



## ***besluit van de gemeenteraad***

dossiernummer 3409

onderwerp Subsidieverordening Instandhouding Erfgoed Gouda 2020

### **De raad van de gemeente Gouda;**

gelezen het voorstel van 12 november 2019,

gelet op artikel 149 van de Gemeentewet;

### **besluit:**

1. in te trekken de Subsidieverordening Stedelijke Vernieuwing;
2. vast te stellen de volgende verordening:

### **Subsidieverordening Instandhouding Erfgoed Gouda 2020**

# 1. Algemeen

## 1.1 begripsbepalingen

In deze verordening en de daarop berustende voorschriften wordt, tenzij anders is bepaald, verstaan onder:

### *ERFGOED*

1. **monument**: onroerende zaak die deel uitmaakt van het cultureel erfgoed<sup>1</sup>.
2. **monumentale waarden**: waarden als zodanig beschreven in het Erfgoedregister, zo nodig aangevuld met de bevindingen die naar aanleiding van een bezoek ter plaatse van de monumentenadviseur van de Omgevingsdienst Midden-Holland (ODMH) zijn aangewezen én door de Erfgoedafdeling van de Gemeente Gouda als waardevol worden vastgesteld. Bij twijfel beslist het college op advies van de Commissie Cultuurhistorie.
3. **monumentale onderdelen**: onderdelen met monumentale waarde.
4. **casco**: betreft het skelet van het pand, zoals de daken, gevels, vloeren, galerijen, balkons, fundering en andere constructie-onderdelen, voorzover deze geen monumentale onderdelen betreffen.
5. **pand**: kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is gebouwd en/of aangelegd als zelfstandige eenheid.
6. **beeldbepalend pand**: pand dat deel uitmaakt van het cultureel erfgoed vanwege haar verschijningsvorm in het stedenbouwkundig of architectonisch beeld.
7. **beeldbepalende onderdelen**: monumentale onderdelen van beeldbepalende panden. Zie onder: "monumentale onderdelen".
8. **beschermd gemeentelijk monument**: monument dat is ingeschreven in het gemeentelijk erfgoedregister.
9. **beschermd gemeentelijk beeldbepalend pand**: beeldbepalend pand dat is ingeschreven in het gemeentelijk erfgoedregister.
10. **ensemble**: groep zaken bestaande uit een of meer monumenten die al dan niet in combinatie met cultuurgoederen gezamenlijk deel uitmaken van het cultureel erfgoed vanwege hun onderlinge samenhang.
11. **historisch waardevolle buitenruimte**: gebied met tuinhistorische waarden, inclusief de onderlinge relatie tussen aanleg, gebouw en omgeving.
12. **stads- en dorpsgezicht**: groep van onroerende zaken die deel uitmaakt van het cultureel erfgoed vanwege hun onderlinge ruimtelijke of structurele samenhang.

---

<sup>1</sup> Definitie conform Erfgoedverordening Gouda 2017, resp. Erfgoedwet

13. **binnenstad**: het gebied in Gouda dat bestaat uit het gebied dat is beschermd als stadsgezicht; ook bekend als *de binnenstad en haar randen*.
14. **kernwinkelgebied en functionele mixzones**: het gebied in Gouda dat bestaat uit de percelen/panden die direct grenzen aan de straten: Kleiweg, Hoogstraat, Markt, Wijdstraat, Korte en Lange Groenendaal, Korte en Lange Tiendeweg, Zeugstraat, Sint Antoniestraat, Kleiwegstraat, Turfmarkt tot a/d Vrouwesteeg, Blauwstraat, Achter de Waag, Nieuwe Markt, Nieuwstraat, Agnietenstraat en Korte Vest.
15. **urgente, langdurig leegstaande, waardevolle panden**: brede groep objecten, zoals rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en ~ beeldbepalende panden en ander beeldbepalend erfgoed zonder formele status.
16. **langdurige leegstand**: er is in de zin van deze verordening sprake van langdurige leegstand, indien dit ten minste gedurende 1 jaar onafgebroken het geval is.

## ACTIVITEITEN

17. **normaal onderhoud** (regulier of preventief onderhoud<sup>2</sup>): noodzakelijke reguliere werkzaamheden die gericht zijn op het behoud van de erfgoedwaarden.
18. **regulier onderhoud**: zie “normaal onderhoud”.
19. **restauratie** (bovennormaal of curatief<sup>3</sup> onderhoud): herstelwerk aan monumenten dat het normale onderhoud te boven gaat en tot doel heeft het monument in goede staat te brengen met behoud van de erfgoedwaarden en de uitstraling van het oorspronkelijke of een vroeger ontwerp in het belang van de monumentale waarden te herstellen. Betreft in het algemeen het onderhouden en herstellen van de monumentale onderdelen.
20. **bovennormaal onderhoud**: zie “restauratie”.
21. **cascoherstel** (curatief onderhoud): herstelwerkzaamheden aan alle gebouwonderdelen die worden gerekend tot de dragende constructie of romp van een pand én die op zichzelf geen bijzondere monumentale waarde hebben. Zie ook “monumentale waarden”. Het betreft de aanpak van onderdelen die functioneren ten dienste of ter ondersteuning van de monumentale onderdelen en daarom noodzakelijk zijn om het monument en haar monumentale onderdelen in stand houden. Zie ook “casco”.
22. **reconstructie** (correctief<sup>4</sup> onderhoud): terugbrengen in de oorspronkelijke staat of in een vroegere verschijningsvorm.
23. **renovatie** (adaptief<sup>5</sup> of additief<sup>6</sup> onderhoud): vernieuwen van een pand met het doel het te laten voldoen aan eigentijdse eisen op het gebied van: veiligheid, functionaliteit, comfort en duurzaamheid.

---

<sup>2</sup> preventief: Tijdig nemen van maatregelen om gebreken en/of onderhoudsproblemen te voorkomen.

<sup>3</sup> bovennormaal of curatief: Herstellen van gebreken, waarna deze niet meer (zullen) opspelen.

<sup>4</sup> correctief: Herstellen van gebreken waardoor schade is ontstaan of waardoor risico's (zijn) ontstaan.

<sup>5</sup> adaptief: Aanpassen die gewenst en/of noodzakelijk zijn om te kunnen blijven voldoen aan de wettelijke eisen die gesteld worden, dan wel onvermijdelijk zijn om de monumentale waarden in stand te houden. Betreft aanpassingen vanwege externe ontwikkelingen.

<sup>6</sup> additief: Aanpassen vanwege nieuwe of aangepaste functionele eisen.

24. **reparatie:** herstellen met zo weinig mogelijk middelen door middel van hergebruik, beperkte vervanging, verandering en/of toevoeging.
25. **reversibele aanpak:** aanpak waarbij de mate waarin de aangebrachte of gewenste ingrepen, wijzigingen en/of toevoegingen:
  - a) geheel (of gedeeltelijk) omkeerbaar zijn, of
  - b) een op zichzelf staande herkenbare toevoeging betreffen, die dankzij de herkenbaarheid weer ongedaan kan worden gemaakt met behoud van de erfgoedwaarden.
26. **groot onderhoud:** onderhoudsproject, waarbij aan een groot aantal verschillende elementen tegelijkertijd planmatig aan één gebouw worden onderhouden.
27. **onuitstelbaar restauratiewerk:** restauratiewerk dat, wanneer het niet op korte termijn c.q. direct wordt uitgevoerd, leidt tot definitief verlies van de monumentale onderdelen en/of – waarden.
28. **planmatig onderhoud:** onderhoud dat uitgevoerd wordt of zal worden, zoals specifiek omschreven in een onderhoudsplan. Zie “instandhoudingsplan”.
29. **urgentie:** een maatstaf die aangeeft hoe lang het duurt tot een ingreep, probleem of wijziging een significante impact heeft op de monumentale waarde, dan wel op de instandhouding van het casco van het beschermde object. Impact en urgentie worden gebruikt om prioriteiten toe te kennen/te bepalen..
30. **impact:** de mate waarin een ingreep, probleem of wijziging effect heeft op de monumentale waarden dan wel op de instandhouding van het casco van het beschermde object. Impact en urgentie worden gebruikt om prioriteiten toe te kennen/te bepalen.
31. **inspectierapport:** rapport dat de technische of fysieke staat van een beschermd monument of zelfstandig onderdeel beschrijft, en dat is opgesteld door een onafhankelijke, ter zake deskundige persoon of instantie.

