

MEMORANDUM

van de « Historische Woonsteden & Tuinen van België »

Aan de politieke partijen die deelnemen aan de Europese, federale en regionale verkiezingen
en die kandidaat zijn voor de formatie van de nieuwe regeringen
na de verkiezingen van 26 mei 2019.

Maart 2019



Jan Bruegel de Oude, Kasteel van Mariemont (1612)

Met dank aan
mevrouw Donatienne Ryckbost en mevrouw Marie-Sophie de Clippele,
gespecialiseerd juridisch raadgevers bij de HWTB,
alsook aan meester François Dereme, advocaat.



Kasteel van Laarne



Kasteel van Beersel



Château de Corroy

HISTORISCHE WOONSTEDEN & TUINEN vzw | 0406.605.093
Generaal de Guallelaan, 43, 1050 Brussel | T +32 2 644 5005
administratie@historische-woonsteden.be
www.historische-woonsteden.be

INHOUDSTAFEL

1. Inleiding
2. Historisch erfgoed en de economie
3. Historisch erfgoed en onderwijs/vorming
4. Federale en regionale aanbevelingen
5. Specifieke wettelijke en administratieve wensen van de drie gewesten
6. Conclusie en bericht aan de overheden

1. Inleiding

De vzw Koninklijke Vereniging der Historische Woonsteden en Tuinen van België bestaat sinds meer dan 85 jaar en heeft het behoud van historische woonsteden en monumenten tot doel. Het betreft hier zowel beschermde als in inventarissen opgenomen eigendommen van particuliere eigenaren, zowel natuurlijke als rechtspersonen.

Naast de verdediging van de belangen van deze eigenaren beoogt de vereniging ook hen optimaal bij te staan bij het beheer en de overdracht van particulier historisch erfgoed.

De vereniging bezit en beheert tevens zelf drie prestigieuze beschermde monumenten, namelijk de kastelen van Laarne en Beersel in Vlaanderen, en het kasteel van Corroy-le-Château in Wallonië.

De vereniging telt meer dan 1200 leden waaronder talrijke eigenaren van geklasseerde prestigieuze privésites zoals Beloëil, Freÿr, Ooidonk, Leeuwergem, Wijnendaele, Baudries, Hex, Rixensart, Bois-Seigneur-Isaac, Attre, Vêves, enz.

De vereniging onderhoudt talrijke contacten en neemt deel aan overlegvergaderingen met de regionale autoriteiten van het land die bevoegd zijn voor het erfgoed.

Zo heeft de Vereniging regelmatig overleg met «Landelijk Vlaanderen» in het Vlaams Gewest en NTF in Wallonië en geniet ze van bevoorrechte relaties met Herita, de Saro, het Nationaal Eigenaars- en Mede-eigenaarssyndicaat en de Commissies voor Monumenten en Landschappen.

2. Historisch erfgoed en de economie

Het beheer van een beschermd monument vereist niet enkel een zeer belangrijke financiële inspanning, maar ook een sterke persoonlijke inzet die niet altijd naar zijn juiste waarde wordt geschat.

Privé bezit van een monument is niet langer meer een luxe, maar een last in het algemeen belang, Dankzij talrijke initiatieven zoals de dagen van het patrimonium, is de interesse voor erfgoed de voorbije twintig jaar aanzienlijk toegenomen. Alleen reeds tijdens de Open Monumentendagen bezoekt meer dan 10% van de bevolking één of meer monumenten. Dit geldt trouwens voor heel Europa. **De toegankelijkheid en openstelling van geklasseerde eigendommen vormt een belangrijke toegevoegde waarde voor onze regionale economieën.**

Privé-eigenaren van historisch patrimonium zijn erfgoedbewaarders, verantwoordelijk voor onroerend goed dat soms al generaties lang door een en dezelfde familie wordt beheerd. Aankoop door nieuwe eigenaren, gesensibiliseerd rond erfgoed, komt veel frequenter voor. In deze hypothese houden de betrokken transactiewaarden rekening met de moeilijkheden en financiële lasten veroorzaakt door het onderhoud en het behoud van dergelijke eigendommen.

In ieder geval vertegenwoordigen onderhoud en restauratie van historische woonsteden een belangrijke sector van economische activiteit, waardoor hoogwaardige werkgelegenheid in de ambachtelijke sector en de sector van moderne technieken voor restauratie en energie-efficiëntie wordt tot stand gebracht.

Historische erfgoed, zowel privé als openbaar, is een belangrijk aspect geworden bij het bevorderen van toerisme. Veel touroperators bieden bestemmingen aan met ontdekking van erfgoed voor bezoekers uit Noord- en Zuid-Amerika, China, Japan, Rusland, enz. De impact op de horecasector is belangrijk: restaurants, brasseries, winkels, overnachtingen in hotels, gastenkamers en vakantiewoningen, enz.

3. Historisch erfgoed en onderwijs/vorming

Privé-eigenaren van erfgoed hebben de afgelopen jaren gereflecteerd over de sociale relevantie en de rol en toekomst van het historisch patrimonium in ons land. Teneinde een groter maatschappelijk draagvlak voor het patrimonium te creëren richten meer en meer initiatieven zich op het verhogen van het bewustzijn van de jeugd, dit reeds vanaf de kindertijd, door het integreren van cultureel erfgoed in educatieve programma's.

Het vak geschiedenis kan zeer concreet toegepast worden bij het door de jeugd leren waarderen van historische monumenten en cultureel erfgoed en het opbouwen van kennis hierover.

Voor het basisonderwijs werden veel eigenaren geïnspireerd door het Nederlandse model "Van Luchtkasteel tot Dassenburcht", een educatief programma voor alle basisschoolleerlingen. Tijdens deze lessen nodigen individuele erfgoedeigenaren scholieren uit de nabije omgeving uit voor een les of buitenschoolse activiteit, waar ze meer te weten komen over de aard en culturele en historische waarde van het erfgoed.

