



Vlaanderen  
is erfgoed

# Onderzoeksrapport

ONDERZOEK NAAR DE KARAKTERISTIEKEN VAN DE  
EIGENAARS VAN ONROEREND ERFGOED

Haalbaarheidsstudie

Agentschap  
Onroerend  
Erfgoed

## COLOFON

VANHAEVRE INGRID 2017: *Onderzoek naar de karakteristieken van de prioritaire doelgroep van eigenaars van onroerend erfgoed. Haalbaarheidsstudie, Onderzoeksrapporten agentschap Onroerend Erfgoed 79, Brussel.*

Een uitgave van agentschap Onroerend Erfgoed Wetenschappelijke instelling van de Vlaamse Overheid, Beleidsdomein Omgeving  
Published by the Flanders Heritage Agency Scientific Institution of the Flemish Government, policy area Environment

VERANTWOORDELIJKE UITGEVER  
Sonja Vanblaere

OMSLAGILLUSTRATIE  
© Onroerend Erfgoed, foto: Kris Vandevorst

agentschap Onroerend Erfgoed  
Havenlaan 88 bus 5  
1000 Brussel  
T +32 2 553 16 50  
info@onroerenderfgoed.be  
www.onroerenderfgoed.be

Dit werk is beschikbaar onder de Open Data Licentie Vlaanderen v. 1.2.  
This work is licensed under the Free Open Data Licence Flanders v. 1.2

Dit werk is beschikbaar onder een Creative Commons Naamsvermelding 4.0 Internationaal-licentie. Bezoek <http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/> om een kopie te zien van de licentie.  
This work is licensed under a Creative Commons Attribution 4.0 International License. To view a copy of this license, visit <http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>.

ISSN 1371-4678



////////////////////////////////////

**ONDERZOEK NAAR DE**  
**KARAKTERISTIEKEN**  
**VAN DE EIGENAARS**  
**VAN ONROEREND**  
**ERFGOED**

HAALBAARHEIDSSTUDIE

////////////////////////////////////

INGRID VANHAEVRE



## INHOUD

|       |  |    |
|-------|--|----|
| 1     | BELEIDSCONTEXT.....  | 6  |
| 2     | DOELSTELLINGEN VAN HET ONDERZOEK.....  | 7  |
| 3     | GEBRUIKSMOGELIJKHEDEN VAN DE ONDERZOEKSRÉSULTATEN .....                      | 7  |
| 4     | PROJECTAANPAK .....  | 9  |
| 4.1   | AFBAKENING ONDERZOEKSONDERWERP TOT DE EIGENAARS .....                        | 10 |
| 4.2   | BEPERKING TOT DE EIGENAARS VAN BESCHERMDE MONUMENTEN.....                    | 12 |
| 4.2.1 | BESCHERMD ONROEREND ERFGOED.....   | 13 |
| 4.2.2 | BESCHERMDE MONUMENTEN .....  | 13 |
| 4.2.3 | DE BESCHERMINGSDATABANK .....  | 14 |
| 4.3   | KOPPELING VAN DE INTERNE DATA AAN EXTERNE DATA .....                         | 17 |
| 4.3.1 | DE CAPAKEYS.....   | 18 |
| 4.3.2 | VERRIJKING DATA MET KADASTRALE GEGEVENS M.B.T. DE EIGENAAR.....              | 21 |
| 5     | VERKENNING OP BASIS VAN DE DATABANK VAN VLABEL .....                         | 25 |
| 5.1   | DE STEEKPROEF.....   | 25 |
| 5.2   | DE CAPAKEYS .....  | 26 |
| 5.3   | VARIABLEN M.B.T. HET ZAKELIJK RECHT.....                                     | 27 |
| 5.4   | RESULTATEN .....   | 28 |
| 5.4.1 | ALGEMENE RESULTATEN .....  | 28 |
| 5.4.2 | ALGEMENE RESULTATEN VOOR DE GECORRIGEERDE PERCEELLIJST .....                 | 29 |
| 5.4.3 | DE RESULTATEN PER PERCEEL .....  | 32 |
| 5.4.4 | DE RESULTATEN PER BESCHERMD MONUMENT .....                                   | 36 |
| 5.5   | CONCLUSIES VAN DE VERKENNING .....   | 43 |
| 6     | DE HAALBAARHEID VAN HET DOELGROEPENONDERZOEK.....                            | 44 |
| 6.1   | BESLUITEN VAN HET DOELGROEPENONDERZOEK OP BASIS VAN KADASTRALE GEGEVENS..... | 44 |
| 6.2   | AANVULLENDE BRONNEN .....  | 46 |
| 6.2.1 | INTERNE DOSSIERGEGEVENS.....   | 46 |
| 6.2.2 | EXTERNE BRONNEN .....  | 49 |
| 6.2.3 | BESLUIT VOOR DE AANVULLENDE BRONNEN .....                                    | 54 |
| 7     | ALGEMEEN BESLUIT EN VOORSTELLEN VOOR VERDER ONDERZOEK .....                  | 55 |
| 8     | BIJLAGE: TESTLIJST.....  | 56 |
| 9     | LIJST FIGUREN.....   | 60 |
| 10    | BIBLIOGRAFIE .....   | 61 |



# 1 BELEIDSCONTEXT

Het onderzoek naar de prioritaire doelgroep van eigenaars en beheerders van onroerend erfgoed vloeit voort uit **de beleidsnota Onroerend Erfgoed 2014-2019**, waar onder de strategische doelstelling SD 2. *“De onroerenderfgoedzorg is een gedeelde verantwoordelijkheid van verschillende beleidsniveaus en organisaties door vertrouwen te schenken”* onder een aantal operationele doelstellingen uitdrukkelijk de rol en betrokkenheid van de eigenaars en beheerders wordt beklemtoond.

De samenleving stelt ook andere verwachtingen m.b.t. de rol van de overheid. In de beleidsnota Onroerend Erfgoed 2014-2019 wordt het belang van een kaderstellende, faciliterende en coachende kennisadministratie onderstreept. *“Oplossingsgerichtheid wordt één van de sleutelwoorden: eigenaars en beheerders van onroerend erfgoed worden als klanten beschouwd.”* (Cf. BN, SD2, p. 21).

Het onderzoek sluit aan op de operationele doelstelling OD 2.1. *“Om tot een gedragen beleidsuitvoering te komen is het essentieel dat het agentschap Onroerend Erfgoed een constructieve samenwerking met andere beleidsdomeinen en prioritaire partners realiseert”. ... “Dit betekent dat het agentschap zijn partners kent en er voor zorgt dat zij zich de doelstellingen van het onroerend erfgoedbeleid eigen maken.”* (Cf. BN, SD2, OD 2.1, p. 21).

Bij de operationele doelstelling OD 2.3. *“De nauwe samenwerking tussen en met partnerorganisaties leidt tot een grotere betrokkenheid van eigenaars en beheerders”* staat: ***“Regelmatig overleg tussen de Vlaamse overheid en organisaties die erfgoedeigenaars en –gebruikers vertegenwoordigen, is onontbeerlijk geworden om zo het draagvlak voor erfgoed in respect voor eigenaarschap te verhogen. Ook de rol en inspanningen van de erfgoedeigenaars en beheerders worden onder de aandacht gebracht.”***

Onder de strategische doelstelling SD 3. *“Samen met de prioritaire partners worden op transparante wijze de ambities voor de onroerenderfgoedzorg geformuleerd”* (BN, p. 26) wordt het volgende onderstreept: ***“Onroerenderfgoedzorg is een opdracht van iedereen. Het hoort een verhaal van dialoog te zijn en van het delen van kennis en informatie. De Vlaamse overheid ambieert om hierin een faciliterende en kaderstellende rol op te nemen.”***

In het licht van deze beleidsdoelstellingen is het kennen van de doelgroep van eigenaars belangrijk in de werking van het agentschap Onroerend Erfgoed.

In de beleidsbrief Onroerend Erfgoed 2017 werd het onderzoek opgenomen als initiatief 8: Kennen en waarderen van eigenaars en beheerders van onroerend erfgoed.

*“Het onderzoek naar de karakteristieken van de prioritaire doelgroep van eigenaars en beheerders van onroerend erfgoed resulteert in een gedetailleerde beschrijving van deze doelgroep. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van zowel interne als externe data zoals kadastragegevens en de Kruispuntbank van ondernemingen. Diepte-interviews bij sleutelfiguren van sommige subgroepen kunnen aanvullingen geven.*

*Het onderzoek wordt eind 2017 afgerond en de onderzoeksresultaten worden begin 2018 ter beschikking gesteld.”*



## 2 DOELSTELLINGEN VAN HET ONDERZOEK

Het onderzoek naar de karakteristieken van de doelgroep van eigenaars en beheerders van onroerend erfgoed, verder **doelgroepenonderzoek** genoemd, heeft tot doel om één van de meest prioritaire doelgroepen voor het onroerenderfgoedbeleid in kaart te brengen en te analyseren. Het betreft met name de **zakelijkrechthouders**, gedefinieerd in het Onroerenderfgoeddecreet als zijnde de eigenaars, blote eigenaars, erfpachthouders, opstalhouders of leasinggevers van onroerend erfgoed. **Gemakshalve zullen we in dit rapport het begrip ‘eigenaar’ hanteren voor deze groep van zakelijkrechthouders** (zie verder 4.2).

Met het doelgroepenonderzoek wil het agentschap Onroerend Erfgoed een betere kennis van een van zijn belangrijkste belanghebbenden opbouwen. Analyses van de karakteristieken van deze doelgroep moeten toelaten om meer klantgericht te werken.

De resultaten kunnen ook dienen ter onderbouwing van de communicatie over het onroerend erfgoed en het onroerenderfgoedbeleid zowel vanuit de overheid als binnen het werkveld. De kennis opgebouwd door het doelgroepenonderzoek kan een hulp vormen bij het uitbouwen van een constructieve dialoog met de prioritaire partners gebaseerd op wederzijds vertrouwen. Het geeft ook een inzicht of alle eigenaars in het overleg goed vertegenwoordigd zijn.

Tegelijkertijd levert het doelgroepenonderzoek basiskennis voor onderbouwde beleidsvoorstellen.

## 3 GEBRUIKSMOGELIJKHEDEN VAN DE ONDERZOEKSRESULTATEN

Momenteel heeft het agentschap Onroerend Erfgoed geen actueel overzicht wie het onroerend erfgoed in Vlaanderen bezit en beheert.

