

Vooropgesteld, de aanpassing van de SVOH waarin de monumentale huurwoningen nu ook worden meegenomen, wordt positief gewaardeerd. Alleen praktisch gezien komt er bij het verduurzamen van een monumentale huurwoning veel meer kijken dan bij een reguliere huurwoning en brengt dit hogere kosten met zich mee. Daarnaast zijn veel maatregelen die makkelijk bij huurwoningen gedaan kunnen worden niet mogelijk bij een monument.

Wat betekenen de aangepaste SVOH voor een monumentale huurwoning?

Hieronder een praktijkvoorbeeld, vb. hofjeswoning, waarin de subsidie en de praktijk van het verduurzamen van een hofjeswoning naast elkaar worden gezet.

Praktijk voorbeeld - Het verduurzamen van een hofjeswoning uit 1645.

Met de afdeling erfgoed van de betreffende gemeente is overleg over de toe te passen verduurzamingsmaatregelen.

Kenmerken van de vb. hofjeswoning, deze heeft een

- vloeroppervlakte van 24 m²*
- een geveloppervlakte van 29 m²*
- 3 ramen met oppervlakte samen van 10 m²*
- en een dak 48 m²*
- er is geen wisselwoning beschikbaar, zodra er een woning vrijkomt kan er verduurzaamd worden*
- rijksmonument*

Hieronder worden de subsidiabele energiebesparende maatregelen naast de door erfgoed toegestane maatregelen gelegd.

De toegestane Maatregelen door Erfgoed zijn schuin gedrukt.

De bouwkosten zijn door een erkende aannemer berekend en staat er naast met de aangegeven subsidie.

Uit de SVOH

Artikel 5 energiebesparende maatregelen

Artikel 5 komt te luiden:

Artikel 5. Energiebesparende maatregelen Energiebesparende maatregelen zijn voorzien van een prestatieverklaring en zijn het door een branche gerelateerd bedrijf laten:

- a. isoleren van spouwmuren in de bestaande thermische schil met isolatiemateriaal met een minimale Rd-waarde van 1,1 [m²K/W] voor minimaal 10 m² per huurwoning of monumentale huurwoning, waarbij, in het geval lokaal gespoten PIR of PUR wordt aangebracht, dat gebeurt met HFK-vrije blaasmiddelen;*

vb. hofjeswoning

Geen spouwmuur aanwezig

Niet subsidiabel

- b. isoleren van de binnen- of buitengevel in de bestaande thermische schil met isolatiemateriaal met een minimale Rd-waarde van 3,5 [m²K/W] voor minimaal 10 m² per huurwoning of met een minimale Rd-waarde van 2,5 [m²K/W] voor minimaal 10 m² per monumentale huurwoning;

vb. hofjeswoning

Isoleren binnenzijde gevel Rd-waarde van 1,1 [m²K/W] voor 11 m², een deel van de gevel kan niet geïsoleerd worden door de monumentale waarde van een onderdeel van het interieur. Ook de buitenzijde heeft een monumentale waarde.

Daarnaast kan er geen hoogwaardige isolatie worden toegepast.

De Rd -waarde 2,5 [m²K/W] kan hierdoor niet gehaald worden. Bij hoge isolatiewaarden is erfgoed is huiverig voor condensvorming.

Niet subsidiabel

- c. isoleren van het dak in de bestaande thermische schil of het laten isoleren van de zolder- of vlieringvloer in de bestaande thermische schil indien de zolder of vliering onverwarmd is, waarbij, in het geval lokaal gespoten PIR of PUR wordt aangebracht, dat gebeurt met HFKvrije blaasmiddelen, en waarbij: 1°. als het een huurwoning betreft, isolatiemateriaal wordt gebruikt met een minimale Rd- waarde van 3,5 [m²K/W] voor minimaal 20 m² per huurwoning of, als het een monumentale huurwoning betreft, met een minimale Rd-waarde van 2,5 [m²K/W] voor minimaal 20 m² per monumentale huurwoning; of 2°. in het geval de aanvraag ziet op meerdere huurwoningen in een gebouw in eigendom van de verhuurder die de aanvraag doet, de subsidiabele kosten betrekking hebben op minimaal 70% van de oppervlakte van het gehele dak of 70% van de gehele zolder- of vlieringvloer en er isolatiemateriaal wordt gebruikt met een minimale Rd-waarde van 3,5 [m²K/W] als het huurwoningen betreft en er isolatiemateriaal wordt gebruikt met een minimale Rd-waarde van 2,5 [m²K/W] als het monumentale huurwoningen betreft;

vb. hofjeswoning

een monumentale huurwoning betreft, met een minimale Rd-waarde van 2,5 [m²K/W] voor minimaal 20 m² per monumentale huurwoning. Deze Rd- waarde is realiseerbaar en oppervlakte van het dak is 48 m².

Subsidiabel : 48 m² x € 30 = € 1.440

Bouwkosten: 48m² x € 160 = € 7.700

Art. 9 hoogte van de subsidie, voor een maatregel als bedoeld in artikel 5, onderdeel c:
1°. voor het isoleren van het bestaande dak: € 30 per m²;

- d. isoleren van de vloer dan wel bodem in de bestaande thermische schil, waarbij, in het geval lokaal gespoten PIR of PUR wordt aangebracht, dat gebeurt met HFK-vrije blaasmiddelen, en waarbij: 1°. een Rd-waarde van ten minste 3,5 [m²K/W] wordt behaald voor minimaal 20 m² per huurwoning of monumentale huurwoning; of 2°. in het geval de aanvraag ziet op meerdere huurwoningen in een gebouw in eigendom van de verhuurder die de aanvraag doet, de subsidiabele kosten betrekking hebben op minimaal 70% van de oppervlakte van de vloer;

vb. hofjeswoning

De bestaande beton vloer wordt verwijderd om te isoleren.