In het secundair onderwijs kan de toepassing van de doelstellingen 'milieu en duurzame ontwikkeling' worden uitgebreid tot cultureel erfgoed, naast natuur- en landschapsaangelegenheden en hun bijdrage aan klimaatuitdagingen.

De Koninklijke Vereniging van Historische Woonsteden en Tuinen van België heeft de afgelopen 5 jaar zich hiervoor ingezet door met succes 3 kastelen te openen voor tal van evenementen en competities (o.a. de Nationale Loterijprijs, de kindervedstrijd in Laarne, Kerstmagie). Veel van de leden werden gesensibiliseerd om zich in deze richting te engageren.

Vermelden we ook de vele openstellingen van beschermde woonsteden en parken ter gelegenheid van plantendagen, theatervoorstellingen, concerten en tentoonstellingen; deze hebben allen positieve effecten op het gebied van onderwijs en opleiding.

4. Federale en regionale aanbevelingen

Om de vijf bovengenoemde troeven en toegevoegde waarden te waarborgen, moeten de in privaat bezit beschermde monumenten, alsook de in inventarissen opgenomen eigendommen, kunnen genieten van aanmoedigende maatregelen.

Deze maatregelen zijn financieel of administratief; ze zijn allemaal bedoeld om een economisch hefboomeffect te creëren of tijd te besparen teneinde het budgettair evenwicht nagestreefd door alle entiteiten binnen de Belgische staat niet in gevaar te brengen.

Laten we vooraf onthouden:

1. Dat de Federale staat zijn bevoegdheden heeft behouden op het gebied van personenbelasting (PB), vennootschapsbelasting (Ven.B), belasting over de toegevoegde waarde (BTW), maar ook in het burgerlijk recht van schenkingen en erfenissen (Burgerlijk Wetboek).
2. Dat niet alleen het volledige scala aan bevoegdheden voor de bescherming van erfgoed (en met name de toekenning van premies en subsidies) naar de Gewesten werden overgedragen, maar ook de indirecte fiscale bevoegdheden (registratierechten, schenkingsrechten, rechten van successie en van overdracht bij overlijden).

A. FEDERALE STAAT

- Burgerlijk recht van schenking en erfenissen:

Er dient opgemerkt te worden dat de particuliere eigenaren van beschermde monumenten of goederen opgenomen in inventarissen, de nieuwe wettelijke regels verwelkomd hebben die het beschikbaar gedeelte van een nalatenschap aanzienlijk verruimen en zo de sluiting van erfovereenkomsten (globale en / of punctuele erfovereenkomsten) bevorderen.

Deze nieuwe bepalingen, van kracht sinds 1 september 2018, zullen de overdracht van een familiale historische woonstede vergemakkelijken, aldus zorgend voor meer rechtszekerheid en rekening houdend met het benaastigen van een billijk evenwicht tussen de verschillende erfgenamen.

- Belasting op de Toegevoegde Waarde (BTW):

Het BTW-wetboek voorziet in een verlaagd tarief van 6% voor vastgoedwerkzaamheden aan gebouwen bestemd voor bewoning waarvan de eerste bewoning meer dan tien jaar oud is. Dit verlaagde tarief is helaas uitgesloten voor beschermde monumenten die niet zijn bedoeld voor bewoning en is ook niet van toepassing op werken aan parken, tuinen, vijvers, fontein, zwembaden en buiten gesitueerde kunstwerken. Wij stellen voor het BTW-tarief op 6% vast te leggen voor alle soorten van werk in beschermde monumenten, inclusief buitenwerk (parken en tuinen, enz.). Met het oog op het bereiken van een budgettair evenwicht, zou dit BTW-tarief van 6% alleen van toepassing zijn als het werk wordt uitgevoerd door in België gevestigde natuurlijke of rechtspersonen. Deze verlaging van de BTW zou het mogelijk maken om een reeks extra werken in het formele economiekcircuit te brengen en deze te laten uitvoeren door lokale werkkrachten.

Of het nu om opgerichte gebouwen gaat of niet, het is evenzeer wenselijk dat deze BTW-verlaging van toepassing zou zijn op honoraria van architecten, waarvan de diensten vaak worden opgelegd door de erfgoedadministraties voor wat betreft gevelrestauratie, dakbedekking, omvangrijke interieurwerken, enz.

- Personenbelasting (PB) :

Artikel 59, 9 ° WIB beschouwt als een niet-toegestane kostenaf trek de kosten met betrekking tot landgoederen en landhuizen.

Wij stellen voor om deze bepaling te wijzigen, zodat deze onmogelijkheid van aftrek niet van toepassing is op uitgaven in verband met historische woonsteden en / of beschermde monumenten, op voorwaarde dat de werken worden uitgevoerd door in België gevestigde natuurlijke of rechtspersonen.

De verschuldigde interest op een lening voor de financiering van onderhouds- en renovatiewerkzaamheden is slechts gedeeltelijk aftrekbaar, en maximum ten bedrage van de onroerende inkomsten.

Onder het huidige regime is het niet mogelijk om het verlies dat geleden wordt in de korf met vastgoedinkomsten te verrekenen met andere onroerende of roerende inkomsten (met uitzondering van de toepassing van de extra aftrek bedoeld in artikel 14 van het WIB; aftrek die in de praktijk nochtans niet van toepassing kan zijn).

We stellen voor deze limiet op de aftrek van de intrest op te heffen maar deze aftrek evenwel te beperken tot inkomsten uit onroerend goed, en hierbij echter wel een verrekening toe te staan van het verlies op onroerend goed met de inkomsten van onroerend goed die betrekking hebben op toekomstige aanslagjaren.

