

Nieuwsbrief

Vastgoed en Grondzaken



04

Een woordje vooraf



Kennisdelen is één van onze voornaamste doelen als adviesbureau. Wij dienen als kennispartner voor onze opdrachtgevers. Om onze kennis en expertise met u te delen, hebben wij deze nieuwsbrief ontwikkeld.

Het einde van dit (maatschappelijk vastgoed)jaar nadert en daarmee is dit ook de laatste nieuwsbrief voor dit jaar. Maar ook volgend jaar komen wij weer terug met de Nieuwsbrief Vastgoed en Grondzaken. Voor de laatste editie van 2023 hebben wij ook weer hard gewerkt aan een aantal interessante artikelen.

In deze nieuwsbrief vindt u de volgende artikelen:

- [Monumenten in de vastgoedportefeuille: aandachtspunten voor duurzaam beheer](#)
- [NEN 8026: de \(nieuwe\) norm voor waardegestuurd vastgoedbeheer](#)
- [Top 5: de meest gelezen artikelen van 2023](#)
- [Het plaatsen van telecom antennes op gemeentegrond](#)

Wij wensen u veel leesplezier toe.

Team Metafoor Vastgoed

Monumenten in de vastgoedportefeuille: aandachtspunten voor duurzaam beheer

Metafoor beheert al jarenlang vastgoedportefeuilles voor gemeenten. Monumentale gebouwen zijn in vrijwel alle vastgoedportefeuilles terug te vinden. In een tweeluik neemt onze rentmeester Frans Krabbendam u mee in de wereld van het monumentale vastgoed en de betekenis daarvan in de vastgoedportefeuille van overheidsorganisaties. In onze [vorige nieuwsbrief](#) stond hij stil bij het begrip monument, relevante wetgeving en de omgevingseffecten van monumentaal vastgoed. In dit tweede deel zoomt hij in op enkele bijzondere aandachtspunten bij eigendom, beheer en exploitatie van dit type vastgoed.



Het eigendom van monumentaal vastgoed: feiten en cijfers

Het eigendom van gebouwde monumenten in Nederland is versnipperd over vele partijen. Naast gemeenten, waterschappen en de Staat (het Rijksvastgoedbedrijf) hebben ook de terreinbeherende organisaties, waaronder Staatsbosbeheer, omvangrijke grond- en vastgoedportefeuilles met daarin een fors aandeel erfgoed. Ook partijen als Vereniging Hendrick de Keyser, Stichting Monumentenbezit en vele lokale stadsherstelorganisaties hebben portefeuilles die variëren van tientallen tot honderden monumentale objecten. Daarnaast zijn er natuurlijk de private institutionele partijen, landgoedstichtingen (en bv's) en particulieren die zich eigenaar van één of meerdere monumenten kunnen noemen. Niet alleen in omvang variëren deze portefeuilles sterk, maar ook wat betreft type object en geografische afbakening.

Over de exacte toedeling van het eigendom van gebouwde monumenten aan de diverse partijen zijn geen betrouwbare cijfers voorhanden. In de Benchmark Gemeentelijk Vastgoed 2021 constateren TIAS School for Business & Society en Republiq dat 9% van de gebouwen in het benchmarkonderzoek een monumentenstatus heeft.

[1] Uitgaande van ruim 76.000 objecten in gemeentelijk eigendom zou dat neerkomen op 6900 monumenten, oftewel gemiddeld 20 per gemeente (342 gemeenten).[2] Uiteraard zijn er grote verschillen tussen individuele gemeenten.



Kernportefeuille, afstoten en herbestemmen

Financiële druk en toenemende bewustwording leiden bij veel overheidsorganisaties tot een kritische blik op omvang en samenstelling van de vastgoedportefeuille. Steeds vaker wordt onderscheid gemaakt tussen de zogenaamde kernportefeuille (vastgoed dat nodig is voor de eigen huisvesting of om maatschappelijke functies te huisvesten) en de niet-kernportefeuille. De objecten die tot deze laatste categorie behoren komen dan in aanmerking om te worden afgestoten. Belangrijke drijfveer daarbij is, naast de overtuiging dat het bezit van vastgoed geen doel op zich is, de wens om eenmalige opbrengsten te realiseren of op z'n minst een besparing op structurele lasten, zoals onderhoud. Soms wordt ook het monumentale vastgoed tot de niet-kernportefeuille gerekend; het kan dan gaan om een voormalig gemeentehuis, een kerktoeren, een museum of bijvoorbeeld een kasteel of buitenplaats. Vaak zijn deze objecten al langere tijd in eigendom.

Bij het afstoten van monumentaal vastgoed kunnen verschillende methoden gevolgd worden. Zo kan de verkopende partij zelf onderzoek doen naar wenselijke en haalbare herbestemmingen, maar ook kan dat aan de markt worden overgelaten, bijvoorbeeld door het opstellen van een biedboek met daarin uitgangspunten voor het toekomstige programma. En uiteraard kunnen in dat kader ook allerlei privaatrechtelijke afspraken worden gemaakt. Deze kunnen zien op de borging van de erfgoedwaarden (bijvoorbeeld het bijzondere interieur), op de verplichte openstelling op Open Monumentendag of een verbod op doorverkoop. Uiteraard moet bij zulke verkooptrajecten voldaan worden aan de vereisten van de Didam-jurisprudentie.

