van een laagrentende hypothecaire lening van Nationaal Restauratiefonds? Meerdere antwoorden mogelijk.

- ik heb daarvoor niet genoeg kosten gemaakt
- ik heb voldoende eigen middelen
- ik wil geen lening/hypotheek afsluiten
- ik kan geen lening/hypotheek (meer) afsluiten
- het kost mij te veel tijd
- het lijkt mij ingewikkeld
- de voorwaarden zijn niet aantrekkelijk
- anders, namelijk...
- ik heb geen onderhouds- of restauratiewerkzaamheden uitgevoerd

23 Maakt u <toevoegen indien Woonhuissubsidie aangevraagd Q5=ja (naast de Woonhuissubsidie)> ook gebruik van andere (subsidie)regelingen?

- ja, van..... (noteer hieronder de (subsidie)regelingen)

- nee

24. <vraag alleen indien Q3= ja> Heeft u suggesties om de Woonhuissubsidieregeling te verbeteren?

25 Wat zijn volgens u nog andere manieren om beter of extra geholpen te kunnen worden bij het onderhouden of restaureren van uw rijksmonument, buiten de Woonhuissubsidieregeling?

Dank u wel voor het invullen van deze enquête!

Meer informatie over de Woonhuissubsidie en het laatste nieuws voor eigenaren van woonhuis rijksmonumenten vindt u op de website <https://www.cultureelerfgoed.nl/onderwerpen/subsidie-woonhuismonumenten>

Bijlage V: Deelnemende partijen ronde-

De deelnemers aan het rondetafelgesprek bestonden uit:
Vereniging Bewoond Bewaard,
Vereniging Particuliere Historische Buitenplaatsen (VPHB)
Theo de Rijk Vastgoed BV
Federatie Particuliere Monumenteneigenaren (FPMe)
Federatie Particulier Grondbezit (FPG)
Wijnhuisfonds en Diogenes

Separaat is gesproken met:
Van Alckmaer voor Wonen

Landgoed Twickel
Ambt Delden





Bijlage VI: Geraadpleegde bronnen

- **Notitie financiële effecten wijzigingen verhuur monumentale woningen, VPRC consultants. 10 mei 2024.**
- **Centraal Bureau voor de Statistiek (2023). Rijksmonumenten; regioindeling.**
www.cbs.nl/nl-nl/cijfers/detail/85538NED
- **Kadaster (2024). Verblijfsobject Basisadministratie Adressen en Gebouwen.**
catalogus.kadaster.nl/bag/nl/page/Verblijfsobject
- **Provinciale monitors (2020-2024). Staat van onderhoud gebouwde monumenten.**
www.ipo.nl
- **Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (2024). Woonhuissubsidie aanvragen.**
www.cultureelerfgoed.nl/onderwerpen/subsidie-woonhuismonumenten/Woonhuissubsidie-aanvragen
- **Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (2024). Woonhuissubsidie aanvragen.**
www.cultureelerfgoed.nl/onderwerpen/duurzaamheid/handreiking-voor-gemeenten/weg-wijs-bij-verduurzaming-van-monumenten Rijksoverheid (2021). Natuurschoonwet 1928.
wetten.overheid.nl/BWBR0001939/2021-01-01
- **Rijksoverheid (december 2023). Ombuigingslijst 2023.**
www.rijksfinancien.nl/sites/default/files/rapporten/ombuigingslijst-2023-actualisatie-december/Ombuigingslijst-2023.pdf
- **Rijksoverheid (2020). Subsidieregelingen instandhouding monumenten.**
wetten.overheid.nl/BWBR0032075/2020-08-29#Bijlage
- **Rijksoverheid (1973). Staatsblad van het Koninkrijk der Nederlanden 1973, nummer 631**
<https://zoek.officielebekendmakingen.nl/stb-1973-631>
- **Rijksoverheid (1973). Staatsblad van het Koninkrijk der Nederlanden 1973, nummer 634**
<https://zoek.officielebekendmakingen.nl/stb-1973-634>
- **Rijksoverheid (2020). Subsidieregelingen instandhouding monumenten.**
wetten.overheid.nl/BWBR0032075/2020-08-29#Bijlage
- **VPRC-consultants (mei 2024). Notitie financiële effecten wijzigingen verhuur monumentale woningen.**
- **Rijksdienst voor Ondernemend Nederland 2019. Investeringsubsidie duurzame energie en energiebesparing.**
www.rvo.nl/subsidies-financiering/isde

Bijlage VII: Externe omgevingsfactoren en risico voor rijksmonumenten

Verschilzetting, paalrot, overstromingskans

Verschilzetting oftewel het scheefzakken van woningen of gebouwen met een ondiepe fundering, paalrot en overstromingsgevaar maken monumenten kwetsbaar.

