



monumentenvereniging 15 april 1945 doesburg

Nieuwsbrief nr. 3 Monumentenvereniging Doesburg

Geachte leden van de Monumentenvereniging,

Naar aanleiding van de ALV van afgelopen woensdag 20 mei heb ik nog een aantal aanvullingen voor u.

1. Om te beginnen werd tijdens de bijeenkomst bekend gemaakt dat er voldoende aanmeldingen zijn om de Poortersdag naar kasteel De Cannenburg en Deventer door te laten gaan. Er is nog plek voor ca. 10 deelnemers. De laatste dag om u in te schrijven is 31 mei. Wanneer u zich opgeeft, vergeet niet te melden of u vegetariër bent of andere bijzonderheden heeft qua eten.
2. Tijdens de vergadering werd door Peter van den Brandhof gewezen op de bijeenkomst in het oude stadhuis. Daar werden de plannen gepresenteerd voor de verbouwing van het stadhuiscomplex tot hotel en appartementen. Daar werd ook bekend gemaakt dat van tijd tot tijd een nieuwsbrief zal verschijnen met daarin de stand van zaken wat betreft de verbouwing etc. In de bijlage treft u de QR-code aan waarmee u zich kunt aanmelden voor de nieuwsbrief.
3. Tijdens de vergadering kwam ook aan de orde dat ook bezitters van Rijksmonumentale panden per 29 mei 2026 verplicht zijn een energielabel aan te vragen voor hun pand. Dat hoeft overigens pas als de eigenaar het pand te koop aanbiedt. Henk van den Heuvel wees mij op een artikel in het tijdschrift de Erfgoedstem van 19 mei 2026. Dit artikel gaat over allerlei ontwikkelingen wat betreft monumentale huizen, hun ontwikkeling wat betreft marktwaarde, de doelgroep die belangstelling heeft voor deze panden en het energielabel. Dit artikel komt ook op de website te staan maar ik stuur het u ook toe. Zie hieronder.
4. Tenslotte werd er gesproken over de Koch bunker op de Lage Linie. Met Cor van den Bergh en Peter van den Brandhof (contactpersoon vrijwilligerswerkgroep onderhoud De Linies met SBB) is afgesproken binnenkort bij elkaar te komen om te bespreken wat we kunnen doen aan de informatievoorziening bij de bunker en enkele andere objecten op de Lage Linie.

Met vriendelijke groet,

Bestuur Monumentenvereniging



5.

Uit: De Erfgoedstem van 19 mei 2026

NVM: Recordaantal verkopen monumentale woningen met uitdagingen energielabelplicht

De markt voor monumentale woningen groeit stevig door. In 2025 verkochten NVM makelaars ruim 3.100 monumentale woningen, het hoogste aantal in de afgelopen 25 jaar. Dit betreft 1,9% van alle woningverkopen in Nederland. De monumentenmarkt beweegt grotendeels mee met de reguliere woningmarkt, maar kent duidelijke eigen kenmerken: monumenten staan langer te koop en kopers zijn gemiddeld ouder, al verjongt deze groep wel. Ook verduurzaming speelt een steeds grotere rol. Dit hangt samen met het energielabel dat per 29 mei 2026 ook voor monumenten bij verkoop en verhuur verplicht is. Een en ander blijkt uit nieuw onderzoek van NVM-dochter brainbay met het Nationaal Restauratiefonds en NVM-makelaars gespecialiseerd in monumentaal vastgoed.

Volgens Anneke Haak-Bronsema, bestuurder NVM Vakgroep Wonen, zijn er veel uitdagende ontwikkelingen op de monumentenmarkt: "Monumentale woningen vertegenwoordigen niet alleen woonwaarde, maar ook cultureel erfgoed. Tegelijkertijd verandert de markt zichtbaar. Het aantal verkopen groeit, de kopersgroep verjongt iets en verduurzaming krijgt een steeds prominenter plaats. Daarbij is het belangrijk dat we monumenten blijven beoordelen met oog voor hun unieke karakter en niet uitsluitend op generieke standaarden."

Monumentenmarkt groeit harder dan reguliere woningmarkt

Het aantal transacties van monumentale woningen groeit sneller dan op de reguliere woningmarkt. Vooral in grote steden worden steeds meer monumentale appartementen verkocht, mede door de uitponding van voormalige huurwoningen. Bijna een kwart (23%) van alle verkochte monumenten in de afgelopen vijf jaar stond in Amsterdam. Toch behoort de hoofdstad niet tot de gemeenten waar monumenten relatief het grootste aandeel van de woningmarkt vormen.