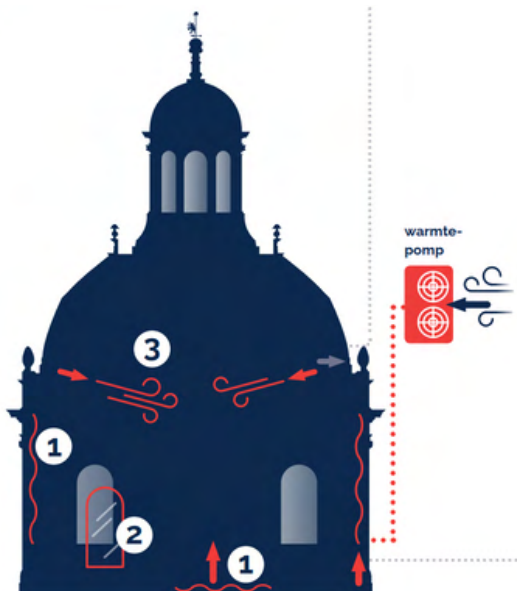
Het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden denkt na over de omvang en samenstelling van haar vastgoedportefeuille en onderzoekt de wenselijkheid en haalbaarheid van het afstoten van het rijksmonumentale dijkhuis in Jaarsveld. (Foto: Frans Krabbendam)



Restauratie en verduurzaming

Herbestemming kan vaak niet zonder restauratie en verduurzaming. Als monumentaal vastgoed wordt afgestoten is er de keuze om deze investeringen als eigenaar zelf te doen (en deze te vertalen in een hogere koopsom) dan wel deze mee te nemen als randvoorwaarden bij de marktaanbieding.

Verduurzaming is ook bij monumentaal vastgoed een uitdaging met vele praktische en financiële hobbels. Voor dit type vastgoed hebben overheden, erfgoedorganisaties en commerciële sector een routekaart ontwikkeld, de Routekaart Verduurzaming Monumenten. Inzet daarbij is een CO2-reductie van 40% in 2030 en 60% in 2040, als gemiddelde voor de gehele sector en waarbij gezocht moet worden naar een balans tussen energie-efficiëntie, kosten-efficiëntie en het behoud van monumentale waarden. Inmiddels zijn vele handleidingen en 'toolkits' beschikbaar en kan geput worden uit pilots en ervaringsverhalen.^[3]



Stichting Monumentenbezit is eigenaar van de Oostkerk in Middelburg en koos voor de verduurzaming van dit kerkgebouw voor een combinatie van maatregelen: (1) laagtemperatuur vloer- en wandverwarming, gevoed door een (externe) warmtepomp, (2) verwarmde achterzetbeglazing en (3) verkleinen van het volume door het creëren van een horizontaal luchtgordijn.

Via de Subsidieregeling herbestemming monumenten – uitgevoerd door de RCE - is subsidie mogelijk voor haalbaarheidsonderzoek, verduurzamingsonderzoek en voor wind- en waterdichtmaatregelen. Deze subsidie kan elk jaar tussen 1 oktober en 30 november worden aangevraagd en bedraagt maximaal € 20.300,- per aanvraag.^[4] Interessant is ook de website van het Restauratiefonds waarop tips en aandachtspunten bij herbestemming zijn te vinden, bijvoorbeeld op het gebied van tijdelijke invulling.^[5]

Rijksmonumenten (niet-woningen) vallen bovendien onder de werking van de Subsidieregeling duurzaam maatschappelijk vastgoed (DUMAVA). Via deze regeling kan subsidie worden verkregen voor de feitelijke verduurzamingsmaatregelen.^[6]

Onderhoud en exploitatie

In financieel opzicht verschilt de exploitatie van monumentaal vastgoed niet wezenlijk van ‘gewoon’ gemeentelijk vastgoed. Tegenover de opbrengsten vanwege het gebruik staan de gebruikelijke kostensoorten. Toch zijn er wel enkele aandachtspunten waarvan het de moeite waard is om bij stil te staan.

Aan de batenkant gaat het natuurlijk om de inkomsten uit verhuur of bijvoorbeeld erfpacht. Voor zover het gaat om woonruimte in het gereguleerde segment geldt er bij de puntentelling een monumententoeslag voor zowel rijksmonumenten als voor woningen die geen rijksmonument zijn maar wel gelegen zijn in een beschermd stads- en dorpsgezicht. Voor woningen in de vrije sector en voor niet-woningen is in beginsel sprake van vrije prijsvorming, waarbij de monumentale status en uitstraling kunnen doorwerken in de prijs die huurders c.a. bereid zijn te betalen.

Aan de lastenkant wordt onderscheid gemaakt tussen kapitaallasten en exploitatielasten. Bij monumentaal vastgoed is over het algemeen sprake van vastgoed dat al geruime tijd in eigendom is. Het is vaak historisch bezit waar geen boekwaarde van een verwerving op rust. Wel kunnen verduurzamingsinvesteringen zijn gedaan die geactiveerd zijn en dus leiden tot kapitaallasten (rente en afschrijving).