Om dit te doen, stellen we voor om de opbrengsten uit onroerend goed te 'deglobaliseren' in relatie tot andere inkomsten (roerende en professionele), en om te voorzien in een overdracht van verliezen gegenereerd door de vastgoedkorf op toekomstige vastgoedinkomsten, zonder tijds limiet. Wij zijn van mening dat deze maatregel rechtvaardig zou zijn voor particuliere eigenaars van historische woonsteden, die hierdoor

niet langer zouden aarzelen om de nodige middelen te lenen om noodzakelijke renovaties uit te voeren, wetende dat zij de mogelijkheid zullen hebben om hun interessen te compenseren met toekomstige inkomens uit vermogen, zonder tijdslimiet.

Vrijstelling van kadastraal inkomen wanneer de historische woning zonder winstoogmerk ter beschikking wordt gesteld voor een culturele of filantropische activiteit.

Artikel 12, §1 van het WIB voorziet momenteel in een vrijstelling van kadastraal inkomen voor onroerend goed dat zonder winstoogmerk ter beschikking gesteld wordt voor liefdadigheidsdoeleinden. Artikel 12 is veel te restrictief omdat de toegestane activiteit beperkt is tot de uitoefening van openbare erediensten, onderwijs, ziekenhuisfaciliteiten, klinieken, dispensaria, vakantiehomes. De mogelijke bestemming van het gebouw zou, om het recht op vrijstelling te kunnen verkrijgen, moeten worden uitgebreid tot alle culturele en filantropische activiteiten. De inkomstenderving van de federale staat zou aldus ruim gecompenseerd moeten worden door extra inkomsten in termen van PB (inkomstenbelasting), Ven.B (vennootschapsbelasting) of BTW.

Uitbreiding van de verlaging van het kadastraal inkomen wegens improductiviteit.

Artikel 15 van het WIB voorziet een uitzondering voor improductiviteit van een niet gemeubileerd gebouw onroerend goed dat gedurende minstens 90 dagen volledig improductief is.

De voorwaarden die worden opgelegd om gebruik te maken van deze proportionele verlaging zijn echter veel te restrictief, aangezien de verlaging is uitgesloten in geval van vrijwillige improductiviteit. De huidige tekst sluit elke vermindering in het geval van renovatie uit. Op dit punt stellen we een amendement op artikel 15 voor.

- Vennootschapsbelasting:

Verhoogde afschrijvingen

Voor bedrijven die eigenaar zijn van een historische woning, zou met het oog op de aanmoediging van de renovatie kunnen voorzien worden om afschrijvingen toe te laten voor 200% van de kosten van de renovaties, maar gespreid over een afschrijvingstermijn van 33 jaar, of 6% per jaar.

Introductie van een nieuwe vrijstelling in de vennootschapsbelasting voor commerciële bedrijven die een historische woning willen "adopter".

Deze maatregel zou kunnen worden gemodelleerd naar het systeem dat enkele jaren geleden werd ingevoerd om de Belgische film nieuw leven in te blazen ("Tax shelter") en waarvan de efficiëntie en de economische voordelen niet langer moeten bewezen worden. Het doel is om de subsidiëring van monumenten en sites van de publieke naar de private sector te verplaatsen.

Volgens deze nieuwe maatregel zouden commerciële bedrijven de mogelijkheid hebben om de eigenaar (natuurlijke persoon of rechtspersoon) die zich ertoe verbindt zijn eigendom te renoveren, te sponsoren. Het sponsorbedrijf zou aldus de mogelijkheid hebben om een bepaald bedrag tijdelijk vrij te stellen op basis van de bijdrage. Het aftrekbare bedrag zou dubbel beperkt zijn (absolute limiet en limiet in verhouding tot een percentage van de belastinggrondslag). De vrijstelling wordt definitief in het jaar waarin de eigenaar de werkzaamheden heeft uitgevoerd onder voorbehoud van naleving van de voorwaarden die door de maatregel worden gesteld (beroep doen op in België gevestigde ondernemingen, ...).

Deze maatregel zou moeten gepaard gaan met de invoering van een gespreid belastingstelsel voor de door de eigenaar verkregen subsidies, teneinde het verkregen belastingvoordeel niet te verminderen door een te grote taxatie in hoofde van de eigenaar. Zo zouden de verkregen subsidies belastbaar kunnen zijn op hetzelfde ritme als van de afschrijving, zoals toegepast op de dank zij de subsidies gefinancierde werken.

- Onroerende voorheffing:

De onroerende voorheffing is een financiële taks berekend op basis van een, naargelang het gewest, variabel percentage op het kadastraal inkomen, die verhoogd wordt met opcentiemen ten behoeve van gemeenten.

De onroerende voorheffing werd historisch gezien ontworpen als een voorschot op inkomstenbelasting maar ze heeft deze specificiteit verloren.

Wij pleiten ervoor dat de bronbelasting haar primaire functionaliteit als een vooruitbetaling terugkrijgt en dat ze daarom volledig crediteerbaar en terugbetaalbaar zou zijn in het geval de belastinggrondslag van het onroerend goed nul is (door de vermindering van het kadastraal inkomen of door de vergoeding van de intresten). Deze herdefinitie zou als voorwaarde de verplichting kunnen hebben om deze onroerende voorheffing te voorzien en te gebruiken voor wat betreft het dagelijks en het periodiek onderhoud van de historische woonstede.