Monumentenkoper blijft anders dan reguliere koper

Kopers van monumenten verschillen van reguliere woningkopers. In 2025 werd 56% van de monumenten gekocht door doorstromers, tegenover 50% op de reguliere markt. Monumentenkopers zijn gemiddeld ook ouder: 40 jaar tegenover 37 jaar landelijk. Tegelijkertijd vindt op de monumentenmarkt een opvallende verjonging plaats. Het aandeel kopers onder de 30 jaar steeg in vijf jaar tijd van 16% naar 30% in 2025. Vooral in grote steden kopen starters steeds vaker kleinere monumentale appartementen. Volgens gespecialiseerde NVM-makelaars kiezen kopers monumenten vooral vanwege de uitstraling, sfeer, historie en unieke woonbeleving. De monumentenstatus zelf speelt daarbij meestal een ondergeschikte rol. Monumentale woningen staan gemiddeld aanzienlijk langer te koop dan reguliere woningen. In het jaar 2025 bedroeg de gemiddelde verkooptijd van een verkochte monumentale woning 68 dagen, tegenover 27 dagen op de reguliere woningmarkt.

Hogere prijzen, maar monumentenstatus zelf nauwelijks van invloed

Monumentale woningen zijn gemiddeld fors duurder dan reguliere huizen. In 2025 was de gemiddelde verkoopprijs circa €719.000, ruim €226.000 hoger dan op de reguliere markt. Dat prijsverschil komt vooral door de locatie, woningtype, omvang en uitstraling. Een nieuwe analyse van brainbay laat daarnaast zien dat de monumentale status zelf amper invloed heeft op de woningwaarde. Met brainbay's modelmatige waarderingsmodel is van ruim 20.000 monumentale woningen het effect onderzocht van de monumentenstatus op de prijs. Uitkomst is dat het verschil gemiddeld beperkt blijft tot een paar duizend euro. "Eigenaren hoeven dus niet bang te zijn dat een monumentale aanwijzing automatisch leidt tot waardedaling," aldus Haak-Bronsema. "Kopers betalen vooral voor de karakteristieke uitstraling en unieke woonkwaliteit van het pand."

Energielabelplicht monumenten vanaf 29 mei 2026

Een grote verandering voor monumenten is de invoering van de energielabelplicht per 29 mei 2026. Dan moeten ook monumenten bij verkoop of verhuur beschikken over een energielabel. Nu heeft naar schatting van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed nog maar 20% van alle monumentale woningen een geregistreerd energielabel. Toch is verduurzaming binnen de monumentensector al volop in beweging. In 2025 had ruim de helft van de verkochte monumentale woningen al een energielabel. Van deze gelabelde monumenten had 59% energielabel C of beter. Hierbij past als kanttekening dat huidige uitgegeven labels een (te) positief beeld schetsen, omdat deze vooral worden aangevraagd om aan te tonen dat er al verduurzaamd is. Ook uit onderzoek van het Nationaal Restauratiefonds blijkt dat monumenteneigenaren actief verduurzamen. Zo heeft 64% van de eigenaren in de afgelopen vijf jaar verduurzamingsmaatregelen genomen en overweegt 77% de komende jaren verdere stappen te zetten.

NVM-makelaars pleiten voor maatwerk bij verduurzaming

Gespecialiseerde NVM-makelaars zijn voorzichtig positief over de nieuwe labelplicht, maar plaatsen wel kanttekeningen. Zij verwachten dat de verplichting verduurzaming verder stimuleert, maar vrezen ook negatieve effecten op verkoopbaarheid en prijs. Veel monumenten behalen door hun bouwkundige kenmerken immers moeilijk een hoog energielabel, terwijl verduurzamingsmogelijkheden vaak beperkt zijn. Ook benadrukken ze dat verduurzaming van monumenten specialistische kennis en maatwerk vraagt. Het standaard energielabel sluit volgens hen nu nog onvoldoende aan op historische panden en doet onvoldoende recht aan de complexiteit van monumentaal vastgoed. “Natuurlijk is verduurzaming belangrijk,” aldus Haak-Bronsema. “Maar bij monumenten vraagt dat om een zorgvuldige afweging tussen energieprestaties, technische mogelijkheden en behoud van historische waarden. Juist daarom is specialistische begeleiding essentieel.”

NVM Restauratiefonds rapport Monumentale woningen (mei 2026)