De exploitatielasten voor de eigenaar bestaan uit vele posten waarvan (planmatig) onderhoud de grootste is. Bij monumentaal vastgoed kan sprake zijn van de wens of noodzaak om duurdere materialen te gebruiken, die recht doen aan het cultuurhistorisch karakter of die voortvloeien uit afspraken of voorwaarden rondom de omgevingsvergunning. Ook arbeidskosten kunnen hoger zijn dan bij onderhoud van ‘gewoon’ vastgoed. Niet alleen omdat soms gebruik moet worden gemaakt van gespecialiseerde onderhoudsaannemers maar ook omdat veelal sprake is van arbeidsintensieve werkzaamheden, zoals bij het inboeten van metselwerk. Hoewel het onderhoud van monumentaal vastgoed dus relatief duur is, staan daar wel subsidiemogelijkheden tegenover.

De belangrijkste regeling in dit verband is de Subsidieregeling Instandhouding Monumenten (SIM) waarvoor in 2023 ongeveer 94 miljoen euro beschikbaar was. Op deze regeling kunnen eigenaren en zakelijk gerechtigden van een rijksmonument (zowel natuurlijke personen als rechtspersonen) een beroep doen. Grondslag voor de SIM-regeling is de herbouwwaarde; de maximale subsidiabele kosten bedragen over een periode van 6 jaar maximaal 3% van de herbouwwaarde. De jaarlijkse aanvraagperiode voor de SIM loopt van 1 februari tot en met 31 maart; aanvragen moeten worden ingediend bij de RCE en voorzien zijn van onder andere een inspectierapport en een instandhoudingsplan met begroting.^[7] Daarnaast kan soms een beroep worden gedaan op provinciale regelingen. Een voorbeeld hiervan is de subsidieregeling voor ‘Erfgoedparels’ van de provincie Utrecht.^[8]

Privaatrechtelijke rechtspersonen die meer dan twintig rijksmonumenten in eigendom hebben kunnen onder voorwaarden worden aangewezen als Professionele Organisatie voor Monumentenbehoud (POM). Deze status houdt niet alleen een kwaliteitskeurmerk in voor deskundigheid en interne werkprocessen, maar biedt vooral het voordeel van prioriteit bij de verdeling van de SIM-subsidies.^[9] Partijen als Natuurmonumenten en de Provinciale Landschappen beschikken over dit keurmerk.

Het stelsel van subsidies van rijksmonumenten staat onder druk en wordt de komende jaren herijkt. Daarbij zal niet alleen worden gekeken naar het totale beschikbare budget maar ook naar de verdeelcriteria en de subsidiepercentages. Daarom is het voor een eigenaar (overheid en niet-overheid) risicovol om in de exploitatie van monumentaal vastgoed structureel rekening te houden met SIM-subsidies.

Verder lezen of advies?

Naast gemeenten, provincies en waterschappen ondersteunt Metafoor Vastgoed ook erfgoedorganisaties en terreinbeherende organisaties met het beheer van hun (monumentale) vastgoedportefeuille. Daarbij kunt u denken aan het begeleiden van verwervingen en herbestemmingen, het analyseren en optimaliseren van portefeuilles, het opstellen van businesscases en het adviseren over pacht, erfpacht en huurrecht. Wilt u meer weten over wat wij kunnen betekenen, ook voor uw monumentale vastgoed? Neem dan contact op met Metafoor Vastgoed of met rentmeester Frans Krabbendam.



Frans Krabbendam, Vastgoedadviseur en rentmeester

NEN 8026: de (nieuwe) norm voor waardegestuurd Vastgoedbeheer

In dit artikel meer over de nieuwe norm NEN 8026 vastgesteld op 6 december jl. (bron: www.nen.nl), die voor gemeenten en andere overheden interessant is om het vastgoedbeheer van bestuurlijk tot uitvoerend niveau goed te organiseren.

Metafoor Vastgoed ondersteunt gemeenten al jarenlang met het professionaliseren van hun vastgoedbeheer en organisatie. Wij weten dan ook hoe belangrijk inzicht, regie en visie op het vastgoed zijn. Wij zijn van mening dat de norm NEN 8026 handvatten biedt voor het proactief beheren van vastgoed, het leggen van verbindingen tussen afdelingen, het college en de raad en het continue verbeteren van processen. De kern van deze nieuwe norm is dus het creëren van een vastgoedorganisatie die haar portefeuille en organisatie op orde heeft.



Grote uitdagingen gemeentelijk vastgoedorganisatie

Het doel van een vastgoedorganisatie is om zo efficiënt en effectief mogelijk vastgoedbeheer uit te voeren. In de praktijk bestaat er vaak een zekere mate van afstand tussen de operationele afdelingen en de beleidsmakers, waardoor het vastgoed meer op kosten en/of risico's wordt gestuurd ('piepsysteem'). De oorzaken kunnen uiteraard uiteenlopen van slechte communicatie tussen de afdelingen, tekorten aan capaciteit tot aan het ontbreken van structuur of visie. Het resultaat is echter veelal hetzelfde. Er wordt reactief gehandeld op vraagstukken in plaats van proactief en professioneel. Er zijn ook veel (maatschappelijke) ontwikkelingen die sterk van invloed zijn op het bestaande vastgoed van gemeenten. Duurzaamheid is daar een goed voorbeeld van, maar ook vergrijzing, de toenemende zorgvraag, vluchtelingenopvang of veranderingen in wet- en regelgeving. Daarnaast is het doel om de assets zoveel als mogelijk te laten aansluiten bij de (beleids)doelstellingen van een organisatie en haar gebruikers (doelgroepen uit het accommodatiebeleid). Het beheersen van de kosten en risico's is door deze ontwikkelingen een steeds grotere uitdaging voor iedere vastgoedorganisatie.