De kennis van de gegevens over eigendomsstatuten van het onroerend erfgoed in Vlaanderen bij het agentschap is op elk tijdstip slechts een momentopname. De vastgoedmarkt is dynamisch: in 2015 verwisselden zowat 60.000 woningen van eigenaar, en voor 2016 werden haast 72.800 transacties genoteerd. Telkens blijken vooral woonhuizen in trek.<sup>1</sup> Ook m.b.t. het onroerend erfgoed gebeuren veel transacties: in de pers staan met een regelmaat van de klok berichten over verkoop van erfgoeditems.

---

<sup>1</sup> De voorlopige cijfers voor 2015 (60.052) en 2016 (72.790) zijn afkomstig van de FOD Economie - Algemene Directie Statistiek (ADS 2017). Na het topjaar van 2014\* zou dus ook 2016 er opnieuw één geweest zijn. Volgens de databank van de notarissen stellen ook zij een stijging van het aantal vastgoedtransacties in België vast. Dat is vooral te wijten aan het succes op de Vlaamse vastgoedmarkt: in vergelijking met 2015 noteerden zij er een stijging van het aantal transacties met +4,51%. KONINKLIJKE FEDERATIE VAN HET BELGISCH NOTARIAAT 2017.

\* In 2014 kende de vastgoedmarkt een topjaar, na 7 jaar op rij een stijging te hebben vastgesteld. Toen verwisselden 83.748 woningen van eigenaar. BRAL 2016, p. 377 & AGENTSCHAP WONEN-VLAANDEREN 2017. Zie ook de statistieken wonen van de studiedienst van de Vlaamse regering. DEPARTEMENT KANSELARIJ EN BESTUUR, SVR, 2017a.

Bij het agentschap Onroerend Erfgoed kennen we de eigenaar op het moment dat er een contact is met het agentschap. Zo contacteren we de eigenaars zelf op het moment van bescherming omdat de eigenaar van de bescherming op de hoogte wordt gebracht. Om de eigenaar op te sporen heeft het agentschap de machtiging om de databank van Vlabel per beschermingsdossier te raadplegen. Deze machtiging zal aflopen op 31 januari 2018, waarna het agentschap hiervoor rechtstreeks de authentieke bron bij het kadaster zal raadplegen. Omwille van de privacy wordt de naam van de betrokkenen niet in een databank geregistreerd. Wanneer het goed nadien van eigenaar wijzigt, wordt dit normalerwijze gemeld aan het agentschap Onroerend Erfgoed in uitvoering van artikel 6.4.9 van het Onroerenderfgoeddecreet.

Wanneer er een contact is met het agentschap, bv. n.a.v. een aanvraag voor vergunning, toelating, premie, of een beheersplan is de eigenaar soms gekend, maar hier kan evenzeer door anderen het initiatief toe genomen zijn. Deze contacten leiden niet tot actualisatie van de persoonsgegevens gekoppeld aan het beschermd goed omwille van de privacywetgeving, noch wordt nagegaan of elke eigendomsoverdracht gemeld wordt.

Toch is het voor het erfgoedbeleid belangrijk te weten of het beschermd goed hoofdzakelijk privé-eigendom of openbaar bezit is. Indien privé, wat is dan de aard van de eigenaar: een private persoon, een onderneming, een (maatschappelijke) organisatie? Dit heeft immers mogelijks verregaande gevolgen op de behoeften en capaciteiten inzake beheer ervan.

Een belangrijke reden om te weten wie de eigenaars zijn, bestaat erin dat de eigenaars de eersten zijn die de zorg voor hun eigendom met erfgoedwaarde opnemen. Weten wie ze zijn, is een voorwaarde om goed met hen te kunnen communiceren en een partnerschap voor het beheer uit te bouwen. De communicatie met de mensen die het onroerend erfgoed in eigendom hebben, is ook van essentieel belang om het draagvlak bij hen te verstevigen.

Het type eigenaar heeft bovendien in sommige gevallen invloed op het premiepercentage dat toegekend worden voor onderhoud en restauratie van de gebouwen met erfgoedwaarde. Een vraag die men zich kan stellen is of de premies en subsidies naar diegenen gaan die er het meest behoefte aan hebben. Maar daarvoor hoeven we te weten waar de grootste noden schuilen. Dit is niet vanzelfsprekend te achterhalen, en niet mogelijk met dit doelgroepenonderzoek. Een van de voorwaarden is echter alleszins ook hier minstens te weten wie de eigenaars zijn van het onroerend erfgoed. Meer uitdiepend onderzoek, bv. door koppeling met andere databanken zoals de Kruispuntbank van ondernemingen (KBO) of door bevragingen van de eigenaars kan op termijn kennis opleveren die toelaat om een meer doelgroepgerichte keuze te maken.<sup>2</sup>

De eigenaars meer precies kennen, kan er ook toe bijdragen dat we de toekomst van het onroerend erfgoed beter kunnen monitoren. Er zijn bv. 884 hoeves beschermd. Weten dat dit eigendom of in pacht is van kleine individuele boeren dan wel van grotere vennootschappen kan belangrijk zijn bij het vooruitblikken naar het behoud van de hoeves. Door vergrijzing en schaalvergroting stoppen er elke dag in Vlaanderen een tot twee landbouwers met hun bedrijvigheid. Hierdoor neemt het risico op leegstand van agrarische gebouwen fel toe. Die evolutie tekent zich wellicht op een gelijkaardige wijze af bij hoeves met erfgoedwaarde. Om het voortbestaan van het agrarisch erfgoed in te schatten maakt het hier mogelijks een groot verschil over welke eigenaarsstatuut met welke karakteristieken het gaat.

---

<sup>2</sup> In Nederland ging in de periode 2006-2016 het merendeel van de subsidieverleningen naar verenigingen, stichtingen of kerkbesturen. Met ingang van 2013 werd aan werelderfgoed en monumenten die in eigendom zijn van POM's (Professionele Organisaties voor Monumentenbehoud) een voorrangpositie toegekend bij de verdeling van de instandhoudingssubsidie. Tussen 2013 tot en met 2016 ging 12% van het totale subsidiebudget in die periode naar POM's, 5% naar werelderfgoed. RIJKSDIENST VOOR HET CULTUREEL ERFGOED 2017.





Ook op de investeringen die een landbouwbedrijf doet in zijn gebouwen en infrastructuur, kunnen het eigenaarsstatuut en de activiteitsgraad een invloed uitoefenen.

**Al de opgesomde verwachtingen inlossen was met een eerste kwantitatief onderzoek zeker niet mogelijk, noch de intentie.** Dit onderzoek kan evenwel een aanzet betekenen voor verder – meer kwalitatief – vervolgonderzoek bij een representatieve steekproef. Om de verwachtingen en bekommernissen te kennen van de doelgroep van eigenaars is ander onderzoek vereist. In een vervolgonderzoek kan de kwantitatieve analyse later worden aangevuld met een kwalitatief gericht onderzoek op basis van bv. focusgroepen en/of een bredere bevraging van de doelgroep. Zo kan op termijn onderzocht worden wat de noden en verwachtingen zijn van de doelgroep in het algemeen t.a.v. de bescherming of ontwikkeling van het onroerend erfgoed en het daarmee verbonden overheidsbeleid in Vlaanderen en/of meer in het bijzonder t.a.v. de dienstverlening van het agentschap. Aldus kan op langere termijn meer kwalitatief onderzoek leiden tot het formuleren van aanbevelingen over een interactief beleid.

## 4 PROJECTAANPAK

In de geest van het Vlaams beleid van Radicaal Digitaal<sup>3</sup> en het principe in het Groenboek Bestuur<sup>4</sup> van een ‘open en kennisgedreven overheid’ waarbij je een burger niet vraagt wat je als overheid al weet, willen we maximaal werken met gegevens uit bestaande databanken.<sup>5</sup>

Het projectvoorstel voorzag in een kwantitatieve analyse op basis van interne en externe beschikbare data.

De gegevens wilden we eerst in een bredere context plaatsen op basis van een beperkte literatuurstudie. We vroegen ons af of we ze bv. konden vergelijken met algemene analyses van de eigenaars op Vlaams niveau, of naast soortgelijk onderzoek leggen in het buitenland. Al snel bleek dat dit vooronderzoek tot weinig vergelijkingsmateriaal leidde.<sup>6</sup> Ook in het buitenland vonden we geen gelijkaardig onderzoek terug. De oorzaak hiervan is te vinden in de privacygevoeligheid van de gegevens.

In het doelgroepenonderzoek **focussen we op de circa 11.230 beschermde monumenten in Vlaanderen** (cf. punt 4.1). We vertrekken van het erfgoed opgenomen in de **beschermingsdatabank** van het agentschap (cf. punt 4.2).

Vervolgens willen we de interne gegevens koppelen aan officiële databanken (cf. punt 4.3). In het bijzonder willen we ze koppelen aan de **kadastrale gegevens** om de aard van de zakelijkrechthouders te kennen (zie verder, punt 4.3.2).

---

<sup>3</sup> Vlaamse Regering keurde op 27 maart 2015 de conceptnota Radicaal Digitaal goed. VLAAMSE REGERING 2015 & INFORMATIE VLAANDEREN 2017f.

<sup>4</sup> DEPARTEMENT KANSELARIJ EN BESTUUR 2016.

<sup>5</sup> In het Witboek Open en wendbare overheid sluit dit aan bij het speerpunt ‘Onderbouwd beleid als verantwoording en kennisopbouw’. DEPARTEMENT KANSELARIJ EN BESTUUR 2017.

<sup>6</sup> Zo richt veel onderzoek zich vooral op de woningmarkt en op de kwaliteit van woningen, waarbij het profiel van de eigenaars slechts zijdelings aan bod komt. Zie o.m. de publicaties van het Steunpunt Wonen (STEUNPUNT WONEN 2016-2020) zoals “Het grote woononderzoek 2013” WINTERS S., e.a. 2013. Ook bouwen enkele studies voort op dit woononderzoek.

We spitsen het onderzoek in de eerste fase toe op de zakelijkrechthouders van beschermde monumenten, in de betekenis van de definitie in het Onroerenderfgoeddecreet (cf. 2), met name de eigenaars, blote eigenaars, erfpachthouders, opstalhouders of leasinggevers van onroerend erfgoed. We gebruiken in dit rapport voor deze groep van zakelijkrechthouders als geheel de term 'eigenaars'. De rechten van deze 'eigenaars' van beschermde monumenten op het onroerend goed zijn anders dan die van bv. erfpachtgever of vruchtgebruikers.

