



Leegstandsbeleid

voor Stichting het Limburgs Landschap

Geert Venner (12578)
3 juni 2021



Versie:	Definitief
Datum:	3 juni 2021
Naam project:	Leegstandsbeleid voor Stichting het Limburgs Landschap
Opdrachtgever:	Luuk Daamen (Rentmeester Stichting het Limburgs Landschap)
Opgesteld door:	Geert Venner (Student hogeschool Van Hall Larenstein)
Onderdeel van:	Afstudeerproject Bos- en Natuurbeheer (Major Rentmeesterij)
Begeleid door:	Trix Rosier (Studiebegeleider hogeschool Van Hall Larenstein)
Foto voorzijde:	Torenmolen Gronsveld (eigen afbeelding)



Voorwoord

Dit leegstandsbeleid is gemaakt in opdracht van Stichting het Limburgs Landschap, als onderdeel van de laatste fase van de opleiding Bos- en Natuurbeheer, major Rentmeesterij aan hogeschool Van Hall Larenstein te Velp. Het afstudeertraject heeft plaatsgevonden in het laatste half jaar van het studiejaar 2020-2021. Het afstudeerproject is namens Stichting het Limburgs Landschap begeleid door Luuk Daamen en Christian Christoffel en namens hogeschool Van Hall Larenstein door Trix Rosier.

Allereerst wil ik graag Trix Rosier bedanken voor de feedbackmomenten en de persoonlijke sturing in coronatijd. Luuk Daamen wil ik graag bedanken voor het begeleiden van het proces en de vele controlemomenten. Ook Christian Christoffel wil ik graag bedanken voor het toereiken van de inhoudelijke informatie en de controlemomenten. Doordat ik tijdens mijn eerdere stageperiode al kennis heb kunnen maken met het Limburgs Landschap, kende ik de mensen al waarmee ik dit project heb gemaakt. Corona heeft hier dus gelukkig geen invloed op gehad.

Deze laatste fase van de opleiding is ervaren als een drukke fase waarin discipline vereist is. Gelukkig is dat met een interessant onderwerp als leegstand bij Limburgse karakteristieke gebouwen nooit ver weg geweest. Het Limburgs Landschap heeft laten merken dat het als natuur- en erfgoedorganisatie goed studenten kan begeleiden!

Geert Venner

Velp, 3 juni 2021

Samenvatting

In opdracht van Stichting het Limburgs Landschap is dit beleidsplan geschreven. De Stichting heeft in 2017 een POM-status gekregen, waarmee zij onder andere een goede uitgangspositie krijgt bij de aanvraag van beheer- en onderhoudssubsidies voor rijksmonumenten. Om deze POM-status te behouden, is een leegstandsbeleid vereist door de RCE indien er gebouwen verhuurd of verpacht worden. Bij het Limburgs Landschap is dat het geval. Behalve dat een leegstandsbeleid een criteria van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed is, wenst het Limburgs Landschap dat het beleidsplan ook op de niet-rijksmonumenten in het gebouwenbestand van toepassing is. Het doel van het leegstandsbeleid is dat door een gedegen beleidsplan het Limburgs Landschap voorbereid is op mogelijke leegstand van zijn gebouwen en dat inschattingen en afwegingen gemaakt kunnen worden over de risico's van leegstand en hoe deze beperkt kunnen worden. De vraagstelling die bij het leegstandsbeleid hoort is: Welk beleid kan Stichting het Limburgs Landschap inzetten bij leegstand van haar gebouwen?

Het beleidsplan is uitgevoerd door middel van een methodische aanpak van drie fasen. In de onderzoeksfase is onderzoek gedaan naar alle facetten van leegstand. Onderzocht is onder andere hoe andere POM-organisaties met leegstand omgaan, maar ook wat de verschillende risico's zijn. In de ontwerpcriteriafase zijn de ontwerpcriteria opgesteld door de enquêtes te vergelijken met de wensen, eisen en randvoorwaarden van het Limburgs Landschap. Met de ontwerpcriteria is in de beleidsontwerpfase een ontwerp gemaakt met betrekking tot de mogelijkheden die genomen kunnen worden om leegstand te beperken of te voorkomen. Het eindresultaat is een beleid waarin beslisschema's en een checklist opgenomen zijn.

Uit het onderzoek is naar voren gekomen dat er een aantal objecten in eigendom zijn waar aandacht het eerst naar toe moet gaan in het geval van leegstand. Het gaat hierbij om gebouwen met een hoge herbouwwaarde-indexering, gebouwen waarvan de huur-, hoevepacht- of erfpachtcontracten bijna aflopen, de meeste rijksmonumenten en gebouwen waarbij de huidige bestemming niet meer toepasbaar is. Voor de leegstand die ontstaat of dreigt te ontstaan, kunnen verschillende korte en lange termijn maatregelen genomen worden, waarbij de onderzochte risico's beperkt of zelfs vermeden kunnen worden.

Met de resultaten uit het onderzoek is een beleidsplan opgezet waarbij door middel van twee beslisschema's zichtbaar is geworden bij welke gebouwen reactiesnelheid vereist is en welke maatregelen genomen kunnen worden, zowel op de korte als op de lange termijn. Tevens is met een checklist aangegeven welke aandachtspunten belangrijk zijn om in gedachte te houden bij de onderwerpen van algemene leegstand, risico's, financiën, ingebruikname en bestemming. Op de hoofdvraag kan beantwoord worden dat het beleid met de tools toepasbaar is voor het Limburgs Landschap, maar dat het ook gebruikt kan worden door de ondervraagde POM-organisaties.

Het is aan te bevelen om in de toekomst gebruik te maken van verschillende bestemmingen, zodat de Stichting verschillende inkomstenbronnen uit haar vastgoed krijgt en waardoor de inkomsten gewaarborgd worden. Daarnaast kan het financiële risico op een aantal punten beperkt worden, net als de risico's van leegstand. Door selectief te blijven in de verwerving van vastgoed, blijft het gebouwenbestand uniek en kan de nadruk beter gelegd worden op het onderhoud van de gebouwen dan op een investering in nieuwe gebouwen.

Inhoudsopgave

Voorwoord

Samenvatting

1.	Inleiding.....	9
1.1	Aanleiding.....	9
1.2	Probleemstelling	10
1.3	Kader	10
1.4	Doelstelling	11
1.5	Duurzaamheid	11
1.6	Afbakening	11
1.7	Vraagstelling.....	12
1.8	Methodiek.....	12
1.9	Leeswijzer	14

Fase 1: Onderzoek

2.	Professionele Organisatie voor Monumentenbehoud	16
2.1	POM-status.....	16
2.2	Aanvraag POM-status	16
2.3	Toezicht op POM-statushouders.....	17
2.4	Wettelijke criteria	18
2.5	Aanvraag Limburgs Landschap als POM	18
2.6	Conclusie POM.....	19
3.	Aanpak POM-organisaties.....	20
3.1	Andere POM-organisaties.....	20
3.1.1	Brabants Landschap	20
3.1.2	Geldersch Landschap & Kasteelen	20
3.1.3	Drentse Landschap	21
3.1.4	Groninger Landschap.....	21
3.1.5	Natuurmonumenten.....	22
3.2	Limburgs Landschap	22
3.3	Conclusie aanpak POM-organisaties	23
4.	Huidige situatie.....	24
4.1	Aankoopgeschiedenis.....	24
4.2	Huidige gebouwenbestand	25
4.2.1	Bestemmingen	26



4.2.2	Ingebruikname	27
4.3	Conclusie huidige situatie	29
5.	Leegstand	30
5.1	Leegstand in Nederland.....	30
5.1.1	Bevolkingsafname van het platteland	30
5.1.2	Vrijkomende agrarische bebouwing.....	30
5.1.3	Leegstand bij rijksmonumenten.....	31
5.1.4	Mogelijke gevolgen van corona	32
5.2	Risico's van leegstand	34
5.3	Conclusie leegstand	35
6.	Wet- en regelgeving	36
6.1	Rijk	36
6.1.1	Leegstandwet.....	36
6.1.2	Erfgoedwet.....	36
6.1.3	Wet kraken en leegstand.....	37
6.1.4	Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.....	38
6.1.5	Toekomstige Omgevingswet	38
6.2	Provincie.....	38
6.3	Gemeente.....	39
6.3.1	Bestemmingsplan.....	39
6.3.2	Bouwbesluit 2012.....	39
6.3.3	Omgevingsvergunning	39
6.4	Overige aandachtspunten.....	40
6.5	Conclusie wet- en regelgeving	40
7.	Financiën.....	41
7.1	Financieel risico	41
7.1.1	Herbouwwaarde-indexering.....	41
7.1.2	Bezetting per bestemming.....	42
7.2	Externe financiële middelen.....	43
7.2.1	Subsidie instandhouding monumenten.....	43
7.2.2	Subsidie herbestemming.....	44
7.2.3	Monulisaregeling	44
7.3	Conclusie financiën.....	45
8.	Instrumenten voor een leegstandsbeleid	46
8.1	Instrumenten op de korte termijn	46
8.1.1	Anti-kraak.....	46
8.1.2	Beveiliging.....	46



8.1.3	Tijdelijk gebruik	47
8.1.4	In gesprek met gemeente.....	47
8.2	Instrumenten op de lange termijn.....	47
8.2.1	Lange termijn in gebruik geven	47
8.2.2	Herbestemming.....	47
8.2.3	Sloop.....	48
8.3	Conclusie instrumenten	48

Fase 2: Ontwerpcriteria

9.	Ontwerpcriteria.....	50
9.1	Resultaten uit het onderzoek	50
9.2	Ontwerpcriteria	51
9.3	Visie	51

Fase 3: Beleidsontwerp

10.	Beslissingsschema's.....	53
10.1	Beslissingsschema 'reactiesnelheid'	54
10.2	Beslissingsschema 'invulling objecten'.....	55
11.	Checklist.....	57
12.	Beleidsplan	59
12.1	Doel.....	59
12.2	Visie	59
12.3	Ambitie	59
12.4	Strategie	59
13.	Aanbevelingen en reflectie.....	60
13.1	Aanbevelingen.....	60
13.2	Kritische reflectie	60
	Literatuurlijst.....	62
	Bijlagen	68
Bijlage 1:	Lijst POM-organisaties.....	68
Bijlage 2:	Norm Toetsingskader Professionele Organisaties voor Monumentenbehoud 69	
Bijlage 3:	Aanvraag voor POM-status Limburgs Landschap.....	71
Bijlage 4:	Basisformulier enquête	73
Bijlage 5:	Enquête Brabants Landschap.....	76
Bijlage 6:	Enquête Geldersch Landschap & Kasteelen.....	78
Bijlage 7:	Enquête Drentse Landschap	80

Bijlage 8:	Enquête Groninger Landschap	82
Bijlage 9:	Enquête Limburgs Landschap	84
Bijlage 10:	Algemene bouwwerkenlijst	86
Bijlage 11:	Uitgebreide bouwwerkenlijst	89
Bijlage 12:	Herbouwwaarde-indexeringscijfers	93
Bijlage 13:	Procedure tot bestemming gebouwen.....	96

1. Inleiding

In de inleiding is er aandacht voor de opzet en de aanpak van het afstudeerproject. Duidelijk wordt gemaakt voor wie de opdracht wordt uitgevoerd, wat het doel en de probleemstelling van het project is en waarom de opdracht relevant is. Een goede afbakening wordt beschreven om goed zicht te krijgen op wat wel en wat niet beschreven gaat worden.

De opdracht is dat er een leegstandsbeleid uitgewerkt wordt in een beleidsplan voor Stichting het Limburgs Landschap, waarbij tijdig op leegstand geanticipeerd kan worden zodat de gebouwen niet in staat achteruit gaan en zodat ze een functie houden.

Het schrijven van het leegstandsbeleid wordt uitgevoerd in opdracht van Stichting het Limburgs Landschap. Het Limburgs Landschap is een natuur- en erfgoedorganisatie die als doel heeft om de landschappen, natuurgebieden en karakteristiek inliggend onroerend erfgoed veilig te stellen binnen de grenzen van de provincie Limburg. Sinds 1931 is de Stichting actief en sindsdien is het gegroeid naar een organisatie die ruim 9000 hectare in eigendom heeft, verdeeld over zo'n 90 plekken in Limburg (Stichting het Limburgs Landschap, 2021 a). De Stichting heeft 63 rijksmonumenten in bezit, waarvan elf geheel of gedeeltelijk in erfpacht zijn gegeven. De Stichting is dus volledig eigenaar van 52 rijksmonumenten. Voor de (rijks)monumentale en niet-(rijks)monumentale gebouwen is het van belang om een leegstandsbeleid te ontwikkelen, zodat bij (dreigende) leegstand direct geanticipeerd kan worden. Dit is ook een verplichting die voorkomt uit de aanwijzing van het Limburgs Landschap als Professionele Organisatie voor Monumentenbehoud (POM). Een degelijk leegstandsbeleid kan een voorbeeld zijn voor andere monumentenorganisaties en dient dus reproduceerbaar te zijn.

Stichting het Limburgs Landschap is aangesloten bij de koepelorganisatie LandschappenNL. De gezamenlijke belangen van provinciale landschappen worden hier behartigd, zodat er een krachtig netwerk ontstaat wat van belang is voor afstemming van beleidsbeïnvloeding en lobby op nationaal niveau (LandschappenNL, z.d.).

Om een goede start te maken is het allerbelangrijkst om een definitie te hebben van het woord 'leegstand'. De Leegstandwet uit 1981 heeft het woord 'leegstaan' en daarmee ook 'leegstand' beschreven als: het niet of niet krachtens een zakelijk of persoonlijk recht in gebruik zijn alsmede een gebruik dat de kennelijke strekking heeft afbreuk te doen aan de werking van deze wet (art. 1 lid 4 Leegstandwet 1981).

Tot de kerntaken van het Limburgs Landschap behoren het behoud van 'rood' en 'groen' erfgoed (Stichting het Limburgs Landschap, 2016). Deze twee begrippen hebben uitleg nodig. Het 'groene erfgoed' is al het historisch waardevolle groen dat door de mens is bedacht en aangelegd (Stichting In Arcadië, z.d.). Het 'rode erfgoed' is al het historisch waardevolle onroerend goed. Wanneer deze twee goed gecombineerd worden, ontstaat er een eenheid. Stichting het Limburgs Landschap tracht ernaar om deze verhouding te optimaliseren.

1.1 Aanleiding

Stichting het Limburgs Landschap is in 2017 door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) aangewezen als Professionele Organisatie voor Monumentenbehoud (POM), op advies van de Raad van Cultuur (Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, 2017). Met deze status wil de overheid eigenaren stimuleren om goed voor de monumenten te zorgen. Bepaalde voordelen hangen aan de POM-status. Er is bijvoorbeeld sprake van voorrang bij de verlening van subsidies voor rijksmonumenten wanneer er sprake is van overvraag. De subsidie mag op de meest efficiënte manier worden ingezet volgens het instandhoudingsplan. Wanneer een organisatie panden verhuurt of verpacht, dient er een leegstandsbeleid aanwezig te zijn



(Inspectie Overheidsinformatie en Erfgoed, 2019). Met een leegstandsbeleid heeft het Limburgs Landschap een handvat voor wat er met een gebouw kan gebeuren en welke mogelijke oplossingen er zijn, wanneer deze leeg komt te staan, om verval te voorkomen. Het Limburgs Landschap wil dat het beleidsplan ook op niet-rijksmonumenten van toepassing is.

Tevens is dit afstudeerproject de laatste fase van de HBO-opleiding Bos- en Natuurbeheer aan hogeschool Van Hall Larenstein. De afstudeerder heeft de richting 'Rentmeesterij' gedaan en daarom is het maken van een leegstandsbeleid een relevant project om af te studeren.

1.2 Probleemstelling

Eén van de vereisten van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, wanneer gekeken wordt naar het Toetsingskader Professionele Organisaties voor Monumentenbehoud, is dat leegstandsbeleid ontwikkeld moet zijn als de organisatie gebouwen verhuurt of verpacht (Inspectie Overheidsinformatie en Erfgoed, 2019). Doordat er geen leegstandsbeleid is, voldoet het Limburgs Landschap niet aan alle criteria, want in de 'Inspectie Overheidsinformatie en Erfgoed Toetsingskader Professionele organisaties voor monumentenbehoud' staat bij het deel 'Financiën op orde' onder indicator vier: 'Bij verhuur / verpachten van panden heeft de organisatie leegstandbeleid ontwikkeld' (Inspectie Overheidsinformatie en Erfgoed, 2019).

1.3 Kader

Aan het project hangt een maatschappelijk kader. Indien gebouwen in verval raken, zal dit een negatief effect hebben op de instandhouding van de (veelal historisch waardevolle) gebouwen. Dit is in strijd met de doelstellingen van de Stichting en tevens met de onderhoudsplicht die geldt voor rijksmonumenten. De eigenaar is namelijk verplicht maatregelen te nemen tegen verval. Op basis van het Bouwbesluit of de gemeentelijke erfgoedverordening kan er handhavend opgetreden worden, waarbij subsidies kunnen worden stopgezet (Monumenten, z.d.).

Naast financiële consequenties, zal het draagvlak van de eigenaar afnemen onder de Beschermers van de Stichting indien beheer en onderhoud achterwege blijven. Resultaat hiervan kan zijn dat de steun vanuit de achterban zal teruglopen, zoals bijvoorbeeld van donateurs of Beschermers.

Naast een maatschappelijk kader heeft het project ook een wetenschappelijk kader. Wanneer het begrip 'leegstandbeleid' opgezocht wordt, zijn er enkele gemeenten die publicaties hebben geplaatst. Een voorbeeld is de Gemeente Haarlem. Deze gemeente heeft een leegstandsbeleid opgezet om leegstand bij winkels in de binnenstad tegen te gaan (Rekenkamercommissie Haarlem, 2015). Het Limburgs Landschap heeft zijn gebouwen in het buitengebied liggen, dus is dit beleidsplan in dat opzicht niet vergelijkbaar. Als gekeken wordt naar andere POM-statushouders, is er geen beleid te vinden over leegstand. Echter, verschillende natuur- en erfgoedorganisaties hebben wel een nota of visie opgesteld over hoe om te gaan met leegstand.

In maart 2014 heeft Alterra, onderdeel van Wageningen University & Research, een publicatie uitgebracht over vrijkomende agrarische bebouwing in het landelijk gebied (Gies, Nieuwenhuizen & Schmidt, 2014). Niet op alle soorten gebouwen van het Limburgs Landschap zal deze publicatie van toepassing zijn, maar wel voor een aantal. De publicatie geeft informatie over de toegenomen leegstand van boerenerven met haar woonhuizen en bedrijfsgebouwen. Deze publicatie zal van pas kunnen komen bij het project.

1.4 Doelstelling

Het doel van het afstudeerproject is dat het Limburgs Landschap met een leegstandsbeleid voorbereid is op mogelijke leegstand in zijn gebouwenbestand en dat er een inschatting en afweging kan worden gemaakt over risico's die leegstand met zich mee brengt, en hoe die kunnen worden beperkt. Het resultaat is een beleid waarin met behulp van procedures beslisschema's en een checklist zijn samengesteld, waarbij aandacht is voor de verschillende aspecten van leegstand.

1.5 Duurzaamheid

Belangrijk is dat het project aan duurzaamheid bijdraagt. Er wordt bij duurzaamheid gekeken naar de zogenaamde 'drie p's'. Het gaat hierbij om People (mensen), Planet (milieu/planeet) en Profit (economie). Deze drie punten worden hier toegelicht.

Een leegstandsbeleid draagt bij aan de duurzame instandhouding van monumenten. Met een leegstandsbeleid kunnen monumenten en andere gebouwen beter beheerd en geconsolideerd worden en is de kans op verval kleiner. Wanneer de gebouwen goed beheerd blijven, zijn de gebouwen te beleven voor recreanten en voldoet het dus aan de eerste P van 'People'.

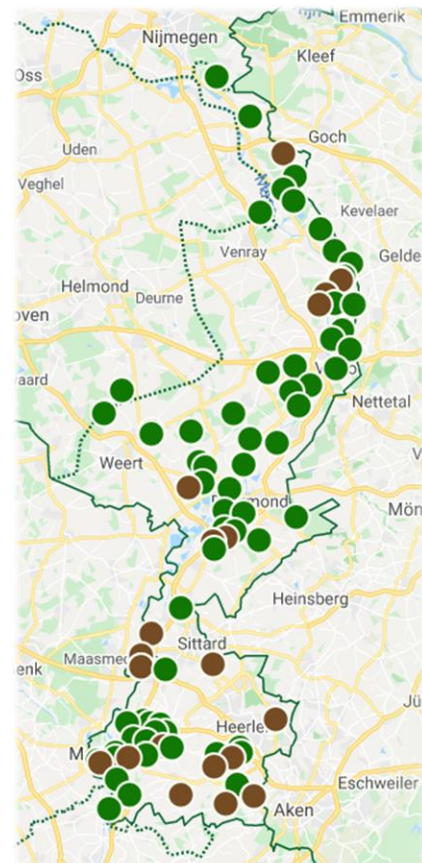
Daarnaast zal het leegstandsbeleid bijdragen aan de duurzaamheid door een evenwichtig gebruik van de gebouwen, waarbij aandacht is voor de omgeving. Een nieuwe invulling van een gebouw moet niet belastend zijn voor de omliggende natuur. Waar mogelijk zal het zelfs een bijdrage bieden aan de natuurwaarden (C. Christoffel, persoonlijke communicatie, 2 februari 2021). 'Planet' wordt dus ook meegenomen in het project.

Het doel van het project is dat er onder andere voor gezorgd wordt dat de gebouwen een goede invulling krijgen bij leegstand. Geprobeerd wordt dat de gebouwen in goede staat blijven door er een invulling aan te geven die het onderhoud kan bekostigen (C. Christoffel, persoonlijke communicatie, 2 februari 2021). Door de opbrengsten van de invulling van de gebouwen te steken in het onderhoud, is er sprake van economische duurzaamheid.

1.6 Afbakening

Om een gedegen leegstandsbeleid te kunnen opstellen, dient het project goed afgebakend te zijn. Dit gebeurt op twee niveaus, namelijk op geografisch en thematisch niveau.

Het gebied waar de gebouwen liggen, bestaat enkel uit gebouwen die in eigendom zijn van de Stichting. Deze liggen allen binnen de provinciegrenzen van Limburg, zoals te zien is op figuur 1. De groene stippen zijn natuurgebieden en de bruine stippen het onroerend erfgoed. Op dit moment bezit Stichting het Limburgs Landschap 92 gebieden en 96 bouwwerken (Stichting het Limburgs Landschap, 2021 a). Na overleg is besproken dat alle bouwwerken worden meegenomen, ook al is geen leegstand mogelijk.



Figuur 1: Natuurgebieden en erfgoed van Stichting het Limburgs Landschap (Stichting het Limburgs Landschap, 2021 a).

Thematisch gezien wordt het project afgebakend op een aantal manieren. Samen met Luuk Daamen en Christian Christoffel is gekeken naar welke zaken relevant zijn voor het project (persoonlijke communicatie, 2 februari 2021). De zaken die besproken zullen worden, gaan over de staat van het gebouw, de eigendom, over de vraag of het gebouw in erfpacht is, verhuurd of verpacht wordt, de monumentenstatus en de bijhorende risico's. Aan de hand van deze onderwerpen wordt gekeken naar de (tijdelijke) invulling van de gebouwen. Per gebouwengroep wordt gekeken naar de beste invulling.

1.7 Vraagstelling

Wanneer gekeken wordt naar de doelstelling, kan er een hoofdvraag opgesteld worden. Om deze hoofdvraag te verduidelijken, zijn een aantal deelvragen opgesteld. Deze zorgen ervoor dat de hoofdvraag gerichter beantwoord kan worden.

De hoofdvraag is als volgt:

- Welk beleid kan Stichting het Limburgs Landschap inzetten bij leegstand van haar gebouwen? –

Met deze hoofdvraag wordt geprobeerd om goed naar de verschillende aspecten te kijken bij de problemen rondom leegstand.

De hoofdvraag wordt verduidelijkt door een aantal deelvragen. Deze gaan in op de staat van de gebouwen, het beleid, de vormen en risico's van leegstand en hoe leegstand voorkomen of opgelost kan worden.

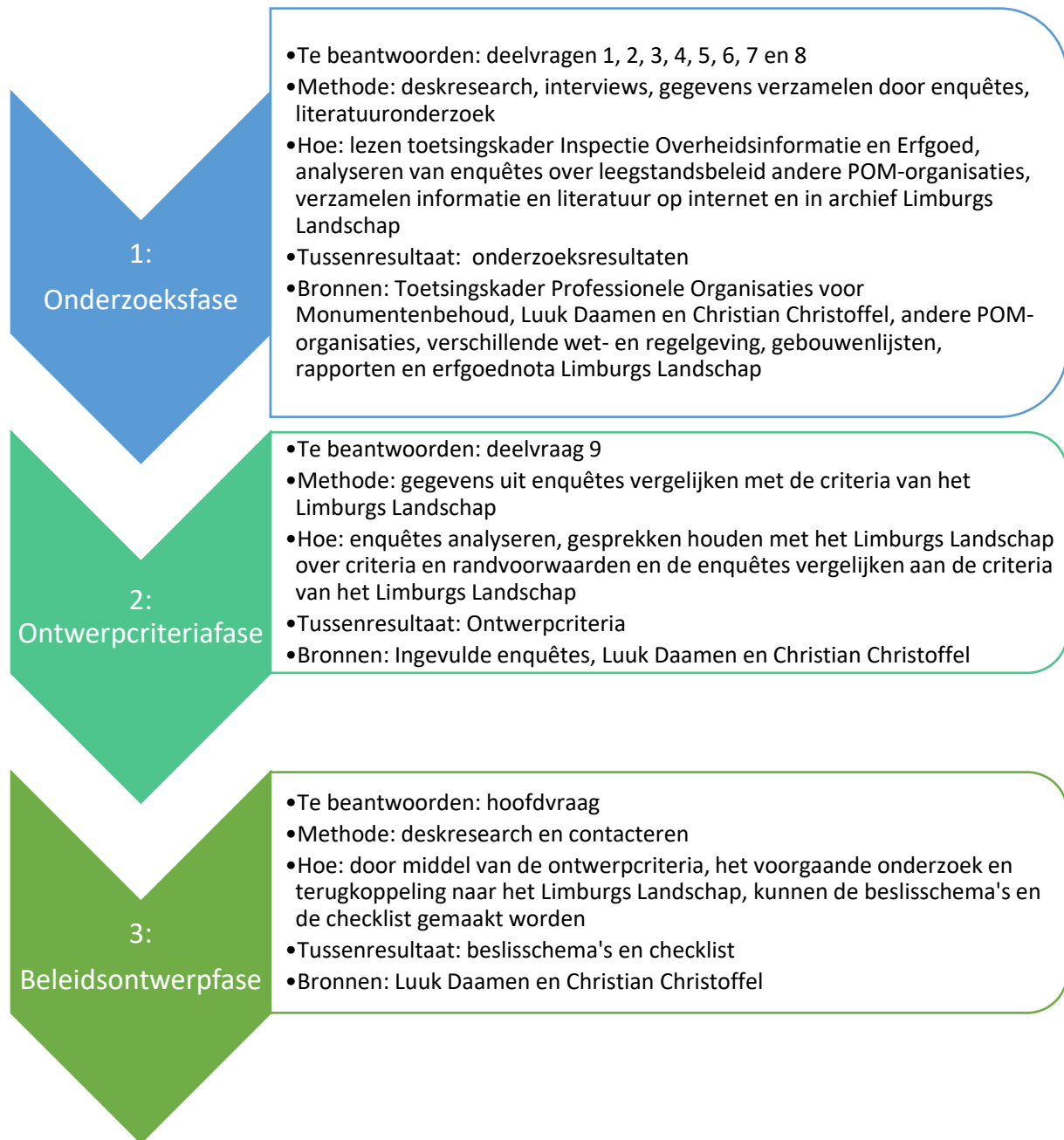
De deelvragen zijn:

- 1) Wat zijn de wettelijke criteria voor een goed leegstandsbeleid?
- 2) Hoe hebben andere relevante POM-organisaties het leegstandsbeleid aangepakt?
- 3) Wat is de huidige staat van de gebouwen op het gebied van onderhoud, eigendom en monumentenstatus?
- 4) Welke soorten gebouwen kunnen onderscheiden worden?
- 5) Wat zijn de oorzaken van leegstand?
- 6) Wat zijn de risico's van leegstand?
- 7) Welke regelgeving is van toepassing als het om leegstandsbeheer gaat?
- 8) Welke instrumenten zijn er om leegstand te voorkomen of op te heffen, zowel op de korte als lange termijn?
- 9) Welke visie en criteria heeft Stichting het Limburgs Landschap?

Door deze deelvragen kan de hoofdvraag beter beantwoord worden en zij kunnen ervoor zorgen dat er een duidelijk leegstandsbeleid komt.

1.8 Methodiek

Om de hoofd- en deelvragen te kunnen beantwoorden, is gebruik gemaakt van een aantal fasen waarbij deelvragen zijn beantwoord door middel van verschillende methodes. Deze zijn in figuur 2 opgenomen. Per fase is gekeken naar hoe het wordt aangepakt, wat het resultaat is en welke bronnen voornamelijk gebruikt zijn. De verschillende fasen worden toegelicht.



Figuur 2: Methodische tabel.

Fase 1: Onderzoeksfase

Fase 1 zal bestaan uit de onderzoeksfase. In de onderzoeksfase zal door middel van deskresearch, interviews, het contacteren van verschillende organisaties en literatuuronderzoek naar voren komen welke de criteria zullen zijn van het leegstandsbeleid. Door het lezen van het rapport van de Inspectie Overheidsinformatie en Erfgoed wordt duidelijk wat de wettelijke verplichte inhoud van het plan moet zijn. Door enquêtes te versturen naar andere POM-organisaties, kunnen de uitkomsten in een latere fase geanalyseerd worden. Literatuuronderzoek wordt toegepast om informatie en literatuur te verzamelen vanuit het internet en de archieven van Stichting het Limburgs Landschap. Ook worden de meest recente gebouwenlijsten doorgenomen en wordt er gezocht naar de risico's. Deelvragen 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 en 8 worden beantwoord in deze fase.

Fase 2: Ontwerpcriteriafase

De ontwerpcriteriafase is het gevolg van de onderzoeksfase. In de onderzoeksfase zijn enquêtes verstuurd naar een aantal POM-organisaties en naar het Limburgs Landschap. Met deze enquêtes is duidelijk geworden hoe andere POM-organisaties het beleid hebben aangepakt en welke criteria zij hebben gebruikt. Deze enquêtes worden zorgvuldig geanalyseerd op gelijkenissen en verschillen. Tevens worden door middel van gesprekken met Luuk Daamen en Christian Christoffel duidelijk wat de criteria, wensen en randvoorwaarden zijn van het Limburgs Landschap. Door de criteria te toetsen aan de verschillende enquêtes, zijn ontwerpcriteria samen te stellen. Dit is dan ook het tussenresultaat.

Deelvraag 9 wordt beantwoord in deze fase.

Fase 3: Beleidsontwerpfase

In de beleidsontwerpfase worden door middel van de ontwerpcriteria uit de vorige fase en het voorgaande onderzoek de beslisschema's en de checklist gemaakt. Met deze tools kan leegstand beperkt of voorkomen worden en kan er naar de aandachtspunten gekeken worden. Deze gaan in op de verschillende typen gebouwen van het Limburgs Landschap. De hoofdvraag wordt beantwoord in deze fase.

1.9 Leeswijzer

Stichting het Limburgs Landschap heeft de opdracht gegeven om een leegstandsbeleid te schrijven. Om tot dit beleidsplan te komen, is deze scriptie gesplitst in de drie eerder genoemde fasen, namelijk een onderzoeksfase, een ontwerpcriteriafase en een beleidsontwerpfase.

De onderzoeksfase ziet er als volgt uit. In hoofdstuk 2 wordt uitgelegd wat een Professionele Organisatie voor Monumentenbehoud is, wat de criteria zijn, hoe de aanvraag werkt, hoe het toezicht verloopt op de organisaties en hoe het Limburgs Landschap zijn aanvraag heeft ingediend. Vervolgens is in hoofdstuk 3 de aanpak van verschillende vergelijkbare POM-organisaties onderzocht door middel van enquêtes. Hoofdstuk 4 geeft informatie over het gebouwenbestand en de geschiedenis van het Limburgs Landschap. Leegstand wordt besproken in hoofdstuk 5. Ingegaan wordt op de landelijke, maar ook de provinciale situatie. Tevens is er aandacht voor de mogelijke gevolgen van de coronapandemie op leegstand en de risico's van leegstand. Hoofdstuk 6 gaat in op de relevante wet- en regelgeving, waarna in hoofdstuk 7 de financiën worden onderzocht. Dit gebeurt door middel van onderzoek naar het financiële risico en door onderzoek te doen naar de externe financiële middelen. In hoofdstuk 8 worden de verschillende instrumenten onderzocht om in te zetten tegen leegstand op de korte en de lange termijn.

De ontwerpcriteriafase bestaat uit hoofdstuk 9 waarin de visie en de ontwerpcriteria worden besproken. Gekeken wordt naar de resultaten uit het onderzoek, de visie en de verschillende eisen, wensen en randvoorwaarden.

De beleidsontwerpfase bestaat uit drie hoofdstukken. In hoofdstuk 10 worden de twee beslissingsschema's over de reactiesnelheid en de invulling van objecten overzichtelijk weergegeven. Hoofdstuk 11 is een checklist met aandachtspunten bij (dreigende) leegstand en in hoofdstuk 12 wordt het beleidsplan uitgeschreven.

Het afsluitende hoofdstuk is hoofdstuk 13, waarin aanbevelingen worden gegeven en waar aandacht is voor een kritische reflectie.

Fase 1: Onderzoek



Van Tienhovenmolen (Stichting het Limburgs Landschap, 2016)

2. Professionele Organisatie voor Monumentenbehoud

Om te kunnen weten waarom het leegstandsbeleid geschreven dient te worden, is het belangrijk om vast te stellen wat een Professionele Organisatie voor Monumentenbehoud (POM) betekent. In dit hoofdstuk is daarom aandacht voor de POM-status, hoe deze aangevraagd wordt, hoe toezicht wordt gehouden op de POM-statushouders en hoe het Limburgs Landschap de POM-status heeft gekregen. Deelvraag 1 zal beantwoord worden in dit hoofdstuk.