Visie op vastgoed

Een vastgoedorganisatie heeft hiervoor goed inzicht nodig in haar eigendommen, contracten en gebruikers en een duidelijke toekomstvisie. Oftewel, om desinvesteringen te voorkomen is het van belang om te weten wat de korte- en langetermijnstrategie is van een bepaald object en het is belangrijk om goed inzicht te hebben in het vastgoed, de kosten en risico's. De NEN 8026 kan hierbij uitkomst bieden. Het biedt namelijk een methodiek die helpt bij het bepalen van de instandhoudingseisen van bestaande fysieke assets in de gebouwde omgeving. Het richt organisaties en processen in om beter te kunnen sturen op kosten, risico's, visies en beleid kunnen beter vertaald worden naar de praktijk.



NEN 8026

De NEN 8026 is een methodiek voor het 'waardegestuurd in stand houden van de asset in de gebouwde omgeving'. De methode kenmerkt zich door continue monitoring en bijsturing (PDCA), staat in dienst van de gehele levenscyclus van de assets, richt zich op de gehele portefeuille en is een procesmodel voor professionele vastgoedorganisaties. De NEN 8026 sluit aan op het speelveld van de ISO 55000 [1] norm.

Niveau	Rol	Taken	Producten
Bestuurlijk	Asset owner	Formuleren organisatiedoelstellingen Richting geven met assetmanagementbeleid Samenstellen assetportfolio Nemen van assetportfoliobesluiten	Kaders
Strategisch	(Gemandateerd) asset owner	Formuleren assetmanagementdoelstellingen Vaststellen levensfasen	SAMP
Tactisch	Assetmanager	Per assetsysteem formuleren: Ontwerpen Instandhoudingseisen en -concepten Uitvoeringseisen Financiën Data- en informatiemanagement Organisatie	AMP
Operationeel	Serviceprovider	Toekennen taakstellend budget Uitvoeren instandhoudingswerkzaamheden	Uitvoeringsplannen

Dit figuur uit NEN 8026:2023 nl is overgenomen met toestemming van NEN te Delft – www.nen.nl

De methodiek richt zich dus voornamelijk op bestaande gebouwen en helpt bij het bepalen van de instandhoudingseisen van deze assets. De eisen kunnen uiteraard variëren per asset, per locatie en in de loop der tijd wijzigen. Het is een vastgoedstuuringsmethode waarbij het 'grof naar fijn' principe wordt gehanteerd en zorgt voor de verbinding tussen strategie en uitvoering. De kernwaarden en organisatiedoelen worden uiteindelijk vertaald naar een strategie per asset, zoals desinvesteren, consolideren of investeren. Wat op zijn beurt weer handvatten biedt aan de afdeling beheer en onderhoud bij het uitvoeren van taken.

De NEN8026 een hulpmiddel in vastgoedbeheer

Gemeenten hebben te maken met verschillende risico's zoals veiligheid (constructief, brand, asbest etc.), gezondheid (omgeving, Arbo, legionella etc.) of wet- en regelgeving/compliances (bouwbesluit, accountantscontrole, rekenkameronderzoek, wet markt en overheid etc.). De kosten lopen ook uiteen, zoals reparaties, preventief onderhoud, verbouwen/renoveren, verduurzamen of bijvoorbeeld operationeel (facilitair, verzekeringen etc.). Daar tegenover staan uiteraard ook de financiële opbrengst, het maatschappelijk rendement of de bijdrage aan een beter milieu. Kortom, het beheren van vastgoed kent veel disciplines en de taken en verplichtingen zijn divers en omvangrijk als eigenaar van vastgoed.

De NEN 8026 is een hulpmiddel in vastgoedbeheer. Het biedt structuur, uniformiteit en het richt de processen van uw vastgoedorganisatie in waardoor u beter kunt sturen op zaken als risico's, kosten en opbrengsten. De methodiek maakt het makkelijker om strategie en beleid te vertalen naar beheer en onderhoud. De afstand tussen afdelingen wordt verkleind, kennis en ervaring worden gedeeld en u heeft controle over de levenscyclus van uw assets. Kortom, het beheren op basis van het 'piepsysteem' maakt plaats voor proactief vastgoedbeheer.



De werkwijze is niet nieuw voor Metafoor Vastgoed

Metafoor helpt overheden en met name gemeenten al jarenlang om hun vastgoedbeheer en organisaties beter op orde te krijgen. Uit ervaring weten wij hoe belangrijk adequaat vastgoedbeheer is en deze methode maakt het belang en het inrichten van een professionele vastgoedorganisatie nog concreter. Metafoor Vastgoed beschikt over diverse tools en diensten zoals het vastgoedbeheersysteem (VBSonline) of de vastgoedladder om gemeenten hierbij te ondersteunen. Maar ook hebben we projectteams beschikbaar die het gehele traject van advies tot en met implementatie van de NEN-methodiek kunnen uitvoeren met (semi)overheden.

