



monumentenwacht

Vlaanderen vzw

een initiatief van de Vlaamse provincies

Het onderhoudslogboek: een waardevol instrument voor eigenaars en beheerders van onroerend erfgoed

Birgit van Laar - mei 2020

In april 2020 werd via de nieuwsbrief van Monumentenwacht een bevraging gedaan over ervaringen met onderhoudswerken en over het gebruik van het onderhoudslogboek.

Op deze bevraging kwam heel wat respons van eigenaars en beheerders. Dit leverde alvast nuttige informatie op waarmee we aan de slag kunnen! We streven ernaar om onze leden bijkomende informatie te verschaffen, opgedoken vragen te beantwoorden en zoveel mogelijk informatie te delen, en zullen hier in de toekomst projecten voor uitwerken.

Het begrip 'onderhoudslogboek' blijkt bij verschillende respondenten vragen op te roepen. In onderstaand artikel proberen we een en ander te verduidelijken, op maat van de leden van Monumentenwacht. Zo illustreren we onder meer hoe de overzichtstabel uit de rapporten van Monumentenwacht gebruikt kan worden als basis voor een onderhoudslogboek.

Inhoud

Een onderhoudslogboek: wat is dat?	2
Bijkomende premie voor beschermd erfgoed	3
Toestandsrapport	3
Een onderhoudslogboek opstellen	4
Structuur van het onderhoudslogboek	5
→ Chronologische lijst van uitgevoerde werken	5
→ Overzicht op basis van vooraf gedefinieerde maatregelen	6
Aan de slag met het inspectierapport van Monumentenwacht	7
Besluit	8

Een onderhoudslogboek: wat is dat?

Goed onderhoud omvat een regelmatig nazicht op schade en mogelijke risico's, preventieve acties om die te voorkomen en zo nodig kleine herstellingen om beginnende schade en risico's in de kiem te smoren. Een onderhoudslogboek is een papieren of digitaal document waarin deze ondernomen acties en eventuele relevante gebeurtenissen worden opgetekend. Een (onderhouds)logboek bijhouden is interessant voor allerlei doeleinden. Denk daarbij aan een scheepslog, een onderhoudsboekje voor je auto, een globaal medisch dossier bij de huisarts, een logboek om een proces of onderzoek te documenteren, een onderhoudsschema voor een technische installatie...

Zo is het eveneens de moeite waard om een onderhoudslogboek bij te houden **voor alle soorten onroerend erfgoed**, zowel beschermd erfgoed als niet beschermd waardevol erfgoed. Een onderhoudslogboek bezorgt je in de eerste plaats een overzicht van de uitgevoerde werken en nazichten van de afgelopen jaren met bijhorende informatie zoals foto's, uitvoerders, kostprijs.... Eventuele gebeurtenissen zoals een zware storm die (mogelijk) schade heeft veroorzaakt, kan hier ook in opgenomen worden. Aan de hand van voorbije activiteiten kan je ook volgende acties inplannen. Een handig opgesteld document kan dienst doen als planningsdocument, checklist en opvolgdocument.

Bijkomende premie voor beschermd erfgoed

Is je onroerend goed **wettelijk beschermd**, dan biedt een onderhoudslogboek bovendien een aantal extra voordelen.

Ben je van plan een erfgoedpremie aan te vragen voor werken aan je beschermd onroerend goed? Dan kan het premiepercentage met 10% verhoogd worden (bijvoorbeeld van 40% basispremie naar 50%) op voorwaarde dat je aan de hand van een uitgebreid onderhoudslogboek kan aantonen dat je minimaal de laatste 6 jaar je pand of site goed onderhouden hebt.

Is er een beheersplan opgesteld voor je onroerend erfgoed? Dan kan je een onderhoudslogboek gebruiken om aan te tonen dat de beheersmaatregelen die opgesomd zijn in het plan, de voorbije 6 jaar goed opgevolgd werden.

Naast een overzicht van alle uitgevoerde (preventieve) werken en onderhoudswerken, verwacht het agentschap Onroerend Erfgoed in het onderhoudslogboek-dossier eveneens:

- een 'toestandsrapport' van het goed van 6 jaar geleden;
- een recent toestandsrapport;
- indien open erfgoed: een rapportering over het beheer en de openstelling.