Voor de koppeling met kadastrale gegevens werken we voor een kleine steekproef via de Vlaamse belastingdienst (Vlabel). We wensen te verkennen welke gegevens we via deze koppeling te weten kunnen komen en wat deze ons kunnen vertellen over de eigenaars. Dit hebben we met geanonimiseerde gegevens uitgetest voor een 100-tal beschermde monumenten. (Punt 5) Indien we ook de naam van de eigenaar willen kennen, moet hiervoor immers – gezien de privacywetgeving – een machtiging verkregen worden van de Privacycommissie.

Door officiële databanken maximaal te koppelen, wensen we in de eerste plaats de eigenaars anno 2017 in kaart te kunnen brengen. In bepaalde situaties hebben we toegang tot meer gedetailleerde informatie. Voor de beschermde monumenten op Vlaamse gronden kunnen we bv. kijken naar de Vastgoeddatabank, waarin de publieke eigenaar (de entiteiten van de Vlaamse overheden) én de beheerder geregistreerd wordt. Toch is het overheidslandschap veel breder: de lokale en/of provinciale besturen bezitten verschillende beschermde monumenten, die ze al dan niet eveneens zelf beheren. Dit is momenteel (nog) niet terug te vinden in de vastgoeddatabank van de Vlaamse overheid.

De belangrijkste onderzoeksvraag is in het doelgroepenonderzoek in de eerste plaats of het voor de circa 11.230 beschermde monumenten om private of publieke eigenaars gaat, en zover als mogelijk naar hun bijkomende karakteristieken. Gaat het bv. om een rechtspersoon, is het dan een onderneming, een vzw...? In een eventueel vervolgonderzoek kunnen we voor gedetailleerde informatie denken aan de informatie uit de Kruispuntbank van ondernemingen (zie ook punt 4.3.2 en 7).

Het resultaat van het doelgroepenonderzoek moet het mogelijk maken om in dergelijke vervolgonderzoeken te werken met een representatieve steekproef van eigenaars.

## 4.1 AFBAKENING ONDERZOEKSONDERWERP TOT DE EIGENAARS

In het belanghebbendenmanagement van het agentschap worden eigenaars als een van de meest prioritaire doelgroepen aangeduid. Het is immers belangrijk te weten wie kan aangesproken worden wanneer het gaat om onroerend erfgoed. In het Onroerenderfgoeddecreet worden deze personen omschreven als 'zakelijkrechthouders'. Dit begrip omvat eigenaars, blote eigenaars, erfpachthouders, opstalhouders en leasinggevers. Verder wordt ook nog gesproken over de 'gebruiker' als de natuurlijke persoon of rechtspersoon die houder is van een zakelijk of persoonlijk recht, met uitsluiting van de eigenaar, blote eigenaar, erfpachtouder, opstalhouder of leasinggever.

Gezien het beheer echter overwegend gekoppeld is aan 'zakelijkrechthouders' in de betekenis van het Onroerenderfgoeddecreet, focussen we ons in de eerste plaats op de eerste categorie. Het wordt meteen duidelijk dat dit begrip een veel ruimere lading dekt dan enkel personen die 'volle' eigenaar zijn. Een korte schets van de juridische context is hier op zijn plaats.

Het **eigendomsrecht** wordt in het Burgerlijk Wetboek omschreven als *'het recht om op de meest volstreckte wijze van een zaak het genot te hebben en daarover te beschikken, mits de eigenaar de*



zaak maar niet gebruikt op een wijze die in strijd is met de wetten of met de verordeningen.<sup>7</sup> Het eigendomsrecht houdt dus een complete zeggenschap over een goed in, en is dan ook het meest volledige zakelijke recht. De **'houder' van het eigendomsrecht (vandaar: zakelijkrechthouder)** wordt dan ook de 'volle' eigenaar genoemd. Daarnaast zijn er echter ook nog een heleboel andere, minder verregaande zakelijke rechten. Om een volledig beeld te krijgen wie in het Onroerenderfgoeddecreet worden bedoeld met de 'zakelijkrechthouders', bekijken we hieronder het vruchtgebruik, de erfpacht, het opstalrecht en de leasing. Daarna komt de mede-eigendom aan bod.

Het **vruchtgebruik** is het tijdelijk zakelijk recht om van een zaak waarvan een ander de eigendom heeft, het genot te hebben, maar onder de verplichting de zaak zelf in stand te houden en de bestemming ervan te eerbiedigen.<sup>8</sup> Als voorbeeld kan hier het wettelijk erfrecht van de langstlevende echtgenoot op de nalatenschap van de eerststervende echtgenoot aangehaald worden. In een situatie van vruchtgebruik komen de vruchten van de zaak toe aan de vruchtgebruiker, terwijl het kapitaal behouden blijft door de **'blote eigenaar'**. Het is dan ook deze laatste die in het Onroerenderfgoeddecreet wordt aangeduid als belanghebbende zakelijkrechthouder.

**Erfpacht** is het zakelijk recht om het volle genot van andermans goed te hebben onder de verplichting om een periodieke vergoeding te betalen hetzij in geld, hetzij in natura.<sup>9</sup> Het recht van **opstal** is dan weer het zakelijk recht om gebouwen, werken of beplantingen op andermans grond te bezitten.<sup>10</sup> De 'houder' van dit zakelijk recht wordt logischerwijs dan ook **'opstalhouder'** genoemd. De grond zelf blijft bij deze twee figuren eigendom van de erfpachtgever, respectievelijk de opstalgever. Omdat erfpacht en het recht van opstal een zeer ruim zakelijk recht toekennen aan de **erfpachter** en de **opstalhouder**, worden zij in het Onroerenderfgoeddecreet gezien als zakelijkrechthouders.

**Leasing** wordt gekenmerkt door een driehoeksverhouding tussen een leverancier (verkoper), een leasingmaatschappij (koper, leasinggever) en een leasingnemer (gebruiker). Bij onroerende leasing (leasing van een onroerend goed) is het klassieke traject dat een leasinggever een onroerend goed eerst in volle eigendom verwerft/reeds bezit en het dan over een periode 'least' aan de leasingnemer. De leasinggever blijft juridische eigenaar van het onroerend goed! Dit is dan ook degene die aangeduid wordt als zakelijkrechthouder door het Onroerenderfgoeddecreet. Op het einde van de onroerende leasingovereenkomst kan de leasingnemer het onroerend goed in volle eigendom verwerven bij het lichten van de koopoptie (voorwaarden hiertoe zijn vermeld in de leasingovereenkomst). Indien de leasingnemer de koopoptie niet licht dan blijft het onroerend goed eigendom van de leasinggever.

Samengevat kan geconcludeerd worden dat **de 'eigenaar' in zijn strikte betekenis maar één categorie binnen de zakelijkrechthouders is. Gemakshalve zal in het verdere verloop van het onderzoek echter voor al deze figuren, zijnde de zakelijkrechthouders in de betekenis van het Onroerenderfgoeddecreet, kortweg het begrip 'eigenaar' worden gebruikt.**

Lokale overheden kunnen, bekeken vanuit het eigendomsrecht, ook behoren tot de groep van eigenaars.

---

<sup>7</sup> Art. 544 BW.

<sup>8</sup> Art. 578 BW.

<sup>9</sup> Wet 10 januari 1824.

<sup>10</sup> Art. 1 Wet 10 januari 1824.

De verschillende zakelijke rechten die een persoon op een goed kan hebben, zorgen ervoor dat het eigendomsrecht in vele gevallen niet zo absoluut is, en dat het kan zijn dat er bij één perceel meerdere zakelijkrechthouders betrokken zijn. Ook het eigendomsrecht zelf kan 'beperkt' zijn, in die zin dat er voor eenzelfde breukdeel van een perceel, meerdere eigenaars worden geregistreerd. Bij deze situatie, **mede-eigendom** genoemd, heeft elke mede-eigenaar het eigendomsrecht van het perceel, dat zelf materieel een eenheid blijft. Het is dus niet het perceel dat wordt opgesplitst, maar het eigendomsrecht.<sup>11</sup>

Deze situatie wordt ook wel een **onverdeeldheid** genoemd. De verschillende personen die eigendomsrecht hebben worden 'deelgenoten' genoemd. Er zijn drie soorten onverdeeldheden (dus een situatie waarbij meerdere personen het eigendomsrecht hebben over een goed, zoals bv. een onroerend erfgoed): toevallige; vrijwillige en gedwongen.

- Een **toevallige onverdeeldheid** ontstaat zonder dat de verschillende deelgenoten (eigenaars) dit willen, bijvoorbeeld doordat er een nalatenschap openvalt (bv moeder al gestorven, vader sterft ook en het huis wordt eigendom van de twee kinderen, die dus in een situatie van onverdeeldheid komen: het goed is niet 'verdeeld' tussen hen, want het is evenveel van hen allebei).
- Een **vrijwillige onverdeeldheid** is een onverdeeldheid die tot stand is gekomen doordat meerdere personen vrijwillig een overeenkomst hebben afgesloten waarbij een onverdeeldheid tot stand komt.
- Een **gedwongen onverdeeldheid** is de onverdeeldheid die ontstaat door de aard en de bestemming van de goederen. Hierbij past het voorbeeld van de gemeenschappelijke delen van een appartementsgebouw.

Enkel bij een toevallige onverdeeldheid kunnen de deelgenoten (dus de eigenaars) de verdeling vorderen. De rechtsgrond daarvoor is artikel 815, lid 1 van het Burgerlijk Wetboek. Voor de gedwongen onverdeeldheid bestaat er inderdaad een speciale regeling: **de appartementsmede-eigendom**.<sup>12</sup>

## 4.2 BEPERKING TOT DE EIGENAARS VAN BESCHERMDE MONUMENTEN

Gezien zijn omvang en diversiteit moeten het onderzoeksonderwerp en de doelgroep nauwkeuriger worden afgelijnd. Wanneer we elk onroerenderfgoeditem uit een van de inventarissen in beschouwing nemen, omvat de steekproef zowat 108.000 items. De rechtsgevolgen voor beschermde of vastgestelde onroerenderfgoeditems zijn voor de betrokken zakelijkrechthouders echter heel verschillend dan deze van de items die dit niet zijn en de interactie met het agentschap is van totaal andere aard. Omwille van pragmatische redenen werd er daarom oor geopteerd om de groep in een eerste fase te beperken tot de **eigenaars van "beschermde onroerend erfgoed"** in de betekenis van het Onroerenderfgoeddecreet. Hierbij kan worden vertrokken van de beschermingsdatabank van het agentschap Onroerend Erfgoed waarin, d.d. 2 juni 2017, 13.554 items zijn opgenomen (<https://inventaris.onroerenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/zoeken>).