2.1 POM-status

De rijksoverheid is in 2013 begonnen met het benoemen van Professionele Organisaties voor Monumentenbehoud (POM). Met deze status wil de overheid goed eigenaar- en opdrachtgeverschap en monumentenbeheer stimuleren (Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, z.d. c).

Wanneer een organisatie de status van POM-organisatie heeft, hangen hier drie voordelen aan, namelijk dat deze organisaties ook voor woonhuismonumenten subsidie kunnen krijgen, dat voor alle monumenten tegelijk subsidie aangevraagd en verantwoord kan worden en dat, als er sprake is van subsidieovervraag, POM-organisaties voorrang krijgen.

In maart 2021 zijn er 27 POM-organisaties, waarvan vijf provinciale landschappen en één landelijke natuurorganisatie, zoals te zien is op bijlage 1. De vijf provinciale landschappen zijn Stichting Het Geldersch Landschap & Kasteelen, Stichting Het Drentse Landschap, Stichting Het Groninger Landschap, Stichting het Noordbrabants Landschap en Stichting het Limburgs Landschap. De landelijke natuurorganisatie is de Vereniging tot behoud van Natuurmonumenten in Nederland (Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, z.d. c).

2.2 Aanvraag POM-status

Om een POM-status te verkrijgen, moet er aan een tweetal criteria voldaan zijn (Inspectie Overheidsinformatie en Erfgoed, 2019). Deze zijn:

1. De organisatie is een privaatrechtelijke rechtspersoon of kerkgenootschap
2. De organisatie is eigenaar van ten minste twintig beschermde monumenten

In de aanvraag van de organisatie moeten zes punten aangetoond kunnen worden (Inspectie Overheidsinformatie en Erfgoed, 2019). Deze zijn:

1. De organisatie heeft een statutaire doelstelling tot instandhouding van cultureel erfgoed
2. De kwaliteit van de uitvoering van werkzaamheden aan rijksmonumenten is geborgd
3. De professionele omgang met beschermde monumenten heeft een structureel en consistent karakter
4. De organisatie is financieel stabiel
5. Ten minste de helft van het aantal rijksmonumenten waarvan de organisatie eigenaar is, is in goede staat
6. Het in stand houden van monumenten is een hoofdactiviteit van de organisatie (*deze geldt alleen als de organisatie aanspraak wil maken op subsidie voor de instandhouding van woonhuismonumenten in haar bezit*)

De aanvraag wordt ingediend bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE), waarbij een aantal documenten meegestuurd dienen te worden. Het gaat hierbij om de statuten van de organisatie, een beleids- of visiedocument waaruit blijkt hoe de kwaliteit is gewaarborgd,

jaarverslagen en jaarrekeningen van de laatste vijf jaar en een overzicht van de monumenten in eigendom inclusief hun technische staat.

Wanneer een organisatie denkt aanspraak op de status te kunnen maken, dan moeten ze de aanvraag voor 1 september indienen bij de RCE. De RCE controleert dan op de volledigheid en wordt de aanvraag getoetst op de twee formele criteria, zoals boven genoemd. De RCE doet vervolgens een adviesaanvraag bij de Raad van Cultuur, welke dat doet namens de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap volgens artikel 34, eerste lid van de 'Subsidieregeling instandhouding monumenten'. Dit gebeurt voor het einde van september. Vervolgens toetst de Raad voor Cultuur de aanvraag op de inhoudelijke criteria. Hierop vormt de Raad een advies, dat samen met een beslisnota van de RCE rond half januari aan de minister wordt voorgelegd. De minister neemt vervolgens de besluiten. De RCE stuurt de besluiten inclusief het advies van de Raad voor Cultuur uiterlijk half februari naar de aanvragers.

2.3 Toezicht op POM-statushouders

Om toezicht te kunnen hebben op de naleving van de criteria, is op 1 januari 2017 de Inspectie Overheidsinformatie en Erfgoed in het leven geroepen, op basis van artikel 35, tweede lid van de 'Subsidieregeling instandhouding monumenten'. Deze controleert periodiek of de wet- en regelgeving voldoende worden nageleefd en of de organisaties eigen verantwoordelijkheid nemen. Dit doen zij door de organisaties te toetsen door middel van twee toetsingskaders; het algemene Toezichtkader Inspectie Overheidsinformatie en Erfgoed en het Toetsingskader Professionele Organisaties voor Monumentenbehoud (Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, z.d. c).

Het Toezichtkader Inspectie Overheidsinformatie en Erfgoed beschrijft de missie en de visie waardoor het Toezichtkader gevormd wordt. Dit toezicht richt zich op de organisaties van de centrale overheid, beheerders van de rijkscollectie, beheerders van nationaal en internationaal beschermde cultuurgoederen, diverse partijen die in aanraking komen met archeologisch erfgoed en POM-statushouders. De missie van dit Toezichtkader is dat de overheid verantwoording kan afleggen. Zij legt verantwoording af, aangezien de overheid verantwoordelijk is voor het toekennen van de POM-status. POM-statushouders moeten daarom periodiek laten zien dat ze de POM-status nog verdienen. Er wordt dus gekeken naar de toegankelijk van de overheidsinformatie en naar de manier hoe er met het erfgoed wordt omgegaan. Dit gebeurt door te inspecteren, te rapporteren, te signaleren en door te adviseren (Inspectie Overheidsinformatie en Erfgoed, 2017).

Het Toetsingskader Professionele Organisaties voor Monumentenbehoud is het specifieke toetsingskader voor de POM-statushouders. De verschillende normen worden getoetst door te kijken naar de criteria en de indicatoren daarvan. Deze normen worden toegelicht met de bijbehorende criteria en indicatoren in bijlage 2 (Inspectie Overheidsinformatie en Erfgoed, 2019). De onderwerpen van de normen zijn als volgt:

- Monumentenbezit
- Focus op instandhouding van erfgoed
- Borging van kwaliteit
- Vasthouden van professionaliteit
- Financiën op orde
- Rijksmonumenten in goede staat
- Instandhouding van monumenten centraal

2.4 Wettelijke criteria

Volgens het Toetsingskader Professionele Organisaties voor Monumentenbehoud van de Inspectie Overheidsinformatie en Erfgoed moeten organisaties die rijksmonumenten verhuren of verpachten een leegstandsbeleid hebben ontwikkeld (Inspectie Overheidsinformatie en Erfgoed, 2019). Dit staat onder norm vijf: 'De organisatie is stabiel (SIM art. 31.1.d). Deze inspectiedienst schrijft verder niets over wat er in dit leegstandsbeleid moet komen te staan. In de Subsidieregeling instandhouding monumenten is één artikel gewijd aan een beleid. Echter, dit artikel ligt niet in het verlengde van de eerder genoemde norm van de Inspectie Overheidsinformatie en Erfgoed. Het volgende over beleid is geschreven (SIM art. 32.1.b): 'Een aanvraag tot aanwijzing als professionele organisatie voor monumentenbehoud wordt ingediend bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed en omvat in ieder geval: een beleid- of visiedocument waarin de kwaliteit van de werkzaamheden bij cultureel erfgoed is geborgd en waarin ten minste wordt ingegaan op de volgende aspecten;

1. de toepassing van de in de beroepsgroep geldende normen voor werkzaamheden aan rijksmonumenten,
2. het planmatige onderhoud van rijksmonumenten,
3. het verrichten van cultuurhistorisch onderzoek bij restauratiewerkzaamheden, en
4. de beschikking over en organisatie van structurele deskundigheid bij de uitvoering van werkzaamheden aan rijksmonumenten.'

Al deze genoemde aspecten heeft Stichting het Limburgs Landschap beschreven in haar document 'Beleid en kwaliteitsbeheersing gebouwen' uit 2014 (Frenken, 2014).

Verder staat er niets in de Subsidieregeling instandhouding monumenten beschreven over hoe een leegstandsbeleid er uit moet zien. Ook de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed en de Inspectie Overheidsinformatie en Erfgoed hebben geen verdere informatie gegeven over de inhoud van een leegstandsbeleid. Er zijn geen openbare beleidsstukken te vinden, naast de leegstandsbeleidstukken van verschillende gemeenten. Echter, deze wordt dan het 'Welstandsbeleid' genoemd en gaat vooral in op de Woningwet. De Woningwet is niet van toepassing voor het Limburgs Landschap.

2.5 Aanvraag Limburgs Landschap als POM

Stichting het Limburgs Landschap heeft in augustus 2016 een aanvraag gedaan voor aanwijzing van de POM-status. Deze is in maart 2017 ook toegewezen. Echter, het was niet de eerste keer dat het Limburgs Landschap een aanvraag heeft gedaan om aangewezen te worden als POM-organisatie. Ook in 2013 en 2014 heeft de Stichting een aanvraag gedaan maar niet gekregen, omdat het Limburgs Landschap niet kon aantonen dat hij in de vijf jaren daar voorafgaand ten minste 40% van de werkzaamheden of financiën besteedt aan de instandhouding van monumenten, zoals aangegeven als criteria bij 'Instandhouding van monumenten centraal'.

Eind augustus 2016 werd de aanvraag opnieuw ingediend, die gehonoreerd wordt op 8 maart 2017. De Stichting gaf in 2016 in een brief richting de RCE aan dat er enkele interne aanpassingen hebben plaats gevonden, waardoor zij wel aangewezen kon worden als POM-organisatie. Er is bijvoorbeeld een erfgoedcommissie opgesteld en verschillende procedures zijn beter beschreven. Op alle eerder genoemde normen uit het Toetsingskader Professionele Organisaties voor Monumentenbehoud is uitleg gegeven waarom het Limburgs Landschap in 2016 wel aangewezen kon worden (Frenken, 2016). Deze is toegelicht in bijlage 3.



2.6 Conclusie POM

In dit hoofdstuk is antwoord gegeven op deelvraag 1: 'wat zijn de wettelijke criteria voor een goed leegstandsbeleid?'

Het Toetsingskader Professionele Organisaties voor Monumentenbehoud heeft beschreven dat een leegstandsbeleid ontwikkeld moet zijn, wanneer een POM-organisatie rijksmonumenten verhuurt of verpacht. Waaraan dit leegstandsbeleid exact moet voldoen, is niet omschreven. Hieruit kan geconcludeerd worden dat er vrijwel geen wettelijke criteria voor een leegstandsbeleid zijn.

3. Aanpak POM-organisaties

Om de onderwerpen als leegstand en het gebouwenbestand te kunnen vergelijken, zijn er enquêtes opgesteld en verstuurd naar de voor het Limburgs Landschap relevante POM-organisaties. De POM-organisaties zijn te vinden op de website van de RCE (Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, z.d. c). In bijlage 1 is de gehele lijst opgenomen. De organisaties die in het kader van dit beleidsplan zijn benaderd, zijn het Brabants Landschap, het Geldersch Landschap & Kasteelen, het Drentse Landschap, het Groninger Landschap en Natuurmonumenten. Door uit te zoeken wat andere POM-organisaties in hun gebouwenbestand hebben en aan leegstand doen, kunnen nieuwe inzichten opgedaan worden. Alle enquêtes zijn ingevuld in april 2021. Het basisformulier voor de enquête is te vinden in bijlage 4. Deelvraag 2 zal beantwoord worden in dit hoofdstuk.

3.1 Andere POM-organisaties

In totaal zijn er 27 organisaties met een POM-status. Van deze 27 zijn er in totaal zes die zich naast erfgoedbeheer ook bezighouden met natuurbeheer, net als het Limburgs Landschap. Vandaar dat deze organisaties zijn benaderd. Dit zijn het Brabants Landschap, het Geldersch Landschap & Kasteelen, het Drentse Landschap, het Groninger Landschap en Natuurmonumenten. Door middel van de enquêtes wordt gekeken naar hoe deze organisaties omgaan met leegstand, of ze een leegstandsbeleid hebben ontwikkeld en hoe deze eruit ziet. Ook is er aandacht voor de verschillende visies. De opvallende antwoorden worden besproken. Alleen Natuurmonumenten heeft de enquête niet ingevuld wegens tijdgebrek.

3.1.1 Brabants Landschap

De enquête van het Brabants Landschap (BL) is te vinden in bijlage 5. Zij heeft geen visie over leegstand ontwikkeld. Het heeft 490 gebouwen in eigendom, waarvan 90 rijksmonumenten. De meeste gebouwen zijn woningen met de bestemming 'wonen' of 'vakantiehuis'. Ook heeft het Brabants Landschap een groot aantal boerderijen in eigendom die bewoond zijn of een agrarische functie hebben. Slechts drie gebouwen staan leeg doordat deze in een herbestemmingstraject zitten of door andere tijdelijke leegstand. Bij commercieel gebruik worden de bestemmingen 'horeca', 'kantoorverhuur' of 'woningen voor permanente verhuur' zelf behandeld. De verhuur van vakantiewoningen wordt uitbesteed aan Buitenleven. Ook anti-kraakbeheer wordt uitbesteed. Het Brabants Landschap is een gedeeltelijk afhankelijk van de inkomsten van vastgoed en de investeringen worden in één keer afgeschreven. De opbrengsten worden gebruikt voor algemene middelen. Herbestemming wordt gezien als middel om gebouwen open te stellen en een maatschappelijke functie te geven. Het Brabants Landschap ziet graag de relevante wet- en regelgeving, procedures en een beslisschema terug in het leegstandsbeleid.

3.1.2 Geldersch Landschap & Kasteelen

Het Geldersch Landschap & Kasteelen (GLK) is een organisatie met het grootste gebouwenbestand. Het GLK heeft zo'n 650 gebouwen in eigendom, waarvan zo'n 190 rijksmonumenten. In bijlage 6 is de ingevulde enquête te vinden. De gebouwenvisie luidt als volgt: *'Stichting Het Geldersch Landschap heeft ten doel het behoud van en de zorg voor in landschappelijk, natuurwetenschappelijk en/of cultuurhistorisch opzicht belangrijke terreinen in de provincie Gelderland met de zich daarop bevindende monumenten van geschiedenis en kunst, in het bijzonder die, bedoeld in de Monumentenwet'* (Geldersch Landschap & Kasteelen, 2013).



Veruit de meeste gebouwen zijn woningen met 'wonen' als functie. Daarnaast heeft het GLK een groot aantal boerderijen in eigendom met de functies 'wonen' en 'agrarische functie'. Ook heeft het GLK 28 kastelen/buitenplaatsen in eigendom met de functies 'wonen', 'kantoor', 'horeca' en 'museum'. Vijf gebouwen staan leeg. Twee door herbestemming, twee door verbouwing en één door tijdelijke leegstand. Het GLK verhuurt zelf gebouwen met een commerciële bestemming. De organisatie is zeer afhankelijk van de inkomsten uit het vastgoed. Investerings worden in één keer afgeschreven. De opbrengsten uit de verhuur worden gebruikt voor algemene middelen en planmatig onderhoud aan gebouwen. Herbestemming wordt gezien als middel om een passend gebruik en exploitatie mogelijk te maken voor de instandhouding van gebouwen. Het GLK ziet graag de relevante wet- en regelgeving, een beslisschema en een risicoanalyse terug in het leegstandsbeleid.

3.1.3 Drentse Landschap

De ingevulde enquête van Het Drentse Landschap (DL) is te zien in bijlage 7. Het Drentse Landschap heeft in totaal 345 gebouwen in eigendom, waarvan 114 rijksmonumenten. De visie is als volgt: *'Panden die langere tijd leeg staan worden in anti-kraakbeheer genomen. Dit wordt uitbesteed aan een externe partij'* (F. van der Velden, persoonlijke communicatie, 15 april 2021).

Het Drentse Landschap heeft een groot aantal veldschuren in eigendom met diverse functies. Tevens is er een behoorlijk aandeel boerderijen aanwezig en heeft zij elf windmolens in eigendom met multifunctionele functies. Veertien gebouwen staan leeg, waarvan het merendeel leeg staat in het kader van herbestemming. De overige gebouwen staan leeg door verbouwingen. Commercieel bestemde gebouwen met de bestemmingen 'kantoorverhuur', 'woningen voor permanente verhuur' en 'vakantiewoningen' worden door de organisatie zelf geëxploiteerd. Bij leegstand wordt bij voorkeur verhuurd met behoud van de oorspronkelijke functie. Het Drentse Landschap is zeer afhankelijk van de opbrengsten uit het vastgoed. Deze worden geïnvesteerd in het beheer en restauratie van de gebouwen en voor het planmatige onderhoud. De investeringen worden in één keer afgeschreven. Herbestemming wordt gezien als middel om leegstand tegen te gaan en om opbrengsten te genereren voor gebouwen. Het Drentse Landschap wil graag alleen de relevante wet- en regelgeving zien in het leegstandsbeleid.

3.1.4 Groninger Landschap

Het Groninger Landschap (GL) heeft 60 gebouwen in eigendom, waarvan 52 rijksmonumenten. De ingevulde enquête is te vinden in bijlage 8. De meeste gebouwen zijn windmolens en boerderijen met de bestemming 'wonen' en 'werken'. De visie van het Groninger Landschap is: *'Probeer leegstand zoveel mogelijk te voorkomen en gebruik desnoods anti-kraak'* (H. Dokter, persoonlijke communicatie, 20 april 2021).

Momenteel heeft het Groninger Landschap drie gebouwen leeg staan, allen in het kader van herbestemming. Ook het Groninger Landschap wil bij leegstand zoveel mogelijk verhuren met behoud van de oorspronkelijke functie. De organisatie is een gedeeltelijk afhankelijk van de opbrengsten uit het vastgoed en de investeringen worden in één keer afgeschreven. De opbrengsten uit verhuur worden gebruikt voor algemene middelen en planmatig onderhoud aan de gebouwen. Herbestemming wordt gezien als middel om opbrengsten te genereren voor gebouwen en andere onderwerpen. Het Groninger Landschap wil in het leegstandsbeleid graag een checklist, procedures en een risicoanalyse zien.

3.1.5 Natuurmonumenten

Natuurmonumenten heeft helaas de tijd niet gehad om de enquête in te vullen. De vereniging heeft haar visie doorgestuurd die betrekking heeft op gebouwen, waarvan in het kader van het opstellen van dit beleidsplan gebruik gemaakt kon worden. Deze luidt als volgt: *'Bewaren, beleven en bekostigen via verhalen'* (Natuurmonumenten, 2017). De belangrijkste elementen daaruit zijn:

- Het culturele erfgoed van Natuurmonumenten zal bewaard blijven voor de toekomstige generaties en waar mogelijk en nodig worden ontwikkeld.
- Beleving van het erfgoed gebeurt door het gebruiken van persoonlijke motieven.
- Om te bewaren en te beleven is geld nodig. Dit kan komen uit uiteenlopende bronnen. Exploitatie moet altijd met respect voor het erfgoed gebeuren.

3.2 Limburgs Landschap

Stichting het Limburgs Landschap (LL) heeft 96 gebouwen in eigendom, waarvan 63 rijksmonumenten, zoals beantwoord is in bijlage 9. De visie op leegstand is: *'Het Limburgs Landschap zet zich in voor behoud van erfgoed. De Stichting dient als vangnet voor erfgoed dat vaak langdurig leeg staat. Stichting het Limburgs Landschap probeert naast restauratie van dit erfgoed een nieuwe bestemming te vinden. Eventueel kunnen daar opbrengsten uit exploitatie bij komen kijken. Dit komt dan ten goede aan de instandhouding van dit erfgoed. Dat is vastgelegd in de statutaire doelstellingen, het gebouwenbeleid en de processen'* (C. Christoffel, persoonlijke communicatie, 21 april 2021).

De meeste gebouwen van de Stichting bestaan uit de categorieën 'kasteel/buitenplaatsen'. Dit komt doordat bij deze categorie meerdere gebouwen in een ensemble als hoofdgebouw en bijgebouw aanwezig zijn. Deze hebben verschillende functies, zoals 'recreatie', 'vakantiehuis' en 'horeca'. Ook bezit het Limburgs Landschap een aantal boerderijen en windmolens, beide met meerdere bestemmingen. Zeven gebouwen staan leeg en van drie gebouwen wordt verwacht dat ze binnen de komende tien jaar leeg komen te staan. Redenen hiervoor zijn herbestemmingstrajecten en tijdelijke leegstand. Kantoorverhuur en woningen voor permanente bewoning worden door de organisatie zelf beheerd. Bij voorkeur worden gebouwen ingevuld door lange termijn verhuur. De Stichting is een beetje afhankelijk van de opbrengsten uit vastgoed. De investeringen in vastgoed worden in één keer afgeschreven. Het Limburgs Landschap heeft zicht op de waarde van het vastgoed door periodieke taxering. De inkomsten uit pacht en huur zijn inzichtelijk. De Stichting heeft geen winstoogmerk, dus komen de opbrengsten op de jaarbegroting te staan. Er zijn geen reserveringen voor afschrijvingen, onderhoud wordt in een meerjarenplanning opgenomen en andere werkzaamheden worden projectmatig in de jaarbegroting gebudgetteerd. De opbrengsten worden dus gebruikt voor algemene middelen. Herbestemming wordt gezien als middel om leegstand tegen te gaan, om opbrengsten te genereren voor onderhoud van gebouwen en om opbrengsten te genereren voor doeleinden anders dan gebouwen. De Stichting ziet graag de wet- en regelgeving, een checklist, procedures, een beslisschema en aanbevelingen terug in een leegstandsbeleid.

3.3 Conclusie aanpak POM-organisaties

Vergelijkbaar met het Limburgs Landschap is het Groninger Landschap, als uitgegaan wordt van de ingevulde enquêtes. Vergelijkbare antwoorden zijn gegeven over het aantal gebouwen in het gebouwenbestand, dat investeringen graag in een keer worden afgeschreven, dat herbestemming wordt gezien als middel om opbrengsten te genereren voor gebouwen en andere doeleinden en dat de opbrengsten uit vastgoed vooral gebruikt worden voor de algemene middelen.

Als antwoord op deelvraag 2 kunnen de volgende punten geconcludeerd worden. Ook zijn enkele antwoorden door vrijwel alle POM-organisaties hetzelfde beantwoord. Dit zijn de volgende:

- Geen van de bevroagde organisaties heeft leegstandsbeleid ontwikkeld zoals het Limburgs Landschap dit graag ziet.
- Alle organisaties willen leegstand invullen door verhuur met behoud van oorspronkelijke functie of lange termijn verhuur.
- De meeste organisaties zijn gedeeltelijk afhankelijk van de opbrengsten uit vastgoed.
- Alle organisaties schrijven investeringen in één keer af.
- Alle organisaties willen een gezonde mix tussen zekerheid en risico bij de invulling van gebouwen.

Wat opvalt is dat de verschillende POM-organisaties alle andere onderwerpen graag zien in het leegstandsbeleid. In tabel 1 is te zien hoe de verschillende POM-organisaties hebben gereageerd. De organisaties willen samen alle onderwerpen terug zien in het leegstandsbeleid, dus zal alles ook besproken worden.

	Wet- regelgeving	Checklist	Procedures	Beslisschema	Risicoanalyse	Aanbevelingen
BL	X		X	X		
GLK	X			X	X	
DL	X					
GL		X	X		X	
LL	X	X	X	X		X

Tabel 1: Reacties op de vraag over inhoud leegstandsbeleid.



4. Huidige situatie

In dit hoofdstuk wordt behandeld hoe Stichting het Limburgs Landschap tot het huidige gebouwenbestand is gekomen en hoe dit er momenteel uit ziet. Daarbij wordt ingegaan op de gebouwen categorieën, de bestemmingen van de gebouwen en de wijze van gebruik. Deelvragen 3 en 4 worden beantwoord in dit hoofdstuk.

4.1 Aankoopgeschiedenis

Stichting het Limburgs Landschap is opgericht in 1931. In het begin zette de Stichting zich in voor lobbywerk en belangenbehartiging om natuurgebieden in Limburg te redden, zoals het geval was bij de voorgenomen ontginning van de Boshuizerbergen in Venray. Dit lukte en het Limburgs Landschap groeide de jaren erna totdat het in 1940 in staat was om zijn eerste terrein aan te kopen, het Sarsven (Nederweert) met een grootte van elf hectare. Naast het beheer van natuurterreinen, ging het Limburgs Landschap zich ook richten op de aankoop en beheer van gebouwen. Pas zeven jaar later, in 1947, werd het eerste monument aangekocht. Dit was het in vervallen staat verkerende Château Neercanne bij Maastricht. In de jaren daarna is het gehele landgoed en kasteel gerestaureerd (Stichting het Limburgs Landschap, 2021 c).

Na de Tweede Wereldoorlog vonden meer terreinaankopen plaats. Deze aankopen werden gestimuleerd door het Rijk en de provincie door middel van een nationaal veiligheidsplan. In 1960 werd het landgoed De Hamert gekocht met een aantal gebouwen. Mede dankzij deze aankoop had het Limburgs Landschap in 1967 771 hectare in eigendom (Stichting het Limburgs Landschap, 2016).

Begin jaren '70 had het Limburgs Landschap bijna 1500 hectare in eigendom. Een ontwikkeling die plaatsvond in de jaren '70 was dat de overheid drie groene nota's uitbracht. Dit waren de nota's Nationale Parken, Nationale Landschappen en de Relatienota Landbouw en Natuur. Aan de hand van deze nota's wees de overheid landbouwgronden aan als 'reservaatgronden'. Stichting het Limburgs Landschap greep de kans om deze gronden te verwerven. Een tweede ontwikkeling die plaatsvond in de jaren '70 was dat door verschillende financiële redenen verschillende landgoederen te koop werden gezet, ook al was er vrijwel geen markt voor. Deze ontwikkeling was vooral te wijten aan loon- en prijsontwikkelingen. De Natuurschoonwet 1928 (NSW) was al lange tijd van kracht en bood fiscale voordelen, maar bleek voor landgoedeigenaren niet genoeg om landgoederen in eigendom te houden. Om de historische en landschappelijke waarden van de landgoederen te bewaren, creëerde de overheid een vangnet en aankooptitel voor verschillende terrein-beherende organisaties, waaronder het Limburgs Landschap. Mede hierdoor konden verschillende landgoederen aangekocht worden, zoals landgoed Goedenraad (1971), landgoed Exaten (1973), landgoed Rozendaal (1971) en landgoed Kasteel Arcen (1976). Daarnaast werd in 1977 in Cottessen een vakwerkhuisje aangekocht (Stichting het Limburgs Landschap, 2016).

In de jaren '80 vond verandering plaats in het natuurbeheer. Waar eerst strikt de natuur werd beschermd, was er nu plek voor ontwikkeling. Dit was het gevolg van het beoogde succes van de Oostvaardersplassen, maar ook de bossterfte als gevolg van zure regen. Nieuwe kansen werden aangegrepen met ontwikkeling als gevolg. In 1990 werd in het Natuurbeleidsplan de ecologische hoofdstructuur (EHS) uitgewerkt, die later veranderd is in het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Doormiddel van de aanleg van verbindingzones en het verwerven van nieuwe natuurgebieden zouden de versnipperde natuurgebieden verbonden worden. Getracht werd een einde te maken aan de teruggang van biodiversiteit. Het accent kwam te liggen op de realisatie van de EHS, waardoor de aankoop en het beheer van natuurterreinen prioriteit kreeg. Eind jaren '90 bedroeg het totale eigendom ongeveer 4000 hectare. Ook in de jaren '80

en '90 werden gebouwen aangekocht, zoals de Boswachterswoning Zwarte Water (1988) en de Van Tienhovenmolen (1999) (Stichting het Limburgs Landschap, 2016).

Meer recent heeft de Stichting zich als vangnet voor 'rood erfgoed' laten merken. Tussen 2000 en het heden werden daardoor verschillende gebouwen aangekocht die eerst zijn geconsolideerd en/of gerestaureerd en tevens een nieuwe bestemming hebben gekregen. Het Limburgs Landschap heeft een status gekregen waardoor gemeenten gebouwen aanbieden aan het Limburgs Landschap, zoals Hoeve Nieuw Ehrenstein in Kerkrade. Vaker heeft het Limburgs Landschap laten zien dat zij deze gebouwen grondig heeft kunnen verbouwen waarbij, met een hedendaagse invulling, het karakter van de gebouwen niet verloren is gegaan. Recent aangekochte gebouwen zijn onder andere Kasteel Elsloo (2014), Hoogcruts (2011), Huis Kaldenbroek (2003) en de in 2007 aangekochte Frankenhof Volmolen (Stichting het Limburgs Landschap, 2019 b).

4.2 Huidige gebouwenbestand

Naast beheer en verwerving van natuurgebieden, is het Limburgs Landschap ook een erfgoedorganisatie dat karakteristieke Limburgse gebouwen wil behouden, beheren en ontwikkelen die gelegen zijn in het buitengebied en vaak in een historisch en monumentaal landschap. In de maand maart van 2021 heeft Stichting het Limburgs Landschap in totaal 96 gebouwen in eigendom, verdeeld over 35 gebieden. Van deze gebouwen zijn 63 beschermde rijksmonumenten met elk een eigen monumentennummer, dat na te trekken is in het rijksmonumentenregister (Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, z.d. d). Van deze 63 rijksmonumenten zijn er 52 in eigen beheer. De overige elf gebouwen zijn in erfpacht uitgegeven. Het gaat hierbij om gebouwen van Kasteel Bleijenbeek, Château Neercanne en Kasteel Goedenraad. De bouwwerkenlijst met het jaar van bezit en het rijksmonumentennummer is te zien in bijlage 10. De kleuren in de bijlagen laten zien welke objecten in een gebied liggen. In bijlage 11 is de uitgebreide lijst te zien inclusief gebouwen categorie, de huidige bestemming, het gebruik en de datum waarop het contract afloopt, wordt verlengd dan wel de opzegtermijn. Er zijn bouwwerken met meerdere bestemmingen en dit is dan ook aangegeven in bijlage 11. Tabel 2 laat zien wat de verdeling is per categorie.



Figuur 3: Kasteel Arcen (Stichting het Limburgs Landschap, 2021 b).

4.2.1 Bestemmingen

De gebouwen die in eigendom zijn van de Stichting, hebben vrijwel allemaal een bestemming. Enkele gebouwen die in eigendom zijn, staan leeg. Echter, onder leegstand is ook te verstaan dat de bestemming wel kan worden uitgevoerd, maar dat dit niet gebeurt. Per gebouwencategorie kan gekeken worden naar de beoogde doelen. Bij molens kan het bijvoorbeeld het doel zijn om ze draaiende te houden. Dit kan gebeuren doormiddel van vrijwilligers die de molen gebruiken en die de molen periodiek open stellen.

In bijlage 11 is te zien hoe de gebouwen gebruikt worden. Per categorie kan het voorkomen dat er meerdere bestemmingen zijn. Dit is overzichtelijk weergegeven in tabel 2.

Categorie	Aantal	Bestemming
Woningen	5	Woning, horeca
Religieuze gebouwen	4	Bedrijfsruimte, kapel, kerk
Torens	5	Toren
Archeologie	6	Archeologie
Boerderijen	14	Woning, kantoor, werkschuur, vakantiehuis, boerderij, horeca
Weg- en waterkundige bouwwerken	3	Sluis, stuw, horeca
Schuren	5	Leegstaande schuur, schuur in gebruik, kantoor, werkschuur
Kastelen, landhuizen en parken	18	Ensemble van gebouwen, recreatie/museaal, historische tuinaanleg, vakantiehuis, schuur, ruïne, horeca, woning, hotel
Overige kastelen, landhuizen en parken	17	Historische tuinaanleg, ontspanningslokaal, ijskelder, brug
Molens	10	Woning, horeca, molen, vakantiehuis, kantoor
Bezoekerscentra	1	Bezoekerscentrum
Toiletgebouwen	1	Toiletgebouw
Voorwerpen op pleinen en dergelijke	2	Grensafbakening, voorwerp
Groeves	4	Kapel, ontspanningslokaal
Verdedigingswerken en militaire gebouwen	1	Ruïne
	Totaal: 96	

Tabel 2: Gebouwen per bestemming met hun aantallen. Peildatum is 15 maart 2021.

Een conclusie die uit tabel 2 getrokken kan worden, is dat de gebouwencategorieën met (over het algemeen) de grootste oppervlakte meerdere bestemmingen kunnen hebben. Er zijn meerdere bestemmingen voor de categorieën 'boerderijen', 'kastelen, landhuizen en parken' en 'molens'.

Ook zijn er een aantal gebouwencategorieën met maar een enkele bestemming. Er zijn twee redenen waarom deze gebouwen maar één bestemming hebben. Ten eerste kunnen deze gebouwencategorieën gebouwd zijn voor de bestemming zoals deze nu nog steeds is. Voorbeelden hiervan zijn de gebouwencategorieën 'bezoekerscentra' en 'toiletgebouwen'. De tweede reden is dat de meeste gebouwencategorieën met maar één bestemming geen andere bestemming kunnen hebben. Voorbeelden hiervan zijn de gebouwencategorieën 'archeologie' en 'toiletgebouwen'. Ook de gebouwencategorie 'Verdedigingswerken en militaire gebouwen' valt hieronder. Hier valt maar één gebouw onder (Ruïne Stein). Een ruïne zal over het algemeen niet opnieuw worden opgebouwd, maar zal worden geconsolideerd (L. Daamen,

persoonlijke communicatie, 3 maart 2021). Het verval zal gestopt worden, zodat instortingen voorkomen kunnen worden. Een degelijk geconsolideerde ruïne kan open gesteld worden voor publiek (Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, 2012).

4.2.2 Ingebruikname

Bijlage 11 laat zien dat verschillende gebouwen door het Limburgs Landschap worden verhuurd, in erfpacht worden gegeven of in hoevepacht zijn uitgegeven. Ook de bijbehorende contracttermijnen, eventuele verlengingen en opzegtermijnen zijn weergegeven. Deze zijn gevonden door in het archief van het Limburgs Landschap de juiste contracten te bekijken en deze te scannen op de artikelen die van toepassing zijn voor de contracttermijnen, de eventuele verlengingen en de opzegtermijnen.

Eigen gebruik

De meeste gebouwde objecten zijn in eigen gebruik. Het gaat hierbij om gebouwen waarbij een commerciële bestemming als 'horeca' of 'hotel' weinig wordt gebruikt. Dit is te zien als gekeken wordt naar de uitgebreide bouwwerkenlijst in bijlage 11. Voorbeelden van bestemmingen waarbij het Limburgs Landschap zelden een commerciële gebruik heeft gehad, zijn 'kapel', 'archeologie' en 'molens'.