Meer info over de inhoud en de nodige documenten voor de opmaak van een onderhoudslogboek-dossier voor beschermd onroerend erfgoed vind je op de website van het agentschap Onroerend Erfgoed, o.a. via volgende links:

- inhoud onderhoudslogboek:
<https://www.onroenderfgoed.be/het-onderhoudslogboek>
- aanvullende premies onder <https://www.onroenderfgoed.be/premiepercentages>
- contactgegevens voor vragen over beschermd erfgoed en het opmaken van een onderhoudslogboek voor dat beschermd erfgoed:
<https://www.onroenderfgoed.be/contact>

Toestandsrapport

Een toestandsrapport kan opgemaakt worden door de eigenaar zelf, maar dit is vaak specialistenwerk. Monumentenwacht is de ideale partner om zo'n rapport te laten opmaken. Het inspectieverslag van Monumentenwacht is rijk aan foto's en bevat concrete adviezen in functie van nazicht, onderhoud en kleine werken en het wordt door het agentschap Onroerend Erfgoed aanvaard als 'toestandsrapport'. Een goedgekeurd beheersplan, een restauratieverslag of eindverslag van uitgevoerde restauratiewerken waarvoor een premie werd aangevraagd of een rapport dat je laat opmaken door een andere deskundige (architect, gespecialiseerd adviesbureau...) gelden eveneens als 'toestandsrapport'.

Een onderhoudslogboek opstellen

Een logboek bijhouden hoeft niet ingewikkeld te zijn; het kan door de eigenaar/beheerder zelf opgemaakt en bijgehouden worden. In principe maakt het niet uit onder welke vorm of hoe het wordt opgesteld, als het maar duidelijk en overzichtelijk is voor diegene die het moet invullen en gebruiken. Een spreadsheet (Microsoft Excel, Google Sheet...) is een handige tool waarmee je een eenvoudig overzicht kan maken van alle uit te voeren werken en deze op een gestructureerde manier kan koppelen aan andere gegevens, zoals wie ze uitvoert, wanneer, tegen welke prijs... Een tabel in Word of Google Docs is een makkelijk alternatief.

Het agentschap Onroerend Erfgoed toont onderaan de pagina <https://www.onroerenderfgoed.be/het-onderhoudslogboek> een mogelijk model.

Voor **beschermd erfgoed** wordt gevraagd om minimaal volgende info bij te houden in het overzicht van de werken:

- een omschrijving van de uitgevoerde werken of genomen acties;
- een verwijzing naar een rapport waarin de werken zijn opgenomen of de beheersmaatregelen in het beheersplan;
- wanneer de werken werden uitgevoerd (datum);
- uitvoerder en kost van de uitvoering (indien van toepassing);
- foto's van de situatie voor de werken en na de werken.

Vraag raad bij de betrokken consulent van het agentschap Onroerend Erfgoed indien je vragen hebt bij de opmaak van een onderhoudslogboek-dossier.

De opgesomde onderdelen zijn eveneens nuttig voor onderhoudslogboeken voor niet-beschermd erfgoed. Ook foto's van tijdens de werken zijn, naast de voor- en na-foto's, een belangrijke bron van informatie. Ze geven een inzicht in de manier waarop structuren zijn opgebouwd en kunnen de werkwijze voor volgende ingrepen documenteren.

Structuur van het onderhoudslogboek

Er zijn verschillende manieren om een onderhoudslogboek te structureren: op basis van de uitgevoerde werken (chronologisch) of op basis van een toestandrapport met vooraf gedefinieerde maatregelen.

→ Chronologische lijst van uitgevoerde werken

Een kolom met *De omschrijving van de uitgevoerde werken* is het uitgangspunt voor een overzicht. De werken kunnen opgenomen worden naarmate deze uitgevoerd worden. Zo bouw je een chronologische lijst op. In de volgende kolommen, wordt de nodige aanvullende informatie opgenomen.