B. **GEWESTEN**

- Registratierechten:

Registratierechten in geval van uitoverveerdheidtredding

De wetgeving inzake registratierechten voorziet in een voorkeurtarief van 1% of 2,5 % in geval van uitoverveerdheidtredding in een aantal gevallen. Dit recht van 1% of 2,5 % vertegenwoordigt een aanzienlijk bedrag gezien de waarde van historische woonsteden. Wij zijn van mening dat de fiscale wetgeving de uitoverveerdheidtredding tussen de erfgenamen en mede-eigenaars zou moeten aanmoedigen, zodat het bezit van beschermde monumenten gegroepeerd zou worden rond familieleden die de instandhouding ervan willen bestendigen. In dit licht bepleiten wij het verdeelrecht te verlagen tot 0% voor wat betreft de uitoverveerdheidtredding wanneer het beschermde monumenten betreft.

- Successierechten en schenkingsrechten:

Tijdens de vorige legislatuur hebben de Vlaamse en Waalse gewesten belangrijke maatregelen genomen op het gebied van successie- en schenkingsrechten voor geklasseerde eigendommen.

In het Vlaamse Gewest zijn de schenkingsrechten op geklasseerde eigendommen met 50% verlaagd voor zover deze belastingbesparing in het onroerend goed wordt herbelegd. Successierechten genieten niet van enige maatregel en blijven dus ongewijzigd.

Bovendien heeft de vermindering met 50% van de schenkingsrechten op een geklasseerde eigendom tot gevolg dat niet langer subsidies voor restauratie kunnen worden aangevraagd.

In het Waalse Gewest kunnen sinds 1 januari 2019 de successie- en schenkingsrechten van een geklasseerde eigendom worden verlaagd tot 0%, op voorwaarde dat de belastingbesparing volledig opnieuw wordt geïnvesteerd in de restauratie, en het dagelijks en periodiek onderhoud over een periode van 10 jaar. Deze totale en voorwaardelijke kwijtschelding van successie- en/of schenkingsrechten sluit niet uit dat subsidies en premies voor restauratie kunnen worden toegekend.

In het Brussels Gewest bestaan geen gelijkaardige maatregelen zoals deze die in de andere twee gewesten worden toegepast, maar er moet worden benadrukt dat het Brussels Gewest een vermindering van de roerende voorheffing van 50% of 100% kan toestaan voor zover het geklasseerde goed gebruikt wordt als persoonlijke woonst (dus niet verhuurd) of als voorziening van collectief belang.

Het voordeel van deze vrijstelling heeft vaak als voorwaarde het aangaan van een verbintenis tot toegankelijkheid voor het publiek tijdens Open Monumentendagen.

De Koninklijke Vereniging van Historische Woonsteden en Tuinen van België is zeer verheugd over de ontwikkelingen in de drie gewesten van het land en in het bijzonder met deze in het Waalse Gewest, aangezien deze overeenkomen met de verzoeken die in 2014 werden ingediend.

Zij stelt voor dat het Vlaamse en het Brusselse Gewest een decretale regeling zouden aannemen die vergelijkbaar is met de regeling in het Waals Gewest en dat de drie Gewesten de vrijstelling zouden uitbreiden tot parken, tuinen en gronden die grenzen aan het beschermde monument, aldus de site als homogeen geheel beschouwend.

Het is aangewezen om deze maatregelen uit te breiden tot eigendommen die niet geklasseerd zijn, maar wel opgenomen als historisch erfgoed in de inventaris van de gewesten, temeer omdat deze panden per definitie niet kunnen profiteren van premies en subsidies voor restauratie.

Het zou ook wenselijk zijn, in overeenstemming met het beginsel van gelijke behandeling, dat de gewesten met elkaar overleggen om compenserende maatregelen uit te werken voor de natuurlijke persoon die eigenaar is van een woonstede geklasseerd in een bepaald gewest, terwijl hij gedomicilieerd is in een ander gewest.

- Tewerkstelling:

Wat werkgelegenheid betreft, bestaan er veel instrumenten zowel op federaal als regionaal niveau, maar de modaliteiten voor lastenverlaging variëren aanzienlijk van gewest tot gewest.

De verschillende bestaande maatregelen overlappen elkaar vaak in die mate dat de gebruiker er zich niet in terugvindt en terecht besluit er geen gebruik van te maken uit angst om zichzelf in een irreguliere situatie te begeven, wegens het niet nauwgezet naleven van de modaliteiten.

Vernoemen we in dit verband de dienstencheques, de PWA-cheques bruikbaar in de drie gewesten, en in Vlaanderen het Derde Arbeidscircuit (DAC, uitdovend).

De definitie van toegestane activiteiten en diensten is complex en weinig aangepast aan tewerkstelling die zou kunnen gecreëerd worden in en rond historische woonsteden.

Aan de hierboven besproken hulpmiddelen kunnen we de maatregel van de federale overheid toevoegen die bepaalt dat dienstverleners geen inkomsten dienen aan te geven aan de personenbelasting (PB) indien deze beperkt blijven tot een maximum van € 500 per maand en niet gefactureerd worden wat maakt dat BTW derhalve niet van toepassing is. Deze maatregel is met name toepasbaar bij het onderhoud van een historische woonstede, daar dit een groot aantal werkuren vereist (veel meer dan het aantal uren dat hieraan wordt besteed door een gezin in een woning of appartement).

5. Specifieke wettelijke en administratieve wensen van de drie gewesten

Vlaams Gewest

Elke inmenging in het eigendomsrecht moet een billijk evenwicht vertonen tussen de vereisten van het algemeen belang en die van de bescherming van het recht op het ongestoord genot van de eigendom. Dit geldt ook in het erfgoedbeleid.