#### *FINANCIEEL - SUBSIDIE*

32. **instandhoudingssubsidie:** subsidie die, na toekenning door het college, door de Gemeente Gouda wordt verstrekt aan particuliere eigenaren ten behoeve van het planmatig onderhoud – op basis van een instandhoudingsplan van het gemeentelijk monument of ~beeldbepalend pand.
33. **instandhoudingsplan:** een overzicht van de onderhouds- en restauratiewerkzaamheden die gedurende een periode van tenminste 5 jaar nodig zijn om het gewenste technische kwaliteitsniveau te bereiken dan wel te handhaven (regulier of normaal onderhoud). Het overzicht betreft de aard, omvang, impact en de urgentie van de voorgenomen werkzaamheden. Een en ander voorzien van een omschrijving van de beoogde resultaten (bestek, besteksparagraaf of werkomschrijving) en een meerjarenbegroting. Het instandhoudingsplan is gebaseerd op een bouwkundig inspectierapport dat is opgesteld door bijvoorbeeld een deskundig erfgoedarchitect of door de Monumentenwacht. Het inspectierapport is op het moment van de subsidieaanvraag niet ouder dan 4 jaar.
34. **subsidiabele kosten:** de kosten van de werkzaamheden, maatregelen en voorzieningen ten behoeve van de instandhouding voor zover dat is bepaald in de ‘Richtlijn subsidiabele instandhoudingskosten erfgoed Gouda’ (zie bijlage I bij deze verordening).

35. **datum gereedmelding**: de dag waarop de activiteit of de werkzaamheden die onder het besluit tot subsidieverlening vallen, is/zijn gereed gemeld bij de ODMH.
36. **herstelplan 'Gouda 750'**: een overzicht van onderhouds- en restauratiewerkzaamheden die gedurende de periode tot 1 januari 2022 nodig zijn om het gewenste technische en/of esthetische kwaliteitsniveau te bereiken, conform de afspraken die daarover gemaakt zijn met de ODMH.  
Het overzicht betreft de aard en omvang van de voorgenomen werkzaamheden, een omschrijving van de beoogde resultaten (bestek, besteksparagraaf of werkomschrijving) en een planning. Het "Herstelplan 'Gouda 750'" is gebaseerd op een bouwkundige inventarisatie dat is opgesteld door de ODMH en de gemaakte afspraken op basis van de schouw 2017 en 2018.
37. **abonnement Monumentenwacht**: het abonnement dat recht geeft op een periodieke inspectie en rapportage ten aanzien van een bepaald monument, uitgevoerd door de Monumentenwacht, teneinde zekerheid te krijgen dat het monument regelmatig grondig wordt geïnspecteerd en sneller kleine gebreken te ontdekken en vervolgschade te voorkomen.

#### *FINANCIEEL – LENING*

38. **instandhoudingslening**: een Stimuleringslening ten behoeve van de financiering van de door het college aanvaarde werkelijke kosten van maatregelen.
39. **gemeenterekening SVn**: een fondsrekening waaruit de gemeente, op grond van haar deelnemingsovereenkomst met SVn, het recht op een aanvraag voor een Instandhoudingsleningen bij SVn kan toekennen.
40. **maatschappelijke meerwaarde**: Meerwaarde voor de samenleving, zoals horeca met een vitale ontmoetingsfunctie voor buurt of wijk, gebouwen met functies die een extra impuls geven aan lokale werkgelegenheid, toegankelijkheid voor publiek, etc.
41. **'de markt'**: Met dit begrip uit de economische wetenschap wordt in de zin van deze verordening bedoeld op het geheel van omstandigheden waaronder het gevraagde en het aangeboden verhandeld worden en waar een prijs ontstaat.

#### *RECHTSPERSONEN*

42. **aanvrager**: de huidige of aanstaande eigenaar die de aanvraag doet. Als aanvrager wordt mede aangemerkt de niet duurzaam gescheiden levende echtgenoot of geregistreerd partner van de aanvrager. Bij twee of meer aanstaande eigenaren gelden beiden gezamenlijk als aanvrager.
43. **eigenaar**: de natuurlijke persoon of rechtspersoon die het recht van eigendom of van een ander zakelijk recht heeft op een monument.
44. **particuliere eigenaar**: een eigenaar, geen bedrijf of overheid zijnde, of een stichting zonder winstoogmerk.
45. **college**: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Gouda.

46. **raad:** de gemeenteraad van de gemeente Gouda.
47. **ODMH:** de Omgevingsdienst Midden-Holland voert taken uit op het gebied van de bouw- en woningtoezicht voor de gemeente Gouda. Hieronder valt ook de uitvoering van deze regeling.
48. **Monumentenwacht:** een onafhankelijke onderhoudsadviseur, zonder winstoogmerk, die monumenteneigenaren en -beheerders onder meer helpt met en adviseert over de instandhouding van monumenten<sup>7</sup> en is gecertificeerd door de ERM.
49. **SVn:** Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten, statutair gevestigd te Hoevelaken en kantoorhoudende te Amersfoort, financiële dienstverlener, geregistreerd onder AFM-vergunningnummer 12013647.

## ONDERZOEK

50. **historisch onderzoek:** betreft in het algemeen al die onderzoeken die de geschiedenis van het ontstaan, de realisatie, het gebruik, de toegepaste technieken, etc. in beeld brengen en beschrijven, teneinde deze te kunnen waarderen en op basis daarvan vast te stellen welke effecten de voorgenomen ingrepen (kunnen) hebben.
51. **bouwhistorisch onderzoek:** historisch onderzoek naar de bouw-, verbouwings- en gebruiksgeschiedenis van gebouwen, complexen van gebouwen of gebieden in hun ruimtelijke samenhang, aan de hand van de vorm, de constructies, de gebruikte materialen en de afwerking. Het onderzoek brengt in kaart hoe de oorspronkelijke situatie was, welke veranderingen er in de loop der tijd zijn aangebracht, en het beschrijft de bestaande situatie als uitkomst van die eerdere processen.  
De drie vormen van bouwhistorisch onderzoek zijn beschreven in de 'Richtlijnen bouwhistorisch onderzoek'.
52. **cultuurhistorisch onderzoek:** historisch onderzoek naar de aanwezigheid, aard, betekenis en waarde van:
  - in de bodem – op land en onder water - bewaarde sporen en resten van menselijke bewoning vanaf het eerste begin van de menselijke bewoning,
  - historische gebouwen, erven, tuinen, parken en stedenbouwkundige structuren en
  - landschappelijke elementen, gebieden en ruimtelijke patronen waarin de historische wisselwerking tussen mens en maatschappij enerzijds en de fysieke omgeving anderzijds tot uitdrukking komt: het historische landschap.
 Het gaat zowel om aangetoonde waarden als om waarden die op basis van onze kennis van ons verleden en onze omgeving verwacht mogen worden.  
De vorm en methode van cultuurhistorisch onderzoek, het maken van waardestellingen en de plaats van een onderzoek in een beheer- of verandertraject zijn beschreven in de 'Richtlijn cultuurhistorisch onderzoek in de vormgeving van de ruimtelijke ordening'.
53. **tuinhistorisch onderzoek:** historisch onderzoek naar de aanleg, veranderings- en gebruiksgeschiedenis van aanleggen in hun ruimtelijke samenhang, aan de hand van de vorm (ontwerp), onderliggende structuren en ideeën, de gebruikte materialen en beplanting en de afwerking. Het onderzoek brengt in kaart hoe de oorspronkelijke situatie was en welke veranderingen er in de loop der tijd zijn aangebracht, en het beschrijft de bestaande situatie als uitkomst van die eerdere processen. De vorm en methode van tuinhistorisch onderzoek, het maken van waardestellingen en de plaats van een onderzoek in een beheer- of verandertraject zijn beschreven in de 'Richtlijnen tuinhistorisch onderzoek'.