---

<sup>11</sup> DEKKERS-DIRIX 2005, p. 112.

<sup>12</sup> Wet 2 juni 2010.

### 4.2.1 Beschermd onroerend erfgoed

Het meest klassieke instrument om het behoud van onroerend erfgoed te verzekeren, is een bescherming.<sup>13</sup> Het Onroerenderfgoeddecreet voorziet vier mogelijke beschermingsstatuten: een beschermd monument, een beschermd cultuurhistorisch landschap, een beschermd stads- of dorpsgezicht en een beschermde archeologische site, al dan niet met overgangszone.<sup>14</sup> Daarnaast regelt het Varend erfgoeddecreet het behoud van varend erfgoed. Gezien zijn specificiteit lieten we het varend erfgoed (28 beschermde items) buiten beschouwing.

Omdat beschermde stads- of dorpsgezichten (begin juni 2017 zijn er 1.563 beschermd), de cultuurhistorische landschappen (681 beschermd) en de archeologische sites (35 beschermd) een groepering van onroerende goederen betreffen en/of zich vaak in oppervlakte heel erg uitstrekken, **beperken we het onderzoeksterrein in deze fase tot de 11.236 beschermde monumenten. We weten immers van de andere onroerend erfgoederen dat deze soms eigendom kunnen zijn van een erg groot aantal eigenaars, wat het onderzoek extra complex maakt.** Weliswaar kunnen sommige beschermde monumenten ook wel over een grotere oppervlakte en/of meerdere percelen verspreid liggen, denk hier aan ensembles van huizen, begijnhoven, enz. Dit is echter beperkter het geval.

### 4.2.2 Beschermde monumenten

Een beschermd monument is een onroerend goed dat van algemeen belang is vanwege zijn erfgoedwaarde.<sup>15</sup>

Beschermde monumenten betreffen niet enkel gebouwen. In de beschermingsdatabank vind je in de lijst van beschermde monumenten heel uiteenlopende typologieën. Gebouwen of gebouwengroepen omvatten kastelen, abdijen, (ensembles van) herenhuizen, arbeiderswoningen, tuinjwijken, begijnhoven, hoeses, kerken, molens, enz. Soms zijn enkel bepaalde onderdelen ervan beschermd zoals daken of gevels. Maar ook water- of kasseiwegen, bruggen of tunnels, bomen of boomgaarden, steenkoolmijnen, grenspalen, fontein, elektriciteitscabines, lantaarns, tuinen, parken, vaartuigen, enz. kunnen beschermd zijn als monument.

Aan alle erfgoeditems wordt volgens een thesaurus meerdere termen toegekend die de karakteristieken van het erfgoed uitlichten.<sup>16</sup> Van alle 11.236 beschermde monumenten vallen bv. 10.172 items (dit is 90,5%) in de classificatie 'gebouwen en structuren' (deze categorie omvat ook talrijke infrastructuur).

---

<sup>13</sup> Daarnaast bestaan er nog drie alternatieven om erfgoedwaarden te vrijwaren voor de toekomst: de inventaris van het onroerend erfgoed wordt vastgesteld, opgenomen in een onroerenderfgoedrichtplan of opgenomen in een erfgoedlandschap. AGENTSCHAP ONROEREND ERFGOED 2017a.

<sup>14</sup> Binnen elk van deze statuten is het mogelijk om een overgangszone in te stellen. Zo'n zone ondersteunt de erfgoedwaarde van het beschermd goed. Een voorbeeld is de open ruimte rond een beschermde windmolen. Zonder dit molenveld zouden de wieken onvoldoende wind kunnen vangen. Deze overgangszones zijn niet in het onderzoek meegenomen.

<sup>15</sup> In het Onroerenderfgoeddecreet wordt "erfgoedwaarde" als volgt gedefinieerd: de archeologische, architecturale, artistieke, culturele, esthetische, historische, industrieel-archeologische, technische waarde, ruimtelijk-structurende, sociale, stedenbouwkundige, volkskundige of wetenschappelijke waarde waaraan onroerende goederen en de cultuurgoederen die er integrerend deel van uitmaken hun huidige of toekomstige maatschappelijke betekenis ontleen.

<sup>16</sup> Aan de Inventarisdatabank Onroerend Erfgoed zijn meerdere thesauri gekoppeld (volgens typologie, stijlen...). AGENTSCHAP ONROEREND ERFGOED 2017c.



Bij het aantal beschermd monumenten, zijnde een totaal van 11.236 items anno juni 2017, kunnen enkele kanttekeningen worden genoteerd:

- Zo worden ‘huizen’ vaak afzonderlijk als monument beschermd terwijl in andere gevallen soms een ensemble, een samenstel van meerdere huizen, of meerdere huizen (stadswoningen, herenhuizen) in een rij gekoppeld, beschermd worden als één monument. Soms zijn enkel de gevels en/of daken ervan, al dan niet in hun geheel, beschermd.
- Wat wij gemeenzaam vaak zien als een geheel, zoals een kasteeldomein of een abdij, is daarom niet als één geheel beschermd. Geregeld gaat het om bepaalde onderdelen. Meer zelfs, soms zijn bepaalde elementen telkens afzonderlijk als monument beschermd.
- Ook opmerkelijk is dat een begijnhof bv. zowel in zijn geheel als monument beschermd kan zijn, terwijl voor andere de begijnhofhuizen allemaal afzonderlijk beschermd zijn. Begijnhoven kunnen ook meerdere beschermingsstatuten hebben, bv als beschermd monument, als beschermd cultuurhistorisch landschap...

Het toont ook aan dat één beschermd monument niet noodzakelijk gelijk staat aan bv. één gebouw en aan één eigenaar, noch aan één perceel. Voor sommige erfgoeditems zal het evenmin eenvoudig zijn om de eigenaar te achterhalen, denk bv. aan klein erfgoed zoals beeldjes, een grensmaal, een weg... waarvan het perceel (percelen) waarop ze liggen niet altijd eenduidig terug te vinden is of een nummer hebben.

De statistische resultaten moeten daarom, vanuit de eerste vaststelling m.b.t. de verschillende manieren waarop eenzelfde monumententypologie zoals gebouwen beschermd kunnen zijn, met een kritisch oog worden bekeken.

#### 4.2.3 De beschermingsdatabank

Voor de 11.236 beschermd monumenten levert de beschermingsdatabank de volgende variabelen:

- Een uniek intern ID-nummer (dat niet hetzelfde is als het ID-nummer van de onroerenderfgoeditems uit de inventarissen<sup>17</sup>); \*
- De benaming van de beschermd monumenten (al dan niet aangevuld met een alternatieve benaming);
- De locatie, bestaande uit de administratieve wettelijke eenheden zoals de straatnaam en nummer, de postcode, de gemeente, desgevallend de deelgemeente<sup>18</sup> en de provincie<sup>19</sup>;

---

<sup>17</sup> Merk op dat het ID van de hoeve uit het voorbeeld hierna (figuur 2) in de inventaris ID: 43423 is. Dit verschilt van het ID-nummer in de beschermingsdatabank, namelijk ID: 1692. Een bescherming hoeft immers niet noodzakelijk over het geheel van het erfgoeditem te gaan.

<sup>18</sup> De gemeente zoals ze bestond voor de fusie van 1977.

<sup>19</sup> *“Een probleem is dat heel wat (overheids-)organisaties, elk vanuit hun specifieke taak, onderling licht afwijkende adresmodellen hanteren. Dit probleem is historisch van aard en is het gevolg van het beschouwen van een adres als een eigenschap bij een ander (hoofd)gegeven, in de plaats van als een op zichzelf staand gegeven. Zo wordt in België met een adres meestal een postadres (bpost) bedoeld. Dit verschilt van het liggingsadres dat de AAPD (het zogenaamde ‘Kadaster’) hanteert voor de lokalisering van percelen, wat op zijn beurt afwijkt van het verblijfsadres dat het Rijksregister gebruikt om natuurlijke personen te registreren en geografisch te lokaliseren. In de Kruispuntbank voor Ondernemingen (KBO) hanteert men een adresmodel dat sterk lijkt op dat van het Rijksregister maar stellen we toch belangrijke afwijkingen vast op gebied van de implementatie van dat model.*

*Organisaties met ‘gebiedsdekkende’ adresbestanden, zoals de AAPD en het Rijksregister, bewaren enkel die adressen die nodig zijn voor hun specifieke taak. Zo worden in het Rijksregister geen adressen bijgehouden van bedrijven.”* INFORMATIE VLAANDEREN 2017e.



- De beschermingsdatum;
  - Het beschermingsstatuut
  - Interne andere dossiernummers refererend aan eventuele beschermings- , toelatings- en/of premiedossiers;
  - Een vermelding van karakteristieken van het beschermd monument zoals typologie, datering, eventuele contextbeschrijving, betrokken personen, enz.;
  - De link naar de beschermingsbesluiten (waar ook het eventueel bijgevoegd plan te vinden is);
  - Een intekening op een kadasterplan d.m.v. polygonen<sup>20</sup>;
  - Een beschrijving van het object;
  - De erfgoedwaarden van het item;
  - En indien het beschermd monument een deel is van een ruimer erfgoedobject, of in relatie staat met andere erfgoedobjecten, de links hiernaar.
- Vaak bevatten de inventarissen voor het erfgoeditem meer gedetailleerde beschrijvingen.

De geografische ‘situering’ op het kadasterplan levert een eerste visuele identificatie van de betrokken percelen. Die situering bouwt voort op de beschermingsbesluiten en de bijhorende oorspronkelijke plannen (indien deze nog beschikbaar zijn).

In figuur 1 zien we de webpagina uit de beschermingsdatabank voor een abdijhoeve in Landen (ID: 1692). Deze abdijhoeve kan zoals elk erfgoeditem ook worden teruggevonden op het Geoportaal van het agentschap: <https://geo.onroenderfgoed.be/#zoom=9&lat=6639473.15&lon=462444.02>, met de link naar het betrokken beschermd monument in de beschermingsdatabank van het agentschap (zie figuur 2).