In het kader van de zoektocht naar een billijk evenwicht en evenredigheid dient te worden opgemerkt dat ten aanzien van de belangrijke beperkingen die aan het eigendomsrecht worden opgelegd en die enkel mogelijk

zijn in het algemeen belang, mits de aanwezigheid van een voldoende en aangetoonde erfgoedwaarde, het Onroerenderfgoeddecreet geen rechtstreekse compensatie voorziet, noch voor de beperking van het ongestoord genot en het vrije beschikkingsrecht van het beschermde goed, noch voor de mogelijke daling van de marktwaarde die uit de bescherming voortvloeit. Het Onroerenderfgoeddecreet voorziet bovendien niet in enige vergoeding voor de administratieve rol die de zakelijkrechthouder van het beschermde goed dient te spelen (Arrest van het Grondwettelijk Hof nr. 132/2015 van 1 oktober 2015, rolnummer 5891, B. 11.1).

De decreetgever heeft ervoor gekozen om niet te voorzien in enige rechtstreekse compensatie voor de lasten die voor de zakelijkrechthouders voortvloeien uit de bescherming van de archeologische site, een monument, een cultuurhistorisch landschap, of een stads- of dorpsgezicht en niet te voorzien in een vergoeding voor de waardevermindering van een onroerend goed ten gevolge van deze bescherming noch een aankoopplicht te voorzien.

Er dient dan wel een volwaardig financieel ondersteuningsbeleid voor het behoud en het beheer van het beschermd onroerend erfgoed te zijn. Dit betekent dan ook dat er een samenhangende mix van financiële maatregelen moet zijn. Om deze reden dienen er minstens voldoende fiscale maatregelen te worden voorzien (zie hoger).

Er dienen ook voldoende premies voorzien te worden, waarbij er moet gewaakt worden dat deze ook effectief beschikbaar zijn op het ogenblik dat de werken moeten worden uitgevoerd (zonder een lange wachttijd van enkele jaren, hetgeen nefast is voor het behoud en herstel van het erfgoed). Hieromtrent moet rechtszekerheid bestaan. Er dient een evaluatie te gebeuren van de te doorlopen tijd tussen de aanvraag, het toekennen van de premie, de uitvoering der werken en het uitkeren van de premie. Er kan ook voorzien worden dat er een voorschot op deze premies voorafgaandelijk aan de uitvoering der werken wordt toegestaan met een verrekening na de uitvoering der werken, op het ogenblik van het voorleggen van de facturen en de bewijzen van uitvoering.

Premies en fiscale steunmaatregelen moeten opnieuw cumulatief zijn voor zover de combinatie van beide maatregelen de bedragen van onderhoudswerken en restauratieprojecten niet overtreffen.

Premies voor beheersplannen werden afgeschaft amper 4 jaar na hun invoering, wat onbegrijpelijk is. Beheersplannen zijn juist belangrijke instrumenten voor een duurzaam beheer op lange termijn.

Onderhoudspremies die nu vervangen zijn door de standaardpremies zijn zeer belangrijke instrumenten om het erfgoed in goede staat te bewaren, want zij laten beheerders toe om zeer snel in te grijpen als er zich een bouwfysisch probleem voordoet. De standaardpremie is met 20% verlaagd t.o.v. de vorige toestand, terwijl bewezen is dat door regelmatig onderhoud een monument veel minder aftakelt en bijgevolg veel minder zware en kostelijke restauraties moet ondergaan. Wij vragen dat de standaardpremie wordt verhoogd en jaarlijks aan de bouwindex wordt aangepast.

. De beschermingsmaatregel van het Onroerenderfgoeddecreet brengt, door het doel en de gevolgen ervan, een beperking van het gebruik van het beschermde goed met zich mee. Een dergelijke beperking van het eigendomsrecht, die in het algemeen belang is opgelegd is slechts verantwoord in het licht van de aanwezige erfgoedwaarden (arrest Grondwettelijk Hof nr. 132/2015 van 1 oktober 2015, nr. B.13.1).

In elk concrete bescherming dienen de aanwezige erfgoedwaarden voldoende onderzocht en aangetoond te worden, na een voorafgaandelijk grondig onderzoek, en rekening houdende met de ingediende bezwaren, opmerkingen, uitgebrachte adviezen en het verslag van de hoorzitting.

Alleen erfgoedwaarden met een algemeen belang kunnen beschermd worden. Niet elk erfgoed heeft een algemeen belang. Er kan ook erfgoed zijn dat bv. omwille van de familiale geschiedenis zeer belangrijk is maar waarbij er geen algemeen belang is.

. Een selectief beschermingsbeleid is wenselijk waarbij Vlaanderen inzet op het meest waardevolle onroerend erfgoed in Vlaanderen, dit zowel voor de opstart van nieuwe beschermingen als bij het actualiseren van de bestaande beschermingen.

Aldus kan alle aandacht naar de belangrijke erfgoedwaarden gaan en kan de bescherming van het minst waardevol onroerend erfgoed ook worden opgeheven. Er dient hierbij ook rekening worden gehouden met de specifieke problematieken zoals de bescherming van stads- en dorpsgezichten en de bescherming van landschappen.

Een selectief beschermingsbeleid kan worden verantwoord vanuit de proportionaliteitstoets voor de beperkingen op het eigendomsrecht maar heeft ook als voordeel dat de overheidsbudgetten prioritair besteed worden aan de instandhouding en herstel van het meest waardevolle onroerend erfgoed zodat het erfgoedbeleid de financiële draagkracht van de overheid niet overstijgt.

Hiervoor kan een kader van beleidsprioriteiten worden opgesteld zodat er een duidelijke beleidsvisie is. Dit kader kan ook worden aangepast, bijvoorbeeld na een 3 jaarlijkse evaluatie.