---

<sup>7</sup> Definitie conform artikel 1.1.1

## 1.2 doel en toepassingsbereik

Deze verordening richt zich in algemene zin op:

1. de planmatige instandhouding van gemeentelijke monumenten en  
~ beeldbepalende panden ..... zie art. 1.5.2 en 2.1
2. de ondersteuning van historisch onderzoek indien dit van belang  
is voor de instandhouding van gemeentelijke monumenten ..... zie art. 1.5.3 en 2.2
3. de esthetische kwaliteit van winkelpuien van beeldbepalende panden  
in het “Kernwinkelgebied en Functionele mixzones” ..... zie art. 1.5.4 en 2.3
4. het gevelherstel ‘Gouda 750’ ..... zie art. 1.5.5 en 2.4
5. wonen boven winkels ..... zie art. 1.5.6 en 2.5
6. urgent restauratiewerk van evident monumentale onderdelen die,  
zonder direct ingrijpen, op korte termijn definitief verloren zullen gaan .... zie art. 1.6.2 en 3.1
7. herbestemming van urgente, langdurig leegstaande, waardevolle panden,  
waarvan de bestaande bestemming niet langer leidt tot een gezonde  
exploitatie en die daardoor bedreigd worden in hun voortbestaan ..... zie art. 1.6.3 en 3.2

## 1.3 uitgangspunten

De algemene uitgangspunten van deze verordening zijn:

1. Voorkomen is beter dan genezen: Gepast gebruik en regelmatig onderhoud zijn de basis voor het behoud van waardevolle panden en hun monumentale onderdelen.
2. Elke eigenaar is zelf verantwoordelijk voor het onderhoud van zijn/haar pand.
3. Het erfgoedbeleid van de gemeente Gouda is gericht op de eigen verantwoordelijkheid van monumenteneigenaren. Alle vastgoedeigenaren hebben op basis van de Burgerlijk Wetboek een onderhoudsplicht ten aanzien van de instandhouding van een huis of ander gebouwd object. Dat geldt voor zowel monumenten als voor niet-monumentale panden. Burgemeester en wethouders hebben er om die reden voor gekozen de onderhoudsplicht bij de eigenaren te laten en alleen restauratiekosten (op basis van een meerjarenplan) te subsidiëren.
4. Focus ligt op het planmatige onderhoud van het geheel en het behoud van de erfgoed-/monumentwaarden in het bijzonder.
5. De volgorde waarin de subsidie per Instandhoudingsplan wordt toegekend, wordt bepaald aan de hand van de urgentie<sup>8</sup> van de maatregelen die in het goedgekeurde inspectierapport zijn vermeld.

## 1.4 subsidiabele en financierbare activiteiten

1. Op basis van deze verordening zijn de volgende activiteiten subsidiabel of financierbaar:
  - Planmatig onderhoud.
  - Onuitstelbaar restauratiewerk.
  - Reconstructie, indien in het belang van de (bestaande) monumentale waarden.
  - Historisch onderzoek, indien dit van belang is voor de instandhouding van gemeentelijke monumenten.
  - Gevelherstel ‘Gouda 750’
  - Verbeteren beeldkwaliteit van winkelpuien.
  - Wonen boven winkels.

<sup>8</sup> Uitgegaan wordt van de urgentie binnen het betreffende Instandhoudingsplan. Er worden geen verschillende, losse aanvragen naast elkaar gelegd en behandeld. De rapportage van de Monumentenwacht vormt hiervoor de basis of het vertrekpunt. Het genoemde inspectierapport is opgesteld door de Monumentenwacht op basis van een door hen zelf uitgevoerde onderhoudsinspectie.

2. Niet-subsidieel of financierbaar zijn de volgende activiteiten:
- Regulier of normaal onderhoud zonder planmatige aanpak.
  - Restauratie, grootonderhoud en cascoherstel, indien dit het gevolg is van gebrek aan structureel en/of planmatig onderhoud.
  - Renovatie.
  - Reconstructie, tenzij in het belang van de (bestaande) monumentale waarden.
  - Cascoherstel, indien dit geen monumentale waarde heeft of dient.

## **1.5 subsidieerbare kosten en bedragen**

### **1.5.1 algemeen**

De subsidieerbare kosten worden berekend en vastgesteld conform de 'Richtlijn subsidieerbare instandhoudingskosten erfgoed Gouda' (zie bijlage I bij deze verordening).

### **1.5.2 planmatig onderhoud**

Een Instandhoudingssubsidie voor de kosten van de activiteiten in het kader van "Planmatig onderhoud", genoemd onder artikel 2.1 wordt verleend:

1. voor 50% van de door het college goedgekeurde subsidieerbare kosten m.b.t. het planmatig onderhoud van monumentale onderdelen,
2. voor 25% van de door het college goedgekeurde subsidieerbare kosten m.b.t. het planmatig bouwtechnisch onderhoud van onderdelen van het casco,
3. indien de gezamenlijk subsidieerbare kosten als bedoeld in dit artikel onder a. en b., per Instandhoudingsplan niet minder dan € 2.000,-- per pand per jaar bedragen, dan wel, niet meer dan € 10.000,-- per pand per jaar,
4. indien de subsidieerbare kosten als bedoeld in dit artikel onder a. en b., per Instandhoudingsplan gezamenlijk niet meer dan € 40.000,-- per pand bedragen en
5. indien binnen een periode van 5 jaar voorafgaande aan de aanvraag het maximale subsidiebedrag als bedoeld onder a. is verleend voor dat betreffende beschermde gemeentelijk monument of ~ beeldbepalende pand.

### **1.5.3 historisch onderzoek**

Een subsidie voor de kosten van de activiteiten in het kader van "historisch onderzoek", genoemd onder artikel 2.2 wordt verleend:

1. voor 50% van de door het college goedgekeurde subsidieerbare kosten, met een maximale subsidie van € 1.250,-- per historisch onderzoek.
2. indien dit van belang is voor de instandhouding van het betreffende beschermde gemeentelijk monument of ~ beeldbepalende pand.

### **1.5.4 beeldkwaliteit van winkelpuien in het Kernwinkelgebied en Functionele mixzones**

Een subsidie voor de kosten van de activiteiten in het kader van "Beeldkwaliteit van winkelpuien", genoemd onder artikel 2.3 wordt verleend:

1. voor 25% van de door het college goedgekeurde subsidieerbare kosten, met een maximale subsidie van € 5.000,-- per pand.
2. indien de subsidieerbare kosten als bedoeld onder a. minimaal € 2.000,-- per te realiseren pand bedragen.

### **1.5.5 gevelherstel 'Gouda 750'**

Een subsidie voor de kosten van de activiteiten in het kader van "Gevelherstel Gouda 750", genoemd onder artikel 2.4 wordt verleend:

1. voor 25% van de door het college goedgekeurde subsidieerbare kosten, met een maximale subsidie van € 2.500,-- per pand.



2. indien de subsidiabele kosten als bedoeld onder a. minimaal € 2.000,-- per te realiseren pand bedragen.

#### 1.5.6 wonen boven winkels

Een subsidie voor de kosten van de activiteiten in het kader van “Wonen boven Winkels” genoemd onder artikel 2.5 wordt verleend:

1. voor 50% van de door het college goedgekeurde subsidiabele kosten, met een maximale subsidie van € 10.000,-- per pand in het kader van “Wonen boven winkels”.
2. indien de subsidiabele kosten als bedoeld onder a. minimaal € 2.000,-- per pand bedragen.