Binnenkort volgen we met een nieuw artikel over deze norm en gaan wij dieper in op de materie rondom NEN 8026. Wilt u meer weten over de methodiek, hoe deze toegepast wordt of welke toegevoegde waarde deze heeft voor uw organisatie? Neem dan contact met ons op.



Mark Koster, Vastgoedadviseur



Peter Broer, Directeur

Top 5: de meest gelezen artikelen van 2023



Terwijl we het einde van 2023 naderen, willen we graag een moment nemen om terug te kijken op de meest boeiende en besproken onderwerpen die het afgelopen jaar zijn behandeld. Onze kennisbank en nieuwsbrieven hebben verschillende onderwerpen belicht. Maar 5 artikelen sprongen eruit als onze meeste gelezen artikelen. Daarom hebben wij deze artikelen voor u op een rijtje gezet.

1. Het einde van de huurovereenkomst voor 2 jaar of korter

In ons artikel over de 'Wet vaste huurcontracten' ontrafelen we de impact van het einde van huurovereenkomsten van 2 jaar of minder zonder bescherming. Wat betekent deze verschuiving voor zowel u als overheid? Verken de subtiele details die deze verandering met zich meebrengt. Ontdek wat u moet weten over de regelgeving en hoe het uw positie kan beïnvloeden. [Lees hier het artikel.](#)



2. Het vervolg van het Didam-arrest leidt tot vernietiging (koop)overeenkomst

In dit artikel over het Didam-arrest nemen we u mee naar de recente juridische ontwikkelingen en de impact ervan op overeenkomsten tussen overheden en partijen. Ontdek hoe het Hof-oordeel op 4 april 2023 de onrechtmatige handelwijze van de gemeente belicht, waarbij de koopovereenkomst en samenwerkingsovereenkomst worden vernietigd. Leer hoe het naleven van het Didam-arrest essentieel is voor overheden om juridische complicaties te vermijden en een eerlijk speelveld te waarborgen in vastgoedtransacties. [Lees hier het artikel.](#)

3. Regulering middenhuur

In ons artikel over de kabinetsplannen regulering middenhuur nemen we u mee door de aangekondigde wijzigingen in het middenhuursegment. Minister De Jonge wil dit segment reguleren met als kernpunten huurbescherming, betaalbaarheid, behoud van investeringsbereidheid en stimulering van duurzaamheid. Ontdek de beoogde veranderingen, waaronder de uitbreiding van het woningwaarderingstelsel (WWS) naar de middenhuursector, maximale huurprijsstijgingen, en de rol van gemeenten in handhaving. [Lees hier het artikel.](#)

4. Ligplaatsen, huur en precario: een bijzonder speelveld

Ontdek in dit artikel de afwegingen tussen huurprijs via precario of een huurovereenkomst en hoe beide methoden onderhevig zijn aan wettelijke beperkingen. Krijg inzicht in de aanbevelingen voor overheidsinstanties om een transparant beleid op te stellen voor ligplaatsen en huurbepalingen. Daarnaast stellen we u op de hoogte van de complexe juridische kaders rondom ligplaatsen en woonboten in openbaar water. [Lees hier het hele artikel.](#)



5. Vooroordelen: Hoe is het echt om ambtenaar te zijn?

"Een klus bij de gemeente? Maar dan ben je dus... ambtenaar!?" Oordeel klaar. Misschien wel het bekendste, maar ook meest platgeslagen vooroordeel. Zo bestonden de vooroordelen ook bij Martijn Snelder, een van onze zzp'ers. Een goede reden voor Martijn om het zelf te onderzoeken én te ervaren. In dit artikel vertelt hij u meer over zijn ervaringen en ondervindingen. [Lees hier het artikel.](#)

We hopen dat deze samenvatting van onze meest gelezen artikelen uw interesse wekt en dat u, net als wij, uitkijkt naar wat 2024 in petto heeft. Blijf op de hoogte van het laatste nieuws en ontwikkelingen door onze kennisbank en LinkedIn in de gaten te houden. Bedankt voor een geweldig 2023. We kijken uit naar een nog beter 2024 vol informatieve en boeiende artikelen en nieuwsbrieven.



Maaïke van Wageningen, marketeer

Nu we toch uw aandacht hebben. Ook volgend jaar bieden we onze cursussen weer aan. Bekijk ze en meld u direct aan.



Het plaatsen van telecom antennes op gemeentegrond

Veel gemeenten krijgen te maken met aanvragen van telecomproviders om een antenne te kunnen plaatsen op gemeentegrond. Daarnaast ontvangen de gemeenten jaarlijks ook een plaatsingsvoorstel van het Antennebureau, dat kijkt naar de landelijke dekking van het netwerk. Het 5G netwerk is nog steeds in opkomst. Alle huidige 3G en 4G antennes zullen vervangen worden door een antenne die het 5G netwerk aan kan. In dit artikel gaan wij dieper in op de privaatrechtelijke aspecten die van belang zijn bij het aangaan van een contract met een telecomprovider voor het plaatsen van antennes. Antennemasten van het C2000 netwerk komen in dit artikel niet aan bod. Evenmin gaan wij in op de bestuursrechtelijke en financiële aspecten die een rol spelen bij de uitgifte van grond voor antennes.

