

Fiscaal verhaal[©]: IJsselkade 16 te Zutphen komt er niet bekaaid vanaf!

Ieder restauratie- en/of verbouwingsproject kent zijn eigen tempo, hindernissen en stroomversnelingen, maar alle projecten zijn gebaat bij een goede voorbereiding en de correcte onderbouwing. Wanneer men met deze open deur dan ook nog de juiste afstemming tussen de verschillende betrokken partijen kan bewerkstelligen kan men spreken van een geslaagde campagne. Een voorbeeld daarvan is IJsselkade 16 te Zutphen.

Gelegen langs de IJssel ligt het statige kantoorpand met bovenwoning IJsselkade 16. Het huis is onderdeel van een reeks witgepleisterde herenhuizen die alle in de negentiende eeuw zijn verrezen en een monumentaal front aan de IJssel vormen.

Omdat de bovenwoning (eerste en tweede verdieping) dringend toe is aan onderhoud en de eigenaar tevens onder de kap woonruimte wil creëren is onderzoek nodig. Res nova en Friso Woudstra Architecten doen dit om tot een verantwoorde ontwikkeling en onderbouwing van de ingrepen te komen. Anders dan gebruikelijk bij andere bureaus, gebeurt dit echter niet alleen vanwege de monumentwaarden, maar tevens vanwege de financiering van het project. Daarin ligt het geheim van de smid. De ingrediënten bestaan uit:

- een cultuur- en bouwhistorische analyse om inzicht te krijgen in de waarden van de diverse onderdelen en aspecten
 - een conditierapport om een goed beeld te krijgen van de technische staat van het rijksmonument.
- Met behulp van deze informatie wordt, in combinatie met het wensenpakket van de eigenaar, een plan opgezet dat met respect voor de geschiedenis het pand weer klaar maakt voor een volgende fase.

Plannen en vergunningtraject

Omdat IJsselkade 16 een bijzonder onderdeel is van een monumentale gevelwand, zal de gemeente uiteraard kritisch meekijken wat betreft de planvorming. Naast de onderhouds- en restauratiewerkzaamheden (zowel extern als intern) worden op



Statige voorgevel van IJsselkade 16 te Zutphen

basis van de cultuur- en bouwhistorische waarden, vastgelegd in de analyse die inmiddels gereed is, keuzes gemaakt om het monument te verbeteren en aan te passen aan hedendaagse woon- en veiligheidseisen. Onder andere wordt besloten om:

- een lift aan te brengen, zodat de woonlagen (eerste en tweede verdieping) vanaf de begane grond bereikt kunnen worden door minder validen en tevens het uitpandige trappenhuis (dat nu slechts tot de eerste verdieping leidt) te verlengen tot de tweede verdieping. Dit laatste vanwege veiligheidseisen en om daarbij het oorspronkelijke inpandige monumentale trappenhuis intact te laten. Beide ontsluitingsaspecten (lift en verlenging uitpandig trappenhuis) zijn dusdanig gepositioneerd en vormgegeven dat zij geen cultuur- en bouwhistorische waarden aantasten;
- op de eerste verdieping de positie van de keuken en natte ruimten aan te passen op een manier die meer recht doet aan de (nog aanwezige) oorspronkelijke hoofdstructuur van deze verdieping;
- op de tweede verdieping de trap naar de zolder anders te positioneren en gebruiksvriendelijker te maken zodat er woonruimte (slaapkamers) kan worden gecreëerd onder de kap;

- op de tweede verdieping de keuken te verplaatsen (zonder de aanwezige oorspronkelijke hoofdstructuur aan te tasten) om ruimte te maken voor een ontsluiting naar het uitpandige trappenhuis en de toegang tot de lift.

Omdat er bij deze keuzes zorgvuldig is gekeken naar de aanwezige waarden zoals verwoord in de cultuur- en bouwhistorische rapportage en tijdig overleg is gepleegd met de monumentenambtenaar kan snel akkoord worden gegeven voor het plan. Alleen de wens om balkons aan de achterzijde toe te voegen is nog niet meegenomen in de plannen.

Hoewel uit het cultuur- en bouwhistorisch onderzoek blijkt dat er een warande, met daarboven een balkon, aanwezig is geweest, is de gemeente nog niet overtuigd. Omdat een lange eenlaags aanbouw op de begane grond en het buitenpandige trappenhuis beide uit de jaren zeventig al zo veel aan de achterzijde hebben verstoord, vraagt men zich af of met het toevoegen van de balkons deze afbraak van het zicht op de historische gevel verder zou worden voortgezet of juist zou worden verzacht. Dit is een spannend discussiepunt voor een volgende



fase. Vooral nog kan in ieder geval worden gestart met de voorgenomen werkzaamheden aan IJsselkade 16.

Financiële traject

Een project lukt echter alleen als er ook financieel de mogelijkheid is dit uit te voeren. Het Rijk heeft middels het BRIM (Besluit rijkssubsidiering instandhouding monumenten) faciliteiten geboden om het onderhoud van rijksmonumenten te ondersteunen. Deze regeling heeft verschillende componenten. Er zijn fiscale faciliteiten, subsidiemogelijkheden en het recht om een laagrentende lening af te sluiten. De mogelijkheden zijn afhankelijk van de categorie waarin het monument valt en of de eigenaar fiscaal relevant is.