### 1.6 financierbare kosten en bedragen

#### 1.6.1 algemeen

1. De financierbare kosten worden berekend en vastgesteld conform de ‘Richtlijn subsidiabele instandhoudingskosten erfgoed Gouda’ (zie bijlage I bij deze verordening).
2. Indien uit de aanvraag blijkt dat met het treffen van de maatregelen aantoonbaar wordt bijgedragen aan een of meer van de beleidsdoelen, zoals vermeld in artikel 3, kan het college besluiten een aanvrager te verwijzen naar SVn voor het aanvragen van een Instandhoudingslening.

#### 1.6.2 urgent, onuitstelbaar restauratiewerk

Een instandhoudingslening voor de kosten van de activiteiten in het kader van “Urgent, onuitstelbaar restauratiewerk” genoemd onder artikel 3.1 wordt verleend:

1. tot maximaal 100% van de door het college goedgekeurde subsidiabele en financierbare kosten van het restauratiewerk van evident<sup>9</sup> monumentale onderdelen dat binnen 5 jaar dient te worden uitgevoerd, maar waarvoor binnen de regeling ‘Planmatig onderhoud’ geen plaats, dan wel financiële ruimte is en welke zonder direct ingrijpen, op korte termijn definitief verloren zullen gaan,
2. indien de te financieren kosten gezamenlijk ten minste € 15.000,--, maar niet meer dan € 50.000,-- bedragen per pand.

#### 1.6.3 herbestemming van urgente, langdurig leegstaande, waardevolle panden

Een instandhoudingslening voor de kosten van de activiteiten in het kader van “Herbestemming urgente, langdurig leegstaande, waardevolle panden” genoemd onder artikel 3.2 wordt verleend:

1. tot maximaal 100% van de door het college goedgekeurde financierbare kosten van het herbestemmingsmaatregelen tot een maximaal bedrag van € 50.000,-- per pand,
2. onder voorwaarde dat de feitelijke steun en de hoogte van het te lenen bedrag, in overleg met de wethouder Erfgoed, is vastgesteld op basis van de volgende overwegingen/criteria:
  - voldoende maatschappelijke meerwaarde van de herbestemming voor de stad,
  - de urgentie van de herbestemming,
  - de mate waarin de mogelijkheden van en door ‘de markt’ zijn onderzocht en naar het oordeel van het college blijkt dat de (normale) financiering bij een bank niet afdoende is,
  - de feitelijke financiële situatie,
  - de beschikbaarheid van de financiële middelen in het gemeentelijk stimuleringsfonds en een financieringstoets door het SVn.

---

<sup>9</sup> Over de monumentale waarden van de betrokken onderdelen mag geen twijfel bestaan. Bij twijfel beslist de Erfgoedafdeling van de Gemeente Gouda, zo nodig op advies van de Commissie Cultuurhistorie.

## **1.7 aanvraagprocedures**

### **1.7.1 subsidies**

De subsidieaanvragen worden behandeld conform de 'Richtlijn aanvragen instandhoudingssubsidie erfgoed Gouda' (zie bijlage II bij deze verordening).

### **1.7.2 financieringen**

De financieringsaanvragen bij SVn worden behandeld conform de 'Richtlijn aanvragen instandhoudingsfinanciering erfgoed Gouda' (zie bijlage III bij deze verordening).

## **1.8 hardheidsclausule**

1. Het college kan in zeer uitzonderlijke situaties afwijken van het bepaalde in hoofdstuk 2, voor zover van toepassing gelet op het belang van de subsidieaanvrager of subsidieontvanger, leidt tot onbillijkheid van overwegende aard.

## 2. Instandhoudingssubsidie

### 2.1 Planmatig onderhoud met Instandhoudingsplan

#### 2.1.1 doel

De regeling 'Planmatig onderhoud met Instandhoudingsplan' is een instandhoudingsregeling in de vorm van een subsidieregeling. Zij richt zich op de instandhouding van beschermde gemeentelijke monumenten of ~ beeldbepalende panden en heeft tot doel particuliere eigenaren te ondersteunen in het planmatig en preventief onderhouden van hun pand aan de hand van een Instandhoudingsplan.

#### 2.1.2 uitgangspunten

1. De werkzaamheden hebben betrekking op het regulier c.q. normaal onderhoud van beschermde gemeentelijke monumenten of ~ beeldbepalende panden.
2. Bij de toekenning van de subsidie wordt voorrang gegeven op basis van de urgentie van de onderhoudswerkzaamheden. Ook de impact van de ingrepen speelt daarbij een rol, immers restauratiewerk – hoe urgent ook – komt in principe niet in aanmerking voor deze bijdrage.
3. Voor restauratiewerk (bovennormaal onderhoud) dient de eigenaar primair een beroep te doen op de vangnetregeling, zie hoofdstuk 3. Hier kan echter een uitzondering op worden gemaakt, indien er binnen het maximale budget van het Instandhoudingsplan, waarvoor de subsidie wordt aangevraagd, voldoende ruimte is om een afgerond deel van het beoogde restauratiewerk aan te pakken. Hiervoor is vooraf een ambtelijke schouw verplicht.
4. De ODMH archiveert en gebruikt de door de Monumentenwacht opgestelde inspectierapporten ten behoeve van de vaststelling van de subsidiabele instandhoudingskosten (zie bijlage I bij deze verordening).

#### 2.1.3 subsidiabele activiteiten

Het college kan aan een particulier eigenaar van een beschermd gemeentelijk monument of ~ beeldbepalend pand instandhoudingssubsidie verlenen voor het planmatig onderhoud wanneer dit onderhoud deel uitmaakt van een Instandhoudingsplan dat betrekking heeft op een onderhoudsperiode van minimaal 3 en maximaal 5 jaar.

#### 2.1.4 voorwaarden

1. Alleen eigenaren die het onderhoud van hun beschermd gemeentelijk monument of een ~ beeldbepalend pand op planmatige wijze uitvoeren conform lid 2.1.1 en 2.1.2, komen in aanmerking voor financiële steun.
2. De eigenaar is abonnee/lid van de provinciale Monumentenwacht.
3. Er dient aantoonbaar minimaal elke 4 jaar een actuele standaard-onderhoudsinspectie door de Monumentenwacht te worden uitgevoerd.
4. De eigenaar geeft de Monumentenwacht de opdracht om z.s.m. na elke inspectie een kopie van het inspectierapport aan de ODMH te sturen.
5. Alleen onderhoudswerkzaamheden die binnen max. 5 jaar dienen te worden uitgevoerd, komen voor subsidiëring in aanmerking.
6. De werkzaamheden waarvoor subsidie kan worden aangevraagd, dienen:
  - gericht te zijn op onderhoud van de monumentale waarden of die specifieke onderdelen van het casco die voor het voortbestaan van de monumentale waarden essentieel zijn,
  - deel uit te maken van het Instandhoudingsplan,
  - sober en doelmatig te zijn,
  - te voldoen aan de landelijke Kwaliteitsrichtlijnen van de Stichting Erkenningssystemen Restauratie en Monumentenbehoud (ERM).

- De eigenaar bewaart en onderhoudt, na afloop van de werkzaamheden waarvoor subsidie is verleend, de onderdelen die betrokken waren in een Instandhoudingsplan in de staat waarin het door de werkzaamheden is gebracht.

## **2.2 Historisch onderzoek**

### **2.2.1 doel**

De regeling 'historisch onderzoek' richt zich op die gevallen waar het gewenst/vereist is om een plan in verband met een vergunning of subsidie op de juiste waarde te kunnen toetsen.

Bij aanpassing of transformatie van een beschermd monument of ~ beeldbepalend pand of historisch waardevolle buitenruimte kan het nuttig en/of noodzakelijk zijn een analyse van de bouw-, aanleg- en gebruiksgeschiedenis en een waardestelling te laten maken.