Huidige situatie 5G netwerk

In Nederland gebruiken we sinds 2012 het 4G netwerk. Sinds 2019 is het 5G netwerk in opkomst. Door dit netwerk zijn hogere snelheden mogelijk en kunnen meerdere apparaten sneller met elkaar communiceren. Dit netwerk zou ook geschikt zijn voor zelfrijdende auto's in de toekomst. Een telecomnetwerk maakt gebruik van stroom die wordt omgezet in een radiogolf. Dit zorgt voor elektromagnetische straling. Sterke elektromagnetische stralingen kunnen zorgen voor gezondheidsproblemen. Daarom moeten de 5G antennes voldoen aan de Internationale grenswaarden voor elektromagnetische straling.



Nederland hanteert blootstellingslimieten van de International Commission on Non-Ionizing Radiation Protection (ICNIRP). Deze organisatie bestaat uit onafhankelijke internationale wetenschappers. De blootstellingslimieten worden vastgelegd in nationale regelgeving (Frequentiebesluit 2013).

De ervaring leert ons dat het zogenoemde Not-In-My-Backyard (NIMBY)-principe hierbij ook regelmatig een rol speelt. Omwonenden willen vaak wel de voordelen van de verbetering van het netwerk, maar niet de nadelen van de benodigde installaties in hun directe omgeving.

Ons advies is om voorafgaand aan de plaatsing van een antenne dit goed te bespreken met de buurt. Een participatietraject zorgt voor meer draagvlak voor de plaatsing van de antenne. Dit zal de benodigde procedures voor afgifte van de vergunning ook ten goede komen. Echter, is dit vergunningstraject een publiekrechtelijke aangelegenheid en komt dit verder niet aan bod in dit artikel.

Het Antennebureau registreert de antenne-installaties en controleert hiermee op de wettelijke verplichting op het aanleveren van de gegevens. Deze wettelijke verplichting volgt uit de Regeling openbaar Antenneregister en het Frequentiebesluit 2013. Hierin staan de regels voor vergunningshouders die hun antennegegevens moeten aanleveren. Naast de registratie en de veiling van de frequenties, houdt het Antennebureau zich ook bezig met het meten van de elektromagnetische velden bij antennes. Op die manier zorgen zij ervoor dat de gemeten waarden onder de blootstellingslimieten liggen.

Huidige situatie 5G netwerk

Voor de ontwikkeling van het 5G netwerk moeten er meer antennes geplaatst worden. Zoals in de onderstaande tabel te zien is het bereik van de 5G antennes kleiner dan die van de andere antennes.

Zenderlocatie	Bereik	Frequentie 4G	Frequentie 5G
In huis	Enkele meters	2,6 GHz	26 GHz
Lokale antenne	Enkele tientallen meters	1,8 GHz	3,5 GHz
Antenne	Enkele kilometers	0,8 GHz	0,7 GHz

Om de benodigde frequentie te behalen wordt er vaker gekozen voor antennes met een lokaal bereik in plaats van antennes op hoogspanningsmasten. Naast de frequentie spelen vaak ook het gewicht en de bereikbaarheid een rol om te kiezen voor lokale antennes voor het 5G netwerk. Hierdoor worden de lokale antennes vaak op gemeentegrond of op gemeentelijke gebouwen geplaatst.

Juridische uitwerking

De medewerking aan het plaatsen van een antennemast kan op meerdere manieren worden vormgegeven. Deze geven wij hieronder weer met daarbij steeds de voor- en nadelen.

Huurovereenkomst

Een mogelijkheid is de verhuur van een perceel grond (of een dak) aan de telecomprovider. Volgens artikel 7:201 lid 1 BW is huur een overeenkomst waarbij de ene partij zich verbindt aan de andere partij, een zaak of een gedeelte daarvan in gebruik te geven en de huurder zich verbindt tot een tegenprestatie. In het huurrecht kennen we vier huurregimes: algemene bepalingen (artikel 7:201 – 7:231 BW), huur woonruimte, huur bedrijfsruimte als bedoeld in artikel 7:290 BW en huur overige bedrijfsruimte als bedoeld in artikel 7:230a BW. Voor de verhuur van grond ten behoeve van de plaatsing van een antennemast zijn alleen de algemene bepalingen (artikel 7:201 tot 7:231 BW) van toepassing. Dit betekent dat de huurder geen aanspraak kan maken op huur- of ontruimingsbescherming. De duur van de overeenkomst en de opzegtermijn kunnen door partijen overeengekomen worden.

Voordelen

- Verhuurder (de gemeente) blijft eigenaar van de grond.
- Verhuurder en huurder hebben veel ruimte om zelf afspraken te maken.
- Huurovereenkomst voor bepaalde tijd is tussentijds opzegbaar als dit wordt overeengekomen (zonder huurbescherming).
- Verhuurder ontvangt van huurder een huurvergoeding.

Nadelen

- De verhuurder (de gemeente) behoudt veel administratie.
- Door natrekking wordt de grond- of gebouweigenaar eigenaar van de antenne, en draagt daardoor ook de opstaansprakelijkheid. Dit kan worden voorkomen door vestiging van een huurafhankelijk recht van opstal (dit wordt hieronder nader toegelicht).



