

Wegwijzer beschermd monument Villa G. Deroissart-Stercken

De Villa G. Deroissart-Stercken is sinds 21/02/2012 beschermd als monument omwille van de historische, architectuurhistorische, de sociaal-culturele en de artistieke waarde. Het gebouw is beschermd met inbegrip van het interieur. De visie op het toekomstig beheer van de villa werd vastgelegd in een beheersplan. Het beheersplan is online te raadplegen via <https://plannen.onroenderfgoed.be/plannen/1708>.

Gevolgen van de bescherming

Aan deze bescherming zijn een aantal juridische gevolgen gebonden. Je bent wettelijk verplicht om het actief en passief behoudsbeginsel na te leven. Actief wil zeggen dat je het erfgoed in goede staat dient te behouden. Je moet het goed als een voorzichtig en redelijk persoon beheren, de toestand regelmatig controleren en in geval van nood onmiddellijk passende maatregelen nemen. Passief betekent dat de erfgoedwaarden niet aangetast mogen worden door het goed te ontsieren, beschadigen of vernielen.

Residentiële gebouwen die beschermd zijn als monument zijn vrijgesteld van de renovatieverplichting die geldt sinds 1 januari 2023.

Voor bepaalde werken heb je een toelating van het agentschap nodig, ook als je geen omgevingsvergunning nodig hebt (zie verder).

Bij eigendomsoverdracht geldt een informatieplicht. In alle publiciteit over de verkoop of verhuur moet vermeld zijn dat het goed beschermd is en welke rechtsgevolgen daaraan verbonden zijn.

Werken aan beschermd erfgoed

Plan je werken aan een beschermd monument, dan kan je best een vooroverleg inplannen met de bevoegde erfgoedconsulent.

Voor bepaalde ingrepen heb je een toelating nodig van het agentschap, zowel aan het exterieur als interieur. De specifieke toelatingsplichten voor beschermde monumenten zijn beschreven in de Vlaamse codex.

Exterieur:

<https://codex.vlaanderen.be/Zoeken/Document.aspx?DID=1024695¶m=inhoud&AID=1188860>

Interieur:

<https://codex.vlaanderen.be/Zoeken/Document.aspx?DID=1024695¶m=inhoud&AID=1188864>

In het beheersplan zijn enkele beheersmaatregelen opgenomen die vrijgesteld zijn van de toelatingsplicht.

Voor stedenbouwkundige handelingen dien je mogelijk een omgevingsvergunning aan te vragen. Als je een omgevingsvergunning moet aanvragen, dan zit de toelating vervat in deze vergunning.

Meer informatie over het voorbereiden van werken aan beschermd erfgoed vind je op <https://www.onroenderfgoed.be/werken-aan-een-beschermd-monument>.

Financiële voordelen

Fiscale stimuli

Bij aankoop van een beschermd monument kan je een verlaging van de verkooprechten krijgen. Het algemene tarief van 12% kan verlaagd worden naar 6% en bij de enige en eigen woning naar 1% op voorwaarde dat je het bedrag van het financiële voordeel investeert in het beschermde goed, binnen de vijf jaar na het verlijden van de akte. Deze werken moeten zijn opgenomen in een goedgekeurd beheersplan.

Ook bij de schenking van een beschermd monument heb je recht op een verlaging van de Vlaamse schenkbelasting. Het verschil tussen het reguliere en het verlaagde percentage (3%) wordt terugbetaald nadat je voldaan hebt aan de voorwaarden.

Bepaalde investeringen in het onderhoud en de restauratie van het beschermd erfgoed kunnen in aanmerking komen voor belastingvermindering, mits je gedomicilieerd bent in Vlaanderen of Wallonië. Enkel beheersmaatregelen, werken of diensten die opgenomen zijn in een door de minister vastgestelde lijst met werkzaamheden of in het goedgekeurde beheersplan komen hiervoor in aanmerking. Je kan 40% van max. 25.000 euro van de uitgaven in mindering brengen van je netto te betalen belastingen. Je kan de belastingvermindering niet combineren met een premie, verlaging van verkooprecht of schenkbelasting voor dezelfde werken.

Premies

Voor onderhouds- of restauratiewerken aan beschermd erfgoed biedt de Vlaamse overheid ook financiële ondersteuning. Je kan hiervoor een erfgoedpremie aanvragen. De standaardprocedure voor de aanvraag van een erfgoedpremie is bedoeld voor (regelmatig terugkerende) onderhoudswerken en beheersmaatregelen en voor projecten tot een maximum van 250.000 euro, exclusief btw. De administratieve last en de doorlooptijd zijn beperkt. Het bedrag van de premie wordt berekend op basis van de kostenraming. Het gebruikelijke premiepercentage is 40%.

Daarnaast kan je voor grotere werkzaamheden met een hoger kostenplaatje ook deelnemen aan één van de jaarlijkse, thematische oproepen. De thematische oproepen stellen de erfgoedzorg centraal, maar kunnen ook inspelen op maatschappelijke uitdagingen, innovatie en vakmanschap.

Als je kan aantonen dat je het erfgoed waarvoor je een premie vraagt de voorbije zes jaar goed onderhouden hebt, dan kan je een aanvullende premie van 10% aanvragen. Het basispremiepercentage van 40% wordt dan opgetrokken tot 50%.

Om onderzoek te laten uitvoeren, bijvoorbeeld een historisch, bouwtechnisch of herbestemmingsonderzoek, kan je een onderzoekspremie aanvragen. Ook voor een energieaudit voor een beschermd monument kan je een onderzoekspremie aanvragen. Een onderzoekspremie bedraagt 80% van de aanvaarde kostenraming (exclusief btw), met een maximum van 25.000 euro, exclusief btw.

Meer informatie over de financiële ondersteuning vind je op <https://www.onroenderfgoed.be/ik-wil-financiele-ondersteuning-krijgen>.

Leningen

Voor de restauratie, renovatie of herbestemming van je erfgoed kan je een erfgoedlening aanvragen. De interestvoet van de erfgoedlening bedraagt momenteel 1%. Je kan de erfgoedlening niet gebruiken voor de aankoop van beschermd erfgoed. De lening bedraagt minimum 25.000 euro en maximum 250.000 euro. Je eigen inbreng bedraagt minimaal 20% van de totale kostprijs of investering.

Meer informatie over de voorwaarden en aanvraagprocedure vind je op <https://www.onroenderfgoed.be/erfgoedlening>.

Contactpersonen

Voor ondersteuning bij geplande werken, toelatingen, premies en energieadvies:

Agentschap Onroerend Erfgoed - Regio Noord
antwerpen@onroenderfgoed.be of 03 224 62 10

Voor advies over beheer en onderhoud en regelmatige inspecties:

Monumentenwacht Antwerpen
monumentenwacht@provincieantwerpen.be of 03 203 67 80

Voor algemene ondersteuning rond bouwkundig erfgoed:

IOED Erfgoed Noorderkempen
onroenderfgoed@erfgoednoorderkempen.be of 014 44 33 62