Een aandachtspunt hierbij is Kasteel Arcen met zijn Kasteeltuinen, te zien op figuur 3. Dit kasteel is tegen betaling te bezoeken en meerdere keren verkozen tot het 'Leukste Uitje in Limburg' (Stichting het Limburgs Landschap, 2021 b). In tegenstelling tot de andere gebouwen die in eigen beheer zijn, wordt dit complex wel commercieel gebruikt. Echter, dit wordt door de Stichting zelf gedaan. Een afdeling van het Limburgs Landschap houdt zich alleen bezig met het uitbaten en beheren van Kasteel Arcen en zijn Kasteeltuinen (L. Daamen, persoonlijke communicatie, 22 maart 2021).

Ook een aandachtspunt zijn de vakantiehuisen. De vakantiehuisen zijn alle in eigen beheer, maar een externe commerciële partij bemiddelt voor de vakantiehuisen. Met deze partij is de Stichting een bemiddelingscontract aangegaan voor de verhuur van de vakantiewoningen. Dit bemiddelingscontract is voor onbepaalde tijd en heeft een opzegtermijn van zes maanden.

Verhuur

Van de in totaal 96 objecten worden er 28 verhuurd. Slechts twee daarvan, de boerderij Beijlshof en Hoeve Kloosteranstelerweg, worden verhuurd via een anti-kraakorganisatie. Deze panden worden tijdelijk bewoond, in afwachting van een nieuwe bestemming. De overige verhuurde gebouwen hebben vaak een commerciële bestemming, zoals 'horeca' of 'hotel'. Alle horecapanden, behalve bij Kasteel Arcen, worden verhuurd of zijn in erfpacht. Daarnaast zijn er een aantal woningen die aan particuliere verhuurders worden verhuurd. Onder deze particuliere verhuurders zijn enkele dienstwoningen. Wanneer deze huurders het bedrijf verlaten, kan er een einde komen aan het geldige huurcontract of is de mogelijkheid om een nieuw huurcontract aan te gaan (L. Daamen, persoonlijke communicatie, 22 maart 2021).

Erfpacht

In bijlage 11 is te zien dat er gebouwen in erfpacht zijn gegeven. Dit gebeurt bij objecten in drie gebieden: Bleijenbeek, Goedenraad en Neercanne. Bij deze objecten is het van belang dat er rekening wordt gehouden met het tijdstip waarop het erfpachtcontract afloopt.

Bleijenbeek, nabij Afferden, is een kasteel dat tijdens de Tweede Wereldoorlog is gebombardeerd door de Engelse RAF. Vervolgens heeft het terrein er jarenlang verwaarloosd bij gelegen. ASR Vastgoed Beheer B.V. heeft in de jaren '90 het terrein opgekocht, waarna het Limburgs Landschap het recht van erfpacht kreeg voor grond en gebouw. Op zijn beurt heeft het Limburgs Landschap Bleijenbeek in ondererfpacht ondergebracht aan de Stichting Kasteelruïne Bleijenbeek, welke de exploitatie uitvoert (Stichting Kasteelruïne Bleijenbeek, 2020). De Stichting Kasteelruïne Bleijenbeek zorgt voor het beheer en het onderhoud en is daar volledig verantwoordelijk voor. In het erfpachtcontract zijn afspraken gemaakt om ervoor



te zorgen dat het erfgoed in goede staat blijft (L. Daamen, persoonlijke communicatie, 14 april 2021). Op 1 oktober 2010 is een nieuw erfpachtcontract ingegaan met de duur van 50 jaar, dus tot 1 oktober 2060.

Landgoed Goedenraad is een terrein waarop twee gebouwen inclusief ondergrond in erfpacht zijn gegeven. Het gaat hierbij om het kasteel en de tuinmanswoning. Goedenraad is een NSW-landgoed met bijbehorend kasteel dat dateert uit 1777 in Eys. Door de jaren heen is het kasteel met bijgebouwen door verschillende adellijke families bewoond en uitgebreid tot een landgoed van 23 hectare. De voormalige bewoner Willem Frowein, die directeur was van de Staatsmijnen en het landgoed kocht in 1921, heeft het kasteel tot 1958 bewoond en opgeknapt in de oorspronkelijke stijl. Vervolgens heeft de toenmalige voorzitter van het Limburgs Landschap, Jan van Susante sr., het kasteel gekocht en vervolgens geschonken aan de Stichting die het momenteel in erfpacht heeft gegeven aan een familie (Stichting het Limburgs Landschap, 2019 b).

In het erfpachtcontract van het kasteel uit 1998 is aangegeven dat de duur van het recht op erfpacht duurt tot 1 januari 2029.

Het erfpachtcontract van de tuinmanswoning is geldig tot 31 december 2022. Op het moment van schrijven is het Limburgs Landschap bezig om het erfpachtcontract om te zetten in een persoonlijk recht van vruchtgebruik (op de langstlevende). De notaris geeft aan dat het 'Recht van gebruik en bewoning' het meest voor de hand liggend is. Dit recht is namelijk persoonsgebonden, tijdelijk en niet overdraagbaar (Daamen & Frenken, 2016).

Het laatste gebied waar gebouwen in erfpacht zijn, is Château Neercanne bij Maastricht. Ook in dit gebied zijn twee verschillende erfpachters aanwezig. De ene partij heeft het recht op erfpacht in de Jezuïetenberg en de andere partij heeft het recht op erfpacht over het kasteel en de bijgebouwen.

De Jezuïetenberg is een groeve die ontstaan is door kalksteenontginning. Toen deze ontginning ophield, zijn hier Jezuïeten op wekelijkse basis gekomen om kunstwerken te maken in de wanden van de groeve. Deze kunstwerken zijn te bezichtigen tegen betaling (Stichting Jezuïetenberg, z.d.). Conform het erfpachtcontract dat te vinden is in de archieven van Stichting het Limburgs Landschap, is het recht van erfpacht met de erfpachter ingegaan voor 100 jaar en daarmee heeft de erfpachter het recht van erfpacht nog tot en met 30 maart 2054. Het Limburgs Landschap is eigenaar en beheerder en de erfpachter is alleen gebruiker van het ondergrondse gedeelte (het gangenstelsel). Van het bovengrondse gedeelte is het Limburgs Landschap gebruiker.

Château Neercanne is Nederlands enige terrassenkasteel en ligt op de grens met het Belgische Kanne. Het is in de 17^{de} eeuw gebouwd in barokstijl. Het kasteel is het eerste gebouw dat Stichting het Limburgs Landschap heeft aangekocht in 1947. Het in vervallen staat zijnde gebouw is toen drastisch opgeknapt en gerestaureerd tot wat het nu is (Stichting het Limburgs Landschap, 2019 b). Het kasteel en de bijgebouwen hebben momenteel de bestemming van horeca. In 1987 is het erfpachtcontract ingegaan met een tijdsduur van 50 jaar. Daarmee is het recht van erfpacht geldig tot 30 december 2037.

Hoevepacht

Stichting het Limburgs Landschap heeft in totaal twee boerderijen inclusief gronden die in hoevepacht zijn uitgegeven. Hoevepacht wordt uitgegeven voor een duur van twaalf jaar. Bij hoevepacht wordt een hoeve (gebouwen die dienen tot de uitoefening van de landbouw) samen met gronden (percelen die dienen tot de uitoefening van de landbouw) onder één zaak verpacht (art. 7:313 BW). De Stichting verpacht twee boerderijen in de gebieden Exaten en Goedenraad.

Het hoevepachtcontract van het desbetreffende boerderij en gronden gelegen in het gebied Exaten is geldig tot 30 november 2032. Vervolgens is de mogelijkheid tot verlenging met zes jaar.

Op het landgoed Goedenraad is een boerderij inclusief gronden in hoevepacht tot en met 31 oktober 2031, waarbij ook de mogelijkheid is tot verlenging met zes jaar.



4.3 Conclusie huidige situatie

In dit hoofdstuk is antwoord gegeven op deelvragen 3 en 4. Deze kunnen als volgt worden beantwoord:

3. Wat is de huidige staat van de gebouwen op het gebied van onderhoud, eigendom en monumentenstatus?

Stichting het Limburgs Landschap houdt een gebouwenbestand bij waarin diverse aspecten van de gebouwen worden beschreven, zoals de monumentnummers, het jaar van verwerving en de gebruiksstatus van het gebouw. In bijlagen 10 en 11 is dit bestand vereenvoudigd weergegeven. Het Limburgs Landschap heeft in het voorjaar van 2021 96 objecten in eigendom, waarvan 63 rijksmonumenten. Slechts zeven objecten staan leeg en van drie objecten wordt verwacht dat ze leeg komen te staan. Daarnaast zijn er twee objecten in anti-kraak verhuur, twee objecten in hoevepacht, drie gebieden in erfpacht gegeven verdeeld over vijf erfpachters, en 25 objecten verhuurt.

4. Welke soorten gebouwen kunnen onderscheiden worden?

Gebouwen kunnen op verschillende manieren onderscheiden worden. Onderscheid is te maken door de vormen van eigendom en monumentenstatus, maar ook op categorie en de huidige functie. Geconcludeerd kan worden dat de meerderheid van het gebouwenbestand rijksmonument is. Het Limburgs Landschap heeft een groot aantal gebouwen in bezit in de categorieën 'kastelen en buitenplaatsen', 'windmolens' en 'boerderijcomplexen'. De meeste gebouwen hebben momenteel de functie van 'woning', 'horeca' of 'boerderij'.

5. Leegstand

Leegstand is een probleem waar verschillende partijen en organisaties mee te maken krijgen. Denk hierbij aan particuliere eigenaren, overheden, vastgoedorganisaties, projectontwikkelaars en ook erfgoedorganisaties. Om tot een ontwerp te komen, is het praktisch om eerst de problemen in beeld te brengen, zodat deze opgelost kunnen worden. In dit hoofdstuk is er aandacht voor de oorzaken en de risico's van leegstand. De deelvragen 5 en 6 worden beantwoord in dit hoofdstuk.

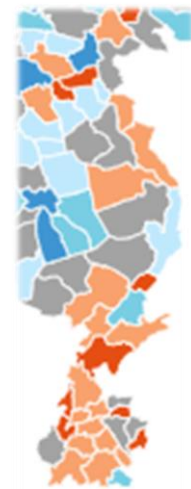
Om te kunnen zien wat de risico's van leegstand zijn en hoe deze voorkomen kunnen worden, is het belangrijk wat het Limburgs Landschap verstaat onder leegstand. Twee verschillende manieren zijn er om naar leegstand te kijken. Ten eerste gaat het om leegstand waarbij het desbetreffende gebouw daadwerkelijk leeg staat en waar geen bestemming aan gegeven is, zoals ook beschreven in de inleiding. De tweede insteek in hoe naar leegstand gekeken wordt, is dat de bestemming die aan een pand is gegeven, niet ingevuld wordt of niet ingevuld kan worden.

5.1 Leegstand in Nederland

Wanneer naar de leegstand in het Nederlandse buitengebied gekeken wordt, zijn er een aantal ontwikkelingen te zien. Dit zijn de bevolkingsafname van het platteland, de vrijkomende agrarische bebouwing, de trend op het gebied van leegstand bij rijksmonumentale niet-woningen en de mogelijke gevolgen van corona. Deze worden hier toegelicht.

5.1.1 Bevolkingsafname van het platteland

Nederland is een land waar de bevolkingsaantallen toenemen en de verwachting is dat dit minimaal tot 2035 zal toenemen. Echter, de bevolkingsgroei vindt voornamelijk plaats in grote en middelgrote steden. In het platteland is er sprake van bevolkingsafname. Voor Limburg, welke een dichtbevolkte maar rurale provincie is, is er een afname te zien. In 2020 was er zelfs een afname in Limburgs grootste stad Maastricht met -11,5 per duizend inwoners. Verwacht wordt dat de bevolkingsaantallen in de regio's aan de rand van het land verder zullen afnemen. Naast Limburg wordt er ook een afname verwacht in de Achterhoek, Groningen, Drenthe en Zeeuws-Vlaanderen (Centraal Bureau voor de Statistiek, 2020 a). De verdeling hiervan in Limburg is te zien op figuur 4. Rood is afname en blauw is toename. Grijs gemeenten blijven nagenoeg hetzelfde. Gevolg van bevolkingsafname in de landelijke gebieden is onder andere dat er gebouwen leeg komen te staan.



Figuur 4:
Bevolkingsgroei
tussen 2018 en
2035. Rood is
afname en blauw is
toename (Centraal
Bureau voor de
Statistiek, 2020 a).

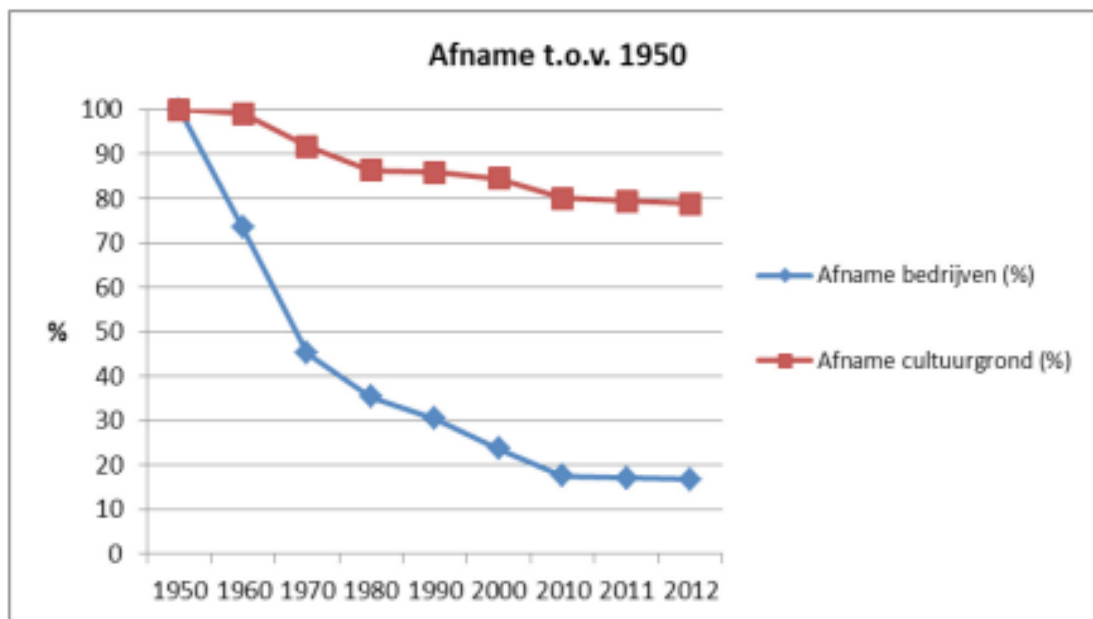
5.1.2 Vrijkomende agrarische bebouwing

In 2014 heeft Alterra, onderdeel van de Wageningen University & Research, een rapport uitgebracht dat betrekking heeft op vrijkomende agrarische bebouwing (vab's). De verwachting is dat tot 2030 32 miljoen m² aan oppervlakte van gebouwen met een agrarische bestemming hun bestemming zal verliezen. De helft daarvan zal waarschijnlijk een nieuwe invulling krijgen. De andere helft zal leeg komen te staan. Van deze 32 miljoen m² is ongeveer 8 miljoen m² woonhuis en 24 miljoen m² bedrijfsgebouw. Verwacht wordt dat van de stoppende boeren de meeste het woonhuis in gebruik zullen houden en dat de bedrijfsgebouwen die nog voldoen aan de hedendaagse eisen opnieuw een agrarische bestemming zullen krijgen. De overige bedrijfsgebouwen kunnen door niet-agrarische bedrijven gebruikt worden, zoals door hoveniers, opslagbedrijven en paardenhouderijen. Ook kunnen reeds afgeschreven gebouwen worden gesloopt of gesaneerd.

Er zijn twee oorzaken van deze vrijkomende agrarische bebouwingen. Deze worden hier kort toegelicht.

Schaalvergroting landbouw

Tussen 1950 en 2012 is het aantal agrarische bedrijven afgenomen met meer dan 80%. Waar er in 1950 nog meer dan 400.000 agrarische bedrijven waren, waren dat er in 2012 nog maar rond de 70.000. Echter, met de afname van het aantal agrarische bedrijven, nam de oppervlakte agrarisch grond minder sterk af. Dit wordt geschat op een afname van maar 20%. Reden hiervoor is dat agrariërs die stoppen vaak hun grond verkopen aan schaalvergroterende agrariërs. Minder vaak wordt de cultuurgrond verkocht voor andere doeleinden, zoals natuur of bouwkwavels (Gies, Nieuwenhuizen, & Smidt, 2014). Figuur 5 laat de procentuele afname zien van 1950 tot 2012.



Figuur 5: Procentuele afname van het aantal agrarische bedrijven en cultuurgrond (Gies, Nieuwenhuizen, & Schmidt, 2014).

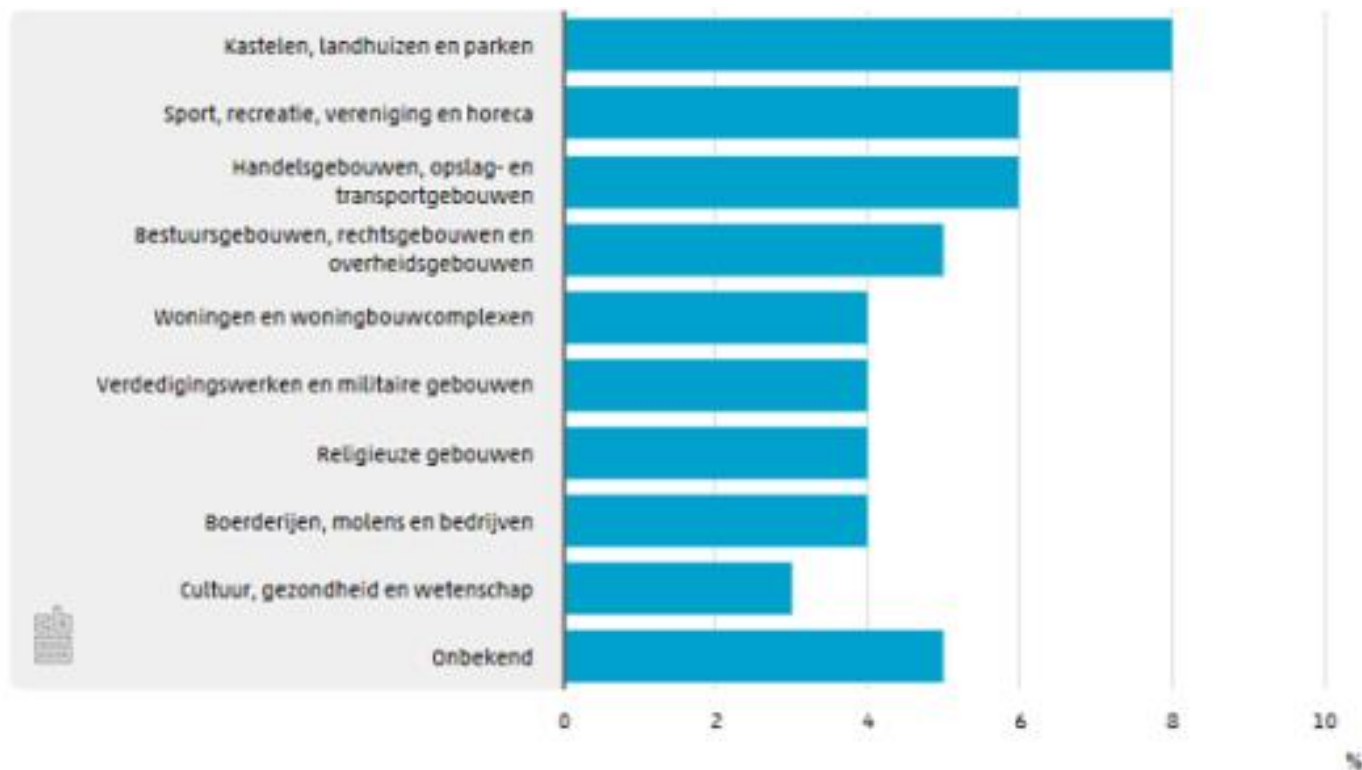
Afname aantal agrarische erven

Zoals besproken neemt het aantal agrarische bedrijven harder af dan de afname van cultuurgrond. De bedrijfsgebouwen komen vaak leeg te staan of krijgen een andere bestemming, maar de woonhuizen blijven meestal bewoond door de gestopte agrariër. Hierdoor is er een toename te zien van het aantal niet-agrarische erven. Uit een analyse uitgevoerd door Alterra is te zien dat er in 2012 nog maar 1 op de 10 erven in het buitengebied een agrarische bestemming heeft. Met een 'erf' wordt een adres bedoeld met woonhuis en/of bijbehorende schuren in het landelijk gebied. Wanneer op een dergelijk erf een agrarisch bedrijf gevestigd is, noemt men dit een 'agrarisch erf' (Gies, Nieuwenhuizen, & Schmidt, 2014).

5.1.3 Leegstand bij rijksmonumenten

In 2019 heeft het Centraal Bureau voor de Statistiek een rapport uitgebreid over de leegstand bij rijksmonumenten. Dit betreft dus alle rijksmonumenten in stedelijk en ruraal gebied. Op 1 januari 2019 waren er ruim 27.000 rijksmonumenten te vinden in Nederland die tot de leegstandpopulatie gerekend worden, waarvan 1.250 leeg stonden. Dit komt neer op een leegstand van ongeveer 5%.

Onder de verschillende rijksmonumenten zijn meerdere gebouwencategorieën te vinden, die veelal overeenkomen met de gebouwencategorieën die in bijlage 11 gebruikt worden. Figuur 6 laat zien wat het landelijke leegstandspercentage was in 2019 onder de verschillende gebouwencategorieën.



Figuur 6: Leegstand onder verschillende gebouwencategorieën in 2019 (De Quillettes, Gommans, & Hitzert, 2019).

De leegstand onder rijksmonumenten is ook per regio bepaald. Hieruit is op te maken dat Friesland en Drenthe de minste leegstand heeft met 3% en Limburg relatief gezien de meeste met 7%. Ook binnen de provincie Limburg is verschil te zien. In Noord-Limburg is relatief gezien de minste leegstand met 1 op de 20 rijksmonumenten met leegstand. Midden-Limburg heeft relatief gezien de hoogste leegstand met 1 op de 10 rijksmonumenten met leegstand. Zuid-Limburg zit daar tussenin met een leegstand van rijksmonumenten van 1 op de 15 (De Quillettes, Gommans, & Hitzert, 2019).

5.1.4 Mogelijke gevolgen van corona

Anno maart 2021 is de coronacrisis aan de orde van de dag en lijkt deze niet snel voorbij te gaan. Doordat door overheidsmaatregelen verschillende sectoren gesloten zijn, zijn er financiële onzekere tijden voor onder andere ondernemers, particuliere huurders en ook voor Stichting het Limburgs Landschap. Mogelijke gevolgen van de coronacrisis voor de bouwsector worden hier toegelicht.

Gesloten sectoren

Stichting het Limburgs Landschap heeft gebouwen in erfpacht gegeven of verhuurt deze aan ondernemers in sectoren die gesloten zijn, of zijn geweest. Hierdoor kunnen erfpachters/huurders problemen krijgen met het betalen van canon of huur door inkomsten- en omzetverlies (Dop, 2020). Zo is er regelmatig de huur verlaagd voor ondernemers die tijdelijk te kampen hebben met inkomsten- en omzetverlies (NOS, 2020). Het Limburgs Landschap kan overwegen om de huur of canon tijdelijk te verlagen aan huurders of erfpachters die financieel in een zware tijd zitten. Hiermee wordt de band tussen eigenaar en

huurder/erfpachter niet verslechterd door de coronacrisis. Echter, het resultaat van huur- of canonverlaging is dat het Limburgs Landschap tijdelijk minder inkomsten heeft.

Naast dat de huur of canon tijdelijk verlaagd kan worden, is het gevaar van gesloten sectoren dat deze dusdanig weinig inkomsten hebben dat er gestopt wordt met het betreffende bedrijf. Denk hierbij aan bedrijven in de horeca- of recreatiesector. Wanneer deze bedrijven besluiten te stoppen, is de kans aannemelijk dat het huur- of erfpachtcontract eindigt met leegstand tot gevolg. Het vinden van nieuwe huurders of erfpachters zal als gevolg van de coronacrisis een uitdaging kunnen worden.

Moeilijker nieuwe huur- of erfpachtovereenkomsten

Leegstaande gebouwen kunnen een nieuwe bestemming krijgen door ze te verhuren of in erfpacht te geven. Dit moet wel via het gemeentelijke bestemmingsplan gaan. Indien het vigerende bestemmingsplan niet toereikend is, moet een (tijdelijke) aanpassing aangevraagd worden. Door de geldende coronamaatregelen en financiële onzekerheden kunnen nieuwe gebruikers terughoudend zijn met het aangaan van een nieuw huur- of erfpachtcontract. Hierdoor kunnen gebouwen minder snel in gebruik worden genomen, wat niet goed is voor de staat van het gebouw en de inkomsten van de Stichting (Vereniging van Nederlandse Gemeenten, z.d.).

Donaties worden stop gezet

Het Limburgs Landschap is een Stichting met donateurs. Er zijn particuliere donateurs (Beschermers) en bedrijven die doneren. Deze betalen jaarlijks een minimaal bedrag dat gebruikt wordt voor de doeleinden van de Stichting (Stichting het Limburgs Landschap, 2021 d). Deze donaties zijn dus van financieel belang. Door de coronacrisis is het aannemelijk dat Beschermers en bedrijven stoppen met doneren, aangezien ook deze groepen financieel geraakt kunnen worden en daarmee willen bezuinigen. Deze beweging was ook te zien aan het einde van de economische crisis in 2013. Het Limburgs Landschap had te kampen met een terugloop van donateurs, wat ook een landelijke trend was. Dit was een recorddaling voor de Stichting (L1, 2013).

Echter, opvallend is dat het aantal donateurs substantieel is gestegen met meer dan 1000 Beschermers in de periode dat corona heerst. Tijdens een regulier jaar neemt dit slechts met circa 300 Beschermers toe (L. Daamen, persoonlijke communicatie, 20 april 2021). De reden van deze uitzonderlijk hoge toename is te verklaren dat door de lockdown mensen in eigen omgeving zijn gaan recreëren en daardoor zijn gaan genieten van de natuur en erfgoed van het Limburgs Landschap. Dit is een positieve uitwerking van de toestand in Nederland.

Dip op de huizenmarkt

De Rabobank heeft in 2020 voorspeld dat vanaf het derde kwartaal in 2021 tot in 2022 de huizenmarkt in een dip zal komen als gevolg van de verwachte baan- en inkomensverliezen. Verwacht wordt dat mensen als gevolg van de coronacrisis en de daarmee hangende faillissementen van bedrijven hun baan kwijt raken en daarmee ook hun inkomen. De vraag naar huizen neemt daardoor af en daarmee zullen de huizenprijzen in 2021 gemiddeld 0,8% lager zijn. In 2022 zal er een daling zijn van 2,6% ten opzichte van 2021. Echter, aan het eind van 2022 zal de daling stoppen (Rabobank, 2020).

Door de verwachte dip in 2021 en het grootste deel van 2022, zullen de huurprijzen ook dalen. Omdat de inflatie omlaag gaat, zal de maximale huurverhoging ook omlaag gaan. Dit hangt namelijk samen met de inflatie van het voorgaande jaar en de inkomstensafhankelijke toeslag (Centraal Bureau voor de Statistiek, 2020 b). Daarnaast is huurverhoging in de gereguleerde sector niet toegestaan in 2021 (Rijksoverheid, 2021).



De coronacrisis heeft weinig invloed op de prijs van het erfpachtcanon. Een erfpachtcontract wordt vaak voor zeer lange tijd aangegaan, vaak tussen de 49 en 99 jaar. De erfpachtcanon wordt bepaald aan het begin van het contract. Vincent Voorn van Klement Rentmeesters in Gulpen, adviseur op het gebied van erfpachtcanonwaardering, geeft aan dat 2,5% tot 3% van de grondwaarde een marktconforme erfpachtcanon is op dit moment (V. Voorn, persoonlijke communicatie, 12 april 2021). Daardoor zal, wanneer het erfpachtcontract verlengd dient te worden, de canon ook veranderen met de nieuwe grondwaarde (Knab, 2017). Echter, de grondwaarde wordt bepaald door verschillende factoren, zoals de locatie, de bestemming, de staat ervan en de vraag (Gebiedseconomie, z.d.). Stichting het Limburgs Landschap heeft een aantal objecten in erfpacht uitgegeven, waarvan op 31 december 2022 het eerstvolgende erfpachtcontract afloopt. Naar alle waarschijnlijkheid zal de huidige coronapandemie geen invloed hebben op de grondwaarde van 2022.

5.2 Risico's van leegstand

Prevenda, een vastgoedbedrijf georiënteerd op Nederland en België, heeft onderzoek gedaan naar alle risico's van leegstand. Al deze risico's zullen hier besproken worden. Het Limburgs Landschap heeft zelf te maken gehad met brand in een schuur, waarschijnlijk als gevolg van vuurwerk. Ook heeft zij te maken gehad met inbraak in een leegstaande woning. Verschillende koperen en ijzeren leidingen zijn hierbij gestolen. Dit pand is uiteindelijk gesloopt en staat niet meer in het gebouwenbestand (L. Daamen, persoonlijke communicatie, 25 mei 2021).

Vandalisme en inbraak

Leegstaande gebouwen trekken vandalisme aan. Aangezien er geen directe beveiliging is, zijn de gebouwen een makkelijk doelwit voor diefstal of vandalisme. Ramen kunnen worden ingegooid en graffiti kan gespoten worden op de muren. Ook kunnen er waardevolle materialen gestolen worden, zoals koperleidingen, bedradingen, lood en sanitair (Prevenda, z.d.). Dit alles is niet bevorderlijk voor de waarde van het gebouw.

Sluikstort

Doordat er weinig toezicht is op de gebouwen, kan sluikstort een groot probleem zijn. Vuil kan ongezien gedumpt worden hetgeen kan resulteren in ongedierte (VRT, 2020). Dit is niet alleen een probleem bij leegstaande gebouwen, maar ook in natuurgebieden (Vroege Vogels, 2005). De kosten voor het opruimen van dit illegaal gedumpte vuil is vaak voor de eigenaar (Prevenda, z.d.).

Kraken

Kraken is verboden sinds 2010. Toen is de Wet Kraken en Leegstand in werking gegaan. Ook moet de rechter eraan te pas komen om een kraakpand te laten ontruimen. De waarde van de gebouwen zal achteruit gaan, aangezien vaak het gehele interieur als exterieur gestript wordt (Fortas, z.d.).

Weerschade

Wanneer er geen toezicht is op ongebruikte gebouwen, kan er schade ontstaan door het weer. Gedacht kan worden aan schade door omgevallen bomen of afgewaaide dakpannen, maar bijvoorbeeld ook door gesprongen waterleidingen. Bij vorst kunnen de waterleidingen bevriezen. Als het warmer wordt, kunnen deze leidingen springen met lekkages als gevolg. De lekkages kunnen ook onopgemerkt voor veel overlast zorgen. Schade kan ontstaan aan muren, stucwerk, vloeren, plafonds en zelfs tot schimmelvorming en rottende balken. Dit kan tot gevaarlijke situaties leiden. Tevens kunnen ook aangrenzende gebouwen schade oplopen. Hiervoor is de eigenaar van de gesprongen leidingen aansprakelijk (Prevenda, z.d.).



Onleefbare leefomgeving

Leegstand is vaak een oorzaak van een onveilige omgeving. Verloedering van een gebouw leidt tot sociale onveiligheid door het aangetrokken vandalisme (Movisie, 2007). Dit leidt tot een desolate sfeer in de omgeving.

Economische schade

De eerder genoemde risico's kunnen de eigenaar van de gebouwen aanzienlijk financieel treffen. Tevens zal de waarde van het gebouw dalen. Naast de waarde zal ook de verhuurbaarheid of de verkoopbaarheid dalen. In het meest negatieve scenario kan dit leiden tot een onverkoop- of onverhuurbaar gebouw (Prevenda, z.d.).

Naast economische schade door de waardedaling van de gebouwen, kan er ook economische schade ontstaan als gevolg van imagoschade. Het Limburgs Landschap heeft donateurs. Zij zijn enerzijds een bron van inkomsten van de Stichting en anderzijds zorgen deze donateurs ook voor draagvlak in de maatschappij. Wanneer zij het niet eens zijn met de activiteiten van de Stichting, kunnen zij ervoor kiezen om hun donaties te stoppen en zal het draagvlak in de regio afnemen.

5.3 Conclusie leegstand

Zoals benoemd zijn in dit hoofdstuk twee deelvragen beantwoord, namelijk deelvraag 5 en 6 over de oorzaken en risico's van leegstand. De antwoorden zijn als volgt:

5. Wat zijn de oorzaken van leegstand?

Op basis van de enquête die het Limburgs Landschap heeft ingevuld, is de reden van leegstand te wijten aan tijdelijke leegstand (huuropzegging en beëindiging erfpacht) of herbestemmingstrajecten. Dit komt niet overeen met de landelijke trend. Landelijk is leegstand in het buitengebied vaak het gevolg van bevolkingsafname in rurale regio's en stoppende agrarische bedrijven. De afname van agrarische bedrijven zal nauwelijks door het Limburgs Landschap te voelen zijn, aangezien deze bij de verwerving van zijn gebouwen de focus legt op gebouwen die kenmerkend zijn voor Limburg en niet op agrarische gebouwen.

6. Wat zijn de risico's van leegstand?

Leegstand heeft vaak een negatieve invloed op de bouwkundige staat, de omgeving en de eigenaar van het gebouw. Risico's waar het Limburgs Landschap mee te maken kan krijgen bij leegstand zijn vandalisme en inbraak, sluikstort, krakers, weerschade, een onleefbare omgeving en economische schade als gevolg van imagoschade.

6. Wet- en regelgeving

Rondom leegstand is in Nederland verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Deze wet- en regelgeving is interessant voor het Limburgs Landschap, aangezien door kennis te hebben van de relevante wet- en regelgeving goed geanticipeerd kan worden op leegstand. De wet- en regelgeving wordt toegelicht op drie niveaus, namelijk het Rijk, de provincie en de gemeente. Daarnaast worden de overige aandachtspunten behandeld. Deelvraag 7 wordt beantwoord in dit hoofdstuk. Deze is als volgt: welke regelgeving is van toepassing als het om leegstandsbeheer gaat?

