

Een beschermd onroerend goed of een goed uit een vastgestelde inventaris kopen of huren?

Wil je een [beschermd goed](#) of een goed uit een [vastgestelde inventaris](#) kopen of huren? Fijn, wonen en leven in een goed met erfgoedwaarde is bijzonder en uniek. Hou er wel rekening mee dat aan zo'n onroerend erfgoed bijkomende verplichtingen voor de eigenaar verbonden zijn. We zetten die graag voor jou op een rij. Zo kom je achteraf niet voor onaangename verrassingen te staan.

Beschermde goederen

Er zijn vier mogelijke beschermingsstatuten van onroerend erfgoed: een beschermd monument, een beschermd cultuurhistorisch landschap, een beschermd stads- of dorpsgezicht en een beschermde archeologische site.

Als je onroerend goed beschermd is of deel uitmaakt van een beschermde locatie, hou dan rekening met het volgende:

Onderhoudsplicht

Beschermde goederen mag je niet ontsieren, beschadigen, vernielen of op een of andere manier de erfgoedwaarde ervan aantasten.

Werken die nodig zijn voor de instandhouding, de beveiliging, het beheer, de herstelling en het onderhoud, voer je tijdig uit. Welke handelingen daar onder meer onder vallen, vind je terug in hoofdstuk 6 van het Onroerenderfgoedbesluit van 16 mei 2014 of in het beschermingsbesluit over het beschermd onroerend goed.

Niet slopen of vernietigen

Een beschermd goed mag je niet slopen of vernietigen.

Alleen in zeer uitzonderlijke gevallen kan van dit principe worden afgeweken. Het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 laat bijvoorbeeld toe dat een beschermd monument of een beschermd stads- of dorpsgezicht *gedeeltelijk* gesloopt wordt als de sloop de erfgoedwaarden van het geheel niet wezenlijk aantast. De *volledige sloop* van een beschermd monument of stads- of dorpsgezicht is altijd verboden.

Toelatings-, meldings- of vergunningsplicht

Voor heel wat ingrepen aan een beschermd onroerend goed heb je een voorafgaande [toelating](#) van het agentschap Onroerend Erfgoed nodig of moet je die melden bij je gemeente. Dit is bijvoorbeeld het geval bij dakwerken of de vervanging van schrijnwerk.

Is er voor de ingreep ook een [vergunning](#) nodig, bijvoorbeeld een stedenbouwkundige vergunning, dan wordt de toelating of melding geïntegreerd in de vergunningsprocedure. Dan hoef je geen aparte toelating te vragen of een melding te doen.

Voor beschermde archeologische sites geldt er een specifieke regeling. Ben je van plan om een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning aan te vragen voor ingrepen in de bodem? Dan moet je eerst een archeologisch vooronderzoek, en eventueel ook een opgraving laten uitvoeren. Bij de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning voor die bodemingreep moet je dan een bekrachtigde archeologienota bijvoegen.

Meer info over het archeologisch traject bij vergunningsaanvragen vind je op de [website van het agentschap Onroerend Erfgoed](#).

Geen cultuuroederen verwijderen

[Cultuuroederen](#) die mee beschermd zijn met het onroerend goed mogen niet buiten het monument worden verplaatst zonder toelating van het agentschap Onroerend Erfgoed. Het gaat enkel om roerende goederen die een bijzondere band hebben met het monument. Denk bijvoorbeeld aan meubelen die speciaal voor het beschermd onroerend erfgoed gemaakt zijn en er daarom onlosmakelijk deel van uitmaken. Vaak worden die vermeld in het beschermingsbesluit.

Informatieplicht

Wil je een beschermd goed of een deel ervan verkopen of voor meer dan 9 jaar verhuren? Of wil je het inbrengen in een vennootschap, een erfpacht- of opstalrecht overdragen of de eigendom op een andere manier overdragen? Dan moet jijzelf of de notaris *in de aktes of overeenkomst* vermelden dat het goed beschermd is en wat de rechtsgevolgen hiervan zijn. Die informatieplicht is niet van toepassing op schenkingen.