Ingrepen kunnen ook met terugwerkende kracht in de tabel worden ingegeven. Zo kan je alle informatie op 1 plaats verzamelen. Indien je het onderhoudslogboek wil gebruiken voor beschermd erfgoed, bv. voor een premieaanvraag, dan vraagt het agentschap Onroerend erfgoed een overzicht van de voorbije 6 jaar. Uiteraard kan je verder teruggaan in de tijd om grotere werken zoals een restauratie of een keuring van de elektrische installatie toe te voegen aan de lijst. Deze informatie kan nuttig zijn om in te schatten wanneer bepaalde acties hernomen moeten worden.

	A	B	C	D	E	F	G
2	nazicht gevel en dak	inspectierapport Monumentenwacht: 10xxx-2013-B (1.1 en 5.1)	14/08/2014	zelf	€ 0,00	inspectierapport MoWa 2013+ fotomap 20140814	
3	goten kuisen	inspectierapport Monumentenwacht: 10xxx-2013-B, onderhoud (1.1)	2/11/2014	zelf (vrijwilliger Piet)	€ 0,00		
4	dakwerken		15/04/2015	aannemer X	€ 15.000,00	fotomap 20150415	herstel na storm. Zie offerte XXX
5	goten kuisen	inspectierapport Monumentenwacht: 10xxx-2013-B, onderhoud (1.1)	15/11/2015	zelf (vrijwilliger Piet)	€ 0,00		
6	goten kuisen	inspectierapport Monumentenwacht: 10xxx-2013-B, onderhoud (1.1)	10/11/2016	zelf (vrijwilliger Piet)	€ 0,00		
7	inspectie Monumentenwacht	inspectierapport Monumentenwacht: 10xxx-2017-B	15/02/2017	Monumentenwacht provincie Antwerpen	€ 326,70	zie inspectieverslag	
8	herstellen gevels (plaatselijk hervoegeen)	inspectierapport Monumentenwacht: 10xxx-2013-B (1.1 en 5.1)	20/02/2017 - 07/03/2017	aannemer Y	€ 3.500,00	inspectierapport MoWa 2013+ fotomap 20170220	
9	goten kuisen	inspectierapport Monumentenwacht: 10xxx-2017-B - advies A2017/04	15/06/2017	zelf (vrijwilliger Eddy)	€ 0,00		
10	goten kuisen	inspectierapport Monumentenwacht: 10xxx-2017-B - advies A2017/04	18/06/2018	zelf (vrijwilliger Eddy)	€ 0,00		

Voorbeeld van een chronologische lijst naar het model van het agentschap Onroerend Erfgoed.

[Download dit voorbeeld als Excel-bestand.](#)

→ Overzicht op basis van vooraf gedefinieerde maatregelen

Een andere manier is starten met een overzichtslijst van onderhoudswerken die regelmatig uitgevoerd moeten worden en die als een soort checklist kan fungeren. Het overzicht van de werken kan bijvoorbeeld gehaald worden uit de overzichtskalender van de meeste *recente inspectierapporten van Monumentenwacht*, maar ook uit de opgesomde aanbevelingen uit oudere inspectierapporten.

Indien een beheersplan voorhanden is of het goed recent gerestaureerd werd, kunnen respectievelijk de *tabel met beheersmaatregelen uit het beheersplan* of het *overzicht van de onderhoudsmaatregelen uit het restauratiedossier* gebruikt worden als startdocument. Vaak zijn deze tabellen in functie van het officiële karakter van de verslagen omgezet in pdf-formaat. Vraag dan een bewerkbare versie in Excel of een ander spreadsheet-formaat op bij uw provinciale Monumentenwacht voor de inspectieverslagen van Monumentenwacht, of bij de architect of adviesbureau die het beheersplan of het restauratiedossier opstelde.

Ook hier kan de informatie in de mate van het mogelijke met terugwerkende kracht worden opgenomen, bijvoorbeeld op basis van een vorig inspectierapport van Monumentenwacht.

Aan de slag met het inspectierapport van Monumentenwacht

De overzichtstabel met adviezen in de recente inspectieverslagen van Monumentenwacht bouwkunde is in eerste instantie bedoeld als planningsinstrument, maar kan gaandeweg aangepast worden in functie van een logboek. Verschillende kolommen lenen zich om allerhande informatie over uitgevoerde werken bij te houden, ook de nodige informatie voor beschermd erfgoed. Bovendien zijn de onderhoudsadviezen en adviezen voor herstel of preventieve maatregelen al opgesomd in de overzichtstabel.

verwijzing naar onderhouds- of hersteladvies in het inspectierapport

= omschrijving van de uit te voeren werken | uitgevoerde werken

uit te voeren door | uitgevoerd door

wanneer uit te voeren | datum van uitvoering

OVERZICHT VAN DE ADVIEZEN																		
code	rubriek object materiaal verkort advies	eenheid	indicatieve hoeveelheid	frequentie	uit te voeren door	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Gehele object																		
A2020/01	Gehele object Contacteer Monumentenwacht voor een herinspectie of advies.	n.t.b.	-	3j.	Monumentenwacht			x			x			x			x	
A2020/02	Gehele object beschermd erfgoed Contacteer het agentschap Onroerend Erfgoed indien u werken uitvoert aan of in een beschermd erfgoed.	n.t.b.	-	perm.	Beheerder Eigenaar	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Dak																		
A2020/03	Dak dakbedekking genageld aansluitingen lood natuurleem Jaarlijks de dakbedekking en aansluitingen controleren. Indien nodig herstellen.	u	1	j.	Beheerder Dakwerker	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
A2020/05	Dak dakbedekking genageld aansluitingen topgevel lood natuurleem Vervang de mortelaansluitingen door loodslabben.	m	5	1x	Dakwerker Loodgieter			x										
A2020/04	Dak topbekroning ijzer siliconen De waterdichte aansluiting van de topbekroning in de natuursteen uitvoeren met een loodprop.	st	1	1x	Dakwerker Smid						x							
Draagstructuur en overspanning																		
A2020/11	Draagstructuur en overspanning pleisterwerk raamomlijsting dorpel glas-in-lood lood Verwijder de losse mortelafwerking op de dorpels en werk af met loden slabben met een kraal.	st	2	1x	Algemene aannemer			x										
A2020/12	Draagstructuur en overspanning blauwe hardsteen cement glas-in-lood kalk kunststeen lood natuursteen ijzer Verwijder daken die niet meer in gebruik zijn om roestvorming te voorkomen.	st	3	1x	Aannemer Pleisterwerken Algemene aannemer						x							
A2020/14	Draagstructuur en overspanning zuil kolom natuursteen Herschilder de ingescheurde kapitelen met een compatibel verfstelsysteem.	st	1	1x	Schilder						x							
Schrijnwerk en beglazing																		
A2020/10	Schrijnwerk en beglazing buitenschrijnwerk hout Schrijnwerk en hang- en sluitwerk regelmatig onderhouden.	SOG	1	j.		x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
A2020/09	Schrijnwerk en beglazing buitenschrijnwerk hout Buitenschrijnwerk regelmatig herschilderen.	m ²	1	5j.	Schilder	x					x						x	

Voorbeeld overzichtstabel bij recente bouwkundige inspectierapporten

Als je start van zo'n overzichtstabel (in excelformaat), kan je bijvoorbeeld:

- de kruisjes voor de aangeduide werken in de jaarkolommen vervangen door de datum van uitvoering;
- de suggesties in de 'uit te voeren door' kolom aanpassen aan uw situatie;
- enkele kolommen toevoegen (eventueel na elk jaar, die je kan verbergen of inklappen) o.a. met linken naar mappen met voor en na foto's of naar facturen, eventuele onderhoudscontracten... en ruimte voor opmerkingen en de kostprijs, specifieke technische informatie zoals een kleurcode voor verf of specifieke samenstelling van een mortel;
- eventueel rijen aanvullen met andere onderhoudswerken, zoals een wettelijke controle van de verwarmingstoestellen of bliksembeveiliging;
- nieuwe lijnen toevoegen om bijkomende informatie uit vorige en toekomstige inspectieverslagen te verwerken, zodat alle informatie op 1 plaats staat;
- informatie toevoegen aan de adviezen, uitvoerders...

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T	X	AB	AF	AJ	AK	AL	AM	AN	AO	
1	OVERZICHT VAN DE ADVIEZEN																													
2																														
3	code	rubriek element materiaal verkort advies	eenheid	indicatieve hoeveelheid	frequentie	uit te voeren door	2020	2021	2022	link documenten en opmerkingen	keerprijs (€)	link foto's	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032								
4		s.																												
5	A2020/01	Gehele object Contacteer Monumentenwacht voor een herinspectie of advies.	n.t.b.	-	3j	Piet Jansen			1/4	inspectieverslag februari 2015	217,80																			
6	A2020/02	Gehele object beschermd erfgoed Contacteer het agentschap Onroerend Erfgoed indien u werken uitvoert aan of in een beschermd erfgoed.	n.t.b.	-	perm.	Piet Jansen	x	x	x				x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
7		Dak																												
8	A2020/03	Dak dakbedekking genegelt aansluitingen lood natuursteen Jaarlijks de dakbedekking en aansluitingen controleren. Indien nodig herstellen.	u	1	j.	Jef	2/11 182	4/11	2/11	alles in orde	0,00	foto's 2nov22	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	
9	A2020/05	Dak dakbedekking genegelt aansluitingen topgevel lood natuursteen Vervang de mortelaansluitingen door loodslabben.	m	5	1x	Dakwerker Loopgeer			x	verschuiven naar 2023																				
10	A2020/04	Dak loodbekleding ijzer platen De waterdichte aansluiting van de topbekroning in de natuursteen uitvoeren met een loodopp.	st	1	1x	Dakwerker Smid																								
11		Draagstructuur en overspanning																												
12	A2020/11	Draagstructuur en overspanning pleisterwerk raamomlijsting dorpel glas-in-lood lood Vervrijd de losse mortelafwerking op de dorpels en werk af met loden slabben met een kraal.	st	2	1x	Aannemer W.Waas			20/6																					
13	A2020/12	Draagstructuur en overspanning blauwe handsteen cement glas-in-lood kalk kunststeen lood natuursteen ijzer Vervrijd doken die niet meer in gebruik zijn om roestvorming te voorkomen.	st	3	1x	Aannemer pleisterwerken Algemene aannemer																								
14	A2020/14	Draagstructuur en overspanning zuil kolom natuursteen Herschilder de ingescheurde kapiteel met een compatibel verfstelsel.	st	1	1x	Schilder																								
15		Schrijnwerk en beglazing																												
16	A2020/10	Schrijnwerk en beglazing buitenschrijnwerk hout Schrijnwerk en hang- en sluitwerk regelmatig onderhouden.	SOG	1	j.	Jef	2/6	1/6	7/6		0,00		x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	
17	A2020/09	Schrijnwerk en beglazing buitenschrijnwerk hout Buitenschrijnwerk regelmatig herschilderen.	m²	1	5j	firma SchlierenGoed	15/6-22/6																							

Aangepaste overzichtstabel op basis van de tabel van Monumentenwacht met per jaar enkele extra kolommen.
[Download dit voorbeeld als Excel-bestand.](#)

Besluit

Alhoewel het bijhouden van een onderhoudslogboek in bepaalde situaties opgelegd wordt door het agentschap Onroerend Erfgoed voor beschermd onroerend erfgoed, levert het voordelen voor allerlei soorten erfgoed, beschermd of niet-beschermd. Een handig opgesteld document biedt een overzicht van zowel de uit te voeren als de uitgevoerde (onderhouds)werken, acties en controles. Een recente inspectieverslag van Monumentenwacht (met overzichtstabel) is hiervoor een ideale basis.

De voorbeelden uit dit artikel kunnen gebruikt worden als inspiratie en aangepast worden naar eigen omstandigheden en mogelijkheden. Aarzel niet om contact op te nemen met je monumentenwachter, als je vragen hebt bij de uitgevoerde inspecties of voorgestelde (onderhouds)maatregelen.

Monumentenwacht is benieuwd naar jullie onderhoudslogboeken. Het geeft ons inspiratie voor de manier waarop onze rapporten best opgesteld worden, maar ook nuttige informatie over uitgevoerde werken, uitvoerders en de kostprijs van deze werken. Informatie die we kunnen bundelen en met jullie kunnen delen. Logboeken zijn welkom via maria.hernandez@monumentenwacht.be.