Vestiging recht van erfpacht

Een gemeente kan er als alternatief voor kiezen om een recht van erfpacht te vestigen. Erfpacht is een zakelijk recht dat de erfpachter de bevoegdheid geeft eens anders onroerende zaak te houden en te gebruiken (artikel 5:85 lid 1 BW). In eenvoudige taal betekent dit dat het eigendom van de grond in handen blijft van de oorspronkelijke eigenaar (gemeente) en de erfpachter het gebruiksrecht van de grond krijgt. Erfpacht bestaat voornamelijk uit regeland recht. Dit betekent dat partijen veel ruimte hebben om gezamenlijke afspraken te maken. Het is bijvoorbeeld belangrijk om afspraken te maken over het onderhoud en herstel van gebreken of over sitiesharing van de antennes. De grond waar een antenne op wordt gezet blijft in bloot-eigendom van de gemeente en de eigenaar van de antenne verkrijgt het erfpachtrecht. De gemeente hoeft alleen toezicht te houden op het juist gebruik van de gronden die in erfpacht zijn uitgegeven. Daarnaast ontvangt de gemeente als vergoeding een canon (mits dit is overeengekomen in de erfpachtakte). Het recht van erfpacht ontstaat door vestiging via opmaking van een notariële akte en inschrijving van deze akte in de openbare registers.

Er zijn drie vormen van erfpacht namelijk: erfpacht voor bepaalde tijd, erfpacht voor onbepaalde tijd en eeuwigdurende erfpacht. Bij erfpacht voor bepaalde tijd is er een bepaalde termijn overeengekomen die afloopt. Bij erfpacht voor bepaalde tijd is de duur meestal 30 jaar en wordt deze steeds met een bepaald tijdvak verlengd. Van deze termijn kan worden afgeweken naar bijvoorbeeld 50 jaar of langer, maar korter is ook mogelijk. Bij het uitgeven van gronden voor antennes kan er ook een kortere duur voor erfpacht worden overeengekomen zoals 15 of 20 jaar. Bij een tijdelijk of voortdurend recht van erfpacht kan de canon worden herzien en geïndexeerd. Bij een eeuwigdurend recht van erfpacht is de duur eeuwig. Bij eeuwigdurende erfpacht kan de canon niet tussentijds worden herzien maar wel worden geïndexeerd. De mogelijkheid tot indexeren is geen wettelijke verplichting en zal dus expliciet moeten worden opgenomen in de erfpachtovereenkomst.

Voordelen

- Erfverpachter (de gemeente) blijft eigenaar van de grond.
- Erfverpachter en erfpachter hebben veel ruimte om afspraken te maken.
- Erfverpachter (de gemeente) houdt enkel toezicht.
- Erfverpachter ontvangt van de erfpachter een vergoeding, te weten een canon, mits dit is overeengekomen.
- Keuze uit drie soorten erfpachtovereenkomsten (tijdelijk, voortdurend of eeuwigdurend).
- De erfpachter kan niet zonder toestemming van de eigenaar de bestemming wijzigen (artikel 5:89 lid 2 BW).
- De erfpachter kan met toestemming van de erfverpachter het erfpacht overdragen aan een derde waardoor de gemeente meer grip op de zaak houdt.

Nadelen

- Erfverpachter (de gemeente) kan moeilijker opzeggen dan bij een huurovereenkomst (alleen als erfpachter ernstig tekortkomt in de nakoming van zijn verplichtingen, waaronder het niet betalen van de canon gedurende twee jaar) (artikel 5:87 lid 2 BW).

Vestiging recht van opstal

Bij zowel huur als erfpacht is het verstandig om een recht van opstal te vestigen voor de antennes. De eigenaar van de grond wordt door natrekking eigenaar van de opstallen (artikel 5:20 BW). Natrekking is een vorm van eigendomsverkrijging. Een recht van opstal zorgt ervoor dat de verticale natrekking wordt doorbroken. Het gevolg daarvan is dat de eigenaar van de grond niet automatisch eigenaar wordt van de opstallen die door een ander op die grond zijn gebouwd. De eigenaar van de antennes blijft eigenaar van de antennes en draagt dan ook de verantwoordelijkheid voor onderhoud en herstel en draagt tevens de opstalaansprakelijkheid (art. 6:174 BW). Ons advies is om in dit recht van opstal ook de kabels/leidingen van en naar de antenne mee te nemen. Ook adviseren wij om bij het recht van opstal afspraken te maken over extra vergoeding als de opstalnemer medegebruik geeft aan andere aanbieders.

Verkoop van de grond

Het kan voorkomen dat telecomproviders vragen om een stuk grond van de gemeente te kopen voor het plaatsen van antennes. Ons advies zou zijn om geen grond te verkopen. De andere mogelijkheden bieden meer voordelen voor de gemeente door grond en controle te behouden. In de gebouwde omgeving zijn er door technologische ontwikkelingen ook andere mogelijkheden voor plaatsing van de 5G-installaties zonder dat hiervoor groenstroken opgeofferd dienen te worden. Voorbeeld hiervan is het dubbelgebruik van ruimte door plaatsing op bestaande gebouwen en het gebruik van bestaande infrastructuur.

Voordeel

- Incidentele opbrengsten door grondverkoop.

