



## Opdrachtgeverschap

**Probeer niet het wiel opnieuw uit te vinden!**

***Bij onderhoud en restauratie van monumenten speelt de eigenaar een cruciale rol. Hij is immers de persoon die de opdracht geeft om zijn pand in goede staat (terug) te brengen. Opdrachtgeverschap vraagt gedurende het hele bouwproces om een duidelijke invulling. In gesprek met de Brabantse monumenteigenaar Anita Fluitman over hoe zij de restauratie van haar woning aangepakt heeft.***

### **Anita, vertel eens iets over je monument**



“Het huis dat mijn man en ik sinds 2002 bewonen staat in de binnenstad van Breda en dateert uit omstreeks 1534. Toen we het kochten was er sprake van groot achterstallig onderhoud aan dak, goten en houtwerk. Behalve onderhoud plegen, wilden wij ook de ruimte op de begane grond tot woning transformeren. We hebben direct gekozen voor een restauratiearchitect, want we vonden dat we in zee moesten gaan met een partij die verstand van zaken had.

Eerst hebben we een zogenaemde technische opname laten uitvoeren. Daarmee maak je een analyse van de staat van onderhoud en worden gebreken zichtbaar. Daarna hebben wij aangegeven welke bouwkundige wijzigingen wij wilden aanbrengen. Het belangrijkste was dat we de voorgevel wilden terugbrengen naar de staat waarin deze zich in 1866, toen een

grote verbouwing werd uitgevoerd, bevond. Vervolgens hebben we na enkele gesprekken met de gemeente goedkeuring voor onze plannen gekregen.”

### **Wat betekent kwaliteit voor jou?**

“Ik voelde mij bevoorrecht om zo’n geweldig pand te kunnen restaureren. Kwaliteit van restauratie betekende voor mij in eerste instantie dat we een afweging moesten maken of we gingen repareren of vervangen. En de keuze om het juiste materiaal te gebruiken, dus geen hardhout of kruisschroeven, maar ook de juiste methode van het verwerken van materialen. En natuurlijk de keuze voor de stijl die past bij het huis en de tijd van 1866. Hier hebben we allemaal rekening mee gehouden.”

### **Je hebt het over drie pijlers waarop de restauratie van jullie huis berust.**

“Allereerst gaat het hier om een rijksmonument. Daarnaast hebben we ‘groene genen’ meegekregen, dus wilden we alleen met duurzame, milieuvriendelijke producten werken. Als derde streefden we ernaar om de woning energiezuinig te krijgen. Dat betekent dat we onder meer vloeren en wanden goed hebben na-geïsoleerd, en zonnepanelen en een balansventilatiesysteem met warmteterug-winning hebben laten aanbrengen. Bij al onze plannen voor aanpassingen is voor ons wel steeds leidend gebleven dat het hier in eerste en laatste instantie om een monument gaat”.

### **Zijn jullie tijdens de restauratie tegen bijzondere zaken aangelopen?**

“We hebben heel veel tijd en geld in het voortraject gestoken. Toen we uiteindelijk begonnen dachten we dat het denkwerk gedaan was en we konden gaan verbouwen op basis van het bestek, tekeningen etc. Dat bleek in de praktijk niet zo te werken. Zo werden we verrast door de vondst van een waterput, er bleek spanbehang te zijn en verborgen deuren. Erg mooi allemaal, maar je moet er extra geld en tijd in investeren. Om energiezuinig te kunnen zijn hebben we op diverse plaatsen wand- en vloerverwarming aan laten brengen en, zoals eerder aangegeven, ook een balans wtw-ventilatiesysteem. Daarvoor geldt dat het moeilijk is om nieuwe techniek in een oud gebouw te plaatsen. Techniek neemt vaak veel m2 in beslag en is dus zichtbaar. De kunst is de techniek onzichtbaar te laten zijn.”

### **Welke tips zou je mensen die een restauratie willen laten uitvoeren willen meegeven?**

“Allereerst, probeer niet het hele proces in al zijn details vooraf vast te leggen in bestek, detailboek, tekeningen enzovoorts, want dat gaat je toch niet lukken. Houd daar waar mogelijk de hoofdlijnen aan en vul later bij de uitvoering de details in. Ten tweede, strip het pand zo veel mogelijk voordat je begint met verbouwen. Ik bedoel dan natuurlijk het strippen van de niet-monumentale elementen zoals voorzetwanden, verlaagde plafonds etc. Dat voorkomt dat je zoals bij ons is gebeurd, verrast wordt door de aanwezigheid van asbest dat voor een vertraging van 2 maanden zorgde.

Probeer niet het wiel opnieuw uit te vinden - gebruik je ogen en kijk naar andere monumenten. Mijn man en ik hebben menige avondwandeling door Breda benut om naar andere panden te kijken en daar voorbeelden van neuten, weldorpels, makelaars en tonglatten gezien. En ten slotte de belangrijkste tip: een dergelijke verbouwing vergt een lange adem, veel geduld, liefde en doorzettingsvermogen.”

#### **Kwaliteit opdrachtgever**

1. Pas gebruik aan aan monument en niet omgekeerd;
  2. Maak een programma van eisen dat past in het gebouw;
  3. Respecteer de ‘natuurlijke’ opbouw van een monument;
  4. Analyseer de kernwaarden van het monument;
  5. Formuleer vooraf ‘het verhaal’ dat het monument moet vertellen;
1. Toets 5 gedurende restauratie, (her)bestemming en beheer!



*Carlo Huijts, directeur van Vereniging Hendrick de Keyser, een van de sprekers over opdrachtgeverschap.*