Op dit Geoportaal kan voor elk item bijhorende informatie over het administratieve perceel opgevraagd worden, waaronder het perceelnummer. De perceelgegevens worden beschikbaar gesteld via de webservice van Informatie Vlaanderen en worden gehaald uit de GIS-laag van de percelen van het GRB. In het GRB (zie ook 4.3) wordt elk genummerd kadastraal perceel opgenomen als administratief perceel ‘Genummerd’ betekent dat het een grondnummer heeft. Elk genummerd kadastraal perceel krijgt uiteindelijk een unieke sleutel, CAPAKEY genaamd. (cf. 4.3.1). Kadastrale informatie wordt federaal beheerd door de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie (AAPD).

---

<sup>20</sup> Opmerking: in de inventaris bouwkundig erfgoed zijn de erfgoeditems aangeduid d.m.v. punten. Zie bv. voor dezelfde abdijhoeve in het voorbeeld <https://inventaris.onroenderfgoed.be/erfgoedobjecten/43423>.



- erfgoedobject
- aanduidingsobject
- persoon of collectief
- thema
- gebeurtenis

ID: 1692

URI: <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/1692>

## Abdijhoeve


**Beschermd monument van 07-04-1995 tot heden**

**Informatie**

- Geoportaal
- Kaart
- Rechtsgevolgen
- Publicaties
- Vraag en antwoord
- Contact

**Thesaurus**

- Wat is een thesaurus?
- Typologie
- Datering
- Stijlen en culturen
- Materiaal
- Soort
- Waarden
- Besluittypes
- Gebeurtenistypes



**Locatie**

**Provincie** Vlaams-Brabant

**Gemeente** Landen

**Deelgemeente** Neerlanden

**Straat** Abdijstraat

**Locatie** Abdijstraat 1, Abdijstraat 2 (Landen)

**Administratieve gegevens**

**Andere nummers**

- 4.01/24059/147.1
- 0Boor;78o

Vraag een herkenningsteken aan

**Besluiten**

MARIA-MAGDALENAKERK, PASTORIE EN ABDIJHOEVE

definitieve beschermingsbesluiten

07-04-1995 ID : 2848

Is de (gedeeltelijke) bescherming van

**Abdijhoeve**  
Abdijstraat 1, Landen (Vlaams-Brabant)

Hoeve van bak- en zandsteen uit de eerste helft van de 18de eeuw, gekenmerkt door een abtswapenstein boven de poort.

**Beknopte karakterisering**

**Typologie** [abdijhoeven, boerenwoningen, poorten \(bijgebouwen\), schuren, stallen, zonnewijzers](#)

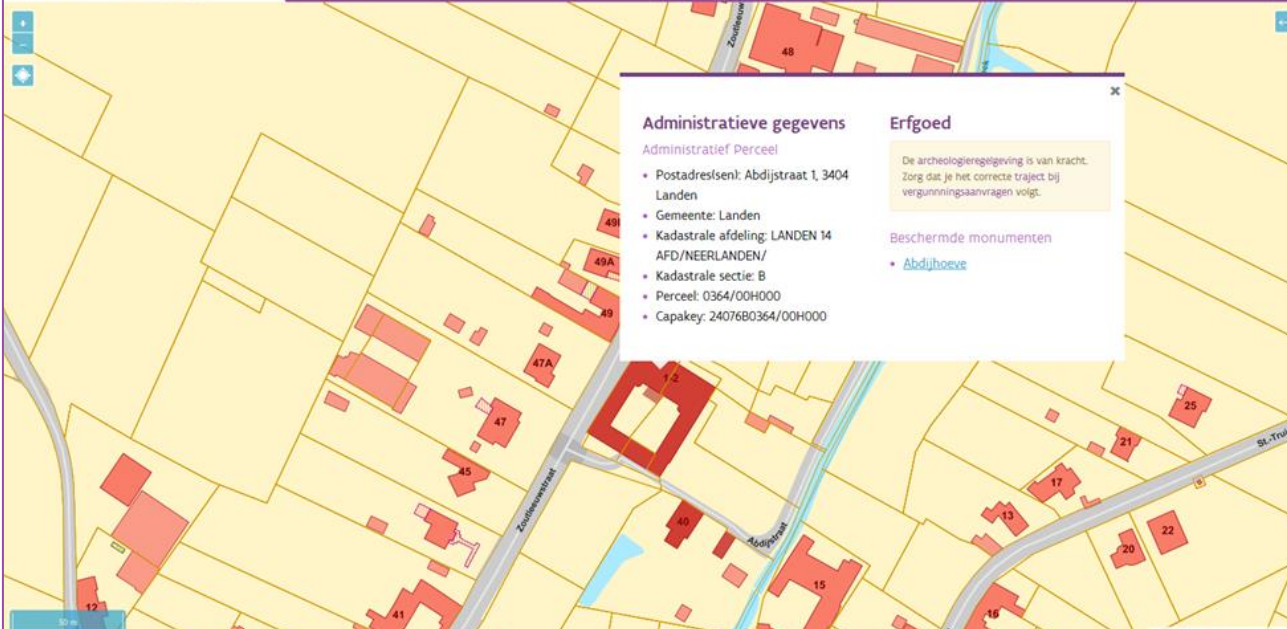
**Datering** [derde kwart 18de eeuw, tweede kwart 18de eeuw](#)

**Beschrijving**

Figuur 1: Beschermd monument, Abdijhoeve in Landen, ID: 1692  
 Bron: <https://inventaris.onroerenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/1692>

**Geoportaal** Vlaanderen is erfgoed

Abdijstraat 1, 3404 Landen



**Administratieve gegevens**

Administratief Perceel

- Postadres(sen): Abdijstraat 1, 3404 Landen
- Gemeente: Landen
- Kadastrale afdeling: LANDEN 14 AFD/NEERLANDEN/
- Kadastrale sectie: B
- Perceel: 0364/00H000
- Capakey: 24076B0364/00H000

**Erfgoed**

De archeologieregeling is van kracht. Zorg dat je het correcte traject bij vergunningsaanvragen volgt.

**Beschermde monumenten**

- [Abdijhoeve](#)

Figuur 2: Abdijhoeve, Abdijstraat 1, 3404 Landen, ID: 1692  
 Bron: <https://geo.onroerenderfgoed.be>



## 4.3 KOPPELING VAN DE INTERNE DATA AAN EXTERNE DATA

We gaan voor dit doelgroepenonderzoek uit van het Magda-principe<sup>21</sup> en willen bijgevolg maximaal werken met gegevens uit bestaande databanken.

Op Vlaams niveau bestaan er heel wat authentieke gegevensbronnen (zie figuur 3).<sup>22</sup> Denk bv. aan het GRB, het ‘Grootschalig Referentiebestand’ waarin de referentiegegevens over het grondgebied van het Vlaams Gewest zijn opgenomen (<https://overheid.vlaanderen.be/producten-diensten/basiskaart-vlaanderen-grb>); aan het adressenbestand CRAB, wat staat voor ‘Centraal Referentieadressenbestand’ (<https://overheid.vlaanderen.be/producten-diensten/adressenregister-crab>); aan het Geografisch portaal Geopunt, dat de centrale toegangspoort is tot geografische overheidsinformatie (<http://www.geopunt.be/>); aan het in testfase zijnde Gebouwenregister (<https://overheid.vlaanderen.be/producten-diensten/gebouwenregister>); het nog in ontwikkeling zijnde Percelenregister; het Wegenregister; enz.

| 1. KLANTVRIENDELIJKE (BEGELEIDE) DIGITALE DIENSTVERLENING   | 2. INFORMATIEGEDREVEN OVERHEIDSWERKING   | 3. DIGITALE DIENSTVERLENING ONDERSTEUNENDE DIENSTEN  |
|---|--|--|
|  <p><b>1.1 Vlaamse overheidsportaal (Vlaanderen.be)</b><br/> <b>1.2 Contact center (1700)</b><br/> <b>1.3 Loket ondersteunende diensten</b><br/>           1.3a Uniforme interactie (e-formulieren / webuniversum webcomponenten)<br/>           1.3b Dossierstatusinformatie (DOSIS)<br/>           1.3c Digitale briefwisseling (berichtenbox)<br/>           1.3d Digitale meldingen (notificaties)<br/>           1.3e Uniforme presentatie (webuniversum webcomponenten)<br/>           1.3f Begeleid digitaal hulpmiddelen (webuniversum hulpwidgets)<br/>           1.3g Gebruikersprofielen<br/>           1.3h Digitaal betalen<br/> <b>1.4 Locatiegebaseerde Diensten</b><br/>           1.4a Geografisch portaal (Geopunt)<br/>           1.4b Centimeter nauwkeurige positie - bepaling (FLEPOS)<br/>           1.4c Generiek Informatieplatform Openbaar Domein (GIPOD)<br/>           1.4d Kabel en Leiding Informatie Portaal (KLIP)<br/>           1.4e Beeldverwerkingsketen (BVK)</p> | <p><b>2.1 Authentieke gegevensbronnen:</b><br/> <b>2.1a Vlaamse authentieke gegevensbronnen</b><br/> <b>VLAAMSE BASISREGISTERS</b><br/>           2.1a1 Adressenregister (CRAB)<br/>           2.1a2 Gebouwenregister<br/>           2.1a3 Percelenregister<br/>           2.1a4 Wegenregister<br/>           2.1a5 Basiskaart Vlaanderen (GRB)<br/>           2.1a6 Register producten en dienstverlening (IPDC)<br/>           2.1a7 Organisatiesregister<br/>           2.1a8 Processenregister<br/> <b>2.1a9 RECHT VAN VOORKOOP</b><br/> <b>2.1a10 LEER- EN ERVARINGSBEWIJZEN DATABANK (LED)</b><br/> <b>2.1b Federale authentieke gegevensbronnen</b><br/> <b>2.1c Lokale authentieke gegevensbronnen</b><br/> <b>2.2 Gegevensbronnen:</b><br/>           2.2a 360°-beeldendatabank Vlaanderen<br/>           2.2b Luchtopnamen<br/>           2.2c 3D basiskaart Vlaanderen (3DGRB)<br/>           2.2d Digitaal hoogtemodel<br/>           2.2e Ondernemingsgegevens (VKBO)<br/>           2.2f Statistische bedrijfs- en beleidsinfo<br/>           2.2g Realtime sensorinformatie (Sensorweb)<br/> <b>2.3 Gegevensdeling:</b><br/> <b>2.3a Gegevensdelingsplatform (MAGDA<sup>2</sup>)</b><br/>           2.3a1 Terugmeldfaciliteit<br/>           2.3a2 (Generieke) logging<br/>           2.3a3 Raadpleeg-, overdracht- en transactionele diensten<br/>           2.3a4 Transformatie- en validatiediensten<br/>           2.3a5 Integratie en combinatie<br/>           2.3a6 Filtering en integriteitsbewaking<br/>           2.3a7 Anonimisering en codering<br/> <b>2.3b Open data platform</b><br/> <b>2.4 Informatiecatalogus</b></p> |  <p><b>3.1 Digitaal Identiteitsbeheer:</b><br/>           3.1a Digitaal gebruikersbeheer (IDM)<br/>           3.1b Digitaal toegangsbeheer (ACM)<br/>           3.1c Digitaal certificatenbeheer (VO-DCB)<br/> <b>3.2 Digitaal ondertekenen</b><br/> <b>3.3 Digitaal aankopen (bestellen, factureren, ...)</b><br/> <b>3.4 Digitaal archiveren (DAV)</b></p> |
|  <b>Vlaamse overheid</b><br><a href="http://www.vlaanderen.be/informatievlaanderen">www.vlaanderen.be/informatievlaanderen</a>   |  | <b>INFORMATIE VLAANDEREN</b>   |