- 11% van de rijksmonumentale gebouwen (6.218) staat in een gebied waar de kans op verschilzetting groot is. Wanneer het scheefzakken door verschilzetting zich voordoet, kan de schade groot zijn.
- 15,2% van de monumentale gebouwen (8.609) staat in een gebied waar de kans op paalrot hoog is. Paalrot ontstaat als er door zakkende waterstanden zuurstof bij het funderingshout komt waardoor dit gaat schimmelen.
- 9,2% van de rijksmonumentale gebouwen (5.169) staat in een gebied waar de overstromingskans hoog is. Een groot deel van Nederland kan theoretisch bij een overstroming onder water komen te staan. Maar de kans dat de dijken allemaal tegelijk doorbreken is weer heel klein.

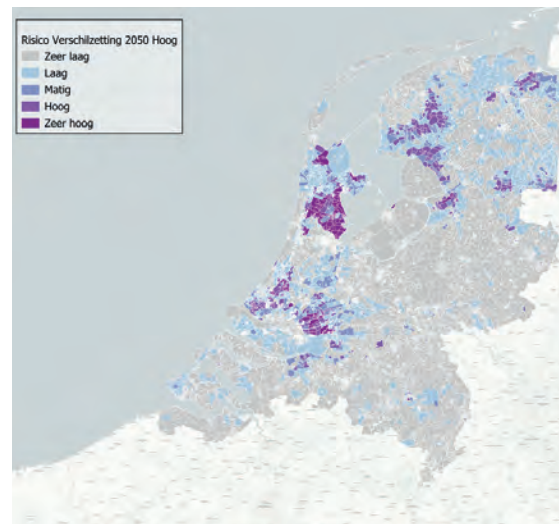
Hieronder worden de drie externe omgevingsfactoren nader uiteen gezet. Hierbij is gebruik gemaakt van de informatie uit de Klimaat-effectatlas.nl. In de Klimaatatlas is voor de variabele verschilzetting en paalrot geen informatie bekend van Zuid-Limburg. Informatie over de overstromingskansen is wel beschikbaar voor heel Nederland inclusief Zuid-Limburg.

Deze analyses geven slechts een globaal beeld. Zie ook het "Eindrapport Nationale klimaatadaptatiestrategie - klimaatrisico's voor cultureel erfgoed 1990-2023" van de Rijksdienst voor het cultureel Erfgoed.²⁶

Wat is verschilzetting

Veel panden van voor 1975, waaronder veel monumenten, zijn gebouwd op een houten paalfundering of op een ondiepe fundering, ook wel een fundering 'op staal' genoemd. Beide soorten fundering kunnen kwetsbaar zijn voor schade wanneer er veen of klei in de ondergrond voorkomt of wanneer door

verandering van waterstand of door klimaatverandering de bodem inklinkt. Het effect is dat de funderingen en daarmee de gebouwen scheefzakken. Dit wordt verschilzetting genoemd. De kaart VII.1. hiernaast laat de ge-



Figuur VII.1 CBS-buurtten met grote kans op schade door verschilzetting.

bieden zien waar monumenten kwetsbaar zijn voor beide schades.²⁷

Hoe erg is funderingsschade?

De impact van schade aan funderingen kan heel ingrijpend zijn. Soms gaat het alleen om kleine scheuren in muren, of klemmende deuren en ramen, met beperkte herstelkosten. Maar het kan ook nodig zijn om de fundering grondig te herstellen, wat veel geld kost. Klimaatverandering zal de schade aan funderingen verergeren. Als rekening wordt gehouden met klimaatverandering, kunnen de kosten van funderingsschade oplopen tot een bedrag tussen € 8 en 54 miljard voor heel Nederland (zie ook Kok en Angelova²⁸, 2020). Een snelle rekensom leert ons dat dit bedrag op pandniveau ligt tussen de € 6650 tot € 45.000, op basis van de cijfers uit 2020. Uitgaande van de monumentale objecten in de gebieden met een (zeer) hoge kans dient reke-

26 <https://www.cultureelerfgoed.nl/publicaties/publicaties/2024/01/01/huidige-risicos-cultureel-erfgoed--nationale-adaptatiestrategie-2022-2026>

27 <https://www.klimaat-effectatlas.nl/nl/risicokaarten-funderingen>

28 <https://www.kbf.nl/kennisbank/rapport-impact-droogte-op-funderingen-deltares-2020/>

Bijlage VII: Externe omgevingsfactoren en risico voor rijksmonumenten

Tabel VII.1 Percentage en aantal monumentale objecten in buurt met grote kans op verschilzetting

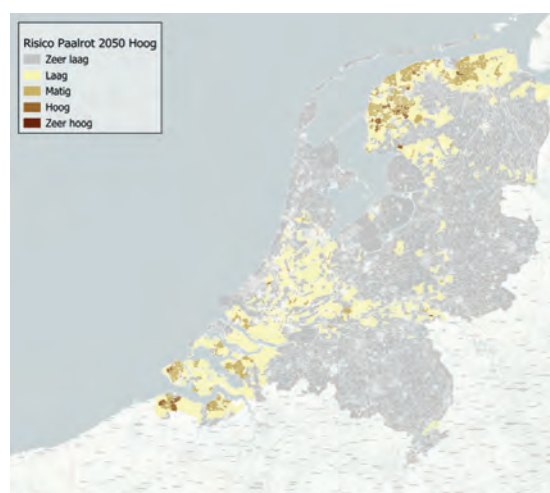
Provincie	Zeer laag	Laag	Matig	Hoog	Zeer hoog	Eindtotaal	Percentage matig-hoog
Drenthe	1221	305	41	74		1641	7,0%
Flevoland	107	3				110	0,0%
Friesland	2002	1254	96	91	1	3445	5,5%
Gelderland	5820	958	61		2	6841	0,9%
Groningen	2268	643	31	7		2949	1,3%
Limburg	1268	67	10	1		5248	0,2%
Noord-Brabant	5217	437	71	208	2	5935	4,7%
Noord-Holland	6136	2230	393	189	561	9510	12,0%
Overijssel	3110	336	18	154	9	3627	5,0%
Utrecht	3313	951	144	48	18	4474	4,7%
Zeeland	1739	486	24	1640		3889	42,8%
Zuid-Holland	3149	3352	1596	601	127	8825	26,3%
Totaal	35350	11022	2485	3013	720	56494	11,0%

ning gehouden te worden met een potentiële schadepost van € 25 miljoen tot € 170 miljoen.

Risico op paalrot

Paalrot betekent dat de houten palen zijn aangetast door schimmel. Paalrot ontstaat als er zuurstof bij het funderingshout komt. De funderingen zijn ooit aangelegd onder de grondwaterstand, maar die grondwaterstand kan in de loop van de tijd veranderen. Bijvoorbeeld door aanpassing van het waterpeil aan bodemdaling. Als de schimmelaantasting vaak en lang genoeg de kans krijgt, tast het de draagkracht van houten palen zo sterk aan dat het pand erboven verzakt. Klimaatverandering vergroot de kans op problemen²⁹: door droogte zakken grondwaterstanden verder naar beneden, zodat de palen langer droogt komt te staan.

Als de gemiddeld laagste grondwaterstand daalt op een plek die al kwetsbaar is voor paalrot dan kan die kwetsbaarheid toenemen. De risicokaart bij figuur VII.2. laat het verschil zien in het risico voor paalrot bij sterke klimaatverandering in 2050.



Figuur VII.2 CBS-buurtten met grote kans op schade door paalrot.

Overstromingskans

Voor monumenten gelegen in het Westen, Noorden en centraal Nederland geldt een hogere kans op een overstroming. Zie kaart VII.3. Hoe donkerder de blauwe kleur in de kaart, hoe groter de kans dat er een overstroming kan plaatsvinden

29 <https://www.klimaat-effectatlas.nl/risicokaarten-funderingen>

Bijlage VII: Externe omgevingsfactoren en risico voor rijksmonumenten

Tabel VII.2 Percentage en aantal monumentale objecten in buurt met grote kans op paalrot.

Provincienaam	Hoog	Zeer hoog	Eindtotaal	% Hoge kans op paalrot
Zeeland	658	1643	3889	59,2%
Friesland	508	432	3445	27,3%
Noord-Holland	957	1193	9510	22,6%
Utrecht	337	463	4474	17,9%
Zuid-Holland	1021	437	8825	16,5%
Gelderland	293	428	6841	10,5%
Overijssel	226		3627	6,2%
Groningen	12		2949	0,4%
Drenthe			1641	0,0%
Flevoland			110	0,0%
Limburg			5248	0,0%
Noord-Brabant			5935	0,0%
Totaal	4012	4596	56494	15,2%

Tabel VII.3 Percentage en aantal monumentale objecten in gebied met hoge overstromingskans.

Provincie	1x per 10 jaar	1x per 100 jaar	Totaal	Percentage 1x 10 jaar én 1x 100 jaar
Utrecht	26	1597	4474	36,3%
Gelderland	71	927	6841	14,6%
Zuid-Holland	275	800	8825	12,2%
Groningen	9	264	2949	9,3%
Limburg	97	200	5248	5,7%
Overijssel	16	157	3627	4,8%
Noord-Holland	2	418	9510	4,4%
Friesland	26	65	3445	2,6%
Noord-Brabant	26	129	5935	2,6%
Zeeland	2	56	3889	1,5%
Flevoland	1		110	0,9%
Drenthe		5	1641	0,3%
Totaal	551	4618	56494	8,2%

vanuit zee, meren of de grote rivieren. Ook in de provincie Utrecht staat ruim 36% van de rijksmonumenten in een gebied met een hoge overstromingskans van 1 x per 10 jaar of 1x per 100 jaar. De gele gebieden overstromen waarschijnlijk niet vanuit wateren, maar kunnen bij veel regen wel overstromen.

Ruim 8% van de rijksmonumenten staat in een gebied met hoge overstromingskans. Waarvan de

meesten in de provincies Utrecht, Gelderland en Zuid-Holland. Zie ook tabel VII.3.

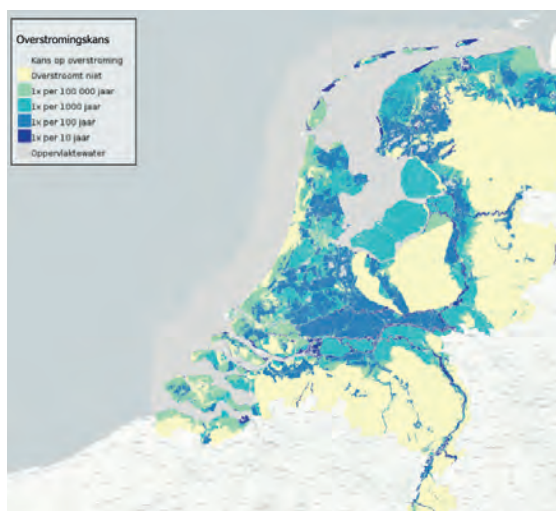
Hoe groot de impact van een overstroming kan zijn voor de mensen en monumenten bleek in 2021 nog toen in Limburg rivieren na heftige regenval buiten hun oevers traden. Rijksmonumenten als Kasteelboerderij Hartelstein in Itteren, Kasteel Hoensbroek, de Nicolaas en Barbarakerk in Valkenburg, Hoeve de Oliemolen in Heerlen

Bijlage VII: Externe omgevingsfactoren en risico voor rijksmonumenten

en de Volmolen bij Epen, hebben tijdens deze overstromingen veel schade opgelopen. Evenals de collectie van Museum Valkenburg en het museumpaviljoen van Kasteel Wijlre. Ook archeologische restanten van Romeinse bruggen in de Maas bij Maastricht en Cuijk waren niet gevrijwaard van schade.³⁰

De zeespiegel stijgt

Een groot deel van Nederland kan bij een overstroming onder water komen te staan. Maar in werkelijkheid zullen de dijken niet allemaal tegelijk doorbreken. De kans op een overstroming wordt groter door klimaatverandering. Rivieren hebben meer piekafvoer en de zeespiegel stijgt. Het RIVM maakte de kaart door de kaarten van Rijkswaterstaat met verschillende overstromingsscenario's uit het Deltaprogramma bij elkaar te voegen.



Figuur VII.3 **Overstromingskans in Nederland.**

30 <https://www.cultureelerfgoed.nl/actueel/nieuws/2021/07/21/waterschade-aan-limburgs-erfgoed>

Steenstraat
Zwolle





Colofon

Tekst

Bureau Fenicks & Hylkema Erfgoed advies en ontwerp

Meer informatie

www.fenicks.nl

www.hylkemaerfgoed.nl