6.1 Rijk

Het Rijk heeft een aantal wetten opgesteld die betrekking hebben op de verschillende aspecten van leegstand, monumenten en andere gebouwen. Voor het leegstandsbeleid zijn de onderstaande wetten van belang. Daarnaast zijn er meerdere wetten op het gebied van gebouwen, maar deze zijn niet van toepassing op het Limburgs Landschap. Zo is de Woningwet alleen relevant voor woningcorporaties. De wetten die wel relevant zijn, worden kort toegelicht.

6.1.1 Leegstandwet

Woningen die leeg staan, kunnen in aanmerking komen voor de Leegstandwet (art. 3 lid 1 Leegstandwet 1981). Het is een regeling die ervoor zorgt dat woningen een tijdelijke invulling krijgen. Het gaat hierbij om woningen die verkocht worden, huurwoningen die gesloopt of ingrijpend gerenoveerd worden en woonruimtes in gebouwen die in afwachting zijn van een andere bestemming, verbouwing of verkoop (Woonbond, 2016). De eigenaar kan een natuurlijk persoon of een rechtspersoon zijn (art. 6 lid 1 Leegstandwet 1981). De gemeente moet toestemming geven aan de eigenaar die gebruik wil maken van deze regeling. Ook moet de eigenaar toestemming krijgen van de hypotheekverstrekker. Eigenaren moeten aan minimaal één van de volgende voorwaarden voldoen (Huurwoningen, z.d.):

- De woning mag in de voorgaande tien jaren maximaal drie jaar verhuurd zijn;
- De woning is nooit bewoond geweest. Dit bijvoorbeeld door nieuwbouw;
- In de twaalf maanden vooraf aan de verhuur is de woning geheel of gedeeltelijk bewoond geweest door de eigenaar. Is de woning korter dan twaalf maanden in eigendom van de eigenaar, dan moet de woning vanaf het moment van eigendom bewoond zijn geweest door de eigenaar.

6.1.2 Erfgoedwet

De Erfgoedwet beschrijft wat het cultureel erfgoed is, hoe ermee door Nederland wordt omgegaan, wie in Nederland daar de verantwoordelijkheden voor heeft en hoe de overheid daar toezicht op houdt. De wet is ontstaan in 2016 uit zes eerdere wetten en regelingen, namelijk de Monumentenwet 1988, de Wet verzelfstandiging rijksmuseumse diensten, de Wet tot behoud van cultuurbezit, de Wet tot teruggave cultuurgoederen uit bezet gebied, de Uitvoeringswet UNESCO-verdrag 1970 over onrechtmatige invoer, uitvoer of eigendomsoverdracht van cultuurgoederen en de Regeling materieel beheer museumse voorwerpen (Rijksoverheid, z.d. c). Uit de zes oude wetten en regelingen is alleen de Monumentenwet 1988 van toepassing op gebouwen. Van de Monumentenwet 1988 is een deel overgegaan naar de Erfgoedwet en het gedeelte over de besluitvorming in de fysieke leefomgeving zal gaan naar de toekomstige Omgevingswet. Echter, de bepalingen uit de Monumentenwet 1988 die overgaan naar de Omgevingswet blijven inwerking op grond van het overgangsrecht Erfgoedwet (Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, z.d. b). Figuur 7 laat zien hoe de Monumentenwet 1988 wordt verdeeld.

Het voor gebouwen relevante deel van de Erfgoedwet beschrijft de aanwijzing van rijksmonumenten, de bescherming ervan, hoe deze wordt gehandhaafd en de financiële bepalingen (Monumententoezicht, z.d.). De belangrijkste punten hieruit zijn dat de minister verschillende subsidies kan verstrekken met bijbehorende subsidieplafonds, dat de minister verantwoordelijk is voor de bestuursrechtelijke handhaving en dat de minister verantwoordelijk is voor de aanwijzing van rijksmonumenten.



Figuur 7: De verdeling van de Monumentenwet 1988 over de Erfgoedwet en de Omgevingswet (Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, z.d. b).

6.1.3 Wet kraken en leegstand

Kraken is vanaf 1 oktober 2010 verboden. Ook krakers die vóór deze datum een gebouw kraakten werden strafbaar (Rijksoverheid, z.d. d.). De wet is gemaakt om leegstand en kraken aan te pakken. Wijzigingen ten opzichte van oudere wetten zijn dat het kraken van gebouwen strafbaar is gemaakt en dat leegstand tegengegaan moet worden (Zaanstad, z.d.). Het in gebruik nemen van onroerende zaken zonder toestemming van de eigenaar wordt kraken genoemd (Poelmann Van den Broek Advocaten, 2019). Krakers riskeren een gevangenisstraf van één jaar of een geldboete (art. 138a Wetboek van Strafrecht). Is een pand toch gekraakt, dan kan de eigenaar bij de rechter vragen om ontruiming, dat in de meeste gevallen wordt gehonoreerd, omdat de krakers zich strafbaar maken aan huisvredebreuk waarbij het huisrecht van de eigenaar wordt geschonden (Gemeente Amsterdam, z.d.).

Het verbieden van kraken leidt niet meteen tot minder leegstand. Daarom krijgen gemeenten meer handreikingen om leegstand te bestrijden. Ze kunnen bijvoorbeeld eigenaren verplichten leegstand te melden bij de gemeente door middel van een leegstandsverordening, waarna eigenaar en gemeente in gesprek gaan om de mogelijkheden te bekijken. Komen gemeente en eigenaar er niet met elkaar over uit, dan kan de gemeente een huurder voordragen (Rijksoverheid, z.d. d).



6.1.4 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, ook wel Wabo genoemd, is een wet uit 2010 die de basis vormt voor de Omgevingsvergunning, die later besproken zal worden. De omgevingsvergunning voegt verschillende vergunningen samen, zoals natuur en milieu, bouwen, monumenten, ruimte en wonen (InfoMil, z.d. b).

6.1.5 Toekomstige Omgevingswet

De Omgevingswet is een wet die naar verwachting in werking wordt gesteld op 1 januari 2022. Met deze wet wil de overheid de regels voor ruimtelijke ontwikkeling samenvoegen en vereenvoudigen (Rijksoverheid, z.d. f.). Doordat de regels vereenvoudigen, wordt het makkelijker om ruimtelijke projecten op te starten. Zoals eerder besproken gaat het gedeelte uit de Monumentenwet 1988 dat gaat over de besluitvorming in de fysieke leefomgeving, naar de Omgevingswet. Deze nieuwe wet zorgt ervoor dat er ruimte komt voor een snellere besluitvorming, een samenhangendere aanpak van de leefomgeving en ruimte voor lokaal maatwerk. Een nieuw Omgevingsloket wordt een website waarop iedereen kan zien wat er mogelijk is in de leefomgeving. Ook is het mogelijk om vergunningen aan te vragen (Rijksoverheid, z.d. e).

6.2 Provincie

Binnen de Provincie Limburg is er een beleidsprogramma op het gebied van monumenten. Deze wordt hier toegelicht.

Beleidsprogramma Monumenten 2020-2023

De Provincie Limburg maakt om de drie jaar een nieuw beleidsprogramma dat betrekking heeft op de monumenten binnen de provinciegrenzen. De Provincie Limburg schrijft in haar Beleidsprogramma Monumenten 2020-2023 'Monumenten behouden, benutten én beleven' dat zij samen met haar partners wil zorgen voor de instandhouding van het erfgoed. De Limburgse monumenten zijn economisch en toeristisch van belang (Provincie Limburg, 2019).

De provincie heeft vier rollen binnen het monumentenbeleid. Zij zorgt namelijk voor de regelgeving en het beleid, zij kan de opdrachtgever zijn, zij kan zorgen voor de subsidieverlening en zij kan zorgen voor de financiering. Voor het gehele monumentenbeleid stelt de provincie €33,45 miljoen ter beschikking voor de periode van 2020 tot 2023 (Provincie Limburg, 2019). Stichting het Limburgs Landschap heeft hier ook mee te maken, aangezien zij een aantal monumenten in eigendom heeft.

De provincie wil in de periode tussen 2020 en 2023 extra de nadruk leggen op instandhouding en herbestemming (Provincie Limburg, 2019). De relevante uitgangspunten zijn als volgt:

- Er wordt geïnvesteerd in de duurzaamheid van het erfgoed.
- Er komt extra aandacht voor de categorieën 'religieus erfgoed', 'groen erfgoed' en 'agrarische monumenten'.
- Er worden afspraken gemaakt tussen Rijk, de provincies en gemeenten en organisaties over het behoud en gebruik van erfgoed met de hedendaagse ruimtelijke opgaven: energietransitie, stedelijke groei en krimp, verduurzaming en klimaatadaptatie.
- Initiatieven vanuit de samenleving moeten de ruimte krijgen.
- Particuliere eigenaren van monumenten moeten steeds ondersteund worden.
- Werkzaamheden aan monumenten moeten steeds zorgvuldig gebeuren,
- Er moet meer aandacht gaan naar de kwetsbare historische interieurs van monumenten.

6.3 Gemeente

Op gemeentelijk niveau zijn er drie aspecten die van toepassing zijn op vastgoed, monumenten en leegstand. Het gaat hierbij om het bestemmingsplan, het bouwbesluit en de omgevingsvergunning. Deze drie aspecten worden hier toegelicht.

6.3.1 Bestemmingsplan

Elke gemeente maakt een bestemmingsplan. In dit bestemmingsplan legt de gemeenteraad vast welke bestemming op een plek is toegestaan. Naast het aanwijzen van bestemmingen, worden ook de verschillende regels beschreven. Als een grondeigenaar (particulier, projectontwikkelaar of gemeente zelf) een nieuw pand wil bouwen op zijn grond of als een eigenaar van een gebouw deze wil aanpassen, uitbreiden of aanbouwen, moet er bij de gemeente geïnformeerd worden of de aanpassingen passen binnen het bestemmingsplan. Als dit niet het geval is, kan de gemeente het bestemmingsplan aanpassen of kan er een afwijkingsbesluit genomen worden. Dit kan alleen gebeuren na een zorgvuldige afweging van de belangen. Hier hangt een procedure aan vast die enige tijd in beslag kan nemen (SAB Adviesgroep, 2010).

6.3.2 Bouwbesluit 2012

Het Bouwbesluit 2012 heeft als doel om de samenhang binnen de bouwregelgeving te vergroten, de regeldruk te verminderen en om de openbaarheid van de regels en voorschriften te vergroten. Het bevat eisen die voor alle bouwwerken van toepassing zijn en gaat in op de onderwerpen milieu, gezondheid, bruikbaarheid, veiligheid en energiezuinigheid. Daarnaast zijn er ook toezeggingen van de Tweede Kamer en door Europa bepaalde voorschriften aan toegevoegd (Rijksoverheid, z.d. g). De voorschriften in het Bouwbesluit zijn de minimumeisen die maatschappelijk acceptabel zijn (Restauratiefonds, z.d.). Voorbeelden zijn dat de brandveiligheid gegarandeerd kan worden en dat er nooduitgangen zijn.

Het Bouwbesluit is landelijk opgesteld in samenwerking met verschillende partijen uit de bouwsector, zoals architecten, bouwbedrijven en aannemers. Gemeenten controleren de opdrachtgevers of ze de wetten en regels goed naleven (Rijksoverheid, z.d. a).

6.3.3 Omgevingsvergunning

Wanneer een gebouw onderhoud moet krijgen of gerestaureerd moet worden, is een omgevingsvergunning nodig. Ook bij herbestemming is dit vaak het geval. Om een omgevingsvergunning aan te vragen, moet de eigenaar naar de gemeente gaan, die dan de vergunning kan verlenen. Deze vergunning is onderdeel van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, ook wel Wabo genoemd (Restauratiefonds, z.d.).

Ook als het gebouw aangepast wordt, moet er in de meeste gevallen een omgevingsvergunning aangevraagd worden. Dit geldt voor zowel het interieur als het exterieur. Het Besluit omgevingsrecht (Bor) geeft aan wanneer er geen omgevingsvergunning aangevraagd hoeft te worden. Het gaat hierbij voornamelijk om normaal onderhoud waarbij niets verandert in materiaalsoort, kleur of aanleg. Er hoeft geen omgevingsvergunning aangevraagd te worden voor aanpassingen die vanuit het oogpunt van monumentenzorg niet belangrijk zijn. Wanneer het gebouw geen monument is, zijn er andere regels opgesteld in het Besluit omgevingsrecht (Restauratiefonds, z.d.).



6.4 Overige aandachtspunten

Naast bovengenoemde wetten en regelingen, zijn er nog een aantal andere wetten, regelingen en andere punten die van belang kunnen zijn bij leegstand. Deze worden hier kort toegelicht.

Crisis- en herstelwet

Deze wet zorgt ervoor dat in tijden van crisis bouwbedrijven voldoende werk hebben door procedures te verkorten. Doordat deze bouwbedrijven sneller hun projecten aan bijvoorbeeld de infrastructuur kunnen beginnen, kan dit de economie in tijden van crisis stimuleren. De Crisis- en herstelwet (Chw) gaat op in de Omgevingswet (Rijksoverheid, z.d. b.)

Besluit omgevingsrecht

Door het Besluit omgevingsrecht (Bor) is het mogelijk om zonder omgevingsvergunning te bouwen of te verbouwen en aanpassingen te doen aan bestaande gebouwen die het bestemmingsplan eigenlijk niet toelaat. Om dat te bereiken wordt een kortere procedure ingezet van slechts acht weken. In de bijlagen van het Besluit omgevingsrecht is aangegeven om welke aanpassingen het gaat. Voorbeelden zijn het aanbrengen van kozijnen en dakkapellen richting eigen terrein (Restauratiefonds, z.d.).

Asbest

Vroeger werd asbest toegepast in verschillende bouwmaterialen (Arboportaal, z.d.). Wanneer het asbest in het materiaal zit en niet vrij komt, is er geen probleem. Als de asbestvezels vrij komen, kan dit gevaarlijk zijn en moet asbest verwijderd worden. Wordt een gebouw gerenoveerd of gesloopt, dan moet een gecertificeerd bedrijf het gebouw inventariseren op asbest. Is asbest aanwezig, dan moet vanuit het Bouwbesluit een sloopmelding gedaan worden (Restauratiefonds, z.d.). De overheid had ooit als doel om een verbod op asbestdaken te leggen vanaf 2024. Dit werd later 2028. Later bleek dat dit wetsvoorstel niet haalbaar was, waardoor het gesneuveld is. Daarom is er momenteel geen datum waarop asbestdaken verboden zijn (Asbest-subsidies, 2021).

Wet natuurbescherming

Bij het aanpassen van gebouwen moet er rekening gehouden worden met beschermde planten en dieren. De Wet natuurbescherming (Wnb) regelt de bescherming van deze soorten. Geadviseerd wordt om te onderzoeken of beschermde dier- en plantsoorten in of aan het gebouw aanwezig zijn. Deze mogen namelijk niet verstoord worden. Gebeurt dit wel, dan staan hier straffen tegenover (Restauratiefonds, z.d.).

6.5 Conclusie wet- en regelgeving

Deelvraag 7 is beantwoord in dit hoofdstuk. Geconcludeerd kan worden dat er diverse wetten en regelgevingen zijn op landelijk, provinciaal en gemeentelijk niveau die relevant zijn voor het leegstandsbeleid. Op landelijk niveau zijn dit de Leegstandswet, de Erfgoedwet, de Wet kraken en leegstand, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de Omgevingswet. Op provinciaal niveau is dit het beleidsprogramma Monumenten 2020-2023. Tevens kunnen gemeenten verschillende keuzes maken in hun Bestemmingsplan, het Bouwbesluit 2012 en de Omgevingsvergunning. Indien het Limburgs Landschap aanpassingen aan zowel interieur als exterieur wil doen, dan moet er rekening gehouden worden met deze wet- en regelgevingen. Het provinciale beleidsprogramma gaat vooral in op de provinciale doelen en subsidierichtlijnen.

7. Financiën

Het Limburgs Landschap is een stichting die gebruik maakt van verschillende financiële middelen, ook bij het vastgoed. Om de financiële risico's te bekijken van de verschillende gebouwen, is gebruik gemaakt van een herbouwwaarde-indexering en de bezetting per bestemming. Om te weten op welke externe financiële middelen het Limburgs Landschap aanspraak kan maken, is onderzoek gedaan naar de verschillende subsidies en regelingen die bestemd zijn om leegstand tegen te gaan. Deelvraag 8 kan deels worden beantwoord in dit hoofdstuk. Deze is: welke instrumenten zijn er om leegstand te voorkomen of op te heffen, zowel op de korte als lange termijn? De instrumenten worden in een later hoofdstuk benoemd, maar de middelen om leegstand te voorkomen of op te heffen op financieel vlak, worden in dit hoofdstuk besproken.

7.1 Financieel risico

Om leegstand in getallen te kunnen omschrijven, is het nodig om te weten waar de financiële risico's liggen. Het financiële risico van leegstand wordt op twee manieren bepaald, namelijk door te kijken naar de herbouwwaarde en door te kijken naar de bezettingsgraad. Deze twee manieren worden in dit deel uitgelegd.

7.1.1 Herbouwwaarde-indexering

Wanneer een object met een hoge herbouwwaarde leeg staat, is dit een aanzienlijk groter risico voor de Stichting dan wanneer een object met een lage waarde leeg staat. Om dit tegen elkaar te kunnen wegen, is de herbouwwaarde uitgedrukt in een indexcijfer van 1 (lage waarde) tot 1000 (hoge waarde). De herbouwwaarde is het bedrag waarvoor hetzelfde gebouw op dezelfde manier en plek zou worden opgebouwd (Samson, 2021). Het indexcijfer wordt door de herbouwwaarde bepaald, omdat deze niet de waarde van de locatie en de grond meerekent, zoals de verkoopwaarde wel doet. Locatie en grond zijn voor de waarde van het gebouw in het kader van leegstand niet belangrijk.

Vanwege bedrijfsgevoeligheid worden geen directe herbouwwaarden genoemd. Ook al is Stichting het Limburgs Landschap eigenaar van alle gebouwen, dan kunnen erfpachters of huurders het als onprettig ervaren als de herbouwwaarde zichtbaar is. Welk bedrag wel openbaar gemaakt mag worden, is de totale verzekerde waarde in 2020. Deze bedraagt op het moment van schrijven circa €133.500.000,- (C. Christoffel, persoonlijke communicatie, 12 april 2021). Door de objecten periodiek te laten taxeren, kunnen de gebouwen tegen de juiste waarde verzekerd worden. Hierdoor is van onderverzekering geen sprake.

Bijlage 12 laat de herbouwwaarde-indexering zien van het gebouwenbestand van Stichting het Limburgs Landschap. Hierbij is het object met de hoogste herbouwwaarde beschouwd als het hoogste risico voor leegstand en het object met de laagste herbouwwaarde als het minst risicovolle. Ook zijn er een aantal objecten die geen herbouwwaarde hebben gekregen en daardoor een 0-waarde hebben gekregen. Als laatste opmerking zijn er ook objecten die bij andere objecten zijn meegerekend in de herbouwwaarde. Daarom krijgen deze gebouwen geen herbouwwaarde-indexeringscijfer. Het herbouwwaarde-indexeringscijfer is berekend door de hoogste herbouwwaarde als 1000 te zien, waarna telkens de individuele herbouwwaarde vergeleken werd aan de hoogste herbouwwaarde.

Er is gekozen voor een cijfer van 1 tot 1000, omdat anders de cijfers te dicht bij elkaar zouden liggen om een duidelijk verschil te zien. Nu is deze wel zichtbaar. Het hoofdgebouw van Kasteel Arcen heeft de hoogste herbouwwaarde en krijgt daarom het cijfer 1000. De eerst daaropvolgende is het hoofdgebouw van Château Neercanne.

Uit bijlage 12 kan geconcludeerd worden dat bij de objecten met een hoog indexcijfer snel moet worden ingegrepen bij leegstand. Het financieel risico is bij deze hoge indexcijfers namelijk het hoogst. Wanneer een object met een laag indexcijfer leeg komt te staan, is het financiële risico relatief gezien kleiner. Reageren op de leegstand bij objecten met een laag indexcijfer kan dus minder snel.

7.1.2 Bezetting per bestemming

De verschillende bestemmingen kunnen ieder op een eigen manier leeg staan. Dit is afhankelijk van de bezetting. Elke bestemming heeft dus een andere definitie van leegstand. De verschillende bestemmingen inclusief hun bezetting, zijn te zien in tabel 3. Meegenomen moet worden dat er in elk geval geen leegstand is als er een huur, erf- of hoevepachtcontract loopt.

Bestemming	Bezetting
Woning	Zolang er gebruik van gemaakt wordt
Horeca	Zolang er gebruik van gemaakt wordt
Bedrijfsruimte	Zolang er gebruik van gemaakt wordt
Kapel/kerk	Open ter bezichtiging
Museaal	Open ter bezichtiging
Archeologie	Open ter bezichtiging
Kantoor	Zolang er gebruik van gemaakt wordt
Werkschuur	Zolang er gebruik van gemaakt wordt
Vakantiehuis	Zolang het 50% van de tijd verhuurd wordt
Boerderij	Zolang er gebruik van gemaakt wordt
Sluis/stuw	Zolang het bouwwerk in werking kan zijn
Historische tuinaanleg	Open ter bezichtiging
Schuur	Zolang er gebruik van gemaakt wordt
Hotel	Zolang er gebruik van gemaakt wordt
Ontspanningslokaal	Zolang er gebruik van gemaakt wordt
Molen	Zolang de molen 5x per jaar draait
Bezoekerscentrum	Zolang er gebruik van gemaakt wordt
Toiletgebouw	Zolang mensen toegang kunnen hebben

Tabel 3: Bestemmingen met hun bezetting. Peildatum is 15 maart 2021.

De bezettingen zijn bepaald in samenwerking met het Limburgs Landschap (C. Christoffel, persoonlijke communicatie, 10 maart 2021).

De enige twee vaste cijfers gaan over de bestemmingen 'molens' en 'vakantiehuisen'. Wanneer een vakantiehuis minder dan 50% van de tijd verhuurd wordt, dan geeft het vakantiehuis in de ogen van het Limburgs Landschap te weinig rendement. Vandaar dat onderbezetting ook als leegstand wordt gezien (C. Christoffel, persoonlijke communicatie, 10 maart 2021).

Om de onderhoudsstaat van de verschillende molens te kunnen waarborgen, is het belangrijk om de molens periodiek te laten draaien (C. Christoffel, persoonlijke communicatie, 10 maart 2021). Dit wordt vaak gecombineerd met een 'Open Monumentendag', 'Limburgse Molendag' of 'Nationale Molendag'. Bezoekers zijn dan ook welkom. Een stilstaande molen zal op termijn tot een grotere onderhoudslast leiden.

Zoals eerder benoemd, is er geen leegstand wanneer het desbetreffende object verhuurt, in erfpacht of in hoevepacht is gegeven. Het financieel risico wordt beperkt door een pand in gebruik te hebben. Molens zijn objecten die altijd geld kosten vanwege het onderhoud. Ook kunnen ze vaak geen inkomsten genereren, dus betalen de enkele externe gebruikers geen huur. Daarom is het daadwerkelijke gebruik van de molen het beste middel voor het reduceren van de onderhoudskosten (C. Christoffel, persoonlijke communicatie, 20 april 2021).

7.2 Externe financiële middelen

Stichting het Limburgs Landschap heeft middelen tot haar beschikking om aan haar financiële verplichtingen te kunnen voldoen. Hier is een onderscheid te maken tussen eigen middelen en externe financiële middelen zoals subsidieregelingen. In dit hoofdstuk zullen alleen de externe financiële middelen besproken worden die van belang zijn voor de gebouwen. De interne financiële middelen zoals inkomsten door donateurs of giften zijn niet van dusdanige invloed door de gebouwen en de onderhoudstoestand dat deze mee genomen worden. De diverse subsidies ten aanzien van natuurbeheer zijn niet meegenomen. Op de diverse subsidieregelingen kan het Limburgs Landschap momenteel aanspraak maken. Ingegaan wordt op de Subsidie instandhouding monumenten (Sim), de Subsidie herbestemming en de Monulisa-regeling. De Stichting maakt regelmatig gebruik van de Sim en heeft een enkele keer gebruik gemaakt van de Monulisa-regeling en de Subsidie herbestemming (C. Christoffel, persoonlijke communicatie 25 mei 2021).

7.2.1 Subsidie instandhouding monumenten

De Subsidieregeling instandhouding monumenten is een subsidie die bestemd is voor de reguliere onderhoudskosten van een rijksmonument die sober en doeltreffend is. Deze subsidie kan jaarlijks aangevraagd worden tussen 1 februari en 31 maart en wordt door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed behandeld. Subsidieaanvragen die te vroeg of te laat worden ingediend, worden niet in behandeling genomen. De subsidie kan door iedere eigenaar van een rijksmonument worden aangevraagd. Echter, alleen daarvoor aangewezen POM-organisaties mogen subsidie aanvragen voor woonhuismonumenten als het in stand houden van monumenten een hoofdactiviteit is. De subsidiabele kosten zijn voor rijksmonumenten maximaal 3% van de herbouwwaarde over een periode van zes jaar. Onderzoek uitgevoerd door de RCE wees uit dat 0,5% van de herbouwwaarde op jaarbasis voldoende is om regulier onderhoud te kunnen uitvoeren (Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, z.d. f). Tevens wordt vanaf 2019 maximaal 60% van de onderhoudskosten uitbetaald, uitgaande van 3% van de herbouwwaarde. Voorheen was dit maximaal 50%. Voor molens kan maximaal €60.000,- worden aangevraagd (Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, 2019). Het gesubsidieerde bedrag moet de eigenaar gebruiken voor regulier onderhoud dat bijdraagt aan het maximale behoud van de monumentale waarden, zoals herstel van hout- of schilderwerk. Het onderhoud moet beschreven zijn in een instandhoudingsplan voor zes jaar. Naast een instandhoudingsplan moet ook een begroting worden meegestuurd (Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, z.d. g). Naast het aanvragen van een subsidie, is het ook mogelijk om een lening via het Nationaal Restauratiefonds aan te vragen. Dit is niet mogelijk voor overheden. Deze is laagrentend en 100% van de instandhoudingskosten kunnen verkregen worden. Echter, de monumenteneigenaar moet kiezen tussen de subsidie en de lening. Slechts één van de twee kan aangevraagd worden. De hoogte van de rente is niet bekend, evenmin de termijn waarbinnen terug moet worden betaald (Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, z.d. h).

Er zijn drie categorieën waarvoor subsidieplafonds beschikbaar zijn. Dit zijn archeologische monumenten, groene monumenten en gebouwde monumenten. De subsidieplafonds zijn vastgesteld voor de perioden 2020-2025 en bedragen:

Archeologische monumenten:	€	800.000,-
Groene monumenten:	€	8.000.000,-
Gebouwde monumenten:	€	54.020.000,-
Totaal budget:	€	62.820.000,-

Indien er overvraag is voor de Sim, dan worden de aanvragen in de volgende volgorde afgehandeld. Eerst worden de rijksmonumenten beoordeeld die deel uitmaken van een werelderfgoed. Vervolgens komen de POM-organisaties en als laatste komen de overige aanvragen aan de beurt. Hierbij is 75% beschikbaar voor gebouwde monumenten met een herbouwwaarde die lager is dan €8.300.000,- en archeologische en groene monumenten met subsidiabele kosten lager dan €250.000,-, en voor molens. De resterende 25% is bestemd voor rijksmonumenten die niet binnen een van de eerder genoemde categorieën vallen (Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, z.d. f).

7.2.2 Subsidie herbestemming

De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed heeft naast de Sim ook een zogenaamde 'Subsidie herbestemming'. Het doel van deze subsidie is om leegstand van monumenten tegen te gaan waarbij het moeilijk is om een nieuwe bestemming te vinden. De subsidiabele kosten zijn kosten die gemaakt worden voor het onderzoek van de haalbaarheid van herbestemming, kosten die gemaakt worden om de monumenten in de tussentijd water- en winddicht te houden en kosten die gemaakt worden om verduurzaming te onderzoeken in aanvulling op het herbestemmingsonderzoek. De verduurzamingsonderzoeken zijn in 2020 toegevoegd om verduurzaming te stimuleren (Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, z.d. e). POM-organisaties krijgen ook bij deze subsidie voorrang bij overvraag. Jaarlijks is er een subsidieplafond van €2,9 miljoen. De subsidieplafonds voor de drie verschillende subsidiabele kosten zijn als volgt in 2021 (Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, z.d. a):

Haalbaarheidsonderzoeken:	€	1.700.000,-
Water- en winddicht maken:	€	700.000,-
Verduurzamingsonderzoeken:	€	500.000,-
Totaal budget:	€	2.900.000,-

7.2.3 Monulisairegeling

De Provincie Limburg heeft voor drie categorieën rijksmonumenten een subsidie vastgesteld voor de periode van 2020 tot 2022. Met deze subsidie wordt restauratie voorkomen door middel van normaal onderhoud. Het gaat hierbij om gebouwen voor de 'openbare eredienst', 'molens' en 'groene monumenten'. Deze subsidieregeling is speciaal voor deze categorieën, aangezien de Provincie Limburg stelt dat door dreigende leegstand en verminderde inkomsten deze categorieën meer aandacht nodig hebben. Deze regeling is voor personen en organisaties die volledig eigenaar zijn van een monument en is dus niet door een bloot eigenaar of persoonlijke gerechtigde aan te vragen. Het maximale subsidiabele bedrag is €200.000,- en is 15% van de van rijkswege vastgestelde onderhoudskosten. Het totale subsidieplafond is over de twee jaar €1.700.000,- (Provincie Limburg, z.d.).

7.3 Conclusie financiën

Deelvraag 8 is deels beantwoord in dit hoofdstuk. De middelen om leegstand op financieel vlak te voorkomen of op te heffen, zijn benoemd.

Het financiële risico van leegstand kan verkleind of voorkomen worden door gebouwen met een hoge herbouwwaarde-indexering eerder aan te pakken dan gebouwen met een lage herbouwwaarde-indexering. Ook kan leegstand voorkomen worden wanneer de bezetting per bestemming anders wordt dan aangegeven is in tabel 3. De economische schade kan verkleind worden door de gebouwen met een hoge herbouwwaarde-indexering sneller aan te pakken dan de gebouwen met een lage herbouwwaarde-indexering. Wanneer blijkt dat het Limburgs Landschap gebouwen wil herbestemmen om leegstand te voorkomen of op te heffen, dan kan zij een aanvraag doen voor de Subsidie instandhouding monumenten en de Subsidie herbestemming. Wil de Stichting normaal onderhoud uitvoeren aan gebouwen voor de 'openbare eredienst', 'molens' of 'groene monumenten', dan kan het Limburgs Landschap aanspraak doen op de Monulisaregeling van de Provincie Limburg.

8. Instrumenten voor een leegstandsbeleid

Er kunnen verschillende instrumenten benut worden om leegstand tegen te gaan, waarbij diverse maatregelen denkbaar zijn, zowel op de korte als op de lange termijn. De Vereniging van Nederlandse Gemeenten heeft in 2020 een handreiking herschreven uit 2011 waarin verschillende handvatten beschreven worden (Vereniging van Nederlandse Gemeenten, 2020). Deze worden hier toegelicht. Het verschil in korte en lange termijn is gesteld doordat maatregelen voor de korte termijn vaak van tijdelijke duur zijn voor minder dan vijf jaar en maatregelen voor de lange termijn vaak definitieve maatregelen zijn. Deelvraag 8 wordt in dit hoofdstuk volledig beantwoord, op navolging van de conclusie uit hoofdstuk 7.

8.1 Instrumenten op de korte termijn

De instrumenten die op korte termijn kunnen worden ingezet, worden hier besproken. Dit zijn vaak tijdelijke maatregelen.

8.1.1 Anti-kraak

Antikraakbewoning is alleen mogelijk bij leegstaande woningen en andere gebouwen met de benodigde facilitaire voorzieningen. Het voordeel aan tijdelijke bewoning is de voorkoming van kraken en de fysieke beveiliging. Er zijn veel anti-kraakorganisaties en vastgoedbeheerders die tijdelijke bewoners selecteren op basis van de wensen van de eigenaar. Daarmee kan zekerheid gesteld worden dat de waarde van een gebouw niet verlaagd wordt. Ook is de tijdelijke bewoning vaak op korte termijn uit huis te zetten wanneer een nieuwe bestemming voor het betreffende gebouw gevonden is. Over het algemeen is een opzegtermijn van slechts één maand genoeg (Swagerman, 2018). Er zijn een aantal nadelen van anti-kraakbewoning, bijvoorbeeld dat er kosten voor de eigenaar in rekening kunnen worden gebracht, dat de eigenaar moet zorgen dat het pand goed afgesloten kan worden en bewoonbaar is en dat de eigenaar aansprakelijk is voor schade aan personen of goederen (C. Christoffel, persoonlijke communicatie, 5 mei 2021).

8.1.2 Beveiliging

Bij gebouwen die niet de facilitaire voorzieningen hebben zoals woningen, is beveiliging de beste optie om ervoor te zorgen dat er toezicht op het pand blijft. Zo kan bij dreiging door inbraak, vandalisme of krakers direct worden ingegrepen. Met een inbraakmeldsysteem dat aangesloten is op een alarmcentrale, kunnen directe risico's meteen aangepakt worden. De eenmalige kosten voor zo'n inbraakmeldsysteem zijn gemiddeld €1.500,- (Homedeal, z.d.). Daarnaast kan ook gebruik worden gemaakt van een horizontale beveiligingstoren die op bouwplaatsen wordt gebruikt. Deze kost zo'n €550,- per week en wordt meestal gebruikt wanneer kostbare apparatuur 's nachts beveiligd moet worden voor een korte periode (C. Christoffel, persoonlijke communicatie, 5 mei 2021).

Naast een inbraakmeldsysteem of beveiligingstoren kan een pand ook beveiligd worden door controlerondes of door deel te nemen aan collectieve beveiliging, waardoor de kosten worden gedeeld met naburige vastgoedeigenaren (Fortas, z.d.). Dit wordt vaak gezien op industrieterreinen (G4s, z.d.).

8.1.3 Tijdelijk gebruik

Sommige leegstaande gebouwen kunnen tijdelijk anders gebruikt worden. Hierbij kan het gaan om tijdelijk gebruik dat hetzelfde is als de bestemming van het gebouw, maar dit kan ook een andere bestemming zijn. Voorbeelden zijn tijdelijke woningen voor starters en studenten of tijdelijke winkelruimte (Vereniging van Nederlandse Gemeenten, 2011). De kosten hiervan zijn verschillend per object en situatie en daardoor moeilijk in te schatten. De contractvormen die mogelijk zijn, zijn een huurcontract voor bepaalde tijd of het verhuren van een woonruimte via de Leegstandwet (Rijksoverheid, z.d. h).