Nadelen

- Grondverlies.
- Geen structurele opbrengsten.

Advies en conclusie

Als gemeente moet er een goede afweging gemaakt worden welke van bovenstaande constructies het best past bij de situatie. Het zal steeds vaker voorkomen dat telecomproviders een 5G antenne willen plaatsen. Wij adviseren de gemeente om vooraf goed te bekijken welke locaties daarvoor geschikt zijn voor langere termijn. Als de locaties bekend zijn is het goed om te kijken welke juridische constructie wordt gekozen. Uit dit artikel is gebleken dat huur en erfpacht de meeste voordelen bieden. In beide gevallen kan er veel tussen partijen worden afgesproken. Wij adviseren om in beide gevallen goed na te denken over de duur van de overeenkomst, de opzegmogelijkheden en de opbrengsten. Deze punten zijn belangrijk, maar kunnen voor iedere gemeente anders zijn. Er zit wel een verschil in administratieve werkzaamheden tussen huur en erfpacht. Bij huur zal er (meestal) maandelijks gefactureerd worden en bij erfpacht jaarlijks. De gemeente zal van tevoren moeten beoordelen of er voldoende capaciteit is om deze werkzaamheden uit te voeren.

Als wordt gekozen voor een huurovereenkomst, erfpacht of recht van opstal adviseren wij om hierin voorwaarden op te nemen voor (toekomstige) medegebruikers van de antenne. Onze ervaring leert dat het goed is om hiervoor aan de voorkant afspraken te maken over bijvoorbeeld extra huurvergoeding bij meerdere gebruikers. Dit zorgt ervoor dat er op het moment van het constateren van dergelijke situaties er naar dergelijke voorwaarden kan worden verwezen wat onnodige discussies voorkomt.



Wij adviseren om geen grond te verkopen maar gebruik te maken van de andere mogelijkheden, zoals benoemd in dit artikel. Voor de plaatsing van lokale antennes voor het 5G netwerk kan hiermee worden volstaan en blijft de gemeente controle houden over de grond. Ook heeft de gemeente meer middelen om eventueel druk uit te voeren op de eigenaar van de antenne, mocht dat nodig blijken.

Tips

- Inventariseer op welke locaties de antennes kunnen komen te staan waarbij er bij voorkeur dubbelgebruik van ruimte en bestaande infrastructuur kan worden gemaakt.
- Bespreek intern wat de behoefte is en sluit daarop de voorwaarden aan.
- Bespreek intern hoeveel impact de administratieve werkzaamheden mogen hebben.
- Neem in de voorwaarden een clause op voor sitiesharing, zodat de vergoeding wordt aangepast als er medegebruikers komen.

Met dit artikel hopen wij u meer inzicht te hebben gegeven in de actualiteit rondom antennes en hoe u dit, als gemeente, goed kunt regelen. Als u na het lezen van dit artikel nog vragen heeft over de inhoud, kunt u ons altijd benaderen. Wij denken graag met u mee.



Melanie Moonen, Vastgoedadviseur



Jelle Postma, Vastgoedadviseur

Verwijzingenlijst

Monumenten in de vastgoedportefeuille: aandachtspunten voor duurzaam beheer

- [1] Dieper duiken in gemeentelijke vastgoeddata. Marktrapportage Benchmark Gemeentelijk Vastgoed 2021 (TIAS en Republiq, 2022).
- [2] Cijfers gemeentelijk vastgoed (Republiq, 2019), waarbij het zowel gemeentelijke, provinciale als rijksmonumenten betreft.
- [3] [Routekaart Verduurzaming Monumenten | Duurzaam Erfgoed](#)
- [4] [Subsidie herbestemming | Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed](#)
- [5] [Herbestemming.nl | Nieuwe kansen voor oude gebouwen](#)
- [6] [Subsidieregeling duurzaam maatschappelijk vastgoed \(DUMAVA\) \(rvo.nl\)](#)
- [7] [Subsidie instandhouding rijksmonumenten | Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed](#)
- [8] [Erfgoedparels | provincie Utrecht \(provincie-utrecht.nl\)](#)
- [9] [Professionele organisaties voor monumentenbehoud | Subsidie instandhouding rijksmonumenten | Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed](#)

De afbeeldingen zijn met toestemming gebruikt van [Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden](#) en [Stichting Monumentenbezit](#)

NEN 8026: De (nieuwe) norm voor waarde gestuurd Vastgoedbeheer

- [1] NEN-ISO 55000 biedt een overzicht van assetmanagement, de bijbehorende principes en terminologie en de voordelen van het toepassen van assetmanagement. Deze internationale norm wordt toegepast op alle soorten gebouwen en organisaties ongeacht hun aard of omvang.

Het plaatsen van telecom antennes op gemeentegrond

- [1] De gegevens in de tabel zijn afkomstig van [androidplanet.nl](#)



Heeft u een adviesvraag of een vraag over één van onze artikelen?



Contactinformatie

Telefoon: 088 00 66 100

E-mail: info@metafoorvastgoed.nl

Website: www.metafoorvastgoed.nl

Bezoekadres: De Terminator 1, 8251 AD Dronten

Wilt u op de hoogte gebracht worden wanneer wij een nieuwe nieuwsbrief uitbrengen? Schrijf u hier in!