Per 1 januari 2011 zijn een paar ingrijpende wijzigingen doorgevoerd in het BRIM. De meeste categorieën rijksmonumenten kwamen bijvoorbeeld vóór 1 januari 2011 alleen in aanmerking voor de subsidieregeling die minimaal bijdroeg aan alle kosten tot instandhouding. De, in financieel opzicht, veel gunstigere laagrentende lening was alleen weggelegd voor rijksmonumenten in de categorie woonhuizen. Gelukkig is daar verandering in gekomen. Meerdere categorieën hebben nu de keuze tussen een subsidieaanvraag en een aanvraag voor de laagrentende lening.

Bij de subsidie is de hoogte van het te subsidiëren bedrag afhankelijk van de werkzaamheden die vallen onder de vastgestelde subsidiabele kosten. De hoogte van de laagrentende lening wordt echter bepaald door de hoogte van de zogenaamde fiscaal aftrekbare onderhoudskosten. Voor 70% van de kosten die geaccordeerd worden door de BBM (Belastingdienst Bureau Monumentenpanden) als fiscaal aftrekbare onderhoudskosten, voorafgaand aan de uitvoering van een restauratie- of onderhoudscampagne bij een rijksmonument, kan men bij het NRF (Nationaal Restauratiefonds) een laagrentende lening aanvragen (tot een maximum van 300.000 euro).

De eigenaar van IJsselkade 16 kan genieten van de combinatie van fiscaal voordeel en de laagrentende lening. De analyses (cultuur- en bouwhistorische analyse en de conditierapportage aangevuld met een kostenraming) die Res nova en Friso Woudstra Architecten hebben uitgevoerd zijn dusdanig opgesteld dat zij niet alleen ingezet kunnen worden



Oorspronkelijke hijswiel onder de kap.

voor het ontwerp- en het vergunningen traject maar ook voor het financiële traject. De beide rapportages vormen de basis van 'Fiscaal verhaal[®]'. De blauwdruk van dit product is in overleg met BBM tot stand gekomen en bestaat uit drie opties die – naar gelang de omvang van het project – uit wisselende modules zijn samengesteld. 'Fiscaal verhaal[®]' is daarmee als het ware een maatpak dat per individueel project de juiste informatie geeft die de fiscus nodig heeft om een zo gunstig mogelijke bindende mededeling af te geven over de hoogte van de 'fiscaal aftrekbare onderhoudskosten' en daarmee de hoogte van de laagrentende lening.

In ieder project zijn er zaken die niet standaard als 'fiscaal aftrekbare onderhoudskosten' worden aangemerkt zoals bijvoorbeeld de meeste onderhoudswerkzaamheden aan het interieur. Door in het cultuur- en bouwhistorisch onderzoek een waardensetting op te nemen (die tevens voor het vergunningstraject wordt ingezet) kunnen, zoals bij IJsselkade 16, ook werkzaamheden aan de monumentale trappartij of het historische hijswiel als fiscaal aftrekbaar worden opgevoerd. Ook het herstel van de afwerklaag in het pand dat normaal niet aftrekbaar is, wordt geaccepteerd, mits er sprake is van gevolgwerkzaamheden, van bijvoorbeeld onderhoud ten gevolge van lekkage, scheuren et cetera. Op basis van 'Fiscaal verhaal[®] IJsselkade 16' is in



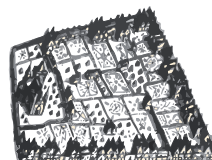
Trappaal van de monumentale trappartij met bovenlicht.

samenwerking met de plaatselijke taxateur van BBM een optimale aftrek geaccordeerd, waardoor een maximale lening van € 300.000 kon worden afgesloten door de eigenaar van IJsselkade 16 bij het NRF.

Tot slot

Bij IJsselkade 16 kon de meest monumentvriendelijke planvorming, een soepel vergunningstraject, een maximale aftrek van onderhoudskosten (bijna 50% van het totaal van de kosten) en een maximale lening van € 300.000 bij het NRF worden bewerkstelligd door een goede voorbereiding, de juiste onderbouwing en een goede samenwerking tussen betrokken partijen. Ook hier leert de ervaring dat de combinatie van rapportages van 'Fiscaal verhaal[®]' een middel bij uitstek vormt om tot een betaalbare en dus beheersbare restauratiecampagne te komen. Wat betreft het financiële traject hebben diverse taxateurs van BBM al aangegeven dat er te weinig gebruik wordt gemaakt van de faciliteiten die het Rijk biedt aan eigenaren van rijksmonumenten en dat daarnaast de ruimte die de regeling biedt te weinig wordt benut en begrepen. Door deze onwetendheid komen helaas veel monumenten er bekaaid vanaf. Zo niet IJsselkade 16. Spannend zal nog zijn of in de vervolgfase de gemeente de balkons als herinnering aan de vroegere allure van een warande als overgang naar het lommerrijke achterterrein zal waarderen.

Margreth Bangert



Res nova
Erfgoed in ontwikkeling

info@res-nova.nl
Telefoon 0475-552 330
www.res-nova.nl

RES NOVA RUBRIEK