8.1.4 In gesprek met gemeente

Door in gesprek met de betreffende gemeente te gaan, kan de gemeente helpen met kijken naar de mogelijkheden en bedreigingen. Gemeenten hebben immers vaker te maken met leegstand en daardoor kan de gemeente hulp bieden bij leegstand (Vereniging van Nederlandse Gemeenten, 2011).

8.2 Instrumenten op de lange termijn

Er zijn een aantal instrumenten om leegstand op de lange termijn tegen te gaan. Deze instrumenten worden hier toegelicht.

8.2.1 Lange termijn in gebruik geven

In een ideale situatie kan een pand voor een lange termijn verhuurd worden. Hierdoor is er voor de eigenaar enige zekerheid dat het gebouw niet snel leeg komt te staan. Ook de ingevulde enquêtes laten zien dat 'lange termijn verhuur' de beste oplossing lijkt in de ogen van de POM-organisaties. Wanneer een gebouw maar voor korte termijn in gebruik wordt gegeven, komen hier vaak onder andere bemiddelingskosten van een makelaar bij.

8.2.2 Herbestemming

Herbestemming wordt regelmatig gebruikt bij gebouwen die geen invulling meer kunnen krijgen naar hun huidige bestemming. Bij herbestemming zijn verschillende gradaties te vinden. Zo kan er sprake zijn van functieverbreding, het mengen van functies en functieverandering van een omgeving. Verschillende voorbeelden van Limburgs Landschap zijn Kasteel Elsloo en Château Neercanne met een horeca- en hotelfunctie, de boerderij Koningshof die is omgevormd tot vakantiewoning en het kloostercomplex Hoogcruts dat is omgebouwd tot een plek waar verschillende ondernemers uit verschillende sectoren kunnen werken.

Een bouwtitel kan afkomstig zijn uit een omgevingsvergunning. Deze titel kan ingetrokken worden wanneer er meer dan 26 weken geen activiteiten hebben plaats gevonden waarvoor de vergunning is uitgegeven (Wabo art. 2.33 lid 2). Door het intrekken van de omgevingsvergunning, ontstaat er geen planschade. Ook kan de bouwtitel afkomstig zijn uit



Figuur 8: Afloopschema procedure (her)bestemming (Stichting het Limburgs Landschap, 2014 a).



het geldende bestemmingsplan. Er is dan nog geen aanvraag van een omgevingsvergunning ingediend. Wordt deze aangevraagd, dan moet die verleend worden, behalve als er punten zijn waarop deze geweigerd kan worden. Van planschade bij herbestemming is sprake als er vermogens- of inkomensschade ontstaat door het veranderen van de bestemming (DVC Rentmeesters, z.d.). Er kan een beroep op planschade worden gedaan bij de aanvrager van de omgevingsvergunning, wanneer deze persoon de planwijziging kon voorzien en daar niet op reageerde. Daarmee zou deze persoon het risico van de planwijziging aanvaarden, evenals het vervallen van de bouwtitel (Vereniging van Nederlandse Gemeenten, 2020). Bij het aanvragen van een omgevingsvergunning kan sprake zijn van een reguliere of uitgebreide voorbereidingsprocedure om de aanvraag te kunnen beoordelen. In het algemeen is de reguliere procedure van acht weken standaard. Het gaat dan om het wijzigen, verlenen of intrekken van een omgevingsvergunning. De uitgebreide procedure wordt vaak gebruikt wanneer meerdere Wabo-toestemmingen beoordeeld moeten worden. Deze procedure duurt zes maanden (InfoMil, z.d. a).

Stichting het Limburgs Landschap heeft een procedure samengesteld die betrekking heeft op de invulling van gebouwen. Deze gaat over de wijze waarop het Limburgs Landschap komt tot de (her)bestemming van een gebouw. De procedure van (her)bestemming is nodig in het geval van een leegstaand pand. Dit gebouw kan als eigendom van het Limburgs Landschap leeg komen te staan, maar het is ook mogelijk dat de Stichting een leegstaand object heeft verworven (Stichting het Limburgs Landschap, 2014 a). In beide gevallen wordt de procedure van (her)bestemming in werking gesteld. Naast deze procedure heeft de Stichting procedures over de voorbereiding en de realisatie. Deze twee procedures worden niet beschreven, aangezien deze geen betrekking hebben op de invulling van leegstaande objecten. De gehele procedure is te vinden in bijlage 13. Alhoewel deze procedure dateert uit 2014, is het enige wat aangepast is, de BRIM-regeling. Het Besluit rijkssubsidiering instandhouding monumenten is in 2016 vervangen door de Sim, aan soortgelijke subsidie voor rijksmonumenten (Erfgoedmonitor, z.d.).

Deze procedure van (her)bestemming maakt gebruik van het afloopschema zoals die te zien is in figuur 8. Elk onderdeel is beschreven in de procedure en wordt ondersteund door een beslissingsschema.

8.2.3 Sloop

Sloop van een gebouw is vaak niet het meest aantrekkelijke vooruitzicht. Soms is het de beste oplossing, bijvoorbeeld wanneer een gebouw geen bouwkundige of monumentale waarde heeft of een onrendabele top heeft. Ook kan sloop de beste maatregel zijn als herbestemming geen mogelijkheid is of als de bouwkundige staat te slecht is. Daarnaast biedt sloop verschillende mogelijkheden voor de plek waar eerst het gebouw stond. Zo kan bijvoorbeeld een nieuw hoogwaardig gebouw komen of kan de grond omgevormd worden tot natuurground (Teters, 2015).

8.3 Conclusie instrumenten

Deelvraag 8 is, op navolging van de conclusie uit hoofdstuk 7, beantwoord. De deelvraag was: welke instrumenten zijn er om leegstand te voorkomen of op te heffen, zowel op de korte als lange termijn?

Zowel op de lange als op de korte termijn zijn verschillende maatregelen te nemen om leegstand te voorkomen of op te heffen. Vaak zijn de maatregelen op de korte termijn maatregelen bij frictieleegstand. De korte termijn oplossingen zijn anti-kraak verhuur, beveiliging, tijdelijk gebruik en advies vragen van de desbetreffende gemeente. De lange termijn oplossingen zijn lange termijn verhuur, herbestemming of sloop. Ook het in eigen gebruik nemen is een optie.

Fase 2: Ontwerpcriteria



Cottessen (Stichting het Limburgs Landschap, z.d.
a)

9. Ontwerpcriteria

In dit hoofdstuk zullen de resultaten uit het onderzoek, de visie en de ontwerpcriteria van het beleidsplan besproken worden. Aan de hand van de onderzoeksresultaten kan de visie vorm krijgen. De visie geeft een beeld van de wijze waarop het leegstandsbeleid er uit zou moeten zien. Aan de hand van het vooronderzoek zijn eisen, wensen en randvoorwaarden opgesteld in de ontwerpcriteria. Het leegstandsbeleid zal moeten voldoen aan de ontwerpcriteria. Dit hoofdstuk is het antwoord op deelvraag 9. Daarom is er geen conclusie bij dit hoofdstuk.

9.1 Resultaten uit het onderzoek

Uit de onderzoeksfase zijn verschillende resultaten naar voren gekomen. Aan de hand van deze resultaten worden de visie en de ontwerpcriteria gevormd. Om overzichtelijk te krijgen wat de onderzoeksresultaten zijn, volgt een opsomming:

- Een leegstandsbeleid moet ontwikkeld zijn wanneer de organisatie gebouwen verhuurt of verpacht. De Stichting doet dit, dus is het wettelijk verplicht om een leegstandsbeleid te hebben (SIM art. 31.1.d). Met betrekking tot de inhoud van het beleidsplan, zijn er geen criteria.
- Het Limburgs Landschap is vergelijkbaar met het Groninger Landschap op diverse vlakken zoals het gebouwenbestand, de financiële wensen en herbestemmingen. De bevraagde POM-organisaties zijn geïnteresseerd in het leegstandsbeleid, maar hebben dit niet zelf uitgebreid ontwikkeld.
- Het Limburgs Landschap heeft een divers gebouwenbestand, waarvan een groot deel rijksmonument is. Zeven gebouwen staan momenteel leeg. De meeste gebouwen vallen onder de categorieën 'kastelen en buitenplaatsen', 'windmolens' en 'boerderijcomplexen'.
- Landelijk zijn er andere trends te zien die leegstand veroorzaken dan dat bij het Limburgs Landschap te zien is. De redenen van leegstand bij het Limburgs Landschap zijn te wijten aan het beëindigen van contracten en herbestemmingstrajecten. Daarnaast zijn er een aantal risico's van leegstand waar het Limburgs Landschap mee te maken kan krijgen wanneer gebouwen leeg komen te staan. Met brand en vandalisme heeft de Stichting reeds te maken gehad.
- Op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau zijn verschillende wet- en regelgevingen van toepassing waar steeds aandacht voor moet zijn. Bij elke activiteit aan een gebouw is het van belang om de wet- en regelgeving door te nemen.
- Om het financiële risico te verkleinen, is het van belang dat gebouwen met een hoge herbouwwaarde-indexering eerder worden aangepakt dan gebouwen met een laag cijfer. Tevens kunnen aanpassingen gedaan worden bij gebouwen die niet voldoen aan hun huidige bestemming. Wanneer de Stichting wil herbestemmen om leegstand te voorkomen of op te heffen, dan kan zij een aanvraag doen voor de Sim en de Subsidie herbestemming, die beschreven zijn in deel 6.1. Wil de Stichting normaal onderhoud uitvoeren aan gebouwen die vallen binnen de categorieën 'openbare eredienst', 'molens' of 'groene monumenten', dan kan het Limburgs Landschap aanspraak doen op de Monulisa-regeling van de Provincie Limburg, beschreven in deel 6.2.
- Zowel op de korte als op de lange termijn zijn verschillende instrumenten in te zetten tegen leegstand. De korte termijn instrumenten zijn anti-kraak verhuur, beveiliging, tijdelijk gebruik en advies van de gemeente. Lange termijn instrumenten zijn lange termijn verhuur, herbestemming of sloop. Ook het in eigen gebruik nemen is een optie.

9.2 Ontwerpcriteria

De verschillende eisen, wensen en randvoorwaarden vormen samen de ontwerpcriteria. Door het onderzoek zijn meerdere criteria naar voren gekomen, waardoor het leegstandsbeleid vorm kan krijgen en waar het aan moet voldoen. De ontwerpcriteria zijn specifiek gemaakt voor het beleidsplan-hoofdstuk, maar delen van de criteria zijn ook elders verwerkt.

Eisen

- Het beleidsplan heeft betrekking op het gebouwenbestand anno maart 2021 van Stichting het Limburgs Landschap.
- Alle gebouwen zijn beschreven op hun categorie en de bestemming.
- Er is zicht op de risico's, zowel op het gebied van financiën, leegstandsrisico's en de risico's die veroorzaakt worden door bijzondere omstandigheden in de samenleving.
- De oorzaken van leegstand zijn onderzocht, zodat het beleidsontwerp hierop aansluit.
- Het leegstandsbeleid voldoet aan de wet- en regelgeving.
- Instrumenten om leegstand tegen te gaan zijn beschreven, zowel op de korte termijn tot vijf jaar als op de lange termijn durende langer dan vijf jaar.
- Aan de hand van een checklist is aangegeven wat geregeld moet worden om leegstand aan te pakken.
- De procedures die gebruikt zijn, zijn helder beschreven.
- Beslisschema's zijn gemaakt om de te nemen keuzes visueel te verduidelijken.
- Door middel van aanbevelingen is voor het Limburgs Landschap duidelijk wat er moet gebeuren om leegstand tegen te gaan, maar ook waar op gelet kan worden bij nog te verwerven gebouwen.
- Het financiële risico is beschreven door middel van een herbouwwaarde-indexering en de bezetting per bestemming zonder dat de herbouwwaardes genoemd zijn.
- De subsidies en regelingen die van belang zijn voor de gebouwen van het Limburgs Landschap, zijn beschreven.
- De beschreven bedragen zijn correct overgenomen uit de archieven en bestanden van het Limburgs Landschap.
- In het beleidsplan is onderzoek gedaan naar de gebruiksstatus van ieder gebouw en naar het tijdstip waarop de contracten aflopen.
- In het beleidsplan is de POM-status nader toegelicht. Tevens is omschreven hoe het Limburgs Landschap deze status heeft verworven.
- Het onderwerp leegstand is toegelicht op zowel landelijk als regionaal niveau.
- In het beleidsplan is de aanpak van andere POM-organisaties beschreven.

Wensen

- Het beleidsplan is relevant voor soortgelijke POM-organisaties.
- Het beleidsplan kan vrij toegankelijk zijn.
- Het beleidsplan is duidelijk leesbaar en overzichtelijk.

Randvoorwaarden

- Het beleidsplan is opgesteld op basis van het huidige gebouwenbestand van het Limburgs Landschap, maar is ook op een later moment toepasbaar.

9.3 Visie

Door middel van de ontwerpcriteria die zijn ontstaan als gevolg van onderzoek naar de verschillende criteria en de wensen van Stichting het Limburgs Landschap over het leegstandsbeleid, is het mogelijk een visie op te stellen die betrekking heeft op de aanpak van leegstand bij gebouwen.

De visie luidt als volgt: Stichting het Limburgs Landschap heeft zicht in haar gebouwenbestand op alle facetten en zij zal direct kunnen anticiperen op (dreigende) leegstand.

Fase 3: Beleidsontwerp



Kasteel Goedenraad (Stichting het Limburgs Landschap, z.d. b)



10. Beslissingsschema's

Om beslissingen te maken over de reactiesnelheid en de invulling van de gebouwde objecten, zijn beslissingsschema's gevormd om de te nemen beslissingen te vergemakkelijken. Telkens kan er vanuit een vraag 'ja' of 'nee' geantwoord worden, zodat uiteindelijk de beste beslissing naar voren komt. Door eerst naar de beslissingsschema 'reactiesnelheid' (figuur 9) te kijken, kan er door middel van de beslissingsschema 'invulling objecten' (figuur 10) een bestemming voor het desbetreffende object bepaald worden. Deze beslissingsschema's zijn ontworpen door de onderzochte instrumenten als antwoord te beschouwen wanneer gekeken wordt naar welke invulling de objecten kunnen krijgen. Aan de hand van deze instrumenten zijn vragen ontworpen die leiden naar de invulling van de objecten. Samen met het Limburgs Landschap is gekeken naar de vraagstelling en of de antwoorden daarop inhoudelijk juist zijn.

10.1 Beslissingsschema 'reactiesnelheid'



Figuur 9: Beslissingsschema 'reactiesnelheid'.

10.2 Beslissingsschema 'invulling objecten'



Figuur 10: Beslissingsschema 'invulling objecten'.



Bestemming	Bezetting
Woning	Zolang er gebruik van gemaakt wordt
Horeca	Zolang er gebruik van gemaakt wordt
Bedrijfsruimte	Zolang er gebruik van gemaakt wordt
Kapel/kerk	Open ter bezichtiging
Museaal	Open ter bezichtiging
Archeologie	Open ter bezichtiging
Kantoor	Zolang er gebruik van gemaakt wordt
Werkschuur	Zolang er gebruik van gemaakt wordt
Vakantiehuis	Zolang het 50% van de tijd verhuurd wordt
Boerderij	Zolang er gebruik van gemaakt wordt
Sluis/stuw	Zolang het bouwwerk in werking kan zijn
Historische tuinaanleg	Open ter bezichtiging
Schuur	Zolang er gebruik van gemaakt wordt
Hotel	Zolang er gebruik van gemaakt wordt
Ontspanningslokaal	Zolang er gebruik van gemaakt wordt
Molen	Zolang de molen 5x per jaar draait
Bezoekerscentrum	Zolang er gebruik van gemaakt wordt
Toiletgebouw	Zolang mensen toegang kunnen hebben

*Tabel benoemd in beslissingsschema 'reactiesnelheid'

11. Checklist

Een checklist helpt om de risico's van leegstand te beperken. Aan de hand van een checklist wordt aangegeven wat geregeld moet worden om leegstand aan te pakken. De checklist is samengesteld door de eerder genoemde procedures te analyseren, evenals de twee eerder genoemde handreikingen van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten. Daarnaast is ook gebruik gemaakt van de 'Checklist Leegstand: wat nu?' van het Verbond van Verzekeraars (Verbond van Verzekeraars, z.d.).

Algemene leegstand

- ☐ Moet de leegstand bij het object meteen worden aangepakt?
- ☐ Was de leegstand te verwachten?
- ☐ Hoe lang staat het object leeg?
- ☐ Wat is de reden van de leegstand?
- ☐ Is de leegstand voor tijdelijke duur, zoals verhuizingen of verbouwingen (frictieleegstand)?
- ☐ Is er contact met de gemeente en kan deze faciliteren?
- ☐ Is duidelijk welke procedures gebruikt moeten worden?
- ☐ Was er zicht op het einde van eventuele contracten?
- ☐ Ligt de leegstand in de landelijke of provinciale trend?
- ☐ Is duidelijk hoe andere POM-organisaties met soortgelijke problemen zijn omgegaan?

Risico's

- ☐ Ligt het object afgelegen, zodat er geen sociale controle aanwezig is?
- ☐ Is het object in goede bouwkundige staat?
- ☐ Is het object risicogevoelig?
- ☐ Is het financiële risico bekend?

Financieel

- ☐ Is het wenselijk om het object commercieel uit te baten?
- ☐ Is het wenselijk om weinig te investeren met lage beheerskosten zodat het object mogelijk permanent verhuurd kan worden tegen marktconforme opbrengsten?
- ☐ Is het wenselijk om veel te investeren met hoge beheerskosten zodat het object mogelijk tijdelijk verhuurd kan worden met potentieel hoge opbrengsten?
- ☐ Is het object recentelijk getaxeerd?
- ☐ Is de herbouwwaarde bekend?
- ☐ Welke subsidies zijn te krijgen?
- ☐ Is het object een rijksmonument, of kan deze als monument worden beschouwd?

Ingebruikname

- ☐ Is het object verhuurd?
- ☐ Is het object verpacht?
- ☐ Is het object in erfpacht geweest?
- ☐ Kan het object commercieel uitgebaat worden?

Bestemming

- ☐ Wat was de oorspronkelijke bestemming van het object?
- ☐ Wat was de laatste bestemming van het object?
- ☐ Was de bezetting per bestemming correct?
- ☐ Is duidelijk welke bestemmingen van toepassing kunnen zijn, zowel op de korte als op de lange termijn?
- ☐ Moet het object aangepast worden?
- ☐ Is helder welke vergunningen aangevraagd moeten worden voor de aanpassingen en met welke wet- en regelgeving rekening gehouden moet worden?
- ☐ Zijn de juiste partijen gekozen om mee samen te kunnen werken?
- ☐ Kan het object in bouwkundige waarde verbeterd worden?
- ☐ Is gebruik gemaakt van de beslisschema 'invulling objecten'?



Figuur 11: Hoofdkantoor Limburgs Landschap (Joost Reijnen Architect, z.d.).

12. Beleidsplan

In dit hoofdstuk wordt het beleidsplan beschreven. Het beleidsplan is ontworpen door gebruik te maken van het onderzoek en de ontwerpcriteria. In dit hoofdstuk wordt gekeken naar het doel, de visie, de ambitie en de strategie.

12.1 Doel

Het doel van de Stichting voor de gebouwen is als volgt: Het behoud en beheer van in natuurwetenschappelijk en landschappelijk opzicht belangrijke terreinen en andere objecten in de provincie Limburg zowel ter wille van de natuur zelf als ten behoeve van het geestelijk en lichamelijk welzijn van de mens (Stichting het Limburgs Landschap, 2009). In de ingevulde enquête in bijlage 9 heeft het Limburgs Landschap laten weten dat zij zich als vangnet wil opstellen voor erfgoed dat langdurig leeg staat. Indien nodig zullen deze gerestaureerd moeten worden of een nieuwe bestemming krijgen, waarbij de opbrengsten die uit de exploitatie van het gebouw komen ten goede komen aan de instandhouding van het gebouw.

12.2 Visie

De visie van Stichting het Limburgs Landschap is: Stichting het Limburgs Landschap heeft inzicht in haar gebouwenbestand op alle facetten en zij zal direct kunnen anticiperen op (dreigende) leegstand. Deze visie is samengesteld als gevolg van het onderzoek naar de ontwerpcriteria van het Limburgs Landschap.

12.3 Ambitie

Stichting het Limburgs Landschap is een organisatie met een uitgebreid en variërend gebouwenbestand. De ambitie is om in de toekomst een goed eigenaar te blijven en verantwoordelijkheid te kunnen uitdragen voor al haar gebouwen. Daarbij gaat kwaliteit van het gebouwenbestand voor kwantiteit van het gebouwenbestand. Leegstand is daar een gevaar voor, die door middel van verschillende tools voorkomen kan worden of kan worden verkleind. Het streven is dan ook om zo min mogelijk leegstand in het gebouwenbestand te hebben. Om de onderhoudstoestand te kunnen waarborgen, streeft de Stichting ernaar om met de inkomsten van de gebouwen het onderhoud te kunnen financieren.

12.4 Strategie

Om leegstand tegen te gaan, dient er een concrete strategie te zijn. De tools die in deze strategie verwerkt zijn, zijn verwerkt in dit leegstandsbeleid. Door middel van de beslisschema's is te zien of er snel gereageerd moet worden en naar welke invulling het gebouw kan krijgen. Door de checklist te gebruiken, is het mogelijk om de risico's voortijdig aan te zien komen en is er te zien hoe leegstand aangepakt kan worden. Met de herbouwwaarde en de tabel over 'bezetting per bestemming' is het financiële risico te bepalen. Om al deze tools te kunnen gebruiken, is het van belang dat de werknemers van de Stichting die ermee werken, regelmatig samen komen om de stand van zaken vast te stellen.

13. Aanbevelingen en reflectie

In dit afsluitende hoofdstuk is er aandacht voor de aanbevelingen. Daarnaast zal kritisch gereflecteerd worden op het afstudeerproject.

13.1 Aanbevelingen

Enkele aanbevelingen worden voorgesteld, waarin het Limburgs Landschap advies krijgt aan de hand van de bevindingen uit het afstudeerproject.

Gebruik verschillende bestemmingen

Stichting het Limburgs Landschap heeft een divers gebouwenbestand met verschillende gebouwencategorieën met verschillende bestemmingen. De focus ligt niet bij slechts één bestemming, maar deze is gespreid over verschillende bestemmingen zoals 'horeca', 'woning' of 'vakantiehuis'. Door deze spreiding aan bestemmingen, zijn er meerdere inkomstenbronnen. Op deze manier worden inkomsten, voor zover mogelijk, geborgd. Geadviseerd wordt om in de toekomst diverse bestemmingen bij verschillende gebouwencategorieën in te blijven zetten, op de manier zoals de Stichting dat nu ook doet. Inspiratie over welke bestemmingen gebruikt kunnen worden per gebouwencategorieën, is te vinden in de enquêtes die door de POM-organisaties zijn ingevuld.

Beperk het financiële risico

Met diverse bestemmingen wordt het financieel risico verkleind. Het financiële risico wordt ook verkleind door zicht te hebben op de aflooptermijnen van contracten, door eerst in te grijpen bij gebouwen met een hoge herbouwwaarde-indexering en door de bezetting per bestemming binnen de opgestelde richtlijnen te houden. Het advies is om deze kenmerken in zicht te houden, zodat de Stichting leegstand kan aan zien komen en snel kan handelen.

Beperk de risico's

Leegstand kan het gevolg zijn van verschillende oorzaken. Mocht er toch leegstand zijn, dan kunnen de genoemde risico's beperkt worden door tijdelijke maatregelen te nemen. Ook bij frictieleegstand kunnen risico's ontstaan. Bij deze tijdelijke vorm van leegstand wordt geadviseerd om gebruik te maken van de korte termijn maatregelen.

Blijf selectief in verwerving

Het Limburgs Landschap heeft een gebouwenbestand met karakteristieke gebouwen en objecten die typerende verhalen over de provincie vertellen. Door terughoudend in de verwerving van gebouwen te zijn en alleen karakteristieke gebouwen in eigendom te nemen met een provinciale betekenis, kan de nadruk worden gelegd op projecten bij verworven gebouwen zodat waardeverstijging kan ontstaan.

13.2 Kritische reflectie

Met het maken van dit beleidsplan is gebruik gemaakt van de methode zoals omschreven is in hoofdstuk 1. Gereflecteerd wordt op de gekozen methoden en de bijbehorende resultaten in relatie tot de doelstelling.

De drie gebruikte fasen in de methodiek hebben alle een eigen doel gehad. In de onderzoeksfase is onderzoek gedaan, in de ontwerpcriteriafase zijn de ontwerpcriteria samengesteld en in de beleidsontwerpfase zijn de tools voor het beleid ontworpen. Door deze methodiek te gebruiken, is getracht de doelstelling te behalen waarbij door middel van een leegstandsbeleid de risico's konden worden ingeschat en afgewogen en waarbij de Stichting voorbereid is op leegstand.



In de ontwerpcriteria zijn de verschillende wensen, eisen en randvoorwaarden van het Limburgs Landschap beschreven en aan de hand daarvan is een visie opgesteld. Aan de hand van deze criteria zijn enkele kritische aandachtspunten te zien. Enkele onderzoeksmethoden konden anders worden aangepakt, zodat bredere inzichten konden ontstaan. Zo had meer aandacht kunnen gaan naar de gedeeltelijke leegstand van gebouwen. In dit leegstandsbeleid is gekeken of een object óf leeg óf in gebruik is en niet naar de gedeeltelijke leegstand. Een voorbeeld is dat van een kasteel een zijvleugel niet in gebruik is, terwijl het overige gedeelte in gebruik is als museum. Wanneer de gedeeltelijke leegstand mee zou zijn genomen, dan had mogelijk een betere aanbeveling kunnen volgen aan de hand van onderzoeksresultaten. Het gebouw had in een soortgelijk geval meer toekomstbestendig kunnen zijn en daardoor duurzamer.

In hoofdstuk 1 is aangegeven dat het belangrijk is dat het afstudeerproject bijdraagt aan duurzaamheid. Duurzaamheid is uitgedrukt in de 'drie p's'. Deze bestaan uit 'People', 'Planet' en 'Profit'. Wanneer reflecterend naar het afstudeerproject gekeken wordt, dan is te zien dat het project voldoet aan 'People' en 'Profit'. De gebouwen blijven toegankelijk en zijn door gebruikers of recreanten te gebruiken. Aan 'People' wordt dus voldaan. Ook aan 'Profit' wordt voldaan. De inkomstenbronnen voor de Stichting door het gebruik van verschillende bestemmingen is naar voren gekomen. Daarmee is rekening gehouden met het financieel stabiel houden van het Limburgs Landschap. Enkel aan 'Planet' is geen aandacht geweest. 'Planet' gaat in op de duurzaamheid voor de natuur. In het afstudeerproject is geen aandacht geweest voor het behoud van flora en fauna.

Literatuurlijst

Arboportaal. (z.d.). *Wat is asbest?* Geraadpleegd op 16 april 2021, van <https://www.arboportaal.nl/onderwerpen/asbest/asbest>.

Asbest-subsidies. (2021). *Wetgeving omtrent asbest sanering*. Geraadpleegd op 16 april 2021, van <https://www.asbest-subsidies.nl/wetgeving/>.

Centraal Bureau voor de Statistiek. (2020 a). *Groei en krimp per gemeente*. Geraadpleegd op 1 april 2021, van <https://www.cbs.nl/nl-nl/visualisaties/dashboard-bevolking/regionaal/groei-en-krimp>.

Centraal Bureau voor de Statistiek. (2020 b). *Grootste huurstijging in zes jaar*. Geraadpleegd op 5 april 2021, van <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2020/37/grootste-huurstijging-in-zes-jaar>.

Daamen, L. & Frenken, G. (2016). *Erfpacht – Tuinmanswoning Kasteel Goedenraad* (Notitie). Lomm: Stichting het Limburgs Landschap.

De Quillettes, J., Gommans, F., & Hitzert, F. (2019). *Leegstand rijksmonumentale niet-woningen, 2019*. Geraadpleegd op 2 april 2021, van <https://www.cbs.nl/nl-nl/maatwerk/2020/05/leegstand-van-rijksmonumentale-niet-woningen-2019>.

Dop, J. (2020, 29 september). *Coronamaatregelen kunnen reden zijn voor huurverlaging*. Geraadpleegd op 2 april 2021, van <https://www.russell.nl/publicatie/coronamaatregelen-kunnen-reden-zijn-voor-huurverlaging>.

DVC Rentmeesters. (z.d.). *Planschade*. Geraadpleegd op 10 mei 2021, van <https://www.dvcrentmeesters.nl/diensten/planschade/>.

Erfgoedmonitor. (z.d.). *Subsidieregeling instandhouding rijksmonumenten (SIM, voorheen Brim)*. Geraadpleegd op 3 mei 2021, van <https://erfgoedmonitor.nl/onderwerpen/subsidieregeling-instandhouding-rijksmonumenten-sim-voorheen-brim>.

Fortas. (z.d.). *Kent u de veiligheidsrisico's van leegstand?* Geraadpleegd op 6 maart 2021, van <https://www.fortas.nl/nieuwsbericht/kent-u-de-veiligheidsrisico-s-van-leegstand>.

Frenken, G.W.P. (2014, 8 september). *Beleid en kwaliteitsbeheersing gebouwen* (Rapport). Lomm, Stichting het Limburgs Landschap.

Frenken, G.W.P. (2016, 30 augustus). *Aanvraag: aanwijzing Professionele Organisatie voor Monumentenbehoud*. [Brief]. Lomm: Auteur.

G4s. (z.d.). *Collectieve beveiliging*. Geraadpleegd op 7 april 2021, van <https://www.g4s.com/nl-nl/oplossingen/secure-solutions/mobiele-surveillance/collectieve-beveiliging>.

Gebiedseconomie. (z.d.). *Grondwaarde*. Geraadpleegd op 5 april 2021, van <http://www.gebiedseconomie.nl/content/g/grondwaarde>.



Geldersch Landschap & Kasteelen. (2013). *Nota duurzame instandhouding van monumenten*. Geraadpleegd op 21 april 2021, van https://assets.glk.nl/docs/8fa5f43c-a8fa-4375-9475-cd6878ee497e.pdf?_ga=2.262018190.289283954.1618990408-1191388809.1588509514.

Gemeente Amsterdam. (z.d.). *Achtergrondinformatie kraken & ontruimen*. Geraadpleegd op 16 april 2021, van https://wob.amsterdam.nl/publish/pages/893816/91_achtergrondinformatie_kraken.pdf+&cd=5&hl=nl&ct=clnk&gl=nl.

Gerats, R., Pesch-Konopka, K., & Rovers, M. (2016). *De samenhang tussen kennis, vakmanschap en organisatie binnen de Stichting het Limburgs Landschap* (Rapport). Stichting het Limburgs Landschap, Lomm.

Gies, E., Nieuwenhuizen, W. & Smidt, R. (2014). *Vrijkomende agrarische bebouwing in het landelijk gebied*. Geraadpleegd op 8 maart 2021, van <https://edepot.wur.nl/296354>.

Homedeaal. (z.d.). *Inbraakbeveiliging prijzen*. Geraadpleegd op 7 mei 2021, van <https://www.homedeaal.nl/inbraakbeveiliging/inbraakbeveiliging-prijzen/#:~:text=Wat%20kost%20inbraakbeveiliging%3F,een%20rolluik%20tot%20zelfs%20c> amerabewaking.

Huurwoningen. (z.d.). *Leegstandwet*. Geraadpleegd op 16 april 2021, van <https://www.huurwoningen.nl/info/leegstandwet/>.

InfoMil. (z.d. a). *Hoe verloopt de procedure van verlening van een omgevingsvergunning?* Geraadpleegd op 10 mei 2021, van <https://www.infomil.nl/onderwerpen/integrale/wet-algemene/vragen-antwoorden/wettelijk-kader/voorbereidingsproc/verloopt-procedure/>.

InfoMil. (z.d. b). *Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)*. Geraadpleegd op 16 april 2021, van <https://www.infomil.nl/onderwerpen/integrale/wet-algemene/>.

Inspectie Overheidsinformatie en Erfgoed. (2017). *Toezichtkader Overheidsinformatie en Erfgoed*. Den Haag: Auteur.

Inspectie Overheidsinformatie en Erfgoed. (2019). *Toetsingskader Professionele Organisatie voor Monumentenbehoud*. Den Haag: Auteur.

Joost Reijnen Architect. (z.d.). *Kantoor stichting Het Limburgs Landschap*. Geraadpleegd op 31 mei 2021, van <https://joostreijnen.nl/kantoor-stichting-het-limburgs-landschap/>.

Knab. (2017, 1 oktober). *Huis kopen met erfpacht: de voordelen en nadelen*. Geraadpleegd op 5 april 2021, van <https://bieb.knab.nl/hypotheek/huis-kopen-met-erfpacht-de-voordelen-en-valkuilen#:~:text=De%20prijs%20die%20je%20hiervoor,3.000%20voor%20het%20gebruik%20hiervan>.

L1. (2013, 8 december). *Limburgs Landschap verliest veel donateurs*. Geraadpleegd op 5 april 2021, van <https://l1.nl/limburgs-landschap-verliest-veel-donateurs-29760>.

LandschappenNL. (z.d.). *Waar we voor staan*. Geraadpleegd op 3 februari 2021, van <https://www.landschappen.nl/waar-we-voor-staan>.

Monumenten. (z.d.). *Verplichtingen*. Geraadpleegd op 8 maart 2021, van <https://www.monumenten.nl/monumenten-onderhouden/wetten-en-regels/verplichtingen>.

Monumententoezicht. (z.d.). *Monumentenwet*. Geraadpleegd op 16 april 2021, van <https://www.monumententoezicht.nl/wetgeving/monumentenwet>.

Movisie. (2007). *Zicht op sociale veiligheid*. Geraadpleegd op 6 april 2021, van <https://www.movisie.nl/sites/movisie.nl/files/publication-attachment/Zicht%20op%20sociale%20veiligheid%20%5BMOV-238796-0.4%5D.pdf>.