. Het is wenselijk dat de zakelijkrechthouder maximaal betrokken wordt in de beschermingsprocedure, zowel bij de nieuwe procedure als bij de actualisatie van bestaande beschermingen. De zakelijkrechthouder heeft vaak de meeste kennis en inzet en zal moeten instaan voor de bescherming en restauratie. Rechtszekerheid is hiervoor belangrijk maar ook flexibiliteit. Indien bijvoorbeeld omwille van de omvang van het te beschermen landschap of dorpsgezicht deze betrokkenheid niet in dezelfde mate kan worden gegarandeerd dienen de beschermingsbesluiten zich te beperken tot de essentie. De plichten die voortvloeien uit een bescherming dienen maximaal te worden aangepast in functie van de betrokkenheid van de zakelijkrechthouders en gebruikers. Er dient een wisselwerking te zijn. Hierdoor ontstaat er ook een breed maatschappelijk draagvlak en worden overheid en eigenaars partners in de uitvoering van het beleid.

. Het decretaal beschermen van onroerend erfgoed is de exclusieve bevoegdheid van de Vlaamse overheid. De lokale besturen hebben een rol inzake het inzetten van instrumenten voor een duurzaam beheer van onroerend erfgoed op hun grondgebied. Deze instrumenten spitsen zich toe op het onroerend goed dat van belang is op lokaal niveau en niet beschermd is op Vlaams niveau. Echter ontstaat er een onduidelijke en ongelijke situatie, en dus rechtsonzekerheid ten aanzien van de gevolgen voor de eigenaar, aangezien ingevolge de bescherming door het Vlaamse Gewest er een wettelijk kader bestaat met het Onroerend Erfgoeddecreet, en in uitvoering hiervan instrumenten (zoals het beheersplan), premies en subsidies voorzien zijn, alsook financiële en fiscale maatregelen, terwijl dit niet het geval is bij de beschermingen op lokaal niveau door de gemeente. Dit onderscheid is niet wenselijk. Er dient een duidelijke beleidsvisie en coherente verdeling te komen van de bevoegdheden tussen het Vlaamse Gewest en de lokale besturen waarbij beschermingen enkel kunnen worden opgelegd door het Vlaamse Gewest.

Er is een wisselwerking tussen het onroerend erfgoedbeleid en het ruimtelijk beleid, o.a. in ruimtelijke uitvoeringsplannen waar een afweging gebeurt van de verschillende ruimtebehoevende functies. Het is evenwel mogelijk dat in de ruimtelijke uitvoeringsplannen nog bijkomende of zwaardere gebruiks- en eigendomsbeperkingen worden opgelegd met het oog op het duurzaam behoud van onroerend erfgoed, terwijl voor het ruimtelijk beleid geen financiële tegemoetkomingen worden voorzien zoals in het Onroerenderfgoeddecreet. Er moet een evenredigheid bestaan tussen het onroerend erfgoedbeleid en het ruimtelijk beleid.

Het is van groot belang dat de herbestemming en het hergebruik van beschermd onroerend erfgoed mogelijk gemaakt wordt, met aandacht voor een kwaliteitsvolle ontwikkeling van de ruimte, maar met de mogelijkheid van de invulling van andere functies, zodat ook hier ondersteuning kan gevonden worden voor de eigenaar voor mogelijke economische ontwikkeling en rendabiliteit, en een duurzaam behoud van de erfgoedwaarden kan gewaarborgd worden. Een instrument is de inkleuring als cultuur-historisch gebied (CH-gebied), niet enkel voor de kern, maar voor het hele domein.

. De fotoregistratie in het kader van de beschermingsprocedure alsook het beheersplan kunnen informatie bevatten dewelke behoort tot het privéleven van de eigenaar. Zonder de voorafgaandelijke toestemming van de eigenaar kan deze informatie niet bekend worden gemaakt, maar ook niet opgenomen worden in de databanken van de overheid. Dit geldt als waarborg voor de privacy.

. In het Onroerenderfgoeddecreet worden "cultuurgoederen" gedefinieerd als zijnde roerende goederen die omwille van hun erfgoedwaarde van algemeen belang zijn, waarvan het samen voorkomen met het gebouw een bijzondere waarde heeft en die ofwel ontworpen zijn voor of vervaardigd met het beschermd goed ofwel gerelateerd zijn aan de functie van het beschermd goed en waarvoor historische verbondenheid met het beschermd goed aangetoond kan worden. Voor beschermde onroerende goederen in eigendom van privépersonen of -rechtspersonen moeten de cultuurgoederen daarbij ook opgenomen zijn in een beschermingsbesluit of een goedgekeurd beheersplan of er moet voorheen voor het beheer ervan een premie verleend zijn opdat ze als cultuurgoederen beschouwd kunnen worden. Uit de richtlijn van het Agentschap Onroerend Erfgoed: "*Richtlijn van 21 december 2015 om te beoordelen of cultuurgoederen deel uitmaken van de bescherming*", blijkt daarenboven zeer duidelijk dat deze bijkomende voorwaarde voor de bescherming van "cultuurgoederen" in privébezit geldt zowel voor de bestaande als de nieuwe beschermingen. De definitie van de 'cultuurgoederen' uit de actuele regelgeving onroerend erfgoed is dan ook van toepassing op de beschermingsbesluiten welke nog werden genomen op grond van de oude en intussen opgeheven regelgeving van het Monumentendecreet. Omwille van de duidelijkheid dient dit ook in de definitie decretaal verankerd te worden. Tevens dient duidelijk gesteld te worden dat enkel cultuurgoederen die expliciet zijn opgenomen in het beschermingsbesluit onder de bescherming vallen.

Cultuurgoederen in privaat bezit die werden opgenomen in het beschermingsbesluit mogen niet verplaatst worden uit het beschermde monument. Dit is een ernstige beperking op het eigendomsrecht met grote gevolgen voor de waarde van dergelijke cultuurgoederen. Door het feit dat deze niet uit het monument mogen verplaatst worden verliezen deze goederen elke economische waarde. De met het monument beschermde cultuurgoederen kunnen nog toebedeeld worden aan een andere persoon dan de eigenaar van het beschermd monument, een van de erfgenamen, ingebracht worden in een vennootschap of verkocht worden aan derden, etc. maar mogen het goed niet verlaten. Voor deze waardevermindering is er geen enkele vergoeding voorzien, noch geldt een aankoopplicht.

Minstens dient dit gevolg erkend te worden in fiscale aangelegenheden zoals bij het berekenen van de successie- of schenkingsrechten, of in het kader van het bepalen van het reservatair erfdeel bij opengevallen nalatenschappen.

. Met het Onroerenderfgoeddecreet wordt er sterk ingezet op handhaving. Deze handhaving dient geëvalueerd te worden. In het kader van de handhaving, zowel bij de bestuurlijke handhaving als bij de gerechtelijke handhaving, dient er oog te zijn voor de proportionaliteit van de opgelegde maatregelen, de draagvlakvorming, de realiteit in de uitvoeringstermijn, de mogelijke financiële middelen en in het algemeen de menselijkheid.

Inzake het onroerenderfgoedcontentieux wordt bij de gerechtelijke handhaving, zowel strafrechtelijk als burgerrechtelijk, de herstellvordering gekoppeld aan een maximumtermijn voor de uitvoering van het opgelegde herstel en het opleggen van een dwangsom per dag vertraging in de uitvoering. De termijn voor de uitvoering van de opgelegde herstelmaatregel is vaak niet realistisch (maximum 3 jaar in strafrechtelijke handhaving) waardoor de dwangsommen vaak van toepassing zijn voor meerdere jaren.

Zo worden door het verbeuren van de dwangsommen zeer snel astronomische bedragen bereikt waardoor de betrokken eigenaars, of andere zakelijkrechthouders, zeer snel in een onhoudbare financiële positie kunnen terechtkomen, dit naast de last voor het herstel. De renovatie van een beschermd goed betreft vaak een heel complexe zaak, bijvoorbeeld omwille van de omvang van de ingrepen en/of de historische nauwkeurigheid van de renovatie, onverwachte bijkomende werken, erfopvolgingsproblematiek, financiering waaronder de beschikbaarheid van de erfgoedpremies die een wezenlijk onderdeel zijn van het financieringsplan.

Daardoor kan de renovatie maar in weinig van de gevallen in de door de rechter vastgestelde termijn worden gerealiseerd.

Het Vlaamse Gewest kan de reeds verbeurde dwangsommen ook niet kwijtschelden. Er kan geen minnelijke schikking hieromtrent getroffen worden. Enkel de rechter die de dwangsommen heeft opgelegd kan – in een nieuwe procedure op initiatief van de veroordeelde – beslissen om de dwangsommen op te heffen, de looptijd ervan op te schorten gedurende een bepaalde termijn of verminderen. De uitkomst van deze procedure blijft echter steeds onzeker.

De regeling inzake het opleggen van het herstel binnen een te korte termijn gekoppeld aan het opleggen van dwangsommen veroorzaakt in het onroerenderfgoedcontentieux onnodige en contraproductieve financiële effecten, met vaak ook ellenlange juridische procedures tot gevolg, alsook onverkoopbaarheid van het pand.

. Bij de wetgeving betreffende energieprestatie en energie-efficiëntie en in het bijzonder het energieprestatiecertificaat EPC dat van toepassing is bij de verkoop en verhuring van gebouwen dient er rekening mee gehouden te worden dat de beschermde monumenten deze normen niet kunnen halen.

. Het DAC (derde arbeidscircuit) is een belangrijk instrument voor de eigenaar van een beschermd monument. Het zou een tegemoetkoming kunnen zijn voor de lasten en kosten bij het dagelijks onderhoud en beheer van het beschermd goed. Het bevordert tevens een tewerkstelling in het derde arbeidscircuit. De toepassing van het DAC bij beschermde monumenten komt ten goede aan het behoud van de erfgoedwaarden hetgeen ook in het algemeen belang is.

. Bij de erkenning als open erfgoed is het van belang dat enkel een openstelling kan worden opgelegd voor groepen en mits een voorafgaandelijke reservatie. De toegang kan gratis of betalend zijn tijdens de Openmonumentendag, volgens de keuze van de eigenaar.

. Een geïntegreerde inventaris voor onroerend erfgoed (archeologische zones, bouwkundig erfgoed, houtige beplantingen met erfgoedwaarde, historische tuinen en parken, Vlaams niveau versus lokale initiatieven) is wenselijk maar met een duidelijkheid omtrent de vaststellingsprocedure en van de juridische gevolgen bij opname in deze inventaris. De rechtsgevolgen kunnen doorwerken in het vergunningenbeleid, fiscale maatregelen etc. Ook hier kan een onderscheid gemaakt worden tussen zeer waardevol en minder waardevol, wat richtinggevend kan zijn voor de betrokken actoren.

. Ondersteuning van het Aanspreekpunt Privaat beheer-Erfgoed. De complexiteit van de wetgeving, de concrete problematiek, en het overleg met de overheid noopt tot een ondersteuning van de private eigenaars. Om de private eigenaars een volwaardige ondersteuning te geven heeft deze organisatie nood aan werkingsmiddelen.

. De complexiteit van de wetgeving met de vele instrumenten, dewelke daarenboven snel aan verandering onderhevig is, schept een grote rechtsonzekerheid. Het is wenselijk om een evaluatieperiode in te voeren alvorens dat de wetgeving wordt aangepast.