### **2.2.2 uitgangspunten**

Het historisch onderzoek heeft uitsluitend betrekking op de beschermde gemeentelijke monumenten of ~ beeldbepalende panden en/of historisch waardevolle buitenruimte waarvoor de vergunning of subsidie is bedoeld en wordt aangevraagd.

### **2.2.3 subsidiabele activiteiten**

Het college kan aan een eigenaar van een beschermd gemeentelijk monument of ~ beeldbepalend pand en/of historisch waardevolle buitenruimte subsidie verlenen voor het verrichten van bouwhistorisch onderzoek voor het gemeentelijk monument of ~ beeldbepalend pand en/of historisch waardevolle buitenruimte.

### **2.2.4 voorwaarden**

1. Het historisch onderzoeksbureau dient te voldoen aan de kwaliteitseisen zoals die zijn vastgelegd:
2. voor zover het een bouwhistorisch onderzoek betreft: in de kwaliteitscriteria en aan de beroepscode van de Bond van Nederlandse Bouwhistorici (BNB),
3. voor zover het een tuinhistorisch onderzoek betreft: in de kwaliteitscriteria en aan de beroepscode van de Vakgroep Groen Erfgoed (VGE),
4. Indien het bureau niet voldoet aan de in lid 1 genoemde voorwaarden, moet dit bureau vooraf ter goedkeuring aan de ODMH worden voorgelegd.
5. De ODMH legt de rapportage ter goedkeuring aan de Erfgoedafdeling van de Gemeente Gouda voor.
6. De eigenaar zorgt dat de ODMH tijdig een digitaal exemplaar van de rapportage ontvangt.

## **2.3 Beeldkwaliteit winkelpuien**

### **2.3.1 doel**

De regeling 'beeldkwaliteit winkelpuien' richt zich op de verbetering van de esthetische kwaliteit van de winkelpuien van monumenten in het gebied "Kernwinkelgebied en Functionele mixzones" die geheel of gedeeltelijk een bestemming *detailhandel* of *horeca* hebben.

### **2.3.2 uitgangspunten**

1. De werkzaamheden hebben betrekking op de in artikel 2.3.3 genoemde verbetering van de winkelpuien.
2. De werkzaamheden dragen, met het oog op de karakteristiek van het beschermd stadsgezicht, bij aan een maximale esthetische verbetering van de winkelpui.

### **2.3.3 subsidiabele activiteiten**

Het treffen van voorzieningen die leiden tot het verbeteren van de esthetische kwaliteit van een winkelpui in een pand in het gebied dat is aangeduid als "Kernwinkelgebied en Functionele mixzones".

### **2.3.4 voorwaarden**

1. Het pand is een monument, zoals bedoeld in artikel 1.1. (begripsbepalingen) in die zin dat het zich als pand voegt in de waardevolle karakteristiek van het beschermd stadsgezicht.
2. De betreffende pui bevindt zich op de begane grond van het pand.
3. Op de begane grond van het monument rust geheel of gedeeltelijk een bestemming detailhandel of horeca.
4. De Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit dient positief over de nieuwe pui te hebben geadviseerd.
5. De aanvraag om subsidie wordt tenminste voorzien van een kopie van de ontvankelijke bouwaanvraag met bijlagen, waaronder de relevante tekeningen van de bestaande en de te realiseren gevel/winkelpui, een situatietekening, een werkomschrijving en een gespecificeerde begroting van de kosten.
6. De werkzaamheden dienen binnen twaalf weken na de bij het besluit tot verlening van subsidie bepaalde termijn te zijn gestart, onder schriftelijke mededeling hiervan aan het college.
7. De werkzaamheden dienen te voldoen aan de landelijke Kwaliteitsrichtlijnen van de Stichting Erkenningssystemen Restauratie en Monumentenbehoud (ERM).
8. De eigenaar bewaart en onderhoudt, na afloop van de werkzaamheden waarvoor subsidie is verleend, de winkelpui in de staat waarin het door de werkzaamheden is gebracht.

## **2.4 Gevelherstel 'Gouda 750'**

### **2.4.1 doel**

De regeling "Gevelherstel 'Gouda 750'" is een eenmalige, tijdelijke herstelregeling in de vorm van een subsidieregeling. Zij richt zich op:

- a. het herstel van gevels in de historische binnenstad,
- b. het ondersteunen van eigenaren bij het herstel en opknappen van de gevel van hun pand.

### **2.4.2 uitgangspunten**

1. De werkzaamheden hebben betrekking op het onderhoud van de geïnventariseerde gevels in het beschermde stadsgezicht die in het kader van 'Gouda 750' zijn geïnventariseerd en waarvan het college heeft besloten dat zij in aanmerking komen voor herstel met behulp van deze regeling.
2. Het betreft niet noodzakelijkerwijs beschermde monumenten of ~ beeldbepalende panden. Er kunnen ook gevels bij zijn die geen beschermde status hebben, maar die wel een prominente rol spelen in het beschermde stadgezicht.

### **2.4.3 subsidiabele activiteiten**

1. Het college kan aan een eigenaar van een geïnventariseerd pand subsidie verlenen voor het herstellen van de bouwkundige gebreken en/of achterstallig onderhoud aan de voorgevel.
2. De onderhoudswerkzaamheden die in aanmerking komen voor subsidie zijn gericht op onderhoud van die specifieke onderdelen die bij de inventarisatie zijn benoemd, dan wel later aan het licht zijn gekomen en waarvoor de Gemeente heeft bepaald dat deze werkzaamheden onderdeel van het in lid 1 bedoelde herstel dienen te zijn.

### **2.4.4 voorwaarden**

1. Alleen onderhoudswerkzaamheden die uiterlijk 1 januari 2022 uitgevoerd zijn, komen voor subsidiëring in aanmerking.
2. De werkzaamheden waarvoor subsidie kan worden aangevraagd:
  - dienen sober en doelmatig te zijn en betreffen het onderhoud op basis van een door de ODMH goed te keuren uitvoeringsplan.
  - voldoen aan de landelijke Kwaliteitsrichtlijnen van de Stichting Erkenningssystemen Restauratie en Monumentenbehoud (ERM).

## 2.5 Wonen boven winkels

### 2.5.1 doel

De regeling 'Wonen boven winkels' richt zich op:

- a. het herstel van de bewoonbaarheid van bovenwoningen in 'monumenten'<sup>10</sup> in het gebied 'Kernwinkelgebied en Functionele mixzones' die geheel of gedeeltelijk een bestemming 'Detailhandel' of 'Horeca' hebben.
- b. het creëren van een situatie met passend gebruik van monumenten en waardoor regelmatig onderhoud ervan mogelijk wordt gemaakt.
- c. het verbeteren van de leefbaarheid van de binnenstad door het wegwerken van leegstand en onveiligheid.
- d. het creëren van zelfstandige bovenwoningen met een zelfstandige opgang/woningentree.

### 2.5.2 uitgangspunten

De werkzaamheden hebben betrekking op de in artikel 2.5.3. genoemde voorzieningen en dragen, met het oog op de karakteristiek van het beschermd stadsgezicht, bij aan een optimale woonkwaliteit van de betreffende panden.

### 2.5.3 subsidiabele activiteiten

Het treffen van voorzieningen die leiden tot het opnieuw bewoonbaar maken en voorzien van een zelfstandige ontsluiting van de bovenwoningen in een monument in het gebied dat is aangeduid als 'Kernwinkelgebied en Functionele mixzones' en het in combinatie daarmee uitvoeren van de volgende activiteiten:

- a. het opnieuw bewoonbaar maken van langdurig leegstaande, onzelfstandige bovenwoningen of kantooruimte boven winkels of horeca,
- b. het creëren van zelfstandige oplossingen voor de in de loop der tijd weggevallen woningtoegangen vanaf de openbare weg.