Natuurmonumenten. (2017). *Erfgoed in het hart*. Geraadpleegd op 21 april 2021, van https://res.cloudinary.com/natuurmonumenten/raw/upload/v1543844938/2018-12/NM170507_Visie-Erfgoed_V5_digitaal.pdf.

NOS. (2020, 10 oktober). *Ondernemers die zuchten onder coronacrisis krijgen steeds vaker huurkorting*. Geraadpleegd op 5 april 2021, van <https://nos.nl/nieuwsuur/artikel/2351797-ondernemers-die-zuchten-onder-coronacrisis-krijgen-steeds-vaker-huurkorting.html>.

Poelmann Van den Broek Advocaten. (2019, 8 juli). *Kraken: voorkomen en verhelpen*. Geraadpleegd op 16 april 2021, van <https://poelmannvandenbroek.nl/kraken-voorkomen-en-verhelpen/>.

Prevenda. (z.d.). *Risico van leegstand*. Geraadpleegd op 6 april 2021, van <https://www.prevenda.eu/diensten/leegstandsbeheer/risico-en-gevaar-van-leegstand/>.

Provincie Limburg. (z.d.). *Subsidie Onderhoud gebouwen voor de openbare eredienst, molens en groene monumenten (Nadere subsidieregels Monulisa 2020-2022)*. Geraadpleegd op 7 mei 2021, van <https://www.limburg.nl/@5393/subsidie-monulisa/>.

Provincie Limburg. (2019). *Beleidsprogramma Monumenten 2020-2023; Monumenten behouden, benutten én beleven*. Geraadpleegd op 15 april 2021, van <https://www.limburg.nl/onderwerpen/cultuur/monumenten/>.

Rabobank. (2020, 8 september). *Tijdelijke dip in huizenprijzen en woningverkoop verwacht vanaf 2021*. Geraadpleegd op 5 april 2021, van <https://economie.rabobank.com/publicaties/2020/september/tijdelijke-dip-in-huizenprijzen-en-woningverkoop-verwacht-vanaf-2021/#9575ef0b-50d7-4df5-9da5-18439d9f65da>.

Rekencommissie Haarlem. (2015, mei). *Leegstandsbestrijding in Haarlem*. Geraadpleegd op 8 maart 2021, van <https://gemeentebestuur.haarlem.nl/bestuurlijke-stukken/2015092052-Bestuurlijke-Nota-Effectiviteit-Leegstandsbeleid.pdf>.

Restauratiefonds. (z.d.). *Wet- en regelgeving*. Geraadpleegd op 16 april 2021, van <https://www.herbestemming.nu/kennisdossiers/wet-en-regelgeving>.

Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. (z.d. a). *Hoeveel subsidie kan ik aanvragen?* Geraadpleegd op 7 mei 2021, van <https://www.cultureelerfgoed.nl/onderwerpen/subsidie-herbestemming-monumenten/hoeveel-subsidie-kan-ik-krijgen>.

Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. (z.d. b). *Overgangsrecht Monumentenwet 1988 naar Omgevingswet*. Geraadpleegd op 16 april 2021, van <https://www.cultureelerfgoed.nl/onderwerpen/erfgoedwet/overgangsrecht-monumentenwet-1988-naar-omgevingswet>.

Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. (z.d. c). *Professionele organisaties voor monumentenbehoud*. Geraadpleegd op 28 februari 2021, van <https://www.cultureelerfgoed.nl/onderwerpen/subsidie-instandhouding-rijksmonumenten/professionele-organisaties-voor-monumentenbehoud>.



Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. (z.d. d). *Rijksmonumentenregister*. Geraadpleegd op 18 maart 2021, van <https://monumentenregister.cultureelerfgoed.nl/>.

Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. (z.d. e). *Subsidie herbestemming*. Geraadpleegd op 7 mei 2021, van <https://www.cultureelerfgoed.nl/onderwerpen/subsidie-herbestemming-monumenten>.

Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. (z.d. f). *Subsidie instandhouding rijksmonumenten*. Geraadpleegd op 19 april 2021, van <https://www.cultureelerfgoed.nl/onderwerpen/subsidie-sinstandhouding-rijksmonumenten>.

Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. (z.d. g). *Welke kosten zijn subsidiabel?* Geraadpleegd op 19 april 2021, van <https://www.cultureelerfgoed.nl/onderwerpen/subsidie-instandhouding-rijksmonumenten/welke-kosten-zijn-subsidiabel>.

Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. (z.d. h). *Woonhuissubsidie, instandhoudingssubsidie of lening*. Geraadpleegd op 23 mei 2021, van <https://www.cultureelerfgoed.nl/onderwerpen/subsidie-woonhuismonumenten/woonhuissubsidie-instandhoudingssubsidie-of-lening>.

Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. (2012). *Een toekomst voor kasteelruïnes*. Geraadpleegd op 31 maart 2021, van https://www.joostdevree.nl/bouwkunde2/jpgp/pdf_001_toekomst_voor_kasteelruines_%20www_cultureelerfgoed_nl.pdf.

Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. (2017). *Aanwijzing POM-status* (Brief MT-2016-48). Amersfoort: Auteur.

Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. (2019, 14 januari). *Extra budget voor instandhoudingssubsidie*. Geraadpleegd op 19 april 2021, van <https://www.cultureelerfgoed.nl/actueel/nieuws/2019/01/14/extra-budget-voor-instandhoudingssubsidie>.

Rijksoverheid. (z.d. a). *Bouwvoorschriften*. Geraadpleegd op 16 april 2021, van <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/bouwregelgeving/bouwvoorschriften>.

Rijksoverheid. (z.d. b). *Crisis- en herstelwet*. Geraadpleegd op 16 april 2021, van <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/omgevingswet/crisis-en-herstelwet>.

Rijksoverheid. (z.d. c). *Erfgoedwet*. Geraadpleegd op 16 april 2021, van <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/erfgoed/erfgoedwet>.

Rijksoverheid. (z.d. d). *Is het kraken van een woning strafbaar?* Geraadpleegd op 16 april 2021, van <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woning-huren/vraag-en-antwoord/is-het-kraken-van-een-woning-strafbaar>.

Rijksoverheid. (z.d. e). *Nieuwe omgevingswet maakt omgevingsrecht eenvoudiger*. Geraadpleegd op 16 april 2021, van <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/omgevingswet/vernieuwing-omgevingsrecht>.

Rijksoverheid. (z.d. f). *Omgevingswet*. Geraadpleegd op 16 januari 2021, van <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/omgevingswet>.

Rijksoverheid. (z.d. g). *Wat is het Bouwbesluit 2012?* Geraadpleegd op 16 april 2021, van <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/bouwregelgeving/vraag-en-antwoord/wat-is-het-bouwbesluit-2012>.

Rijksoverheid. (z.d. h). *Welke mogelijkheden heb ik om mijn woning tijdelijk te verhuren?* Geraadpleegd op 11 mei 2021, van <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woning-verhuren/vraag-en-antwoord/welke-mogelijkheden-heb-ik-om-mijn-woning-tijdelijk-te-verhuren>.

Rijksoverheid. (2021, 17 februari). *Huren in gereguleerde sector in 2021 niet verhoogd*. Geraadpleegd op 14 april 2021, van <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woning-huren/nieuws/2021/02/17/huren-in-gereguleerde-sector-in-2021-niet-verhoogd>.

SAB Adviesgroep. (2010). *Inhoud bestemmingsplan*. Geraadpleegd op 15 april 2021, van http://www.bestemmingsplan.nl/Bestemmingsplan/Inhoud_bestemmingsplan.html.

Samson, S. (2021, 25 februari). *Wat is de herbouwwaarde?* Geraadpleegd op 12 april 2021, van <https://www.independender.nl/opstalverzekering/info/herbouwwaarde/wat-is-het.aspx>.

Stichting het Limburgs Landschap. (z.d. a). *Cottessen 3 en Hoeve Bervesj*. Geraadpleegd op 10 mei 2021, van <https://www.limburgs-landschap.nl/natuurgebied/cottessen-3-en-hoeve-bervesj/>.

Stichting het Limburgs Landschap. (z.d. b). *Kasteel Goedenraad*. Geraadpleegd op 23 mei 2021, van <https://www.limburgs-landschap.nl/natuurgebied/kasteel-goedenraad/>.

Stichting het Limburgs Landschap. (2009). *Gebouwenbeleid* (Beleidsplan). Lomm: Auteur.

Stichting het Limburgs Landschap. (2014 a). *Bestemming gebouwen* (Procedure). Lomm: Auteur.

Stichting het Limburgs Landschap. (2014 b). *Vorbereiding gebouwen* (Procedure). Lomm: Auteur.

Stichting het Limburgs Landschap. (2016). *Erfgoednota*. Geraadpleegd op 18 februari 2021, van <https://www.limburgs-landschap.nl/wp-content/uploads/2020/08/efgoednota-1.pdf>.

Stichting het Limburgs Landschap. (2019 a, 19 december). *Statuten*. Geraadpleegd op 25 maart 2021, van <https://www.limburgs-landschap.nl/wp-content/uploads/2020/08/Statuten.pdf>.

Stichting het Limburgs Landschap. (2019 b). *Uit en thuis bij Het Limburgs Landschap; Gids voor natuurgebieden en erfgoed van Het Limburgs Landschap*. Lomm: Auteur.

Stichting het Limburgs Landschap. (2020). *Meerjarenbeleidsplan 2021-2025*. Geraadpleegd op 30 april 2021, van <https://www.limburgs-landschap.nl/wp-content/uploads/2020/08/20200000-Meerjaren-beleidsplan-2021-2025-SLL.pdf>.

Stichting het Limburgs Landschap. (2021 a). *Het landschap*. Geraadpleegd op 3 februari 2021, van https://www.limburgs-landschap.nl/het-landschap/?_sft_category_nature=natuurgebieden,erfgoed.

Stichting het Limburgs Landschap. (2021 b). *Kasteel Arcen en Kasteeltuinen Arcen*. Geraadpleegd op 1 april 2021, van <https://www.limburgs-landschap.nl/natuurgebied/kasteel-arcen-en-kasteeltuinen/>.

Stichting het Limburgs Landschap. (2021 c). *Wat wij doen*. Geraadpleegd op 14 april 2021, van <https://www.limburgs-landschap.nl/wat-wij-doen/onze-organisatie/>.

Stichting het Limburgs Landschap. (2021 d). *Word Beschermer*. Geraadpleegd op 5 april 2021, van <https://www.limburgs-landschap.nl/meehelpen/word-beschermer/>.

Stichting In Arcadië. (z.d.). *Wat is groen erfgoed*. Geraadpleegd op 2 maart 2021, van <http://www.Stichtinginarcadie.nl/wat-is-groen-erfgoed/>.

Stichting Jezuietenberg. (z.d.). *Jezuietenberg*. Geraadpleegd op 1 april 2021, van <https://www.jezuietenberg.eu/>

Stichting Kasteelruïne Bleijenbeek. (2020). *Historie*. Geraadpleegd op 1 april 2021, van <http://kasteelbleijenbeek.nl/historie>.

Swagerman, N. (2018, 17 september). *8 voordelen en nadelen aan antikraak wonen*. Geraadpleegd op 7 april 2021, van <https://www.dik.nl/woning/antikraak-wonen/>.

Teters, J. (2015, 13 juli). *Sloop rijksmonument makkelijker dan men denkt*. Geraadpleegd op 29 april 2021, van <https://erfgoedstem.nl/sloop-rijksmonument-makkelijker-dan-men-denkt/>.

Verbond van Verzekeraars. (z.d.). *Checklist leegstand: wat nu?* Geraadpleegd op 5 mei 2021, van <https://www.verzekeraars.nl/media/1879/checklist-leegstand.pdf>.

Vereniging van Nederlandse Gemeenten. (z.d.). *Raadgever leegstand*. Geraadpleegd op 3 maart 2021, van <https://vng.nl/artikelen/raadgever-leegstand>.

Vereniging van Nederlandse Gemeenten. (2011). *Leegstand te lijf*. Geraadpleegd op 26 april 2021, van https://www.joostdevree.nl/bouwkunde2/jpgh/herbestemming_08_leegstandtelijf_www_vng_nl.pdf.

Vereniging van Nederlandse Gemeenten. (2020). *Leegstand te lijf 2.0*. Geraadpleegd op 26 april 2021, van https://vng.nl/sites/default/files/2020-12/leegstand-te-lijf-2.0_202012116.pdf.

Vroege Vogels. (2005, 16 februari). *Afval dumpen in natuurgebieden neemt toe*. Geraadpleegd op 6 april 2021, van <https://www.bnnvara.nl/vroegevogels/artikelen/afval-dumpen-in-natuurgebieden-neemt-toe>.

VRT. (2020, 29 juni). *Leegstaande huizen gebruikt als sluikstort in Diegem: "Ook het ongedierte is een probleem"*. Geraadpleegd op 6 april 2021, van <https://www.vrt.be/vrtnws/nl/2020/06/29/sluik/>.

Woonbond. (2016, 1 juli). *Leegstandwet*. Geraadpleegd op 16 april 2021, van <https://www.woonbond.nl/woning-zoeken-recht/tijdelijk-huren/leegstandwet>.

Zaanstad. (z.d.). *Wat houdt de Wet kraken en leegstand in?* Geraadpleegd op 16 april 2021, van <https://www.zaanstad.nl/mozard/!suite86.scherm0325?mVrg=1149>.

Bijlagen

Bijlage 1: Lijst POM-organisaties

- Landgoed De Wiersse B.V.
- BOEi, Nationale Maatschappij tot Restaureren en Herbestemmen van Cultureel Erfgoed
- N.V. Bergkwartier Maatschappij tot Stadsherstel
- Stadsherstel Amsterdam N.V.
- Amsterdamse Maatschappij tot Stadsherstel II N.V.
- B.V. AMF Restauratie
- Stichting Het Geldersch Landschap
- Stichting Kasteel De Haar
- Stichting Oude Groninger Kerken
- Stichting Twickel
- Stichting Vrienden der Geldersche Kasteelen
- Vereniging Hendrick de Keyser
- Vereniging tot behoud van Natuurmonumenten in Nederland
- Stichting Alde Fryske Tsjerke
- Stichting Het Utrechts Monumentenfonds
- Stichting Het Drentse Landschap
- Stichting het Limburgs Landschap
- Rijnlandse Molenstichting
- Stadsherstel Historisch Rotterdam N.V.
- Stichting de Fryske Mole
- Stichting Instandhouding Molens in de Alblasserwaard en Vijfheerenlanden (SIMAV)
- Utrechtse Maatschappij tot Stadsherstel N.V.
- Stadsgoed Monumenten B.V.
- Stichting Het Groninger Landschap
- Stichting het Noordbrabants Landschap
- Stichting Wijnhuisfonds
- Stichting Oude Gelderse Kerken



Bijlage 2: Norm Toetsingskader Professionele Organisaties voor Monumentenbehoud

Monumentenbezit

- Norm:* De organisatie is eigenaar van ten minste twintig beschermde monumenten (SIM art.30.2).
- Criteria:* De organisatie heeft tenminste twintig rijksmonumenten waarvan zij juridisch eigenaar of zakelijk gerechtigde is (zoals het recht van erfpacht of het recht van opstal).
- Indicatoren:* De organisatie beschikt over een actuele lijst van rijksmonumenten (inclusief monumentnummers) waarvan zij eigenaar is.

Focus op instandhouding van erfgoed

- Norm:* De organisatie heeft een statutaire doelstelling tot instandhouding van cultureel erfgoed (SIM art.31.1.a).
- Criteria:* Uit de statuten blijkt dat de instandhouding van cultureel erfgoed nog steeds een doelstelling is.
- Indicatoren:* In de laatste versie van de statuten staat deze doelstelling (of woorden van die strekking) genoemd.

Borging van kwaliteit

- Norm:* De kwaliteit van de uitvoering van werkzaamheden aan rijksmonumenten is geborgd (SIM art.31.1.b en art.32.1.b).
- Criteria:*
- a) De wijze waarop de kwaliteit van de werkzaamheden is geborgd is in een beleids- of visiedocument beschreven.
 - b) De kwaliteit van de werkzaamheden is ook in de praktijk geborgd.
- Indicatoren:*
- a) De organisatie beschikt over een actueel vastgesteld beleids- of visiedocument waarin de kwaliteit van de werkzaamheden bij cultureel erfgoed is beschreven, en waarin ten minste wordt ingegaan op de volgende aspecten:
 - de toepassing van in de beroepsgroep geldende normen voor werkzaamheden aan rijksmonumenten;
 - het planmatige onderhoud van rijksmonumenten;
 - het verrichten van cultuurhistorisch onderzoek bij ingrijpende werkzaamheden;
 - de beschikking over en organisatie van structurele deskundigheid bij de uitvoering van werkzaamheden aan rijksmonumenten.
 - b) 1. De organisatie past de in de beroepsgroep geldende normen toe voor werkzaamheden aan rijksmonumenten;
 - 2. De organisatie voert planmatig onderhoud uit aan rijksmonumenten;
 - 3. De organisatie verricht, waar nodig, cultuurhistorisch onderzoek; en
 - 4. De organisatie heeft de beschikking over en organiseert structurele deskundigheid bij de uitvoering van werkzaamheden aan rijksmonumenten.

Vasthouden van professionaliteit

- Norm:* De professionele omgang met beschermde monumenten heeft een structureel en consistent karakter (SIM art.31.1.c).
- Criteria:* De professionele omgang met monumenten is sinds aanwijzing op hetzelfde of een hoger niveau.
- Indicatoren:*
- 1. De organisatie toont op basis van het beleids- of visiedocument én aan de hand van de bovengenoemde vier aspecten (art. 32.1.b.1 t/m 4) aan dat de professionele omgang met rijksmonumenten sinds het verkrijgen van de POM-status een structureel en consistent karakter heeft.
 - 2. De organisatie laat zien op welke punten zij de kwaliteit van beleid en uitvoering heeft verbeterd.



Financiën op orde

Norm: De organisatie is financieel stabiel (SIM art.31.1.d).

Criteria: De organisatie is zowel over de afgelopen 4 jaar als op het moment van beoordeling financieel stabiel, heeft de belangrijkste risico's voor de continuïteit in beeld en heeft de nodige voorzieningen getroffen om deze risico's te beperken.

Indicatoren:

1. De organisatie beschikt over goedkeurende accountsverklaring(en), zonder opmerkingen over de continuïteit, over de afgelopen 4 jaar;
2. De jaarrekeningen bevatten een toelichting op de continuïteit van de organisatie en de belangrijkste risico's;
3. Er is een visie op het financieel beleid, waarin ten minste wordt ingegaan op de belangrijkste bronnen van inkomsten en verwachte grote investeringen voor de komende 4 jaar;
4. Bij verhuur/verpachten van panden heeft de organisatie leegstandbeleid ontwikkeld;
5. De organisatie heeft een overzicht van de instandhoudingsbehoefte en uitgaven per rijksmonument;
6. De organisatie reserveert en besteedt voldoende gelden voor het onderhoud van zijn rijksmonumenten.

Rijksmonumenten in goede staat

Norm: Ten minste de helft van het aantal rijksmonumenten waarvan de organisatie eigenaar is, is in goede staat (SIM art.31.1.e).

Criteria:

- a) De organisatie beschikt over een overzicht waaruit blijkt dat de staat van ten minste de helft van de rijksmonumenten waarvan zij eigenaar is goed is.
- b) De goede staat moet blijken uit geobjectiveerde waarnemingen.

Indicatoren:

- a) De organisatie beschikt over een overzicht van de staat van al haar rijksmonumenten. Uit deze lijst blijkt dat ten minste de helft van het aantal monumenten in goede staat is.
- b) De organisatie beschikt over geobjectiveerde waarnemingen die de goede staat van de rijksmonumenten kunnen aantonen, zoals; rapporten van een erkende professionele beoordelingsinstantie of rapporten van ter zake deskundigen binnen de eigen organisatie

Instandhouding van monumenten centraal

(Alleen wanneer organisatie aangeeft aanspraak te willen maken op subsidie voor de instandhouding van woonhuismonumenten in haar bezit)

Norm: Het in stand houden van monumenten is een hoofdactiviteit van de organisatie (SIM art.30.3 en 31.2 jo. art. 12.2, onder b).

Criteria: De organisatie besteedt structureel 40% of meer van haar feitelijke werkzaamheden aan monumentenzorg.

Indicatoren:

1. In (de bijlage bij) het aanwijzingsbesluit staat vermeld dat instandhouding van monumenten een hoofdactiviteit is.
2. De organisatie toont aan de hand van documenten aan dat zij nog steeds ten minste 40% van haar activiteiten aan de instandhouding van monumenten besteedt. Hierbij kan worden gedacht aan een activiteitenoverzicht, jaarverslagen, jaarrekeningen, inzet personeel en/of financiële middelen.

Bijlage 3: Aanvraag voor POM-status Limburgs Landschap

De organisatie is een privaatrechtelijke rechtspersoon of kerkgenootschap

Uit het meegestuurde uittreksel van het KVK blijkt dat Stichting het Limburgs Landschap een privaatrechtelijke rechtspersoon is.

De organisatie is eigenaar van ten minste twintig beschermde monumenten

Dit blijkt uit een meegestuurde bijlage met het gebouwenbestand, waarin de rijksmonumenten (inclusief rijksmonumentnummers) en hun onderhoudstoestand aangegeven zijn.

In 2016 geeft het Limburgs Landschap aan dat zij eigenaar is van 61 rijksmonumenten, waarvan er 52 in eigen beheer worden onderhouden. De resterende zijn in erfpacht uitgegeven. Het totale gebouwenbestand bestaat uit 93 gebouwen.

Het in stand houden van monumenten is een hoofdactiviteit van de organisatie

Dat het in stand houden van monumenten een hoofdactiviteit is van de organisatie geeft zij aan door te verwijzen naar artikel 2 van haar statuten. In de statuten staat onder andere als doel: 'De Stichting heeft tot doel het behoud en beheer van in natuurwetenschappelijk en landschappelijk opzicht belangrijke terreinen en andere objecten in de provincie Limburg, waartoe tevens gerekend wordt het in stand houden en beheren van beschermde monumenten in eigendom' (Stichting het Limburgs Landschap, 2019 a).

De organisatie heeft een statutaire doelstelling tot instandhouding van cultureel erfgoed

Zie de vorige norm.

De kwaliteit van de uitvoering van werkzaamheden aan rijksmonumenten is geborgd

Dit blijkt uit de meegestuurde notitie 'De samenhang tussen kennis, vakmanschap en organisatie' (Gerats, Pesch-Konopka, & Rovers, 2016).

Ook geeft het Limburgs Landschap aan dat er een aantal aanpassingen zijn gedaan ten opzichte van de voorgaande aanvragen. Een opsomming:

- De verschillende processtappen bij onderhoudscycli en restauratieprojecten zijn beter in beeld gebracht.
- Een inventarisatieronde is ingesteld per procesonderdeel.
- De beslissingsbevoegdheden zijn duidelijker vastgelegd.
- Een duidelijke evaluatie wordt gebruikt.
- Een nieuw erfgoednota is opgesteld.
- Een erfgoedcommissie is ingesteld.

Daarnaast voert het Limburgs Landschap regelmatig inspecties en controlerondes uit en worden de rijksmonumenten periodiek geïnspecteerd. Aan de hand daarvan worden werkplannen gemaakt.

De professionele omgang met beschermde monumenten heeft een structureel en consistent karakter

Door het opstellen van het 'Beleid en kwaliteitsbeheersing gebouwen' heeft het Limburgs Landschap aan kunnen tonen dat zij een structureel en consistent karakter heeft op het gebied van monumentenzorg (Frenken, 2014).

De organisatie is financieel stabiel

Dit blijkt uit de vijf jaarverslagen voorafgaand aan de aanvraag. Toegevoegd is de accountantsverklaring. Hieruit blijkt dat het Limburgs Landschap financieel gezien een stabiele organisatie is.



Ten minste de helft van het aantal rijksmonumenten waarvan de organisatie eigenaar is, is in goede staat

De Monumentenwacht inspecteert de rijksmonumenten eens per 1 á 2 jaar, waardoor gezegd kan worden dat 56 rijksmonumenten in goede staat zijn, waarvan 46 in eigen beheer. In 2016 had het Limburgs Landschap in totaal 61 rijksmonumenten in eigendom, waarvan meer dan de helft in goede staat is. Van alle rijksmonumenten is dus 92% in goede staat en van alle rijksmonumenten in eigen beheer is dit 89%. De gebouwen die niet in goede staat zijn, zijn over het algemeen de nieuw aangekochte gebouwen die in vervallen staat zijn. De tijd dat deze gebouwen in goede staat te brengen, duurt tussen de 5 en 15 jaar.

8 maart 2017 werd, namens de minister, de POM-status toegewezen aan het Limburgs Landschap. Echter, de RCE was er niet van overtuigd dat de instandhouding van monumenten uit minimaal 40% van de financiën of werkzaamheden bestond. Daarom kan het Limburgs Landschap geen aanspraak maken op de subsidie voor de instandhouding van woonhuismonumenten.

Bijlage 4: Basisformulier enquête

Enquête voor een leegstandsbeleid voor Stichting het Limburgs Landschap

In het kader van het afstudeerproject van de HBO-studie Bos- en Natuurbeheer van hogeschool Van Hall Larenstein te Velp wordt in opdracht van Stichting het Limburgs Landschap een leegstandsbeleid geschreven. Om een zo duidelijk mogelijk beeld te krijgen van de inhoud van dit beleid, zal gekeken worden naar hoe andere POM-organisaties omgaan met leegstand bij gebouwen. Door deze enquête in te vullen, helpt u mee aan het ontstaan van een duidelijk plan waarmee goed beheer van leegstaande gebouwen wordt bevordert.

Op de punten achter de vraag kunt u antwoord geven en eventueel toelichting geven. Onderaan de enquête is plaats voor reacties.

Alvast hartelijk bedankt voor het invullen van de enquête en vragen zijn welkom! Het eindresultaat zal gedeeld worden met u.

Geert Venner
Afstudeerstagiair Stichting het Limburgs Landschap
g.venner@limburgs-landschap.nl
06-29807443

1. Naam organisatie:
2. Aantal rijksmonumenten in eigendom:st
3. Totaal aantal gebouwen (ook niet rijksmonumenten) in eigendom:st
4. Heeft de organisatie een visie op leegstand, en zo ja, hoe ziet deze er in hoofdlijnen uit (deze kan ook in de bijlage worden meegestuurd)?
Ja/Nee.....
5. Heeft de organisatie een stappenplan waarbij ingespeeld wordt op snelle leegstand (denk aan twee jaar)?
Ja/Nee
6. Hoeveel en welk type gebouwen heeft u in eigendom en wat is daar nu de functie van (meerdere opties mogelijk; denk aan 'agrarisch', 'woning voor permanente huur', 'vakantiewoning', 'horeca', 'kantoor', 'molen' en anders?

- Ruïne	...st	Functie:
- Fort	...st	Functie:
- Kasteel/buitenplaatsen	...st	Functie:
- Kloostercomplex	...st	Functie:
- Kerk	...st	Functie:
- Watermolens	...st	Functie:
- Windmolens	...st	Functie:
- Boerderijcomplex (woon- én werkgebouwen)	...st	Functie:
- Woonhuis	...st	Functie:
- Veldschuur	...st	Functie:
- Wegkapel	...st	Functie:
- Anders...	...st	Functie:
7. Heeft uw organisatie gebouwen in eigendom die leegstaan of in de komende tijd dreigen leeg te komen staan? Graag ja of nee **dikgedrukt** maken met het aantal.

Momenteel leeg	Ja/Nee ...st
Verwacht binnen nu en één jaar	Ja/Nee ...st
Verwacht binnen één en vijf jaar	Ja/Nee ...st
Verwacht binnen vijf en tien jaar	Ja/Nee ...st
Wordt niet verwacht	Ja/Nee ...st

8. Wat is de reden van de leegstand?
 - ... keer gebouw in herbestemmingstraject
 - ... keer verbouwing
 - ... keer tijdelijke leegstand, nieuwe verhuur of erfpachtovereenkomsten dient zich aan

- ... keer anders:...
9. Bij commercieel gebruik van uw panden, gebeurt dit in eigen beheer of wordt dit uitbesteed? Graag **dikgedrukt** maken als dit in eigen beheer gebeurt.
- Horeca
 - Kantoorverhuur
 - Woningen voor permanente bewoning
 - Vakantiewoningen
 - Anders...
10. Wie is binnen de organisatie bezig met leegstand (meerdere antwoorden mogelijk)?
- Directeur
 - Rentmeester
 - Bouwkundige afdeling
 - Anders...
11. Welke van onderstaande invullingen heeft uw voorkeur bij leegstand? (graag rangschikken van **grote voorkeur** tot **geen voorkeur**)
- verhuur met behoud van oorspronkelijke functie
 - verhuur in de staat waarin het gebouw zich bevind (met zo weinig mogelijk investeringen)
 - sociaal maatschappelijke functie (bijv. informatiecentrum/musea/buurthuis)
 - tijdelijke woningverhuur (ook vakantiewoningen)
 - horeca
 - lange termijn verhuur (bijv. woning voor permanente bewoning)
 - herbestemming en verhuur
 - tijdelijke verhuur (anti-kraak/filmlocatie/pop-up)
 - sloop (geheel of gedeeltelijk)
 - anders...
12. Is de organisatie voor het uitvoeren van haar kerntaken afhankelijk van huur-, pacht- of erfpachtopbrengsten uit het vastgoed? Kies op schaal van 1 t/m 3, waarbij 1 'niet afhankelijk' is, 2 'beetje afhankelijk' en 3 'zeer afhankelijk'.
- 1 2 3
13. Bij investeringen ten behoeve van herbestemming, worden deze in één keer afgeschreven of gebeurt dit over een lange periode volgens een verdienmodel?
14. Sommige gebouwen hebben een onrendabele top (denk aan ruïnes en molens), andere zijn winstgevend. Heeft u zicht op de waarde van het totale vastgoed en heeft u daar een doelstelling voor? Ja/Nee.....
15. Waarvoor worden de opbrengsten uit verhuur gebruikt (graag **dikgedrukt** maken wat van toepassing is)?
- Algemene middelen
 - Afschrijvingen van investeringen voor deze gebouwen
 - Planmatig onderhoud van deze gebouwen
 - Anders...
16. Wordt herbestemming gezien als... (graag **dikgedrukt** maken wat van toepassing is):
- middel om leegstand tegen te gaan
 - middel om opbrengsten te genereren voor doeleinden anders dan gebouwen
 - middel om opbrengsten te genereren voor gebouwen
 - anders
17. Van de gegeven modellen, welke heeft uw voorkeur?
1. Lage investeringskosten + lage beheerskosten = permanente verhuur tegen marktconforme opbrengst
 2. Hoge investeringskosten + hoge beheerskosten = tijdelijke verhuur met potentieel hoge opbrengsten
 3. Er moet een gezonde mix tussen zekerheid en risico zijn.

18. Wat ziet de organisatie graag terug in een leegstandsbeleid? (Graag **dikgedrukt** maken welke van toepassing is)

- Relevante wet- en regelgeving
- Checklist waaraan voldoen moet zijn
- Procedures waarin duidelijk staat welke stappen ondernomen moeten zijn
- Beslisschema (voor een visueel aantrekkelijk overzicht)
- Risicoanalyse
- Aanbevelingen
- Anders:

Ruimte voor reacties:

.....

Bijlage 5: Enquête Brabants Landschap

1. Naam organisatie:Stichting het Noordbrabants Landschap
2. Aantal rijksmonumenten in eigendom:90 st
3. Totaal aantal gebouwen (ook niet rijksmonumenten) in eigendom: 490 st
4. Heeft de organisatie een visie op leegstand, en zo ja, hoe ziet deze er in hoofdlijnen uit?
Ja/Nee.....
5. Heeft de organisatie een stappenplan waarbij ingespeeld wordt op snelle leegstand (denk aan twee jaar)?
Ja/Nee niet formeel vastgelegd, maar afhankelijk van locatie, toekomstplannen en tijdsduur wordt tijdelijke bewoning gezocht.
6. Hoeveel en welk type gebouwen heeft u in eigendom en wat is daar nu de functie van (meerdere opties mogelijk; denk aan 'agrarisch', 'woning voor permanente huur', 'vakantiewoning', 'horeca', 'kantoor', 'molen' en anders?

- Ruïne	0 st	Functie:	
- Fort	3 st	Functie:	B&B, Horeca,
- Verenigingsgebouw			
- Kasteel/buitenplaatsen	6 st	Functie:	woning permanent,
kantoorruimte en horeca			
- Kloostercomplex	...st	Functie:	
- Kerk	...st	Functie:	
- Watermolens	...st	Functie:	
- Windmolens	...st	Functie:	
- Boerderijcomplex (woon- én werkgebouwen)	80 st	Functie:	agrarisch (hoevepacht) of
bewoning			
- Woonhuis	100 st	Functie:	bewoning + 1
- vakantiewoning			
- Veldschuur	...st	Functie:	
- Wegkapel	...st	Functie:	
- Anders...	...st	Functie:	
7. Heeft uw organisatie gebouwen in eigendom die leegstaan of in de komende tijd dreigen leeg te komen staan? Graag ja of nee **dikgedrukt** maken met het aantal.