Ook in de *publiciteit* over de verkoop of verhuur moet je vermelden dat het goed beschermd is en welke rechtsgevolgen daaraan verbonden zijn. Dus ook op een immowebste moet je de bescherming vermelden.

Ten slotte is de notaris verplicht om de bovenstaande overdrachten te *melden* aan het agentschap Onroerend Erfgoed.

Ondersteuning en advies

In de zorg voor je onroerend erfgoed sta je niet alleen. Je krijgt advies en ondersteuning bij het beheer van je monument via het agentschap Onroerend Erfgoed of via je gemeente.

Voor werken aan beschermde onroerende goederen kan je een beroep doen op [financiële ondersteuning](#) van de Vlaamse overheid. Zo zijn er premies voor onderhouds- en restauratiewerken, maar ook voor onderzoek naar beschermde goederen. Daarnaast komen bepaalde werken ook in aanmerking voor een belastingvermindering.

Een goed opgenomen op een vastgestelde inventaris

In een vastgestelde inventaris zijn onroerende goederen opgenomen die erfgoedwaarde hebben en voldoende bewaard zijn.

Een opname in een inventaris is niet gelijk aan een bescherming en heeft minder rechtsgevolgen. Als je onroerend goed is opgenomen in een vastgestelde inventaris van onroerend erfgoed, hou dan rekening met het volgende:

Sloop of kap van geïnventariseerd bouwkundig of houtig erfgoed

Wil je een onroerend goed uit de *vastgestelde inventaris van bouwkundig erfgoed* slopen of houtig erfgoed uit de *inventaris houtige beplantingen met erfgoedwaarde* kappen, en is daar een vergunning voor nodig? Dan zal de vergunningverlener, bijvoorbeeld de stedenbouwkundige ambtenaar van je gemeente, bij het beoordelen van die vergunningsaanvraag rekening moeten houden met de erfgoedwaarden. Dat betekent niet dat een sloop of kap onmogelijk is, maar dat de vergunningsverlener pas na een grondige overweging en motivering een sloop of kap kan vergunnen.

Afwijkingen voor zonevreemde functies en EPB-normen voor geïnventariseerd bouwkundig erfgoed

Zonevreemde gebouwen uit de vastgestelde inventaris van bouwkundig erfgoed kunnen gemakkelijker een nieuwe functie krijgen. Zo is het mogelijk dat een hoeve in agrarisch gebied een functie krijgt die niet agrarisch is. Daarnaast kan je voor gebouwen uit de vastgestelde inventaris van bouwkundig erfgoed ook een afwijking vragen van de normen voor energieprestatie en binnenklimaat (EPB) als dat nodig is om de erfgoedwaarde van het pand in stand te houden.

Archeologie

Wie een bodemingreep wil uitvoeren in een archeologische zone die is opgenomen in de *vastgestelde inventaris archeologische zones*, waarvoor een vergunning nodig is, zal in bepaalde gevallen eerst een archeologisch vooronderzoek en eventueel ook een opgraving moeten laten uitvoeren.

Ligt je onroerend goed echter in een gebied dat is opgenomen op de *kaart van gebieden waar geen archeologisch erfgoed te verwachten valt*, dan ben je vrijgesteld van bovenstaande verplichtingen voor archeologie.

Meer info over het archeologisch traject bij vergunningsaanvragen vind je op de [website van het agentschap Onroerend Erfgoed](#).

Informatieplicht

Ben je eigenaar van een goed of een deel ervan dat is opgenomen in een vastgestelde inventaris? Wil je het verkopen of voor meer dan 9 jaar verhuren? Of wil je het inbrengen in een vennootschap, een erfpacht- of opstalrecht overdragen of de eigendom op een andere manier overdragen? Dan moet jijzelf of de notaris in de aktes of overeenkomst vermelden dat het een goed is opgenomen in een vastgestelde inventaris en welke de rechtsgevolgen zijn. Die informatieplicht is niet van toepassing op schenkingen.

De informatieplicht geldt dus voor onroerende goederen uit al de inventarissen onroerend erfgoed die zijn vastgesteld. Meer uitleg over de informatieplicht en enkele voorbeeldformuleringen die je kan gebruiken in aktes, vind je op de [website van het agentschap Onroerend Erfgoed](#).