Brussels Hoofdstedelijk Gewest

- De bescherming van het erfgoed moet resoluut worden uitgebreid tot de bescherming van uitzichten en perspectieven. Er zijn verschillende bedroevende voorbeelden.
- De adviezen van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen (KCML) blijven noodzakelijk maar de termijn om deze te verkrijgen duurt veel te lang en wordt opgeteld bij de termijn van één jaar die nodig is om een vergunning van stedenbouw te verkrijgen voorafgaand aan elke subsidieaanvraag.
- Invoering in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van een decreet vergelijkbaar met het Waals decreet inzake schenkingen en nalatenschappen.

Wallonië

- . Het Waals decreet inzake schenkingen en erfopvolgingen is van toepassing op geklasseerde monumenten. Het is aangewezen dat dezelfde regeling ook van toepassing is op gebouwen die zijn opgenomen in een geklasseerde site.
- Deze maatregelen zouden ook moeten uitgebreid worden tot de grond, het park en de bijgebouwen die het hoofdgebouw direct omringen en een natuurlijke en esthetische aanvulling vormen, aldus bijdragend tot de waarde van de visuele omgeving.
- Dit decreet zou ook van toepassing moeten zijn op niet-geklasseerde maar wel in de inventaris opgenomen woonsteden, op voorwaarde dat aan bepaalde condities voor publieke toegankelijkheid wordt voldaan en met dien verstande dat het verkrijgen van premies en subsidies uitsluitend voorbehouden blijft voor geklasseerd onroerend goed.
- . Veel historische woonsteden zijn nog steeds verbonden met laagspanningsenergie. Toegang tot hoogspanningsenergie vereist dat buiten de locatie door de eigenaar een nieuwe cabine wordt gebouwd, wat moeilijk haalbaar is gezien de aanzienlijke kosten en esthetische beperkingen die dit met zich meebrengt.
- . Versoepeling van de beperkingen op energetisch vlak die aan een historische woning worden opgelegd: de aanvaarding van dubbele beglazing met respect voor gevels is een door alle eigenaren gewenste maatregel om het EPC te verbeteren. Positieve maatregelen voor innovatieve en minder vervuilende verwarmingssystemen worden ook in de nabije toekomst verwacht.
- . Het nieuwe Agentschap voor het Waals Erfgoed (AWaP) zou zich moeten laten inspireren door het Vlaamse voorbeeld van Monumentenwacht, een organisatie die een uitstekende regionale technische adviesdienst biedt aan particuliere eigenaren.
- . Vrijstelling van onroerende voorheffing voor zover deze herbelegd wordt in het onderhoud van het geklasseerde en in de inventaris opgenomen onroerend goed.

6. Conclusie en bericht aan de overheden

Zoals duidelijk blijkt bij lezing van dit memorandum, hangt de effectieve bescherming van het privé-historisch erfgoed af van zowel de federale als de regionale regeringen (analoog met veel andere materies). Deze bescherming vereist een globale aanpak door onze autoriteiten.

Het economisch belang van geklasseerd erfgoed, toegankelijk voor het nationale en internationale publiek is tastbaar: renovatie- en onderhoudswerkzaamheden, creatie van hoogwaardige banen, instrument voor cultuur en communicatie, enz.

Het is in deze geest dat dit memorandum bedoeld is voor alle democratische politieke partijen die lijsten presenteren bij de verkiezingen van 26 mei 2019 en dat het opnieuw zal worden gestuurd naar degenen die nadien de nieuwe regeringen zullen installeren.

Dit memorandum is opgevat in termen van budgettair evenwicht, een balans die in de toekomst kan worden beoordeeld. Het is ook ontworpen om de noodzaak van gedurfde structurele maatregelen te benadrukken.

Het geklasseerd historische erfgoed kan, in die mate dat de aanbevolen maatregelen worden weerhouden, in de toekomst worden gehandhaafd tegen lagere kosten voor de samenleving als geheel. Het kan hierbij waarde creëren en deelnemen aan de opvoeding van de jeugd en aan de internationale uitstraling van ons land en onze gewesten.

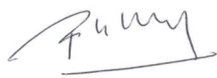
Het historisch patrimonium, zowel geklasseerde als in regionale inventarissen opgenomen eigendommen, van natuurlijke en rechtspersoonlijke particuliere eigenaren, bezit vijf belangrijke troeven voor onze federale staat en voor onze drie gewesten:

- ✦ **Een substantiële besparing, aangezien het voor de overheid de verwervingskosten van in verval geraakte monumenten vermijdt, evenals de aangetoonde extra kosten wanneer de werken en het beheer door dezelfde overheid worden uitgevoerd.**
- ✦ **Hoogwaardige banencreatie, zowel in de ambachtelijke sector en het onthaal, als in de sector van energiebesparings- en restauratietechnologieën**
- ✦ **Toegankelijkheid voor het publiek en het toerisme, wat bijdraagt aan de internationale uitstraling van onze gewesten en ons land.**
- ✦ **Een promotiemiddel voor het bevorderen van cultuur en onderwijs, te implementeren in het primair, voortgezet en universitair onderwijs.**
- ✦ **Het vergroten van het maatschappelijk draagvlak bij lokale gemeenschappen, die zich steeds meer zullen inzetten om het publieke en private erfgoed in hun steden en gemeenten te verdedigen en te behouden, en niet zullen aarzelen om maatregelen te nemen wanneer onherstelbare schade dreigt te ontstaan.**

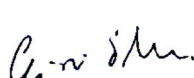
D. Leermakers,
Penningmeester



P. le Hodey,
Vicevoorzitter



G. d'Ursel,
Vicevoorzitter



J. de Dorlodot,
Vicevoorzitter



B. de Gerlache de Gomery,
Voorzitter