Niet subsidiabel

- e. vervangen van glas of deuren in de bestaande thermische schil voor tenminste 8 m² per huurwoning, gemeten op basis van binnenwerkse maten, door: 1°. HR++ glas of nieuwe isolerende deuren met een Ud-waarde van ten hoogste 1,5 [W/m²K]; of 2°. triple-glas, in combinatie met een nieuw isolerend kozijn met een Uf-waarde van ten hoogste 1,5 [W/m²K], eventueel in combinatie met nieuwe isolerende deuren met een Ud-waarde van ten hoogste 1,0 [W/m²K];

vb. hofjeswoning

In de kozijn profielen past alleen monumentenglas, die heeft een hogere Ud- waarde dan de maximaal toegestane 1,5 [W/m²K] daarnaast is dit een kostbare oplossing.

Niet subsidiabel

- f. vervangen van glas, achterzet beglazing of deuren in de bestaande thermische schil voor tenminste 3 m² per monumentale huurwoning, gemeten op basis van binnenwerkse maten, door: 1°. Hoog rendementsglas met een Ug-waarde van ten hoogste 3,0 W/m²K of nieuwe isolerende deuren met een Ud-waarde van ten hoogste 2,0 W/m²K; of 2°. Hoog rendementsglas met een Ug-waarde van ten hoogste 2,0 W/m²K of nieuwe isolerende deuren met een Ud-waarde van ten hoogste 1,5 W/m²K;

vb. hofjeswoning

Achterzet beglazing 10 m² hoog rendements glas met een Ug-waarde van ten hoogste 2,0 W/m²K

Subsidiabel : 10m² x € 85 = € 850

Bouwkosten: 10m² x € 250 = € 2.500

Art. 9 hoogte van de subsidie, f. voor een maatregel als bedoeld in artikel 5, onderdeel f: 2°. voor het vervangen van glas, achterzet beglazing of deuren met hoogrendements glas met een Ug waarde van ten hoogste 2,0 W/m²K of nieuwe isolerende deuren met een Ud-waarde van ten hoogste 1,5 W/m²K: € 85 per m²;

- g. voor de eerste keer aanleggen van een systeem voor CO₂-gestuurde ventilatie of het voor de eerste keer aanleggen van een systeem voor balansventilatie met warmterugwinning met een rendement van ten minste 90% per huurwoning of monumentale huurwoning.

vb. hofjeswoning

Deze systemen werken goed als het pand goed geïsoleerd is, met de voorschriften die de commissie erfgoed stelt bij de vb. hofjeswoning is het hier niet mogelijk, deze optie valt af.

Niet subsidiabel

Opgeteld voor de vb. hofjeswoning, er zijn twee subsidiabele maatregelen mogelijk.

Hieronder de subsidie en de bouwkosten.

<i>Subsidiabel maatregel c en f :</i>	€ 2.290
<i>Bouwkosten:</i>	€ 10.200

Deze € 10.200 zijn alleen de te subsidiëren kosten, de werkelijke kosten voor het verduurzamen van de monumentale huurwoning liggen vele malen hoger dan bij een huurwoning, wil je het hele huurhuis verduurzamen.

Voor het verduurzamen van een monument zal vergunning moeten worden aangevraagd waarvoor diverse onderzoeken noodzakelijk zijn, met bijbehorende kosten. De bouwkosten, de aanvraag omgevingsvergunning, de onderzoeken, de leges, de adviseurs.

De kosten van het verduurzamen de vb. hofjeswoning, worden nu totaal begroot op :

<i>Bouwkosten</i>	€ 48.000
<i>Onderzoeken</i>	€ 2.000
<i>Adviseurs</i>	€ 2.500
<i>Leges</i>	€ 2.000

Het subsidie bedrag staat niet in verhouding tot de gemaakte kosten en uren.

De bestuurders van het hofje stoppen er veel tijd in om de verduurzaming te regelen, dit doen zij onbezoldigd, daarnaast zullen zij ook de subsidie moeten aanvragen.

Het verduurzamen van een monumentale huurwoning is maatwerk hier is veel expertise voor nodig. Niet alle maatregelen die in een huurwoning getroffen kunnen worden kunnen zo maar in de monumentale huurwoning worden toegepast. Het is fijn dat er tegemoet wordt gekomen in de kosten, maar de werkelijke kosten voor verduurzamen zijn vele malen hoger dan bij een gewone huurwoning. Er wordt hierin geen onderscheid gemaakt door de SVOH.

Het is beter één of twee duurzaamheidsmaatregelen goed uit te voeren en een vast reëel subsidiebedrag per monumentaal huurhuis te bestemmen die voor die maatregelen gebruikt kan worden. Dat werkt beter dan afhankelijk te zijn van de algemene subsidieregels die vaak niet van toepassing zijn op een monumentaal huurhuis.

Want nu, zelfs met de tegemoetkoming in de verduurzamingskosten door de SVOH, zijn de kosten te hoog om meerdere duurzaamheidsmaatregelen te treffen in de vb. hofjeswoning

Heemstede 16-12-2022

Taetske van Dijk

namens het Landelijk Hofjesberaad