### 2.5.4 voorwaarden

1. Op het monument rust geheel of gedeeltelijk een bestemming 'detailhandel' of 'horeca'.
2. De aanvraag om subsidie wordt tenminste voorzien van een kopie van de ontvankelijke bouwaanvraag met bijlagen, waaronder de relevante tekeningen van de bestaande en de te realiseren gevel/winkelpui, een situatietekening, een werkomschrijving en een gespecificeerde begroting van de kosten.
3. De werkzaamheden dienen:
  - binnen twaalf weken na de bij het besluit tot verlening van subsidie bepaalde termijn te zijn gestart, onder schriftelijke mededeling hiervan aan het college,
  - te voldoen aan de landelijke Kwaliteitsrichtlijnen van de Stichting Erkenningssystemen Restauratie en Monumentenbehoud (ERM),
  - voor zover het renovatiewerkzaamheden (adaptief of additief onderhoud) betreft, sober en doelmatig te worden uitgevoerd.

---

<sup>10</sup> Definitie conform artikel 1.1.1



### 3. Instandhoudingslening

#### 3.1 Urgent, onuitstelbaar restauratiewerk

##### 3.1.1 doel

1. De regeling “Urgent, onuitstelbaar restauratiewerk” is een ‘vangnetregeling’ in de vorm van een Instandhoudingslening. Zij richt zich op de instandhouding van beschermde gemeentelijke monumenten of ~ beeldbepalende panden, waarbij sprake is van onuitstelbaar restauratiewerk van evident monumentale onderdelen die, zonder direct ingrijpen, op korte termijn (binnen 3 jaar) definitief verloren zullen gaan.
2. Het betreft urgent restauratiewerk dat binnen 3 jaar dient te worden uitgevoerd, maar waarvoor binnen de regeling “Planmatig onderhoud met Instandhoudingsplan” (artikel 2.1) geen plaats, dan wel financiële ruimte is.

##### 3.1.2 uitgangspunten

1. De werkzaamheden dienen urgent te zijn en betreffen derhalve uitsluitend het onuitstelbare restauratiewerk.
2. De werkzaamheden dienen sober en doelmatig te worden uitgevoerd.
3. De werkzaamheden uitsluitend gericht zijn op het behoud van de monumentale waarden.

##### 3.1.3 financierbare activiteiten

1. Het college kan aan een particulier eigenaar van een beschermd gemeentelijk monument, hetzij beeldbepalend pand, het recht verlenen om een Instandhoudingslening, in de vorm van een Instandhoudingslening, aan te vragen bij SVn voor het treffen van voorzieningen die leiden tot voor het opheffen van “urgent, onuitstelbaar restauratiewerk”, zoals bedoeld in artikel 3.1.1.
2. De maximaal financierbare kosten worden berekend en vastgesteld conform de ‘Richtlijn subsidiabele instandhoudingskosten erfgoed Gouda’ (zie bijlage I bij deze verordening).

##### 3.1.4 voorwaarden

1. Eigenaren die het normaal c.q. regulier onderhoud van hun beschermd gemeentelijk monument of een beeldbepalend pand op planmatige wijze uitvoeren conform artikel 2.1, komen in ieder geval in aanmerking voor het aanvragen van een Instandhoudingslening bij SVn.
2. Eigenaren die het normaal c.q. regulier onderhoud van hun beschermd gemeentelijk monument of een beeldbepalend pand op planmatige wijze niet uitvoeren conform artikel 2.1, komen slechts in aanmerking voor het aanvragen van een Instandhoudingslening bij SVn onder de volgende voorwaarde, dat zij (alsnog) onmiddellijk gaan voldoen aan de volgende voorwaarden:
  - De eigenaar is abonnee/lid van de Monumentenwacht.
  - Er dient aantoonbaar minimaal elke 4 jaar een standaard-onderhoudsinspectie door de Monumentenwacht te worden uitgevoerd.
  - De eigenaar geeft de Monumentenwacht de opdracht om z.s.m. na elke inspectie een kopie van het inspectierapport aan de ODMH te sturen.
3. Het recht om een Instandhoudingslening bij SVn aan te vragen voor onuitstelbaar restauratiewerk wordt alleen toegekend:
  - als alle andere beschikbare regelingen aantoonbaar geen of onvoldoende soelaas (verlichting, steun of oplossing) bieden om de urgentie van het restauratiewerk weg te nemen,
  - de eigenaar een onderzoek naar de gebreken door de Monumentenwacht heeft laten uitvoeren en hij heeft aangetoond dat de gebreken niet hadden kunnen worden

voorkomen door regulier en/of planmatig onderhoud op basis van een Instandhoudingsplan.

4. De werkzaamheden waarvoor de Instandhoudingslening bij SVn kan worden aangevraagd:
  - zijn gericht op onderhoud van de monumentale waarden of die specifieke onderdelen van het casco die voor het voortbestaan van de monumentale waarden essentieel zijn,
  - dienen sober en doelmatig te zijn en betreffen uitsluitend het restauratiewerk dat is aangemerkt als urgent en onuitstelbaar.
  - voldoen aan de landelijke Kwaliteitsrichtlijnen van de Stichting Erkenningssystemen Restauratie en Monumentenbehoud (ERM).
5. Op een Instandhoudingslening voor “Urgent, onuitstelbaar restauratiewerk” is de Richtlijn financieringsaanvragen instandhouding erfgoed Gouda van toepassing (zie bijlage III).

## **3.2 urgente, langdurig leegstaande, waardevolle panden**

### **3.2.1 doel**

1. De regeling “Urgente, langdurig leegstaande, waardevolle panden” is een ‘vangnetregeling’ in de vorm van een Instandhoudingslening. Zij richt zich op de instandhouding van urgente, langdurig leegstaande, waardevolle panden die, vanwege gebrek aan een passende functie, op korte termijn, als geheel ernstig bedreigd worden in hun voortbestaan.
2. De ondersteuning richt zich primair op het, niet via deze verordening geregelde, faciliteren van nieuw gebruik of nieuwe bestemmingen. Echter, indien het in afwachting daarvan noodzakelijk is tijdelijke maatregelen te treffen, zoals antikraakverhuur, wind- en waterdichtmaatregelen en haalbaarheidsonderzoeken, kan een Instandhoudingslening worden aangevraagd bij SVn voor de kosten van deze maatregelen.

### **3.2.2 uitgangspunten**

Er moet bij urgente, langdurig leegstaande, waardevolle panden sprake zijn van leegstand waarvoor, zonder aanvullende financiering, aantoonbaar geen zicht is op een duurzame oplossing met behoud van de aanwezige erfgoedwaarden.

### **3.2.3 financierbare activiteiten**

1. Het college kan aan een eigenaar van een beschermd gemeentelijk monument, hetzij beeldbepalend pand, het recht toekennen om een Instandhoudingslening, in de vorm van een laagrentende lening, aan te vragen bij SVn voor de kosten van herbesteding van “urgente, langdurig leegstaande, waardevolle panden”, zoals bedoeld in artikel 3.2.1.
2. De maximaal financierbare kosten worden berekend en vastgesteld conform de ‘Richtlijn subsidiabele instandhoudingskosten erfgoed Gouda’ (zie bijlage I bij deze verordening).

### **3.2.4 voorwaarden**

1. Het recht om een Instandhoudingslening bij SVn aan te vragen wordt alleen toegekend als financiering in ‘de markt’ faalt.
2. Op een Instandhoudingslening voor “Urgente, langdurig leegstaande, waardevolle panden” is de Richtlijn financieringsaanvragen instandhouding erfgoed Gouda van toepassing (zie bijlage III).

## **4. Overgangs- en slotbepalingen**

### **4.1 Intrekken oude verordening**

De “Subsidieverordening Stedelijke Vernieuwing” wordt ingetrokken.