Figuur 3: Overzicht bouwstenen Vlaanderen Radicaal Digitaal

Bron: [https://overheid.vlaanderen.be/sites/default/files/documenten/informatie-vlaanderen/producten/VRD/Poster\\_VRD\\_2017\\_1.pdf](https://overheid.vlaanderen.be/sites/default/files/documenten/informatie-vlaanderen/producten/VRD/Poster_VRD_2017_1.pdf)

<sup>21</sup> MAGDA-principe (MAXimale GegevensDELing tussen Administraties en Agentschappen), waarbij de overheid aan burgers en bedrijven geen gegevens vraagt waarover ze al beschikt of die ze uit authentieke gegevensbronnen kan halen, bij welke overheid ook.

<sup>22</sup> INFORMATIE VLAANDEREN 2017g.

Voor het onroerend erfgoed werkte het agentschap Onroerend Erfgoed verder op het Geopunt en ontwikkelde het zijn eigen Geoportaal<sup>23</sup>. De erfgoeditems zijn grotendeels gegeorefereerd, wat de situering veel nauwkeuriger maakt. De GRB-conforme intekening is anno juni 2017 nog lopende (zie verder 4.3.1).

In concreto is het de bedoeling om ook voor dit onderzoek maximaal een koppeling te leggen tussen de beschermingsdatabank enerzijds, en een aantal van de databanken van Informatie Vlaanderen anderzijds. **In dit onderzoek is het geen optie, zeker niet in deze fase, om eigenaars te gaan bevragen.**

Voor de koppeling aan andere externe data bestaan verschillende kanalen, waarvan die aan de kadastrale gegevens het meest complete resultaat levert m.b.t. de eigenaars (cf. 4.3.2). Aanvullende bronnen zijn divers en vooral heel specifiek, bv. de Vastgoedbank voor onroerend erfgoed op Vlaamse gronden, data van het Centrum voor Religieuze Kunst en Cultuur vzw (CRKC) m.b.t. de parochiekerken, ledenlijsten van Monumentenwacht Vlaanderen vzw, Landelijk Vlaanderen vzw... We gaan na in hoeverre ze bijkomende informatie leveren of eventueel een alternatief kunnen vormen (cf. 6.2).

### 4.3.1 De Capakeys

Om de eigenaar van een beschermd monument te kennen moet eerst het perceel of de percelen waarop dit monument ligt, worden geïdentificeerd d.m.v. hun perceelnummer. Deze unieke nummers vormen de toegang tot de eigenaarsgegevens in de databanken van het kadaster (Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie van de Federale Overheidsdienst Financiën) of de Vlaamse belastingdienst (Vlabel).

De unieke perceelnummers of Capakeys staan niet geregistreerd in de beschermingsdatabank van het agentschap. Via het Geoportaal (of via het online systeem CAD-gis van het kadaster) kunnen ze voor elk beschermd item worden opgezocht. Dit manueel doen, is vanzelfsprekend onbegonnen werk. De Capakeys kunnen door de koppeling van de gegevens uit de beschermingsdatabank aan de GIS-laag van percelen van het GRB door het agentschap worden opgelijst.

Voorwaarde is evenwel dat daarvoor eerst een precieze afbakening van de betrokken beschermde monumenten moet gekend zijn, wat mogelijk is aan de hand van het kadastraal percelenplan (cf. 4.2.3).

In het GRB is elk genummerd kadastraal perceel opgenomen als administratief perceel (Adp).<sup>24</sup> ‘Genummerd’ betekent: met een **grondnummer**. Bij bv. opsplitsing van percelen zal dit grondnummer aangepast worden. Elk genummerd kadastraal perceel heeft een unieke identificatienummer, de **CAPAKEY**.<sup>25</sup>

<sup>23</sup> AGENTSCHAP ONROEREND ERFGOED 2017d.

<sup>24</sup> “Een administratief perceel (Adp) is een grafische voorstelling van de vermoedelijke ligging van het overeenkomstige kadastraal perceel, waarbij de perceelsgrenzen worden geïnterpreteerd rekening houdend met de terreinsituatie,” “d.w.z. aan de hand van geometrisch nauwkeurig bronmateriaal (GRB).” VAN HEMELRYCK 2016 en INFORMATIE VLAANDEREN 2017d.

<sup>25</sup> “Deze ‘sleutel’ wordt genoteerd als vast formaat en is een concatenatie van het kadastraal afdelingsnummer: cijfer (5 posities); kadastrale sectie: hoofdletter (1 positie); het grondnummer: cijfer (4 posities); bisnummer: separator “/”, gevolgd door 2 cijfers (3 posities); een letterexponent: “\_” (indien geen letterexponent) of hoofdletter (1 positie); en een cijferexponent: cijfer (3 posities) (= macht). Alle cijferonderdelen worden rechts gealigneerd en vooraan eventueel opgevuld met nullen.” INFORMATIE VLAANDEREN 2017b.



*“Wanneer voor een kadastraal perceel een meer nauwkeurige identificatie nodig is, bijv. voor appartementsgebouwen, dan wordt het in een kadastraal planperceel opgesplitst in één of meer kadastrale patrimoniale percelen. In dat geval kan, per onroerend object waarop een eenheid van recht wordt uitgeoefend, de voormelde identificatie worden uitgebreid met een **partitienummer**.”<sup>26</sup>*  
Dit partitienummer wordt in de kadastrale databank toegevoegd aan de Capakey. Het werken met partitienummers is vrij recent (sinds januari 2016) en staan niet op het kadastraal percelenplan. Ze zijn ook (nog) niet op te sporen via de GIS-lagen in het GRB.

**Percelen openbaar domein of onbepaald domein hebben niet altijd een grondnummer.**<sup>27</sup> Niet alle beschermd erfgoed kan dan ook gelinkt worden aan een grond met een perceelnummer. Het betreft naar schatting zo’n 1.275-tal beschermde monumenten (circa 11% van de 11.236 beschermde monumenten in de beschermingsdatabank).

Hiervoor is een bijkomende opzoeking noodzakelijk, al kan er grotendeels vanuit worden gegaan dat ‘openbare domeinen’ zich op gronden van een overheid (Vlaams, provincie-, stads- of gemeentebestuur) bevinden, en samen met hun bebouwing ook hun eigendom zijn. Onder openbaar domein valt heel wat infrastructuur zoals bv. kassei- en andere wegen, kanalen, sluizen, spuien, bruggen, tunnels, enz. die beschermd zijn als monument maar niet altijd op een genummerd kadastraal perceel liggen. Beschermde monumenten kunnen ook gedeeltelijk op openbaar domein liggen. Ook hier kan een onnauwkeurigheid optreden, omdat deze informatie kan verloren gaan wanneer we met de perceelnummers koppelen.

Uit de Vastgoeddatabank van de Vlaamse overheid weten we dat anno 2014 zo’n 300 beschermde monumenten op Vlaamse grond mét een kadastraal perceelnummer liggen.<sup>28</sup>

Een bevestiging van de hypothese voor de beschermde monumenten op percelen zonder nummer kan een persoonlijke bevraging van de overheden vergen (zie ook 6.2.2).

De Capakeys kunnen door het agentschap worden opgezocht vanuit de GIS-lagen van het GRB, maar er zit ruis op de resultaten. Het niet concorderen tussen verschillende datasystemen draagt hiertoe bij.

Ook de partitienummers zijn (nog) niet het GRB in opgenomen. Daarenboven ligt een oorzaak van de ruis in het feit dat momenteel nog niet alle intekeningen van de beschermde monumenten GRB-conform zijn.

De intekening van de beschermingen gebeurde d.m.v. polygonen zoals afgebakend op de plannen gevoegd bij de beschermingsbesluiten. Die bescherming dateert soms van bijna een eeuw terug. Meermaals zijn de bijhorende plannen van toendertijd niet meer terug te vinden.

De oorspronkelijke intekeningen, als ze wel teruggevonden zijn, verwijzen naar oude percelenplannen en -nummeringen die heel vaak niet meer actueel zijn. Ze zijn vanzelfsprekend ook

---

<sup>26</sup> “Het partitienummer laat de afzonderlijke identificatie toe van alle onroerende goederen gesitueerd op eenzelfde kadastraal planperceel (~ vroeger: leggerperceel). Het kadastraal patrimoniaal perceel dat een weergave is van de grond vormt de link met het kadastraal planperceel (~ vroeger: planperceel).” COEN 2016.

“Het partitienummer staat niet vermeld op het kadastraal percelenplan.” FOD FINANCIËN, AAPD 2017b.