Momenteel leeg	Ja/Nee 2 st
Verwacht binnen nu en één jaar	Ja/Nee 0 st
Verwacht binnen één en vijf jaar	Ja/Nee 1 st
Verwacht binnen vijf en tien jaar	Ja/Nee ...st
Wordt niet verwacht	Ja/Nee ...st
8. Wat is de reden van de leegstand?
 - 1 keer gebouw in herbestemmingstraject
 - ... keer verbouwing
 - 1 keer tijdelijke leegstand, nieuwe verhuur of erfpachtovereenkomsten dient zich aan
 - ... keer anders:...
9. Bij commercieel gebruik van uw panden, gebeurt dit in eigen beheer of wordt dit uitbesteed? Graag **dikgedrukt** maken als dit in eigen beheer gebeurt.
 - **Horeca – huurovereenkomst 7:290**
 - **Kantoorverhuur huurovereenkomst 7:230**
 - **Woningen voor permanente bewoning**
 - Vakantiewoningen – Buitenleven vakanties
 - Anders...tijdelijk gebruik: eigen beheer of vastgoedbeheerder (anti-kraak)
10. Wie is binnen de organisatie bezig met leegstand (meerdere antwoorden mogelijk)?
 - Directeur
 - **Rentmeester**
 - **Bouwkundige afdeling**

- Anders...
11. Welke van onderstaande invullingen heeft uw voorkeur bij leegstand? (graag rangschikken van **grote voorkeur** tot **geen voorkeur**)
- verhuur met behoud van oorspronkelijke functie
 - **verhuur in de staat waarin het gebouw zich bevind** (met zo weinig mogelijk investeringen)
 - sociaal maatschappelijke functie (bijv. informatiecentrum/musea/buurthuis)
 - **tijdelijke woningverhuur** (ook vakantiewoningen)
 - horeca
 - lange termijn verhuur (bijv. woning voor permanente bewoning)
 - herbestemming en verhuur
 - tijdelijke verhuur (anti-kraak/filmlocatie/pop-up)
 - sloop (geheel of gedeeltelijk)
 - anders...
12. Is de organisatie voor het uitvoeren van haar kerntaken afhankelijk van huur-, pacht- of erfpachtopbrengsten uit het vastgoed? Kies op schaal van 1 t/m 3, waarbij 1 'niet afhankelijk' is, 2 'beetje afhankelijk' en 3 'zeer afhankelijk'.
- 1 2 3
13. Bij investeringen ten behoeve van herbestemming, worden deze in één keer afgeschreven of gebeurt dit over een lange periode volgens een verdienmodel? **In een keer**
14. Sommige gebouwen hebben een onrendabele top (denk aan ruïnes en molens), andere zijn winstgevend. Heeft u zicht op de waarde van het totale vastgoed en heeft u daar een doelstelling voor? **Ja/Nee besteding aan statutaire doelstellingen waaronder erfgoed**
15. Waarvoor worden de opbrengsten uit verhuur gebruikt (graag **dikgedrukt** maken wat van toepassing is)?
- **Algemene middelen**
 - Afschrijvingen van investeringen voor deze gebouwen
 - Planmatig onderhoud van deze gebouwen
 - Anders...
16. Wordt herbestemming gezien als... (graag **dikgedrukt** maken wat van toepassing is):
- middel om leegstand tegen te gaan
 - middel om opbrengsten te genereren voor doeleinden anders dan gebouwen
 - middel om opbrengsten te genereren voor gebouwen
 - anders **middel om gebouwen open te stellen en maatschappelijke functie te geven...**
17. Van de gegeven modellen, welke heeft uw voorkeur?
1. Lage investeringskosten + lage beheerskosten = permanente verhuur tegen marktconforme opbrengst
 2. Hoge investeringskosten + hoge beheerskosten = tijdelijke verhuur met potentieel hoge opbrengsten
 3. **Er moet een gezonde mix tussen zekerheid en risico zijn.**
18. Wat ziet de organisatie graag terug in een leegstandsbeleid? (Graag **dikgedrukt** maken welke van toepassing is)
- **Relevante wet- en regelgeving**
 - Checklist waaraan voldoen moet zijn
 - **Procedures waarin duidelijk staat welke stappen ondernomen moeten zijn**
 - **Beslisschema (voor een visueel aantrekkelijk overzicht)**
 - Risicoanalyse
 - Aanbevelingen
 - Anders:

Ruimte voor reacties:.....

Bijlage 6: Enquête Geldersch Landschap & Kasteelen

1. Naam organisatie: ...**Geldersch Landschap en Kasteelen**
2. Aantal rijksmonumenten in eigendom: ca. **190** st
3. Totaal aantal gebouwen (ook niet rijksmonumenten) in eigendom: ca. **650** st
4. Heeft de organisatie een visie op leegstand, en zo ja, hoe ziet deze er in hoofdlijnen uit?
Nee, is deels opgenomen in nota in gebruikgeving
5. Heeft de organisatie een stappenplan waarbij ingespeeld wordt op snelle leegstand (denk aan twee jaar)?
Nee. Bij leegstand wordt de huidige functie bekeken en wensen en mogelijkheden voor verandering, afhankelijk daarvan besluit voor voortzetting huur of ontwikkeling tot een andere functie
6. Hoeveel en welk type gebouwen heeft u in eigendom en wat is daar nu de functie van (meerdere opties mogelijk; denk aan 'agrarisch', 'woning voor permanente huur', 'vakantiewoning', 'horeca', 'kantoor', 'molen' en anders?

- Ruïne	4 st	Functie: ruïne
- Fort	1 st	Functie: geen
- Kasteel/buitenplaatsen	28 st	Functie: wonen, kantoor, horeca, museum
- Kloostercomplex	0 st	Functie:
- Kerk	0 st	Functie:
- Watermolens	1 st	Functie: wonen met watermolen
- Windmolens	3 st	Functie: windmolen
- Boerderijcomplex (woon- én werkgebouwen)	ca. 50 st	Functie: wonen en/of agrarisch
- Woonhuis	120 st	Functie: wonen
- Veldschuur	pm st	Functie: bij boerderijen
- Wegkapel	0 st	Functie:
- Anders...	0 st	Functie:
7. Heeft uw organisatie gebouwen in eigendom die leegstaan of in de komende tijd dreigen leeg te komen staan? Graag ja of nee **dikgedrukt** maken met het aantal.

Momenteel leeg	Ja/Nee 5 st
Verwacht binnen nu en één jaar	Ja/Nee ...st
Verwacht binnen één en vijf jaar	Ja/Nee ...st
Verwacht binnen vijf en tien jaar	Ja/Nee ...st
Wordt niet verwacht	Ja/Nee ...st
8. Wat is de reden van de leegstand?
 - ...2 keer gebouw in herbestemmingstraject
 - ...2 keer verbouwing
 - 1... keer tijdelijke leegstand, nieuwe verhuur of erfpachtovereenkomsten dient zich aan
 - ... keer anders:...
9. Bij commercieel gebruik van uw panden, gebeurt dit in eigen beheer of wordt dit uitbesteed? Graag **dikgedrukt** maken als dit in eigen beheer gebeurt. **Ik begrijp de vraag niet goed, wij verhuren zelf**

- Horeca	grotendeels uitbesteed
- Kantoorverhuur	deels eigen gebruik, deels verhuur
- Woningen voor permanente bewoning	verhuur doen we zelf
- Vakantiewoningen	uitbesteed aan Buitenleven Vakanties
- Anders...	andere functies, opslag, pacht, doen we ook zelf
10. Wie is binnen de organisatie bezig met leegstand (meerdere antwoorden mogelijk)?
 - **Directeur**
 - **Rentmeester**
 - **Bouwkundige afdeling**
 - **Anders: regiohoofden...**

11. Welke van onderstaande invullingen heeft uw voorkeur bij leegstand? (graag rangschikken van **grote voorkeur** tot **geen voorkeur**) **ik begrijp de vraag niet goed.**
- verhuur met behoud van oorspronkelijke functie
 - verhuur in de staat waarin het gebouw zich bevind (met zo weinig mogelijk investeringen)
 - sociaal maatschappelijke functie (bijv. informatiecentrum/musea/buurthuis)
 - tijdelijke woningverhuur (ook vakantiewoningen)
 - horeca
 - lange termijn verhuur (bijv. woning voor permanente bewoning)
 - herbestemming en verhuur
 - tijdelijke verhuur (anti-kraak/filmlocatie/pop-up)
 - sloop (geheel of gedeeltelijk)
 - anders...
12. Is de organisatie voor het uitvoeren van haar kerntaken afhankelijk van huur-, pacht- of erfpachtopbrengsten uit het vastgoed? Kies op schaal van 1 t/m 3, waarbij 1 'niet afhankelijk' is, 2 'beetje afhankelijk' en 3 'zeer afhankelijk'.
- 1 2 <3>
13. Bij investeringen ten behoeve van herbestemming, worden deze in één keer afgeschreven of gebeurt dit over een lange periode volgens een verdienmodel? **Investering in een keer afgeschreven.**
14. Sommige gebouwen hebben een onrendabele top (denk aan ruïnes en molens), andere zijn winstgevend. Heeft u zicht op de waarde van het totale vastgoed en heeft u daar een doelstelling voor? **Ja doelstelling is dat het geheel bijdraagt aan de instandhouding en de doelen van de organisatie**
15. Waarvoor worden de opbrengsten uit verhuur gebruikt (graag **dikgedrukt** maken wat van toepassing is)?
- **Algemene middelen**
 - Afschrijvingen van investeringen voor deze gebouwen
 - **Planmatig onderhoud van deze gebouwen**
 - Anders...
16. Wordt herbestemming gezien als... (graag **dikgedrukt** maken wat van toepassing is):
- middel om leegstand tegen te gaan
 - middel om opbrengsten te genereren voor doeleinden anders dan gebouwen
 - middel om opbrengsten te genereren voor gebouwen
 - **anders middel om een passend gebruik en exploitatie mogelijk te maken voor de instandhouding van het monument**
17. Van de gegeven modellen, welke heeft uw voorkeur?
1. Lage investeringskosten + lage beheerskosten = permanente verhuur tegen marktconforme opbrengst
 2. Hoge investeringskosten + hoge beheerskosten = tijdelijke verhuur met potentieel hoge opbrengsten
 3. **Er moet een gezonde mix tussen zekerheid en risico zijn.**
18. Wat ziet de organisatie graag terug in een leegstandsbeleid? (Graag **dikgedrukt** maken welke van toepassing is)
- **Relevante wet- en regelgeving**
 - Checklist waaraan voldoen moet zijn
 - Procedures waarin duidelijk staat welke stappen ondernomen moeten zijn
 - **Beslisschema (voor een visueel aantrekkelijk overzicht)**
 - **Risicoanalyse**
 - Aanbevelingen
 - Anders:

Ruimte voor reacties:

.....

Bijlage 7: Enquête Drentse Landschap

1. Naam organisatie: Stichting Het Drentse Landschap
2. Aantal rijksmonumenten in eigendom: 114
3. Totaal aantal gebouwen (ook niet rijksmonumenten) in eigendom: 345
4. Heeft de organisatie een visie op leegstand, en zo ja, hoe ziet deze er in hoofdlijnen uit?
Ja. Deze is opgenomen in het meerjarenbeleidsplan. Hierin is vastgelegd dat panden die langere tijd leeg staan in anti-kraakbeheer worden genomen. Dit beheer wordt uitbesteed aan een externe partij.
5. Heeft de organisatie een stappenplan waarbij ingespeeld wordt op snelle leegstand (denk aan twee jaar)?
Er is geen schematisch stappenplan.

6. Hoeveel en welk type gebouwen heeft u in eigendom en wat is daar nu de functie van (meerdere opties mogelijk; denk aan 'agrarisch', 'woning voor permanente huur', 'vakantiewoning', 'horeca', 'kantoor', 'molen' en anders?

- Ruïne	2	Functie: ecoruïne
- Fort	nvt	Functie:
- Kasteel/buitenplaatsen	7	Functie: diverse
- Kloostercomplex	nvt	Functie:
- Kerk	5	Functie: multifunctioneel
- Watermolens	nvt	Functie:
- Windmolens	11	Functie: multifunctioneel
- Boerderijcomplex (woon- én werkgebouwen)	65	Functie: wonen/werken
- Woonhuis	23	Functie: wonen/werken
- Veldschuur	120	Functie: diverse
- Wegkapel	nvt	Functie:
- Anders...	...st	Functie:

7. Heeft uw organisatie gebouwen in eigendom die leegstaan of in de komende tijd dreigen leeg te komen staan? Graag ja of nee **dikgedrukt** maken met het aantal.

Momenteel leeg	Ja 13
Verwacht binnen nu en één jaar	Ja 1
Verwacht binnen één en vijf jaar	Onbekend
Verwacht binnen vijf en tien jaar	Onbekend
Wordt niet verwacht	

8. Wat is de reden van de leegstand?
 - 10 keer gebouw in herbestemmingstraject
 - 3 keer verbouwing
 - ... keer tijdelijke leegstand, nieuwe verhuur of erfpachtovereenkomsten dient zich aan
 - ... keer anders:...
9. Bij commercieel gebruik van uw panden, gebeurt dit in eigen beheer of wordt dit uitbesteed? Graag **dikgedrukt** maken als dit in eigen beheer gebeurt.
 - Horeca
 - **Kantoorverhuur**
 - **Woningen voor permanente bewoning**
 - **Vakantiewoningen**
 - Anders...
10. Wie is binnen de organisatie bezig met leegstand (meerdere antwoorden mogelijk)?
 - Directeur
 - Rentmeester
 - Bouwkundige afdeling
 - **Team Monumenten & Erven**
11. Welke van onderstaande invullingen heeft uw voorkeur bij leegstand? (graag rangschikken van **grote voorkeur** tot **geen voorkeur**)
 - 3 verhuur met behoud van oorspronkelijke functie

- 4 verhuur in de staat waarin het gebouw zich bevind (met zo weinig mogelijk investeringen)
- sociaal maatschappelijke functie (bijv. informatiecentrum/musea/buurthuis)
- 5 tijdelijke woningverhuur (ook vakantiewoningen)
- horeca
- 1 lange termijn verhuur (bijv. woning voor permanente bewoning)
- 2 herbestemming en verhuur
- tijdelijke verhuur (anti-kraak/filmlocatie/pop-up)
- sloop (geheel of gedeeltelijk)
- anders...

OPMERKING: bovenstaande vraag is afhankelijk van het specifieke pand/locatie en kan eigenlijk niet als algemeen worden beschouwd.

12. Is de organisatie voor het uitvoeren van haar kerntaken afhankelijk van huur-, pacht- of erfpachtopbrengsten uit het vastgoed? Kies op schaal van 1 t/m 3, waarbij 1 'niet afhankelijk' is, 2 'beetje afhankelijk' en 3 'zeer afhankelijk'.
- 3
13. Bij investeringen ten behoeve van herbestemming, worden deze in één keer afgeschreven of gebeurt dit over een lange periode volgens een verdienmodel? In 1 keer afgeschreven.
14. Sommige gebouwen hebben een onrendabele top (denk aan ruïnes en molens), andere zijn winstgevend. Heeft u zicht op de waarde van het totale vastgoed en heeft u daar een doelstelling voor? Ja. We hebben alle panden in een exploitatieoverzicht zitten.
15. Waarvoor worden de opbrengsten uit verhuur gebruikt (graag **dikgedrukt** maken wat van toepassing is)?
- Algemene middelen
 - Afschrijvingen van investeringen voor deze gebouwen
 - **Planmatig onderhoud van deze gebouwen**
 - **Andere kosten beheer en restauratie**
16. Wordt herbestemming gezien als... (graag **dikgedrukt** maken wat van toepassing is):
- **middel om leegstand tegen te gaan**
 - middel om opbrengsten te genereren voor doeleinden anders dan gebouwen
 - **middel om opbrengsten te genereren voor gebouwen**
 - anders
17. Van de gegeven modellen, welke heeft uw voorkeur?
1. Lage investeringskosten + lage beheerskosten = permanente verhuur tegen marktconforme opbrengst
 2. Hoge investeringskosten + hoge beheerskosten = tijdelijke verhuur met potentieel hoge opbrengsten
 3. **Er moet een gezonde mix tussen zekerheid en risico zijn.**
18. Wat ziet de organisatie graag terug in een leegstandsbeleid? (Graag **dikgedrukt** maken welke van toepassing is)
- **Relevante wet- en regelgeving**
 - Checklist waaraan voldoen moet zijn
 - Procedures waarin duidelijk staat welke stappen ondernomen moeten zijn
 - Beslisschema (voor een visueel aantrekkelijk overzicht)
 - Risicoanalyse
 - Aanbevelingen
 - Anders:

Ruimte voor reacties:

.....



Bijlage 8: Enquête Groninger Landschap

1. Naam organisatie: Stichting Het Groninger Landschap.....
2. Aantal rijksmonumenten in eigendom: 52 monumentnummers 36 gebouwen/complexen
3. Totaal aantal gebouwen (ook niet rijksmonumenten) in eigendom: ca. 60 st
4. Heeft de organisatie een visie op leegstand, en zo ja, hoe ziet deze er in hoofdlijnen uit?
Ja: Zoveel mogelijk voorkomen, betrouwbare antileegstand
partner.....
5. Heeft de organisatie een stappenplan waarbij ingespeeld wordt op snelle leegstand (denk aan twee jaar)?
Nee Dat komt weinig voor en vraagt
maatwerk.....
6. Hoeveel en welk type gebouwen heeft u in eigendom en wat is daar nu de functie van (meerdere opties mogelijk; denk aan 'agrarisch', 'woning voor permanente huur', 'vakantiewoning', 'horeca', 'kantoor', 'molen' en anders?

-	Ruïne	...st	Functie:
-	Fort	...st	Functie:
-	Kasteel/buitenplaatsen	5 st	Functie: wonen/recreatie/horeca
-	Kloostercomplex	...st	Functie:
-	Kerk	...st	Functie:
-	Watermolens	...st	Functie:
-	Windmolens	18 st	Functie: windmolen
-	Boerderijcomplex (woon- én werkgebouwen)	6 st	Functie: wonen/werken
-	Woonhuis	5 st	Functie: Wonen/recreatieverhuur
-	Veldschuur	...st	Functie:
-	Wegkapel	...st	Functie:
-	Anders...	2 st	Functie: functioneel
7. Heeft uw organisatie gebouwen in eigendom die leegstaan of in de komende tijd dreigen leeg te komen staan? Graag ja of nee **dikgedrukt** maken met het aantal.

Momenteel leeg	Ja 3...st
Verwacht binnen nu en één jaar	Nee ...st
Verwacht binnen één en vijf jaar	Nee ...st
Verwacht binnen vijf en tien jaar	Nee ...st
Wordt niet verwacht	Ja
8. Wat is de reden van de leegstand?
 - 3 keer gebouw in herbestemmingstraject
 - ... keer verbouwing
 - ... keer tijdelijke leegstand, nieuwe verhuur of erfpachtovereenkomsten dient zich aan
 - ... keer anders:...
9. Bij commercieel gebruik van uw panden, gebeurt dit in eigen beheer of wordt dit uitbesteed? Graag **dikgedrukt** maken als dit in eigen beheer gebeurt.
 - Horeca
 - Kantoorverhuur
 - **Woningen voor permanente bewoning**
 - **Vakantiewoningen (via Buitenleven vakanties)**
 - Anders...
10. Wie is binnen de organisatie bezig met leegstand (meerdere antwoorden mogelijk)?
 - Directeur
 - **Rentmeester**
 - **Bouwkundige afdeling**
 - Anders...



11. Welke van onderstaande invullingen heeft uw voorkeur bij leegstand? (graag rangschikken van **grote voorkeur** tot **geen voorkeur**)
 - 3 verhuur met behoud van oorspronkelijke functie
 - 5 verhuur in de staat waarin het gebouw zich bevind (met zo weinig mogelijk investeringen)
 - 4 sociaal maatschappelijke functie (bijv. informatiecentrum/musea/buurthuis)
 - 2 tijdelijke woningverhuur (ook vakantiewoningen)
 - 6 horeca
 - 7 lange termijn verhuur (bijv. woning voor permanente bewoning)
 - 1 herbestemming en verhuur
 - 8 tijdelijke verhuur (anti-kraak/filmlocatie/pop-up)
 - 9 sloop (geheel of gedeeltelijk)
 - anders...
12. Is de organisatie voor het uitvoeren van haar kerntaken afhankelijk van huur-, pacht- of erfpachtopbrengsten uit het vastgoed? Kies op schaal van 1 t/m 3, waarbij 1 'niet afhankelijk' is, 2 'beetje afhankelijk' en 3 'zeer afhankelijk'.
2
13. Bij investeringen ten behoeve van herbestemming, worden deze in één keer afgeschreven of gebeurt dit over een lange periode volgens een verdienmodel? Besluitvorming volgens verdienmodel en vervolgens wordt de investering in 1 keer afgeschreven.....
14. Sommige gebouwen hebben een onrendabele top (denk aan ruïnes en molens), andere zijn winstgevend. Heeft u zicht op de waarde van het totale vastgoed en heeft u daar een doelstelling voor?
Ja daar hebben we zicht op vooral voor
verzekeringdoeleinden.....
.....
15. Waarvoor worden de opbrengsten uit verhuur gebruikt (graag **dikgedrukt** maken wat van toepassing is)?
 - **Algemene middelen**
 - Afschrijvingen van investeringen voor deze gebouwen
 - **Planmatig onderhoud van deze gebouwen**
 - Anders...
16. Wordt herbestemming gezien als... (graag **dikgedrukt** maken wat van toepassing is):
 - middel om leegstand tegen te gaan
 - **middel om opbrengsten te genereren voor doeleinden anders dan gebouwen**
 - **middel om opbrengsten te genereren voor gebouwen**
 - anders
17. Van de gegeven modellen, welke heeft uw voorkeur?
 1. Lage investeringskosten + lage beheerskosten = permanente verhuur tegen marktconforme opbrengst
 2. Hoge investeringskosten + hoge beheerskosten = tijdelijke verhuur met potentieel hoge opbrengsten
 3. **Er moet een gezonde mix tussen zekerheid en risico zijn.**
18. Wat ziet de organisatie graag terug in een leegstandsbeleid? (Graag **dikgedrukt** maken welke van toepassing is)
 - Relevante wet- en regelgeving
 - **Checklist waaraan voldoen moet zijn**
 - **Procedures waarin duidelijk staat welke stappen ondernomen moeten zijn**
 - Beslisschema (voor een visueel aantrekkelijk overzicht)
 - **Risicoanalyse**
 - Aanbevelingen
 - Anders:

Ruimte voor reacties:

.....

Bijlage 9: Enquête Limburgs Landschap

1. Naam organisatie: Stichting het Limburg Landschap
2. Aantal rijksmonumenten in eigendom: 63st
3. Totaal aantal gebouwen (ook niet rijksmonumenten) in eigendom: 96 st
4. Heeft de organisatie een visie op leegstand, en zo ja, hoe ziet deze er in hoofdlijnen uit?
Ja, algemeen zet LL zich in voor behoud van erfgoed. LL dient als vangnet voor erfgoed dat vaak langdurig leegstaat. LL probeert naast restauratie van dit erfgoed een nieuwe bestemming te vinden. Evt. opbrengsten uit exploitatie komt ten goede aan de instandhouding van dit erfgoed. Dit is vastgelegd in onze statutaire doelstelling, gebouwenbeleid en processen.
5. Heeft de organisatie een stappenplan waarbij ingespeeld wordt op snelle leegstand (denk aan twee jaar)? Nee

6. Hoeveel en welk type gebouwen heeft u in eigendom en wat is daar nu de functie van (meerdere opties mogelijk; denk aan 'agrarisch', 'woning voor permanente huur', 'vakantiewoning', 'horeca', 'kantoor', 'molen' en anders?

- Ruïne	2 st	Functie: Museaal
- Fort	1 st	Functie: Museaal
- Kasteel/buitenplaatsen	30 st	Functie: Recreatie, museaal,
vakantiehuis, schuur, ruïne, horeca, woning, hotel		
- Kloostercomplex	1 st	Functie: Bedrijfsruimte
- Kerk	2 st	Functie: Kerk
- Watermolens	3 st	Functie: Sluis, stuw, horeca
- Windmolens	10 st	Functie: Woning, horeca, molen,
vakantiehuis, kantoor		
- Boerderijcomplex (woon- én werkgebouwen)	14 st	Functie: Woning, kantoor
werkschuur, vakantiehuis, boerderij, horeca		
- Woonhuis	5 st	Functie: Woning, horeca
- Veldschuur	5 st	Functie: Kantoor, werkschuur
- Wegkapel	1 st	Functie: Kapel
- Anders...	22 st	Functie: Toren, archeologie,
bezoekerscentrum, toiletgebouw, voorwerp		

7. Heeft uw organisatie gebouwen in eigendom die leegstaan of in de komende tijd dreigen leeg te komen staan? Graag ja of nee **dikgedrukt** maken met het aantal.

Momenteel leeg	Ja 7 st
Verwacht binnen nu en één jaar	Nee
Verwacht binnen één en vijf jaar	Ja 1 st
Verwacht binnen vijf en tien jaar	Ja 2 st
Wordt niet verwacht	Nee

8. Wat is de reden van de leegstand?
 - 3 keer gebouw in herbestemmingstraject
 - ... keer verbouwing
 - 7 keer tijdelijke leegstand, nieuwe verhuur of erfpachtovereenkomsten dient zich aan
 - ... keer anders:
9. Bij commercieel gebruik van uw panden, gebeurt dit in eigen beheer of wordt dit uitbesteed? Graag **dikgedrukt** maken als dit in eigen beheer gebeurt.
 - Horeca – verhuurd aan ondernemers
 - **Kantoorverhuur (eigen hoofdkantoor en 3 districtskantoren)**
 - **Woningen voor permanente bewoning** (eerste bemiddeling via makelaar)
 - Vakantiewoningen- beheer en verhuur via bedrijf (Beaujean)
 - Verhuur woningen voor permanente bewoning via makelaar
10. Wie is binnen de organisatie bezig met leegstand (meerdere antwoorden mogelijk)?
 - **Directeur**
 - **Rentmeester**
 - **Bouwkundige afdeling**
 - Anders...



11. Welke van onderstaande invullingen heeft uw voorkeur bij leegstand? (graag rangschikken van **grote voorkeur** tot **geen voorkeur**)
 1. **lange termijn verhuur (bijv. woning voor permanente bewoning)**
 2. **verhuur met behoud van oorspronkelijke functie**
 3. **verhuur in de staat waarin het gebouw zich bevind (met zo weinig mogelijk investeringen)**
 4. **herbestemming en verhuur**
 5. **sociaal maatschappelijke functie (bijv. informatiecentrum/musea/buurthuis)**
 6. **tijdelijke woningverhuur (ook vakantiewoningen)**
 7. **horeca**
 8. **tijdelijke verhuur (anti-kraak/filmlocatie/pop-up)**
 9. **sloop (geheel of gedeeltelijk)**
 10. **anders...**
12. Is de organisatie voor het uitvoeren van haar kerntaken afhankelijk van huur-, pacht- of erfpachtopbrengsten uit het vastgoed? Kies op schaal van 1 t/m 3, waarbij 1 'niet afhankelijk' is, 2 'beetje afhankelijk' en 3 'zeer afhankelijk'.
 1 2 3
13. Bij investeringen ten behoeve van herbestemming, worden deze in één keer afgeschreven of gebeurt dit over een lange periode volgens een verdienmodel?
in één keer afgeschreven
14. Sommige gebouwen hebben een onrendabele top (denk aan ruïnes en molens), andere zijn winstgevend. Heeft u zicht op de waarde van het totale vastgoed en heeft u daar een doelstelling voor? Ja we hebben zicht op de waarde, vastgoed is getaxeerd en inkomsten uit verhuur en pacht zijn inzichtelijk. Geen winst oogmerk bij opbrengst uit vastgoed, opbrengsten gaan op in jaarbegroting, geen reserveringen voor afschrijvingen, werkzaamheden worden in meerjarenplanning opgenomen en projectmatig in de jaarbegroting gebudgetteerd
15. Waarvoor worden de opbrengsten uit verhuur gebruikt (graag **dikgedrukt** maken wat van toepassing is)?
 - **Algemene middelen (jaarbegroting)**
 - Afschrijvingen van investeringen voor deze gebouwen
 - Planmatig onderhoud van deze gebouwen
 - Anders...
16. Wordt herbestemming gezien als... (graag **dikgedrukt** maken wat van toepassing is):
 - **middel om leegstand tegen te gaan**
 - **middel om opbrengsten te genereren voor doeleinden anders dan gebouwen**
 - **middel om opbrengsten te genereren voor gebouwen**
 - anders
17. Van de gegeven modellen, welke heeft uw voorkeur?
 1. Lage investeringskosten + lage beheerskosten = permanente verhuur tegen marktconforme opbrengst
 2. Hoge investeringskosten + hoge beheerskosten = tijdelijke verhuur met potentieel hoge opbrengsten
 3. **Er moet een gezonde mix tussen zekerheid en risico zijn.**
18. Wat ziet de organisatie graag terug in een leegstandsbeleid? (Graag **dikgedrukt** maken welke van toepassing is)
 - **Relevante wet- en regelgeving**
 - **Checklist waaraan voldoen moet zijn**
 - **Procedures waarin duidelijk staat welke stappen ondernomen moeten zijn**
 - **Beslisschema (voor een visueel aantrekkelijk overzicht)**
 - Risicoanalyse
 - **Aanbevelingen**
 - Anders:

Ruimte voor reacties:

.....

Bijlage 10: Algemene bouwwerkenlijst

Peildatum is 15 maart 2021.

Gebied	Object	Jaar in bezit	Rijksmonument
102ZW Zw artwater	Bosw achterw oning Zw art Water	1988	----
103 HA De Hamert	Jachthut Hamert	1960	----
103 HA De Hamert	st Annakapel	2004	9021
103 HA De Hamert	Bosw achtersw oning De Hamert	1960	----
103 HA De Hamert	Uitkijktoren De Hamert	2012	----
103 HA De Hamert	Grafheuvel	?	45084
103 HA De Hamert	Stalberg	?	45085
103 HA De Hamert	Boerderij Hamert	1960	----
103 HA De Hamert	Boerderij Hagenaars	1960	----
105 BO Bosserheide	De Sluis Maasduinen	2011	----
107 ECK Eckeltse Bergen Bergerhei	Veldschuur Eckeltse Bergen	2003	----
108 KA Kasteel Arcen	Kasteel Arcen (complex)	1976	521466
108 KA Kasteel Arcen	Toegangsbrug en kademuren buitengracht	1976	521469
108 KA Kasteel Arcen	Toegangsbrug en kademuren binnengracht	1976	521474
108 KA Kasteel Arcen	Boogbrug tussen 1ste en 2e eiland	1976	521475
108 KA Kasteel Arcen	Boerderij Kloosterhof	1998	----
108 KA Kasteel Arcen	Molenhuis Arcen	1976	----
108 KA Kasteel Arcen	Ijskelder	1976	----
108 KA Kasteel Arcen	Theekoepel Inaborg	1976	530018
108 KA Kasteel Arcen	Uitkijktoren Hanikerw eg Arcen	2015	----
108 KA Kasteel Arcen	Hoofdgebouw	1976	521467
108 KA Kasteel Arcen	Poortgebouw	1976	521470
108 KA Kasteel Arcen	Koetsgebouw / w estvelugel	1976	521472
108 KA Kasteel Arcen	Tiendschuur kasteel Arcen	1976	521476
108 KA Kasteel Arcen	Kloosterterrein Barabarsw eerd	?	45001
108 KA Kasteel Arcen	Historische tuin en parkaanleg	1976	521468
108 KA Kasteel Arcen	Fort Hazepoot	?	
108 KA Kasteel Arcen	Wijmarsche Molen	1976	8268
110 OBM Onderste Bovenste Molen	Grafheuvel	?	46122
110 OBM Onderste Bovenste Molen	Grafheuvel	?	46123

112 KAL Kaldenbroek	Huis Kaldenbroek	2009	18802
112 KAL Kaldenbroek	Houthuizer Molen	2003	----
113 DOR Dorperheide	Schuur Walbeckerheide	2002	----
114 GRH Groote Heide	Informatiecentrum Groote Heide	1998	----
128 BLE Bleijenbeek	Bleijenbeek Kasteel park	?	529987
128 BLE Bleijenbeek	Bleijenbeek Kasteel	?	529986
203 SA Sarsven en Banen	Toiletgroep Sarsven en Banen	2009	----
204 WE Weerterbos	Wildtoren Weert	2008	----
204 WE Weerterbos	Grenskerk	1981	38431
204 WE Weerterbos	Grenspaal Weert	1976	30316
206 RO Rozendaal	Heerenhof	1971	----
206 RO Rozendaal	Koningshof	1971	----
206 RO Rozendaal	Uitkijktoren Reigersbroek	2015	----
206 RO Rozendaal	Schrevenhof	1972	26520
208 EX Exaten	Stockxhof	1973	----
208 EX Exaten	Exatenhof	1973	----
210 BEY Beylshof	Beijlshof	1973	----
217 AN Anna Beemd Slaag Polderp	Mariakapel van Pol	2000	----
221 OL Oolerveld Isabellagriend	Huisje Merum	2010	----
230 GM Grathemermolen	Grathemermolen	2017	17201
302 DEL De Dellen	Uitkijktoren de Dellen	2012	----
303 Kasteel Neercanne	Jezuïtenberg	1947	506709
304 Kasteel Neercanne	NATO-groeve	1947	----
303 Kasteel Neercanne	Vijver Neercanne	1947	527875
303 Kasteel Neercanne	Bosw achterw oning Neercanne	1947	----
303 Kasteel Neercanne	Hoofdgebouw	1947	527874
303 Kasteel Neercanne	Poortgebouw	1947	527876
303 Kasteel Neercanne	Bijgebouw , Groeve en Noordpoort	1947	527877
303 Kasteel Neercanne	Toegangshek	1947	527878
303 Kasteel Neercanne	Verdedigingsmuur hoektoren en prieel	1947	527879
303 Kasteel Neercanne	Terrasmuur voor kasteel	1947	527880
303 Kasteel Neercanne	Terrasmuren noordelijk kast.	1947	527881

305 TI van Tienhovenmolen	Van Tienhovenmolen	1999	18236
305 TI van Tienhovenmolen	Van Tienhovenmolen moordkruis	1999	18235
306 BE Bemelerberg	Kluis Bemelerberg	?	34632
307 BE Bemelerberg	Kalkoven NeKaMi groeve	2003	----
306 BE Bemelerberg	Schapenstal Bemelerberg	1999	----
307 BT Bergse Heide	Werkschuur Z-Limburg	1993	----
308 GOE Goedenraad	Goedenraad historische tuin	1971	509980
308 GOE Goedenraad	Kasteel Goedenraad	1971	509978
308 GOE Goedenraad	Kasteelboerderij Goedenraad	1971	509981
308 GOE Goedenraad	Toegangshek XIXa	1971	509982
308 GOE Goedenraad	Keermuur XIXd	1971	509983
308 GOE Goedenraad	Tuinsieraden	1971	509984
308 GOE Goedenraad	Kas Goedenraad	1971	509985
309 COT Cottessen	Cottessen 3 Woning	1977	36651
309 COT Cottessen	Cottessen 9 Bervesj	1999	36655
310 WM Wittemer Molen	Wittemermolen	1978	39107
311 GR Gronsveld	Molen Gronsveld	2014	28086
320 KE Kasteel Elsloo	Kasteel Elsloo Historische buitenplaats	2014	527395
320 KE Kasteel Elsloo	Kasteel Elsloo	2014	527394
320 KE Kasteel Elsloo	Kasteel Elsloo Ingang kasteel	2014	527396
320 KE Kasteel Elsloo	Kasteel Elsloo Drinkbakken	2014	527397
320 KE Kasteel Elsloo	Kasteel Elsloo Tuinvaas	2014	527398
320 KE Kasteel Elsloo	Kasteel Elsloo Waterbak	2014	527399
320 KE Kasteel Elsloo	Kasteel Elsloo Tuinhek park kasteel	2014	527400
322 OPB Oude Pastorie Beek	Oude pastorie	2012	8756
326 VV Volmolen Vaals	Frankenhof Volmolen	2007	36719
326 VV Volmolen Vaals	Stuw sluis volmolen	2007	527744
326 VV Volmolen Vaals	Frankenhof stuw vijvers	2007	527743
329 HC Hoog Cruts	Hoogcruts Kapel	2011	34731
330 SO Ruine Stein	Ruine Stein	2014	34832
331 JM Janssen Molen	Janssen Molen	2011	33347
332 SU Standerdmolen Urmond	Standaard Molen Urmond	2014	34855
333 ANST Anstelvallei	Hoeve nieuw Erenstein	2015	23572
333 ANST Anstelvallei	Hoeve kloosteranstelerweg	2015	----

Bijlage 11: Uitgebreide bouwwerkenlijst

Peildatum is 15 maart 2021.