### **4.2 Overgangsrecht**

1. Op aanvragen, waarop vóór de inwerkingtreding van deze verordening subsidie is verleend, blijven de bepalingen van de regelingen op grond waarvan deze subsidie is verleend, van toepassing.
2. Op aanvragen die zijn ingediend voor de inwerkingtreding van deze verordening en waarop nog niet onherroepelijk is beslist, blijft de verordening van toepassing onder de werking waarvan de aanvraag is ingediend.

### **4.3 Inwerkingtreding en citeertitel**

1. Deze verordening treedt in werking met ingang van de eerste dag na die van de bekendmaking.
2. Deze verordening wordt aangehaald als:
3. “Subsidieverordening Instandhouding Erfgoed Gouda 2020”.

<b>BIJLAGE I</b>	Richtlijn subsidiabele instandhoudingskosten erfgoed Gouda
<b>BIJLAGE II</b>	Richtlijn aanvragen instandhoudingssubsidie erfgoed Gouda
<b>BIJLAGE III</b>	Richtlijn aanvragen instandhoudingsfinanciering erfgoed Gouda (SVn)
<b>BIJLAGE IV</b>	Schema Financiële ondersteuning versus Handhaving

## Algemene toelichting

### 1. Algemeen

#### 1.1 Beleidsambities

Gouda zet op basis van het Coalitieakkoord in op:

1. Vitaal erfgoed en monumenten.
2. Een subsidieregeling voor herstel van gevels en onderhoud van gemeentelijke monumenten en beeldbepalende panden.
3. Strakkere handhaving van instandhoudingswaarden.
4. Investeren waar nodig in de (binnen)stad in het licht van de mijlpaal 'Gouda 750'.
5. Maatschappelijke benutting (via herbestemming) van Gouds erfgoed, zoals bijvoorbeeld het Weeshuis en de Gouwekerk.
6. Een vangnet voor niet uit te stellen restauratiewerk en herbestemming van langdurig leegstaand erfgoed met behulp van de leningsfaciliteit via het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn).
7. Samenwerking met private partners.

Daarnaast heeft de raad in 2013 de Erfgoedvisie vastgesteld. De belangrijkste beleidsuitgangspunten van uitwerkingsspoor B, *stimuleren duurzaamheid en onderhoud*, zijn:

- a. Voorkomen is beter dan genezen.
- b. Subsidie mag geen beloning zijn voor achterstallig onderhoud.
- c. Gepast gebruik en regelmatig onderhoud zijn de basis voor het behoud van erfgoed.
- d. Elke eigenaar is zelf verantwoordelijk voor het onderhoud van zijn/haar pand.
- e. Tijdig optreden en handhaven is belangrijk.
- f. Duurzaamheidsmaatregelen die recht doen aan de erfgoedwaarden krijgen de ruimte; Gouda zorgt voor goede voorbeelden en passende regelgeving.

#### 1.2 Doelen en uitgangspunten

Concrete doelen en uitgangspunten van deze verordening zijn:

- de historische binnenstad staat er in 2021-2022 kwalitatief verzorgd bij.
- eigenaren van gemeentelijke monumenten en beeldbepalende panden zijn verplicht hun pand in stand te houden (reeds in 2017 vastgelegd via Erfgoedverordening) en worden daar zo nodig op aangesproken.
- planmatig onderhoud is de basis om kostbare en onnodige restauraties te voorkomen.
- restauratie, grootonderhoud en cascoherstel zijn niet langer subsidiabel als dit het gevolg is van gebrek aan structureel en/of planmatig onderhoud.
- "zoet" (financiële ondersteuning) en "zuur" (handhaving en toezicht) moeten in balans met elkaar zijn.

#### 1.3 Financiering van de ambities

De ISV-systematiek was voor de aanpak van monumenten bijzonder effectief. Er werden immers tientallen panden per jaar gerestaureerd met rijksgeuld. Het ISV<sup>11</sup> is met de afronding van de Stedelijke Vernieuwing eind 2015 beëindigd. Er is veel bereikt, maar er moet ook nog veel gebeuren. Restauratie was de norm, maar planmatig onderhoud is vanzelfsprekend.

---

<sup>11</sup> ISV: Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing

Essentieel van deze verordening is, dat de ambitie om voor de instandhouding van erfgoed de aandacht te verleggen van herstel achteraf, naar preventief onderhoud vooraf. Meer concreet: de aandacht verschuift van kostbare restauraties naar planmatig onderhoud. Daarom zal deze systematiek op termijn minder kostbaar zijn dan de oude restauratieregeling en ook binnen het bereik komen van hen die het onderhoud altijd al goed deden.

#### **1.4 Subsidieverordening Stedelijke Vernieuwing is vervallen**

Deze Subsidieverordening Instandhouding Erfgoed Gouda komt in de plaats van de Subsidieverordening Stedelijke Vernieuwing, die gelijktijdig met de vaststelling van deze nieuwe regeling is ingetrokken.

#### **1.5 Instandhoudingsregeling**

Deze verordening beoogt de volgende onderdelen te regelen:

##### Basis-onderhoudsregeling:

1. planmatige instandhouding van gemeentelijke monumenten en beeldbepalende panden
2. ondersteuning van historisch onderzoek
3. puienregeling t.b.v. esthetische kwaliteit van winkelpuien monumenten

##### aanvullende regelingen:

4. gevelherstel 'Gouda 750' (tijdelijk: 2020-2021)
5. wonen boven winkels

##### vangnetregelingen (laagrentende leningen):

6. urgent, onuitstelbaar restauratiewerk
7. herbestemming van urgente, langdurig leegstaande, waardevolle panden.

#### **1.6 Systematiek van de instandhoudingsregeling**

Deze verordening is modulair opgebouwd, zodat het mogelijk is onderdelen toe te voegen. Denk aan een nog te ontwikkelen module voor Duurzaamheid en Monumenten.

De verschillende onderdelen of modules kunnen indien gewenst door de raad inactief worden verklaard. Ook is het mogelijk om per onderdeel of module een NUL-besluit te nemen qua budget, waardoor de regeling an sich wel blijft bestaan, maar dan (tijdelijk) zonder de mogelijkheid om ook daadwerkelijk in te zetten om het betreffende onderdeel te stimuleren.

Als bijlagen zijn enkele richtlijnen toegevoegd om het (juridische) toetsingskader zo eenduidig en flexibel mogelijk te houden zonder daarvoor de verordening zelf steeds opnieuw te moeten vast stellen door de raad. De aanpassing van de richtlijnen is een collegebevoegdheid, eventueel met een mandaat naar de Directie Ruimtelijke Ontwikkeling.

#### **1.7 Vangnetregeling**

Kostbare restauraties passen principieel niet in de systematiek van de onderhoudsplannen. De kosten daarvan zijn nl. zó hoog dat deze niet passen binnen de bewust beperkte stimuleringsbudgetten van een onderhoudsregeling. Pas voor investeringen vanaf ca. € 15.000 kan het interessant en voordeliger zijn om gebruik te maken van laagrentende leningen. Dat kan soms via nationaal opererende organisaties, zoals het Nationaal Restauratiefonds en het Prins Bernhardfonds' Cultuurfonds voor Monumenten. De ervaring leert dat de aldaar beschikbare budgetten snel uitgeput zijn. Daarom heeft Gouda een aanvullende vangnetregeling.

Het reeds beschikbare budget wordt via het SVn voor dit doel ingezet. De kosten en de 'administratieve rompslomp' kunnen op die manier tot het minimum worden beperkt.

## **2. Instandhoudingssubsidie**

### **2.1 Planmatig onderhoud met Instandhoudingsplan**

In de Erfgoedvisie zijn drie essentiële beleidsuitgangspunten voor de instandhouding van het Goudse erfgoed vastgelegd. Dit zijn:

- Voorkomen is beter dan genezen,
- Subsidie mag geen beloning zijn voor achterstallig onderhoud en
- Elke eigenaar is zelf verantwoordelijk voor het onderhoud van zijn/haar pand.