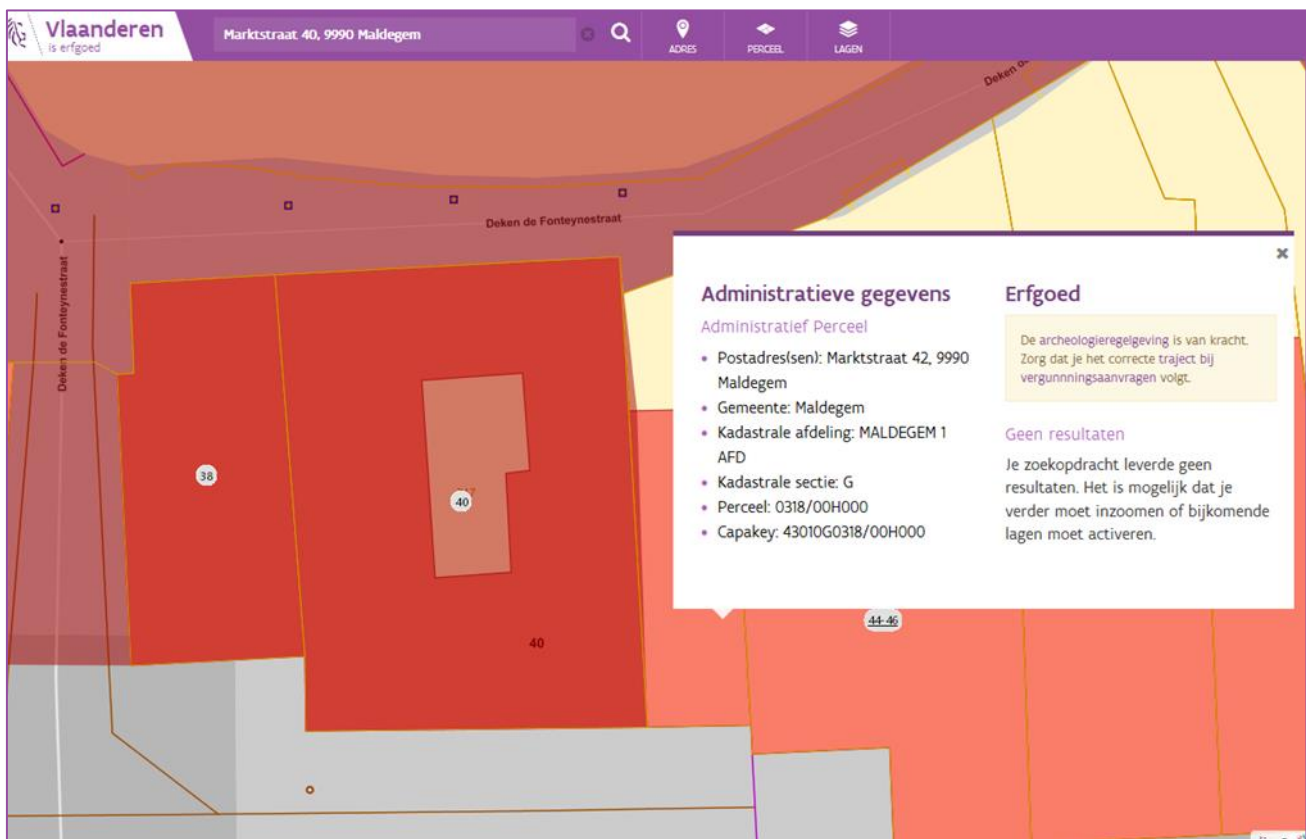
<sup>27</sup> “Percelen openbaar domein of onbepaald domein krijgen wel een perceelidentificatie ‘OD’, maar worden niet opgenomen als administratief perceel.”

“Het kadastraal perceelnummer (CAPAKEY) wordt opgenomen als attribuut van het overeenkomstige administratief perceel.”

INFORMATIE VLAANDEREN 2017b.

<sup>28</sup> FACILITAIR MANAGEMENT 2017.

niet GRB conform. Door de erfgoeditems te georefereren wordt de intekening steeds meer nauwkeurig. Dit is overigens een continue opdracht. Het GRB wordt immers permanent bijgewerkt.<sup>29</sup>



Figuur 4: Intekening op het Geoportaal van de Herberg Oud Stadhuis, Marktstraat 40 te 9990 Maldegem  
Bron: <https://geo.onroerenderfgoed.be/#zoom=21&lat=6658374.716106618&lon=383771.0977944955>

Een concreet voorbeeld illustreert dit. Voor het beschermd monument met ID: 8504, dat de ‘Herberg Oud Stadhuis’ betreft en gelegen is in de Marktstraat 40 te Maldegem <https://inventaris.onroerenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/8504> verkrijgen we twee Capakeys, zijnde 43010G0317/00\_000 en 43010G0318/00H000. Het tweede nummer hoort niet bij het item maar slaat op het niet-beschermd buurhuis, gelegen Marktstraat 42. Alhoewel er geen plan geregistreerd is bij het beschermingsbesluit (2004), ligt de oorzaak van de vergissing in de intekening

<sup>29</sup> Het GRB wordt continu geactualiseerd om de GRB-databank up-to-date te houden. INFORMATIE VLAANDEREN 2017<sup>e</sup>. “De huidige GRB-bijhouding bestaat uit verschillende processen die voor elke gemeente (of groep van gemeenten) uitgevoerd worden.” [...] “Zo is er bv. een terreinupdate met als doel het actualiseren van het GRB ter hoogte van gekende terreinmutaties en het verbeteren van gekende fouten en onvolledigheden uit de vorige kartering.” [...] “Ook de administratieve percelen (adp) uit het GRB worden jaarlijks bijgewerkt naar de meest recente versie van het kadastrale perceelplan.” “Binnen het ‘kadastralisatieproject’ wordt de geometrie van gebouwen en percelen uit het GRB maximaal op elkaar afgestemd. GRB-gebouwen en -percelen zijn initieel niet volledig op elkaar afgestemd. Dit heeft tot gevolg dat de geometrie van een gebouw op 2 of meer percelen kan liggen, of dat een GRB-gebouw gedeeltelijk buiten een GRB-perceel op het openbaar domein ligt. GIS-toepassingen waarbij gebouwen en percelen samen bevroegd worden hebben het hier soms moeilijk mee.”

Doordat wij beschermde monumenten willen koppelen aan percelen, worden we in deze fase van het onderzoek duidelijk met dit euvel geconfronteerd.



van de polygoon, die de grens van het juiste perceel langs 1 kant (rechts op figuur 5) lichtjes overschrijdt.

Het agentschap werkt aan het rechte trekken van de anomalieën door de intekeningen te verbeteren en GRB-conform te maken, wat wordt afgerond tegen 2018. Het is essentieel om voor dit doelgroepenonderzoek verder te werken met de verbeterde intekeningen. Dit betekent evenwel dat het momenteel (september 2017) niet mogelijk is om een nauwkeurige lijst van Capakeys op te leveren waarmee een koppeling met de gegevens van het kadaster of de Vlaamse belastingdienst kan worden gemaakt. Het gebruik van de huidige niet geoptimaliseerde gegevens kan het resultaat ernstig vertekenen (zie ook punt 5.4.1).

Daarom wordt tegelijkertijd intern en extern naar aanvullende bronnen gezocht o.m. om het aantal beschermde monumenten dat eventueel problemen zou kunnen geven op het vlak van de perceelnummers te reduceren zoals bv. aan de hand van beschermings- en andere dossiers van het agentschap, door contacten met de Vastgoedbank, Monumentenwacht Vlaanderen vzw, het Centrum voor Religieuze Kunst en Cultuur vzw, de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten vzw (VVSG), enz. (zie hierna 6.2.).

Een optie is bijgevolg het opschorten van het onderzoek, waarbij wordt gewacht tot de intekening van alle beschermde monumenten is aangepast, met de beperking in het achterhoofd dat dit ook steeds een momentopname is omdat het GRB permanent wordt geüpdatet.

#### 4.3.2 Verrijking data met kadastrale gegevens m.b.t. de eigenaar

We wensen de beschermde monumenten via de Capakeys te koppelen aan de kadastrale gegevens om de aard van de eigenaars te kennen. We focussen in de eerste fase op de eigenaars van een beschermd monument. Een uitzondering kan gemaakt worden voor de beschermde monumenten in eigendom van de Vlaamse overheid waarvoor we via de Vastgoedbank meer details, zoals bv. de beheerders, kunnen bekomen (zie verder, punt 5.2).

*“De informatie over onroerende goederen is in België terug te vinden in de documentatie van het kadaster, de registratie en de hypotheek. Deze drie bronnen van informatie worden beheerd door de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie van de Federale Overheidsdienst Financiën.*

*De patrimoniumdocumentatie bestaat uit het kadastraal percelenplan en de databank met patrimoniale gegevens. Het kadastraal percelenplan is een grafische weergave van de percelen met hun grenzen en gebouwen. De databank met patrimoniale gegevens is een register dat onder andere elke eigenaar met zijn percelen vermeldt.”<sup>30</sup>*

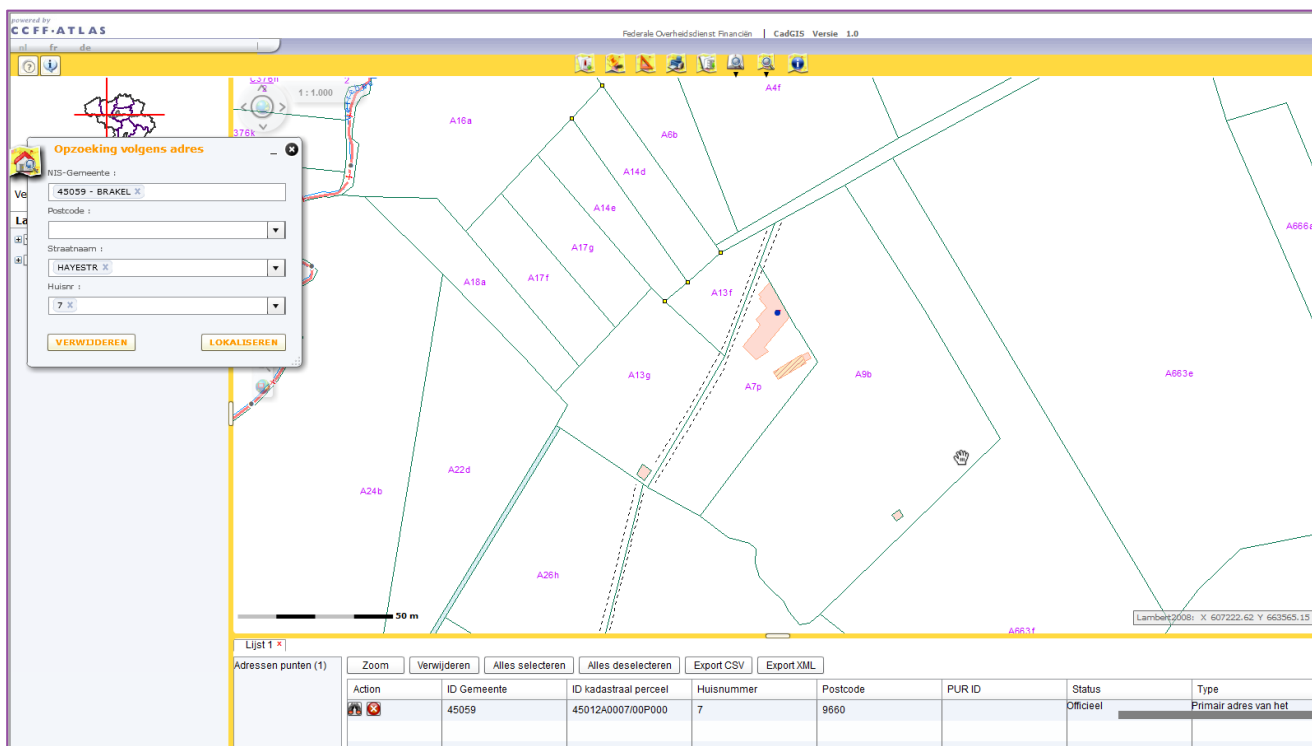
---

<sup>30</sup> EUROPEAN JUSTICE.