Gebied	Object	Categorie	Huidige functie	Gebruik	Afloop contract	Opzegtermijn	Verlenging
102ZW Zwarte Water	Boswachterwoning Zwart Water	Woning	Woning	Verhuurd	Onbepaalde tijd	3 maanden	----
103 HA De Hamert	Jachthut Hamert	Schuur	Horeca	Verhuurd	31-12-2022	1 jaar	5 jaar
103 HA De Hamert	st Annakapel	Religieuze gebouwen	Kapel	---	---	---	----
103 HA De Hamert	Boswachterwoning De Hamert	Woning	Woning	Verhuurd	Onbepaalde tijd	6 maanden	----
103 HA De Hamert	Uitkijktoren De Hamert	Toren	Museaal	---	---	---	----
103 HA De Hamert	Grafheuvel	Archeologie	Museaal	---	---	---	----
103 HA De Hamert	Stalberg	Archeologie	Museaal	---	---	---	----
103 HA De Hamert	Boerderij Hamert	Boerderij	Woning	Verhuurd	Onbepaalde tijd	1 maand	----
103 HA De Hamert	Boerderij Hagenaars	Boerderij	Woning	Verhuurd	Onbepaalde tijd	1 maand	----
105 BO Bosserheide	De Sluis Maasduinen	Weg- en waterkundige bouwwerken	Horeca	Verhuurd	30-4-2022	1 jaar	5 jaar
107 ECK Eckelse Bergen	Veldschuur Eckelse Bergen	Schuur	Leegstaande schuur	---	---	---	----
108 KA Kasteel Arcen	Kasteel Arcen (complex)	Kastelen, landhuizen en parken	Ensemble	---	---	---	----
108 KA Kasteel Arcen	Toegangsbrug en kademuur bui	Overig kastelen, landhuizen en parken	Brug	---	---	---	----
108 KA Kasteel Arcen	Toegangsbrug en kademuur bin	Overig kastelen, landhuizen en parken	Brug	---	---	---	----
108 KA Kasteel Arcen	Boogbrug tussen 1ste en 2e ell	Overig kastelen, landhuizen en parken	Brug	---	---	---	----
108 KA Kasteel Arcen	Boerderij Kloosterhof	Boerderij	Kantoor/werkschuur	---	---	---	----
108 KA Kasteel Arcen	Molenhuis Arcen	Woning	Woning	Verhuurd	Onbepaalde tijd	1 maand	----
108 KA Kasteel Arcen	Ijskelder	Overig kastelen, landhuizen en parken	Museaal	---	---	---	----
108 KA Kasteel Arcen	Theekoepel Inaborg	Overig kastelen, landhuizen en parken	Ontspanningslokaal	---	---	---	----
108 KA Kasteel Arcen	Uitkijktoren Hanikeweg Arcen	Toren	Museaal	---	---	---	----
108 KA Kasteel Arcen	Hoofdgebouw	Kastelen, landhuizen en parken	Museaal	---	---	---	----
108 KA Kasteel Arcen	Poortgebouw	Kastelen, landhuizen en parken	Museaal	---	---	---	----
108 KA Kasteel Arcen	Koetsgebouw / westvelgel	Kastelen, landhuizen en parken	Horeca	---	---	---	----
108 KA Kasteel Arcen	Tiendenschuur kasteel Arcen	Kastelen, landhuizen en parken	Schuur	---	---	---	----
108 KA Kasteel Arcen	Kloosterterrein Barabarsw eerd	Archeologie	Museaal	---	---	---	----
108 KA Kasteel Arcen	Historische tuin en parkaanleg	Kastelen, landhuizen en parken	Historische tuinaanleg	---	---	---	----
108 KA Kasteel Arcen	Fort Hazepoot	Archeologie	Museaal	---	---	---	----
108 KA Kasteel Arcen	Wijmarsche Molen	Molen	Horecarmuseaal	Verhuurd	30-4-2024	1 jaar	5 jaar
110 OBM Onderste Bovenste	Grafheuvel	Archeologie	Museaal	---	---	---	----
110 OBM Onderste Bovenste	Grafheuvel	Archeologie	Museaal	---	---	---	----



112 KAL Kaldenbroek	Huis Kaldenbroek	Kastelen, landhuizen en parken	Vakantiehuis	----	----	----	----
			Woning	Verhuurd	Onbepaalde tijd	1 jaar	----
			Ontspanningslokaal	Verhuurd	31-07-2028	1 jaar	----
112 KAL Kaldenbroek	Houthuizer Molen	Molen	Molen	Verhuurd	11-06-2023	1 jaar	----
113 DOR Dorperheide	Schuur Walbeckerheide	Schuur	Schuur	----	----	----	----
114 GRH Groote Heide	Informatiecentrum Groote Heide	Bezoekerscentra	Horeca	Verhuurd	31-3-2024	1 jaar	5 jaar
128 BLE Bleijenbeek	Bleijenbeek Kasteel park	Kastelen, landhuizen en parken	Ruïne	In erfpacht	1-10-2060	----	----
128 BLE Bleijenbeek	Bleijenbeek Kasteel	Kastelen, landhuizen en parken	Ruïne	In erfpacht	1-10-2060	----	----
203 SA Sarsven en Banen	Toiletgroep Sarsven en Banen	Toiletgroep	Toiletgroep	----	----	----	----
204 WE Weeterbos	Wildtoren Weert	Toren	Museaal	----	----	----	----
204 WE Weeterbos	Grenskerk	Religieuze gebouw en	Museaal	----	----	----	----
204 WE Weeterbos	Grenspaal Weert	Voorw erpen op pleinen en dergelijke	Museaal	----	----	----	----
206 RO Roz endaal	Heerenhof	Boerderij	Vakantiehuis	----	----	----	----
			Vakantiehuis	----	----	----	----
206 RO Roz endaal	Koningshof	Boerderij	Vakantiehuis	----	----	----	----
			Ontspanningslokaal	Verhuurd	1-1-2024	3 jaar	5 jaar
206 RO Roz endaal	Uitkijktoren Reigersbroek	Toren	Museaal	----	----	----	----
206 RO Roz endaal	Schrevenhof	Boerderij	Woning	Verhuurd	Loopt af wanneer dienst bij werkgever ophoudt	----	----
208 EX Exaten	Stockhof	Boerderij	Kantoor/w erkschuur	----	----	----	----
			Woning	Verhuurd	Onbepaalde tijd	1 maand	----
208 EX Exaten	Exatenhof	Boerderij	Boerderij	Hoefpacht	30-11-2032	----	6 jaar
210 BEY Beylshof	Beijlshof	Boerderij	Woning	Anti-kraak verhuur	Onbepaalde tijd	28 dagen	----
217 AN Anna Beemd Slaag P	Mariakapel van Pol	Religieuze gebouwen	Kapel	----	----	----	----
221 OL Oolenveld Isabellagriet	Huisje Merum	Boerderij	Vakantiehuis	----	----	----	----
230 GM Grathernmolen	Grathernmolen	Molen	Molen	----	----	----	----
302 DEL De Dellen	Uitkijktoren de Dellen	Toren	Museaal	----	----	----	----
303 Kasteel Neercanne	Jezuitenbergh	Groeve	Museaal	In erfpacht	30-3-2054	----	----
304 Kasteel Neercanne	NATO-groeve	Groeve	Museaal	In erfpacht	31-3-2054	----	----
303 Kasteel Neercanne	Vijver Neercanne	Kastelen, landhuizen en parken	Historische tuinaanleg	----	----	----	----
303 Kasteel Neercanne	Bosw achterw oning Neercanne	Woning	Woning	Verhuurd	Onbepaalde tijd	1 maand	----
303 Kasteel Neercanne	Hoofdgebouw	Kastelen, landhuizen en parken	Horeca	In erfpacht	30-12-2037	----	----
303 Kasteel Neercanne	Portgebouw	Kastelen, landhuizen en parken	Horeca	In erfpacht	30-12-2037	----	----
303 Kasteel Neercanne	Bijsgebouw, Groeve en Noordpoort	Kastelen, landhuizen en parken	Horeca	In erfpacht	30-12-2037	----	----
303 Kasteel Neercanne	Toegangshek	Overig kastelen, landhuizen en parken	Historische tuinaanleg	In erfpacht	30-12-2037	----	----
303 Kasteel Neercanne	Verdedigingsmuur hoektoren en poort	Overig kastelen, landhuizen en parken	Historische tuinaanleg	In erfpacht	30-12-2037	----	----
303 Kasteel Neercanne	Terrasmuur voor kasteel	Overig kastelen, landhuizen en parken	Historische tuinaanleg	In erfpacht	30-12-2037	----	----
303 Kasteel Neercanne	Terrasmuren noordelijk kast.	Overig kastelen, landhuizen en parken	Historische tuinaanleg	----	----	----	----

305 TI van Tienhovenvmolen	Van Tienhovenvmolen	Molen	Molen	----	----	----	----
305 TI van Tienhovenvmolen	Van Tienhovenvmolen moordkruis	Voorw erpen op pleinen en dergelijke	Voorw erpen op pleinen en dergelijke	----	----	----	----
306 BE Bemelerberg	Kluis Bemelerberg	Groeve	Museaal	----	----	----	----
307 BE Bemelerberg	Kalkoven Nekam groeve	Groeve	Museaal	----	----	----	----
306 BE Bemelerberg	Schapenstal Bemelerberg	Schapenstal	Schapenstal	----	----	----	----
307 BT Bergse Heide	Werkshuur Z-Limburg	Schuur	Kantoor/werkshuur	----	----	----	----
308 GOE Goedenraad	Goedenraad historische tuin	Kastelen, landhuizen en parken	Historische tuinaanleg	In erfpacht	1-1-2029	----	----
308 GOE Goedenraad	Kasteel Goedenraad	Kastelen, landhuizen en parken	Woning	In erfpacht	1-1-2029	----	----
			Woning en bijgebouwen	Hoefpacht	31-10-2031	----	6 jaar
			Woning	Verhuurd	2-7-2026	1 jaar	----
			Woning	In erfpacht	31-12-2022	----	----
308 GOE Goedenraad	Kasteelboerderij Goedenraad	Schuur	Schuur	In erfpacht	1-1-2029	----	----
308 GOE Goedenraad	Toegangshok XIXa	Overig kastelen, landhuizen en parken	Historische tuinaanleg	----	----	----	----
308 GOE Goedenraad	Keermuur XIXd	Overig kastelen, landhuizen en parken	Historische tuinaanleg	In erfpacht	1-1-2029	----	----
308 GOE Goedenraad	Tuinsieraden	Overig kastelen, landhuizen en parken	Historische tuinaanleg	In erfpacht	1-1-2029	----	----
308 GOE Goedenraad	Kas Goedenraad	Overig kastelen, landhuizen en parken	Historische tuinaanleg	----	----	----	----
309 COT Cottessen	Cottessen 3 Woning	Boerderij	Woning	Verhuurd	1-1-2022	3 maanden	1 jaar
			Bakhuis	Verhuurd	1-1-2022	3 maanden	1 jaar
			Schapenstal	----	----	----	----
			Molen	----	----	----	----
309 COT Cottessen	Cottessen 9 Bervesj	Boerderij	Vakantiehuis	----	----	----	----
			Vakantiehuis	----	----	----	----
310 WM Witterner Molen	Witternermolen	Molen	Vakantiehuis	----	----	----	----
311 GR Gronsveld	Molen Gronsveld	Molen	Molen/woning	Verhuurd	Loopt af wanneer dienst bij w erkgever ophoudt	----	----
			Kantoor	Verhuurd	Onbepaalde tijd	3 maanden	----

320 KE Kasteel Elsloo	Kasteel Elsloo Historische buiteng	Kastelen, landhuizen en parken	Historische tuinaanleg	Verhuurd	1-2-2025	1 jaar	5 jaar
320 KE Kasteel Elsloo	Kasteel Elsloo	Kastelen, landhuizen en parken	Horeca/hotel	Verhuurd	1-2-2025	1 jaar	5 jaar
			Bakhuys	Verhuurd	1-2-2025	1 jaar	5 jaar
			Molen	Verhuurd	1-2-2025	1 jaar	5 jaar
			Ontspanningslokaal	Verhuurd	1-2-2025	1 jaar	5 jaar
			Ontspanningslokaal	Verhuurd	1-2-2025	1 jaar	5 jaar
320 KE Kasteel Elsloo	Kasteel Elsloo Ingang kasteel	Kastelen, landhuizen en parken	Horeca/hotel	Verhuurd	1-2-2025	1 jaar	5 jaar
320 KE Kasteel Elsloo	Kasteel Elsloo Drinkbakken	Overig kastelen, landhuizen en parken	Historische tuinaanleg	Verhuurd	1-2-2025	1 jaar	5 jaar
320 KE Kasteel Elsloo	Kasteel Elsloo Tuinvaas	Overig kastelen, landhuizen en parken	Historische tuinaanleg	Verhuurd	1-2-2025	1 jaar	5 jaar
320 KE Kasteel Elsloo	Kasteel Elsloo Waterbak	Overig kastelen, landhuizen en parken	Historische tuinaanleg	Verhuurd	1-2-2025	1 jaar	5 jaar
320 KE Kasteel Elsloo	Kasteel Elsloo Tuinhof park kasteel	Overig kastelen, landhuizen en parken	Historische tuinaanleg	Verhuurd	1-2-2025	1 jaar	5 jaar
322 OPB Oude Pastorie Beek	Oude pastorie	Woning	Horeca	Verhuurd	31-12-2025	1 jaar	5 jaar
			Bakhuys	Verhuurd	31-12-2025	1 jaar	5 jaar
			Schuur	Verhuurd	31-12-2025	1 jaar	5 jaar
326 VV Volmolen Vaals	Frankenhof Volmolen	Molen	Vakantiehuis	----	----	----	----
			Vakantiehuis	----	----	----	----
			Molen	----	----	----	----
326 VV Volmolen Vaals	Stuwsluis volmolen	Weg- en waterkundige bouwwerken	Sluis	----	----	----	----
326 VV Volmolen Vaals	Frankenhof stuw vijvers	Weg- en waterkundige bouwwerken	Stuw	----	----	----	----
329 HC Hoog Cruis	Hoogcruis Kapel	Religieuze gebouwen	Bedrijfsruimte	Verhuurd	31-12-2022	----	Mogelijk
330 SO Ruïne Stein	Ruïne Stein	Verdedigingswerken en militaire gebouwen	Ruïne	Verhuurd	Onbepaalde tijd	1 jaar	----
331 JM Janssen Molen	Janssen Molen	Molen	Molen	----	----	----	----
332 SU Standaardmolen Urmond	Standaard Molen Urmond	Molen	Molen	----	----	----	----
333 ANST Anstevallei	Hoeve nieuw Erenstein	Boerderij	Horeca	Verhuurd	30-9-2024	1 jaar	5 jaar
			Woning en bijgebouw en	Verhuurd	Onbepaalde tijd	3 maanden	----
			Vakantiehuis	----	----	----	----
			Vakantiehuis	----	----	----	----
333 ANST Anstevallei	Hoeve kloosteranstelw eg	Boerderij	Woning en bijgebouw en	Anti-kraak verhuur	Onbepaalde tijd	3 maanden	----

Bijlage 12: Herbouwwaarde-indexeringscijfers

Peildatum is 15 maart 2021.

Gebied	Object	Indexeringscijfer
102ZW Zw artw ater	Bosw achterw oning Zw art Water	11
103 HA De Hamert	Jachthut Hamert	45
103 HA De Hamert	st Annakapel	1
103 HA De Hamert	Bosw achtersw oning De Hamert	29
103 HA De Hamert	Uitkijktoren De Hamert	0
103 HA De Hamert	Grafheuvel	0
103 HA De Hamert	Stalberg	0
103 HA De Hamert	Boerderij Hamert	16
103 HA De Hamert	Boerderij Hagenaars	15
105 BO Bosserheide	De Sluis Maasduinen	65
107 ECK Eckeltse Bergen Bergerhei	Veldschuur Eckeltse Bergen	3
108 KA Kasteel Arcen	Kasteel Arcen (complex)	129
108 KA Kasteel Arcen	Toegangsbrug en kademuren buitengracht	0
108 KA Kasteel Arcen	Toegangsbrug en kademuren binnengracht	0
108 KA Kasteel Arcen	Boogbrug tussen 1ste en 2e eiland	0
108 KA Kasteel Arcen	Boerderij Kloosterhof	60
108 KA Kasteel Arcen	Molenhuis Arcen	10
108 KA Kasteel Arcen	Ijskelder	0
108 KA Kasteel Arcen	Theekoepel Inaborg	10
108 KA Kasteel Arcen	Uitkijktoren Hanikerw eg Arcen	0
108 KA Kasteel Arcen	Hoofdgebouw	1000
108 KA Kasteel Arcen	Poortgebouw	----
108 KA Kasteel Arcen	Koetsgebouw / w estvelugel	----
108 KA Kasteel Arcen	Tiendschuur kasteel Arcen	18
108 KA Kasteel Arcen	Kloosterterrein Barabarsw eerd	0
108 KA Kasteel Arcen	Historische tuin en parkaanleg	0
108 KA Kasteel Arcen	Fort Hazepoot	0
108 KA Kasteel Arcen	Wijmarsche Molen	52
110 OBM Onderste Bovenste Molen	Grafheuvel	0
110 OBM Onderste Bovenste Molen	Grafheuvel	0
112 KAL Kaldenbroek	Huis Kaldenbroek	140
112 KAL Kaldenbroek	Houthuizer Molen	62

113 DOR Dorperheide	Schuur Walbeckerheide	6
114 GRH Groote Heide	Informatiecentrum Groote Heide	10
128 BLE Bleijenbeek	Bleijenbeek Kasteel park	0
128 BLE Bleijenbeek	Bleijenbeek Kasteel	113
203 SA Sarsven en Banen	Toiletgroep Sarsven en Banen	0
204 WE Weerterbos	Wildtoren Weert	5
204 WE Weerterbos	Grenskerk	0
204 WE Weerterbos	Grenspaal Weert	0
206 RO Rozendaal	Heerenhof	45
206 RO Rozendaal	Koningshof	65
206 RO Rozendaal	Uitkijktoren Reigersbroek	56
206 RO Rozendaal	Schrevenhof	30
208 EX Exaten	Stockxhof	71
208 EX Exaten	Exatenhof	91
210 BEY Beylshof	Beijlshof	48
217 AN Anna Beemd Slaag Polderp	Mariakapel van Pol	1
221 OL Oolerveld Isabellagriend	Huisje Merum	35
230 GM Grathemermolen	Grathemermolen	75
302 DEL De Dellen	Uitkijktoren de Dellen	0
303 Kasteel Neercanne	Jezuïtenberg	0
303 Kasteel Neercanne	NATO-groeven	0
303 Kasteel Neercanne	Vijver Neercanne	146
303 Kasteel Neercanne	Bosw achterw oning Neercanne	11
303 Kasteel Neercanne	Hoofdgebouw	471
303 Kasteel Neercanne	Poortgebouw	---
303 Kasteel Neercanne	Bijgebouw , Groeven en Noordpoort	---
303 Kasteel Neercanne	Toegangshek	---
303 Kasteel Neercanne	Verdedigingsmuur hoektoren en prieel	---
303 Kasteel Neercanne	Terrasmuur voor kasteel	---
303 Kasteel Neercanne	Terrasmuren noordelijk kast.	---
305 TI van Tienhovenmolen	Van Tienhovenmolen	30
305 TI van Tienhovenmolen	Van Tienhovenmolen moordkruis	0

306 BE Bemelerberg	Kluis Bemelerberg	0
306 BE Bemelerberg	Kalkoven NeKaMi groeve	0
306 BE Bemelerberg	Schapenstal Bemelerberg	5
307 BT Bergse Heide	Werkschuur Z-Limburg	12
308 GOE Goedenraad	Goedenraad historische tuin	13
308 GOE Goedenraad	Kasteel Goedenraad	187
308 GOE Goedenraad	Kasteelboerderij Goedenraad	91
308 GOE Goedenraad	Toegangshek XIXa	----
308 GOE Goedenraad	Keermuur XIXd	----
308 GOE Goedenraad	Tuinsieraden	----
308 GOE Goedenraad	Kas Goedenraad	3
309 COT Cottessen	Cottessen 3 Woning	40
309 COT Cottessen	Cottessen 9 Bervesj	32
310 WM Wittemer Molen	Wittemermolen	53
311 GR Gronsveld	Molen Gronsveld	57
320 KE Kasteel Elsloo	Kasteel Elsloo Historische buitenplaats	0
320 KE Kasteel Elsloo	Kasteel Elsloo	438
320 KE Kasteel Elsloo	Kasteel Elsloo Ingang kasteel	0
320 KE Kasteel Elsloo	Kasteel Elsloo Drinkbakken	----
320 KE Kasteel Elsloo	Kasteel Elsloo Tuinvaas	0
320 KE Kasteel Elsloo	Kasteel Elsloo Waterbak	0
320 KE Kasteel Elsloo	Kasteel Elsloo Tuinhek park kasteel	0
322 OPB Oude Pastorie Beek	Oude pastorie	62
326 VV Volmolen Vaals	Frankenhof Volmolen	134
326 VV Volmolen Vaals	Stuw sluis volmolen	----
326 VV Volmolen Vaals	Frankenhof stuw vijvers	----
329 HC Hoog Cruts	Hoogcruts Kapel	84
330 SO Ruïne Stein	Ruïne Stein	14
331 JM Janssen Molen	Janssen Molen	56
332 SU Standerdmolen Urmond	Standaard Molen Urmond	23
333 ANST Anstelvallei	Hoeve nieuw Erenstein	235
333 ANST Anstelvallei	Hoeve kloosteranstelerw eg	29

Bijlage 13: Procedure tot bestemming gebouwen

titel: **Bestemming gebouwen**
 Document nr.: 07.03
 Versie nr.: 01 Versie datum: 8 sep 2014



Autorisatie:

Naam	Functie	Datum	Paraaf
G.W.P. Frenken	Directeur-rentmeester	20/3/15	

Inhoud

1.	Doel:	1
2.	Afloopschema:	2
3.	Procedure:	2
3.1	Monumenten:	2
3.2	Onderzoek:	3
3.3	Ideeën sessie:	4
3.4	Stappenplan.....	5
3.5	Planoverleg	5
3.6	Budgettering.....	6
3.7	Toetsing	7
4.	Verwijzing:.....	8
5.	Historietabel:	8

1. Doel:

In dit hoofdstuk wordt per stap omschreven hoe we tot een (her)bestemming voor een object kunnen komen. De stappen moeten worden afgerond. Het uitgangspunt is om zo van te voren duidelijkheid te hebben wat we gaan uitvoeren en we tijdens de realisatie niet voor verrassingen komen te staan.

titel: **Bestemming gebouwen**

Document nr.: 07.03

Versie nr.: 01

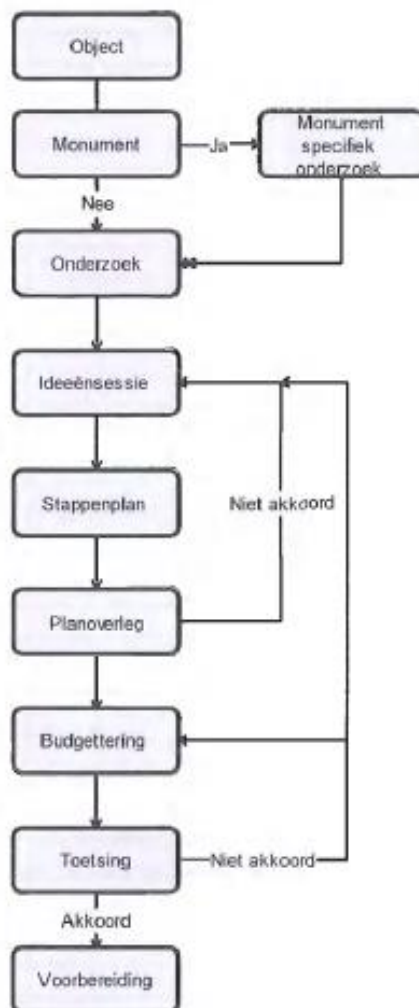
Versie datum:

8 sep 2014



Stichting
het Limburgs
Landschap

2. Afloopschema:



3. Procedure:

3.1 Monumenten:

Alvorens we kunnen beginnen dienen we vast te stellen of een gebouw een rijks monument is. Mocht een pand geen monument zijn maar wel van historische waarde kunnen we beslissen dit wel als zodanig te beschouwen.

titel: **Bestemming gebouwen**

Document nr.: 07.03

Versie nr.: 01

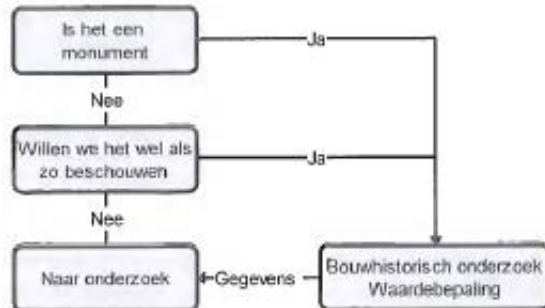
Versie datum:

8 sep 2014



Stichting
het Limburgs
Landschap

Beslissingsschema:

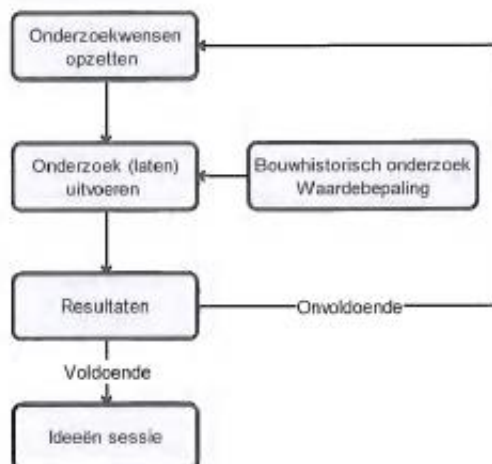


3.2 Onderzoek:

Om tot een goede planvorming te kunnen komen is onderzoek noodzakelijk. Om dit te bereiken zullen er een aantal punten moeten worden onderzocht. We zullen van te voren bepalen welke onderzoeken we noodzakelijk achten. Hierbij zullen een aantal onderzoeken altijd moeten worden uitgevoerd in kader van de wetgeving.

- Bouwhistorisch onderzoek
- Haalbaarheidsstudie
- Milieuraapportage
- Asbest inventarisatie
- Bouwkundige inspectie
- Ervaringsgegevens vanuit beheer

Beslissingsschema:



titel: **Bestemming gebouwen**
 Document nr.: 07.03
 Versie nr.: 01 Versie datum: 8 sep 2014



3.3 Ideeën sessie:

Als we de benodigde gegevens hebben kunnen we gaan nadenken welke mogelijkheden, kansen en uitdagingen er zijn voor het project. Als voorbereiding op de ideeën sessie moeten de onderzoeksgegevens geanalyseerd worden. De projectcoördinator dient een stuk te schrijven waarbij de diverse ideeën grofweg in staan omschreven. De volgende punten moeten worden meegenomen per idee:

- Korte omschrijving per idee
- Welke doelgroep is er
- Is er een markt voor
- Hoe kunnen we de kosten dekken
- Past het bij het gebouw
- Kunnen we het realiseren
- Welke partijen moeten we er nu al bij betrekken

Beslissingsschema:



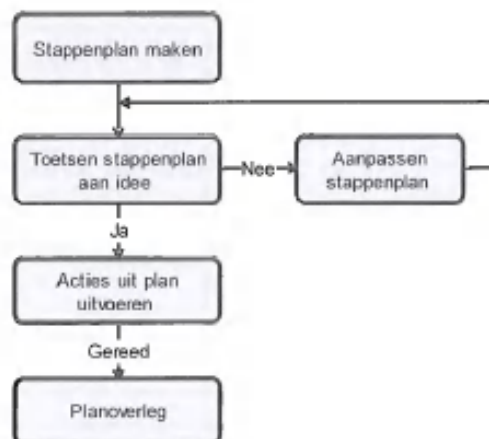
titel: **Bestemming gebouwen**
Document nr.: 07.03
Versie nr.: 01 Versie datum: 8 sep 2014

3.4 Stappenplan

Nu we een idee hebben dienen we een stappenplan te maken. Het stappenplan is een nadere uitwerking van het idee. In het stappenplan dienen we de volgende punten mee te nemen:

- Het uitwerken van het idee
- Resultaten van de overleggen met derden
- Tijdsplanning waarin e.e.a. gerealiseerd dient te worden
- Welke partijen dienen er nu bij betrokken te worden (RCE is verplicht bij een monument)
- Actielijst opnemen voordat planoverleg er is

Beslissingsschema:



3.5 Planoverleg

Als het stappenplan en zijn acties zijn uitgevoerd komt er een overleg met de diverse partijen om na te gaan of op de goede weg zijn. Bij het planoverleg dienen ook beslissing bevoegde personen aanwezig te zijn.

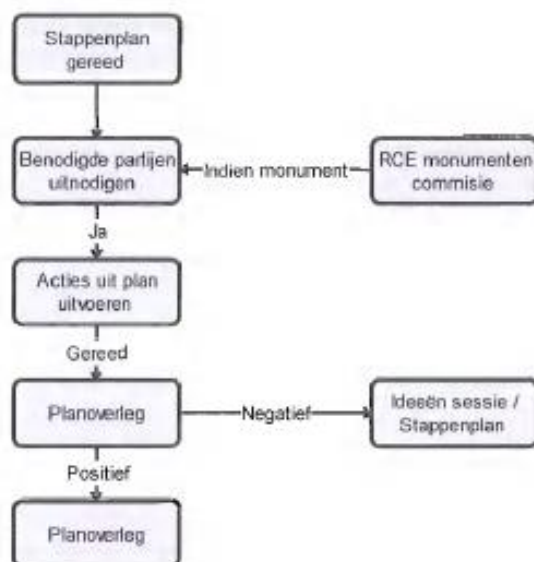
Tijdens het overleg bespreken we minimaal:

- Is iedereen akkoord met het stappenplan
- Welke input hebben de aangeschoven partijen
- Dienen we nog meer partijen te benaderen
- Welke vervolgafspraken moeten er gemaakt worden
- Is het plan positief of dienen we grote wijzigingen door te voeren

titel: **Bestemming gebouwen**
Document nr.: 07.03
Versie nr.: 01 Versie datum: 8 sep 2014



Beslissingsschema:



3.6 Budgettering

Voordat een plan tot goedkeuring kan komen dient er eerst te worden gekeken of we de budgetten rond krijgen.

Hierbij moeten we het volgende doen

- Maken van een kostenraming
- Aanvragen BRIM (indien rijksmonument)
- Gemeentelijke subsidie aanvragen
- Provinciale subsidie aanvragen
- Overige subsidiemogelijkheden
- Budgetspiegel maken
- Toetsen budget

titel: **Bestemming gebouwen**

Document nr.: 07.03

Versie nr.: 01

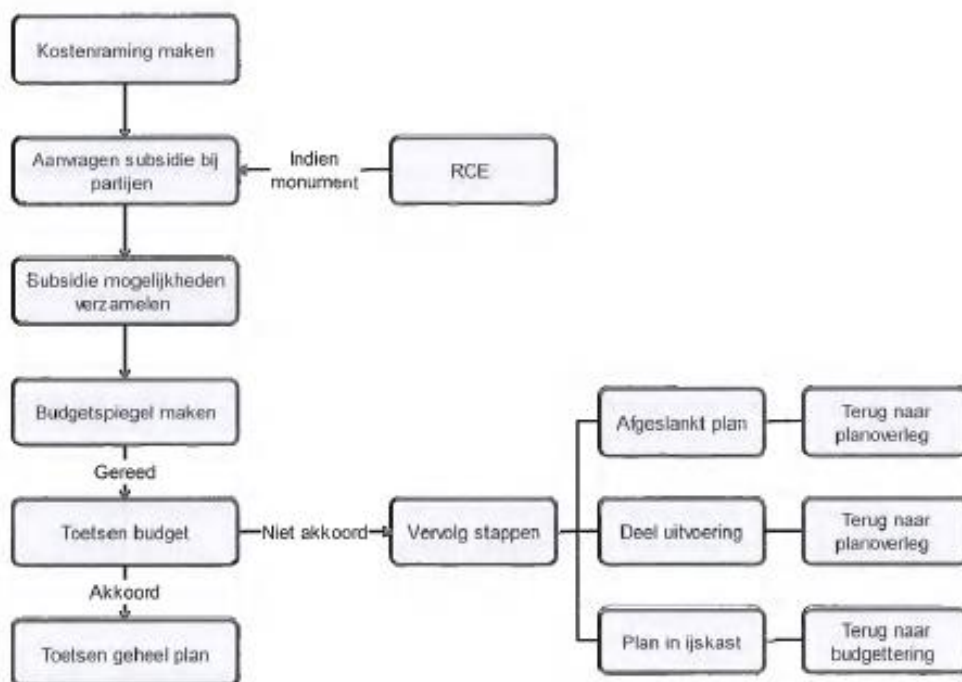
Versie datum:

8 sep 2014



Stichting
het Limburgs
Landschap

Beslissingsschema



3.7 Toetsing

Als laatste stap voor de voorbereiding van het plan dienen we gehele plan te toetsen aan alle voorwaarden die we in de vorige stappen hebben bepaald.

Beslissingsschema:



