

***Welke belangrijke lessen kunnen we trekken uit de praktijk van restauratieprojecten.***

Het restaureren van een rijks- en gemeentelijke monument met vaak achterstallig onderhoud is een complexe maar vooral ambitieuze aangelegenheid. Het vraagt om een projectmatige aanpak en professionele ondersteuning.

**Wat zijn de belangrijkste do's en dont's****1. De historie van het pand.**

Stel u voldoende op de hoogte van de historische betekenis en geschiedenis van het pand. Deze gegevens kunnen u van pas komen bij de aanvraag van een omgevingsvergunning en/of een subsidie. Het kan voor u ook informatie zijn die van belang is bij het koopproces. Informatie hierover kunt u opvragen bij het Stadsarchief Enschede en de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed.

**2. Bouwkundige en elektrotechnische analyse.**

Laat voorafgaand aan een koopovereenkomst een professioneel bouwkundig inspectierapport opstellen zodat u op de hoogte bent van wat u te wachten staat bij een restauratie. Ook een deskundige beoordeling van de elektrotechnische installaties is geen overbodige luxe; het zorgt ervoor dat u ook hier niet voor onaangename verrassingen komt te staan. De wettelijke veiligheidseisen wijzigen voortdurend en u zult daar aan moeten voldoen. De uitkomsten van het bouwkundige en installatietechnische onderzoek kunt u gebruiken bij de onderhandelingen over de koopsom en zijn van grote invloed op de begroting.

**3. Architect & toezicht op de bouw.**

Bij een restauratie van enige omvang is een architect onontbeerlijk. In beginsel stelt de architect samen met de opdrachtgever een programma van eisen op. De wensen ten aanzien van het bouwplan worden vastgelegd zodat hierover duidelijkheid ontstaat. De opdrachtgever geeft aan wat hij precies wil met het pand en wat het beschikbare budget is. De architect maakt samen met de opdrachtgever een voorontwerp vanuit het programma van eisen. Er worden indelingstekeningen/technische bouwtekeningen gemaakt en de architect voert controles uit op de constructie van het gebouw, dit alles binnen de omgevingsvergunning en eventuele subsidievoorwaarden.

Nadat het voorontwerp door de opdrachtgever is goedgekeurd, wordt het ontwerp door de architect definitief gemaakt. Technische elementen en materiaalkeuzes worden hierin verder uitgewerkt.

De architect zorgt ervoor dat historische/monumentale kenmerken en bouwkundige details van het monument blijven behouden. Daarnaast maakt de architect een financiële begroting van het restauratieplan. De architect kan eveneens het toezicht op de bouw c.q. het bouwbestek uitvoeren.

De architect voert overleg met de verschillende uitvoerders van de restauratie over de bouwplanning en de kwaliteit van het uitgevoerde werk. De architect kan eventuele regiewerkzaamheden beoordelen op noodzakelijkheid en prijs. Zorg er als opdrachtgever voor dat de werkzaamheden van de architect nauwkeurig omschreven zijn in de opdrachtverstrekking.

Wanneer je een BNA-architectenbureau inschakelt, gaat u in zee met een BNA Erkend Bureau dat werkt op basis van de verenigingsgedragscode. Ieder BNA-architectenbureau heeft de gedragscode Verantwoordelijkheid, Integriteit & Professionaliteit onderschreven. Dit biedt het vertrouwen en de zekerheid dat u een bureau hebt geselecteerd dat integer, verantwoordelijk en professioneel werken hoog in het vaandel heeft staan. Bovendien ontwikkelen BNA-architecten zich voortdurend via de BNA Academie en BNA Onderzoek, waardoor ze vooroplopen in de nieuwste ontwikkelingen.

Natuurlijk is het ook mogelijk om een onafhankelijk bureau in te schakelen voor toezicht op het renovatieproject maar hier zijn dan wel extra kosten aan verbonden.

#### **4. De aannemer.**

De keuze voor een bouwkundige aannemer bepaalt in belangrijke mate de uiteindelijke kwaliteit van de restauratie. Een aannemer die voldoende ervaring heeft met restauraties van monumenten heeft veruit de voorkeur. Stel u persoonlijk op de hoogte van zijn uitgevoerde werkzaamheden bij een monument en praat met de eigenaar van het betreffende pand over zijn ervaring met de aannemer.

Maak bij de gunning van een opdracht afspraken over periodiek overleg met de aannemer, architect en eventuele andere relevante leveranciers zoals werktuigbouwkundige en installatietechnische aannemers.

Regiewerkzaamheden (dat zijn extra aanvullende en onvoorziene werkzaamheden die niet in het bouwbestek of de begroting zijn opgenomen) vormen vaak onderwerp van discussie tussen de verschillende partijen. Voor zover mogelijk dient u hierover afspraken te maken met betrekking tot bijvoorbeeld arbeidsloon en communicatie.

Bij het werken aan monumenten draait alles om vakmanschap, kennis van bouwstijlen, respect voor historische materialen, beheersing van oude en nieuwe restauratietechnieken én efficiënt werken. Kwaliteit staat voorop.

Met een Erkend Restauratie Bouwbedrijf (ERB) dat lid is van de Vakgroep Restauratie, bent u als opdrachtgever ervan verzekerd dat u uw waardevolle monument toevertrouwt aan een expert.

#### **5. Meerjaren Onderhoud Plan (MJOP).**

Een meerjaren onderhoud plan is bedoeld om de eigenaar van een monument inzicht te geven in het bouwkundig en installatietechnisch onderhoud en/of eventuele vervanging op korte en langere termijn. De horizon van een MJOP kan gemaakt worden voor bijvoorbeeld 5, 10 of 15 jaar. Het is wel belangrijk dat met enige regelmaat tussentijdse inspecties worden uitgevoerd zodat het plan actueel blijft. Bij het MJOP hoort een financiële planning zodat de monumenteigenaar rekening kan houden met te verwachten onderhoudskosten over meerdere jaren.

#### **6. Visie over het gebruik van het pand.**

Ontwikkel een eigen visie wat betreft het toekomstig gebruik van het pand. Hierbij dient u o.a. rekening te houden met:

- Hoeveel vierkante meter woonoppervlak willen wij eigenlijk en is dat realiseerbaar.
- Moet de woning naar de toekomst levensloopbestendig zijn.
- Denk vroegtijdig na over de energievoorziening en isolatie-eisen.
- Stel eisen op voor een toekomstig licht- en beveiligingsplan.

#### **7. Monumentenloket gemeente Enschede.**

- Voordat u een koopovereenkomst sluit, is overleg met het Monumentenloket van de gemeente Enschede noodzakelijk.
- Mogelijk beschikt de gemeente Enschede over nuttige informatie van het monument.

- Laat u informeren over het Bestemmingsplan en of er wijzigingen op komst zijn.
- Deel uw visie over het toekomstig gebruik van het pand en de grote lijnen van de restauratie.
- Informeer naar de gemeentelijke regels voor asbestverwijdering.
- Vraag in hoeverre uw project in aanmerking komt voor subsidies.
- Informeer naar de voorwaarden en kosten van een omgevingsvergunning en de termijnen die er voor staan.
- Laat u informeren over de randvoorwaarden bij restauratie die gesteld worden door de monumentencommissie.

#### **8. Subsidies.**

- Er zijn verschillende subsidies waarvoor u mogelijk in aanmerking komt.
- Informeer hier vroegtijdig naar bij het Monumentenloket.
- Laat u informeren wanneer precies u een aanvraag voor subsidie moet indienen en stel u op de hoogte wanneer u de bouwactiviteiten mag starten.
- Verrekening op basis van nacalculatie is in de meeste gevallen niet mogelijk. U dient er dus voor te zorgen dat uw begroting zo compleet mogelijk is opgesteld. Regiewerkzaamheden kunnen dus niet achteraf gesubsidieerd worden omdat deze tijdens het bouwproces ontstaan.

#### **9. Bouwarchief.**

Het is belangrijk dat u voorafgaand aan het restauratieproject al een archief aanlegt. Een dergelijk archief kan bestaan uit:

- Gedetailleerde fotoreportage van voor en tijdens de bouw en na oplevering.
- Alle schriftelijke verslagen van het overleg met architect en aannemer.
- Verstrekte vergunningen en subsidies.
- Documenten van verzekeringen.
- Facturen, garantiebewijzen en gebruikshandleidingen.

#### **10. Verzekeringen.**

Met de CAR verzekering (Construction Allrisk) is schade verzekerd die een (zelfstandig) aannemer, klusbedrijf, constructeur, opdrachtgever of architect veroorzaakt tijdens de bouw of verbouw van een pand. Informeer dus altijd of deze verzekering voor uw project van toepassing is en vraag een kopie van het polisblad voor uw archief. Belangrijk voor de verzekerde is om te weten wat wel en niet verzekerd is tijdens de bouw en aan welke voorwaarden de verzekeringsnemer dient te voldoen.

Bronnen:

- NBA
- Vakgroep restauratie
- Verbond van Verzekeraars
- Monumentenloket gemeente Enschede
- Rijksdienst Cultureel Erfgoed Amersfoort
- M. Huijser, eigenaar Erve Menzo (rijksmonument) Enschede