Was bij het ISV restauratie nog de norm, in deze regeling is planmatig onderhoud vanzelfsprekend en uitgangspunt. Daarom is voor de instandhouding van erfgoed de aandacht verlegd van herstel achteraf, naar preventief onderhoud vooraf. Meer concreet: de aandacht verschuift van kostbare restauraties naar planmatig onderhoud. Omdat de eigenaar wordt ondersteund bij het onderhoud van zijn/haar eigendom worden kostbare restauraties voorkomen en zal deze regeling op termijn minder kostbaar blijken te zijn dan de oude restauratieregeling. Bovendien komt de financiële steun ook binnen het bereik van hen die het onderhoud altijd al goed uitvoerden.

Om zicht te kunnen houden op de staat van onderhoud is het verplichte lidmaatschap van de Provinciale Monumentenwacht een belangrijke voorwaarde voor subsidiëring; dit is incl. het regelmatig laten opstellen van onderhoudsrapportages als basis voor de meerjarenonderhoudsplannen. Om voor subsidie in aanmerking te komen moeten deze onderhoudsrapportages van de Monumentenwacht in afschrift naar de ODMH worden gestuurd.

### **2.2 Historisch onderzoek**

Gouda ondersteunt eigenaren van beschermde gemeentelijke monumenten en ~beeldbepalende panden bij het laten uitvoeren van historisch onderzoek bij wijzigingen van hun gemeentelijk monument of ~ beeldbepalend pand, wanneer dit noodzakelijk is in het kader van een monumentenvergunning of een subsidieaanvraag.

Het belang van de geschiedenis voor hoe we nu en in de toekomst zullen leven, wordt algemeen erkend. Van die geschiedenis zijn er in onze omgeving nog tal van tastbare resten te zien en te beleven. Overal om ons heen vinden we gebouwen of gebieden die elementen van vroeger laten zien of in zich herbergen. Bij de instandhouding van erfgoedwaarden staat Gouda regelmatig voor de vraag: Hoe houden we bij het veranderen of beheren van een gebouw, complex van gebouwen of een gebied zo goed mogelijk rekening met de bouwkundige of landschappelijke geschiedenis? Er moet een verantwoorde keuze worden gemaakt. In veel gevallen is het dan het beste om een analyse van de bouw-, aanleg- en gebruiksgeschiedenis en een waardestelling te laten maken. Een uitgelezen manier daarvoor is het historisch onderzoek waarmee de juiste waarden te toetsen. In sommige gevallen is een dergelijk onderzoek zelfs verplicht in verband met een vergunning of subsidieaanvraag.

### **2.3 Beeldkwaliteit winkelpuien**

Gouda ondersteunt eigenaren van monumenten en beeldbepalende panden bij het herstel van verminste winkelpuien of het vervangen van storende nieuwere winkelpuien om de esthetische kwaliteit van het beschermd stadsgezicht te verbeteren.

Helaas zijn er in loop der jaren steeds meer van deze bijzondere winkelpuien uit het straatbeeld verdwenen. Originele winkelpuien zijn, in veel gevallen vervangen door gevel-brede inspiratieloze etalagebakken, vaak gemaakt van goedkope materialen, ontworpen zonder enige vorm van architectonische samenhang met de rest van de gevel en/of het straatbeeld. Om de winkelruimte uit te

breiden is bovendien vaak de vrije opgang naar de bovenstaande woningen verwijderd met leegstand van de bovenverdiepingen tot gevolg (zie paragraaf “Wonen boven winkels”). Visueel is bij veel panden ook de zo betekenisvolle percelering verdwenen door het simpel doortrekken van een pui bij het samenvoegen van een aantal kleinere winkels tot een grotere. (zie *Richtlijn Samenvoegen Winkelpanden in het beschermd Stadsgezicht*). Dit heeft tot onwenselijke esthetische oplossingen geleid. Andere puien zijn wel geheel of gedeeltelijk behouden, maar in de loop der tijd verstopt achter lagen goedkope beplating, rolluiken of reclameborden. Dit alles is zonde, omdat juist het karakter van de winkelpui niet alleen kenmerkend is voor de winkel en het (monumentale) pand zelf, maar ook het hele straatbeeld bepaalt. Dit omdat voetgangers, doorgaans recht vooruitkijkend, de stad doorlopen en daarbij regelrecht in contact staan met de puien en pas in latere instantie kijken naar de rest van de gevel daarboven.

## 2.4 Gevelherstel ‘Gouda 750’

In 2022 viert Gouda 750 jaar stadsrechten. ‘Gouda 750’ wordt/is een feest van, met en door de Gouwenaars. In de aanloop naar deze mijlpaal investeert Gouda waar nodig in de historische binnenstad. Dat gebeurt onder andere door in te zetten op vitaal erfgoed en monumenten. Daaronder valt ook de aanpak van achterstallig onderhoud van monumentale en beeldbepalende panden in de binnenstad.

In 2018 is aan de hand van een uitgebreide schouw de onderhoudsstaat van de gevels in de binnenstad in beeld gebracht. Dit heeft een lijst opgeleverd, waarop de panden staan die in aanmerking komen op basis van urgentie. De lijst bevat een overzicht van de geconstateerde overtredingen en gebreken, zoals illegaal gebruik, illegale reclames en achterstallig onderhoud. Aan de hand van deze pandenlijst (en prioriteiten) worden de betrokken eigenaren benaderd op basis van het *Stappenplan handhavingstraject instandhoudingsplicht*<sup>12</sup>.

Dit handhavingstraject doorloopt globaal de volgende stappen:

- a. signaleren en oriënterend onderzoek
- b. gesprekken met eigenaar
- c. technisch onderzoek en formele constateringbrief
- d. vooraanschrijving
- e. opleggen last onder dwangsom of onder bestuursdwang
- f. invorderen last onder dwangsom of onder bestuursdwang.
- g. eventuele juridische procedure en/of kostenverhaal in geval van bestuursdwang.

Bij gevallen waar sprake is van minder urgent achterstallig onderhoud of bij zogenaamde quick-wins, worden inmiddels eveneens contacten gelegd (minnelijk overleg).

Deze subsidieregeling richt zich op het herstel van gevels in de binnenstad (Gouda 750). De aanpak richt zich, in combinatie met een strakkere handhaving, op de instandhoudingswaarden en het onderhoud van gemeentelijke monumenten en andere beeldbepalende panden.

Deze Instandhoudingsregeling heeft een tijdelijk karakter en gaat uit van uitvoering in de jaren 2020 en 2021.

## 2.5 Wonen boven winkels

Om de winkelruimte uit te breiden is in het verleden in veel gevallen de vrije opgang naar de bovenstaande woningen boven de winkels verwijderd met (langdurige) leegstand van de bovenverdiepingen tot gevolg.

In de afgelopen jaren zijn ruim 100 woningen op leegstaande verdiepingen gerealiseerd. Toch staan er nog steeds veel verdiepingen leeg. Dat is zorgelijk, want leegstand leidt tot achterstallig onderhoud

---

<sup>12</sup> Het ‘Stappenplan handhavingstraject instandhoudingsplicht’ is vastgelegd in de ‘Handreiking Instandhoudingsplicht Monumenten 2016’.

en verval van het erfgoed. Om deze reden stimuleert Gouda de realisatie van woonruimte boven winkels. Dit komt de uitstraling en levendigheid van de binnenstad ten goede. Daarnaast betekent het meer sociale controle en daardoor meer veiligheid op straat. Het voorziet in een bijdrage aan de woningvoorraad en het is goed voor de winkels en horeca in de binnenstad. Kortom een positieve impuls voor de hele binnenstad.

De voorzieningen die primair nodig zijn: een zelfstandige woningentree vanaf de openbare weg en voorzieningen die nodig zijn voor de interne infrastructuur, zoals een trap en sanitair.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 11 december 2019.

De raad van de gemeente voornoemd,

griffier

voorzitter

mr. drs. E.J. Karman-Moerman

mr. drs. P. Verhoeve