Om de eigenaars te identificeren kunnen we dus gebruik maken van de kadastrergegevens.<sup>31</sup> Aan de hand van de perceelnummers kunnen immers een aantal gegevens over de eigenaars van beschermde monumenten worden opgevraagd.<sup>32</sup>

Het kadastraal percelenplan is sinds 2013 publiekelijk online raadpleegbaar (zei figuur 5). Het bevat het ID van het betrokken kadastraal perceel (of percelen), maar de eigenaar wordt omwille van de privacy, uiteraard niet publiek gemaakt



Figuur 5: Beschermde boerenarbeidershoeve (ID: 14739), Hayestraat 7 te 9960 Brakel  
Bron: CAD-gis Viewer, [http://ccff02.minfin.fgov.be/cadgisweb/?local=nl\\_BE](http://ccff02.minfin.fgov.be/cadgisweb/?local=nl_BE)

<sup>31</sup> Alhoewel het kadaster in verschillende situaties juridisch gebruikt wordt voor de identificatie van de eigenaar, zijn er beperkingen aan deze methode. JANSSEN & DE DECKER 2016, p. 72 e.v.

Het kadaster verkrijgt bovendien zijn informatie op indirecte wijze, namelijk via het registratiekantoor die het kadaster op de hoogte brengt van wijzigingen in de zakelijke rechten (bv. overdrachten t.g.v. verkopen, nalatenschap...) Momenteel wordt gewerkt aan de integratie van de verschillende datasystemen (STIPAD-project).

<sup>32</sup> Op basis van het Rijksregisternummer (of INSZ-nummer) van een persoon of vanuit het ondernemingsnummer van een onderneming kunnen de karakteristieken ervan op termijn verder worden onderzocht.

Voor bijkomende data over de particuliere eigenaars (geslacht, leeftijd, gezinssamenstelling, inkomen, ...) zou gekeken kunnen worden naar de gegevens in het Rijksregister en voor de informatie over de bedrijven (rechtsvorm, omzet, activiteiten - sector,...) naar de KBO. Afhankelijk van de detailgegevens bij het kadaster worden bijgehouden (bv. bestemming van het gebouw als woning, bedrijfs- of commerciële ruimte opbrengst) zou eventueel bijkomend de relatie tussen deze data kunnen bestudeerd worden.

De context van de eigenaarsmarkt zou op termijn verder kunnen worden gesitueerd door bijkomende gegevens op basis van informatie van eigenaars- en huurdersverenigingen, de schetsen van de gemeenten van de Vlaamse overheid, of door veldverkenningen van het professionele en niet-professionele middenveld – bv. boerenorganisaties, kerkelijke overheden, natuurverenigingen, historische woonsteden, of eventueel erfgoedverenigingen actief rond bepaald erfgoed zoals “vrienden van”. De potentiële informatiebronnen zullen op dat moment moeten worden gedetecteerd en onderzocht.

Een uittreksel uit de databank met patrimoniale gegevens omvat o.m.:

- De identiteit van de eigenaar met naam, voornamen en het bij het kadaster bekend adres;
- De aard van het goed (appartement, villa, kantoor...);
- De sectie;
- Het perceelnummer;
- Bouwjaar;
- Perceeloppervlakte;
- Kadastraal inkomen (niet geïndexeerd).<sup>33</sup>

In het onderzoek willen we gebruik maken van de gegevens die betrekking hebben op de eigenaar. Onze eerste bekommernis gaat echter niet uit naar het met naam en toenaam kennen van de eigenaar.<sup>34</sup>

Wel wensen we zowel van de percelen, maar vooral (waar mogelijk) ook van de beschermde monumenten, de eigenaar juridisch te kunnen determineren onder meer als privaats (natuurlijke persoon of private rechtspersoon, met name vennootschap, vzw of stichting) of publiek (de overheden, liefst met bestuursniveau).<sup>35</sup> Dit zou kunnen vanuit zijn identificatie door een Rijksregisternummer of een Ondernemingsnummer in de databank. Voor sommige instanties (bv. van de overheid) kunnen eventueel nog preciezere gegevens worden gevraagd.

In de kadastrale gegevens staan ook **de zakelijke rechten op het onroerend goed** geregistreerd:

- VE: volle eigendom
- BE: blote eigendom
- VG: vruchtgebruik
- OPSTAL: opstal
- GEBR/BEWON: gebruik/bewoning
- ERFP: erfpacht.

Zolang we werken met geanonimiseerde gegevens, kunnen we voor de koppeling aan de kadastrale gegevens steunen op de databank van Vlabel, de "RefDB (referentiedatabank)" van het VFP (Vlaams Fiscaal Platform), die gebaseerd is op de gegevens van het kadaster. Wanneer we niet-geanonimiseerde data zouden willen opvragen, moeten we ons wenden tot de authentieke bron, zijnde het kadaster.<sup>36</sup>

---

<sup>33</sup> KADASTER.BE 2017.

<sup>34</sup> In theorie zouden kadastragegevens kunnen helpen bij het opstellen van de namenlijst (en contactgegevens) van de eigenaars. Dit onderzoek heeft evenwel niet tot doel om een gedetailleerd databestand van eigenaars aan te leggen. Voor persoonsgegevens moeten we ons wenden tot de authentieke bron en vergt dit een toelating van de Privacycommissie.

<sup>35</sup> N.a.v. het onderzoek in 1998 over de financiering van de restauratiebehoefte werd in 1998 een steekproef van 516 beschermde monumenten in België onderzocht. "Opgesplitst naar type eigenaar bleek bijna de helft (41% of 210 gebouwen) in eigendom te zijn van natuurlijke personen te zijn, 26% of 133 eenheden hebben een vzw of andere privé-juridische entiteit als eigenaar en 33% of 173 monumenten zijn in overheidsbezit." [...] "Alle privé-eigenaren (343) werden bevraagd." ROSIERS e.a. 1998, p. 16.

Voor het Vlaams Gewest bestond de dataset uit 227 beschermde monumenten. Hiervan waren 96 monumenten eigendom van een natuurlijke persoon. 54 dossiers waren van private rechtspersonen, terwijl 77 dossiers betrekking hadden op eigendommen van openbare besturen (steden en gemeenten, OCMW's, kerkfabrieken...). In totaal werden 150 enquêtes verstuurd, waarvan 6 onbestelbaar bleken. De respons bedroeg 110 antwoorden, of een antwoordpercentage van 73%. ROSIERS e.a. 1998, p. 17-18.

<sup>36</sup> Het agentschap heeft een machtiging om individuele dossiers te bekijken in de databank van het kadaster in het kader van welbepaalde opdrachten, hier is onze onderzoeksvraag niet inbegrepen.

We vragen Vlabel naar het statuut van de eigenaars van de beschermde monumenten die liggen op genummerde kadastrale percelen. Tijdens de verkenning gaat het om een beperkte steekproef (cf. 5.1). De procedure voor een aanvraag tot toelating voor het verkrijgen van de geanonimiseerde gegevens voor alle beschermde monumenten moet nog worden gepreciseerd.

Om onze vraag naar de haalbaarheid van het doelgroepenonderzoek te kunnen beantwoorden, spraken we met Vlabel af een verkenning uit te voeren voor 100 willekeurig gekozen beschermde monumenten verspreid over Vlaanderen. De georeferering van de items werd voorafgaandelijk gecheckt om een precies resultaat te kunnen bekomen.

Hierna bespreken we de resultaten voor de geselecteerde beschermde monumenten aan de hand van de opvraging van geanonimiseerde gegevens uit de databank van Vlabel.



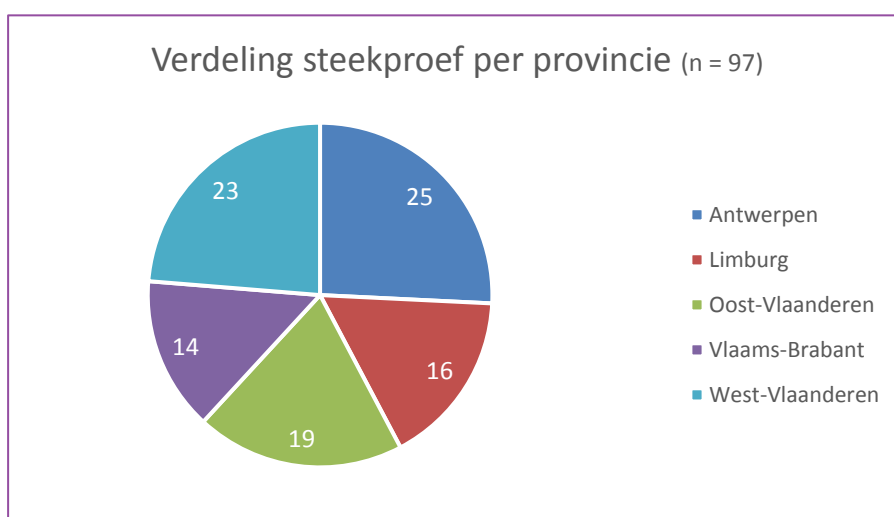


## 5 VERKENNING op basis van DE DATABANK VAN VLABEL

Voor een 100-tal willekeurig gekozen beschermde monumenten verspreid over de 5 provincies wordt op basis van Capakeys de gegevens over alle zakelijkrechthouders uit de databank van VLABEL gehaald. De bedoeling was om daardoor de eigenaars (cf. 4.1) en maximaal hun karakteristieken te achterhalen: gaat het bv. om een natuurlijke of rechtspersoon, in het geval van de overheid om welk bestuursniveau... Rekening houdend met de privacywetgeving en de doelstelling van het onderzoek, werden de resultaten van de gegevenskoppeling geanonimiseerd aangeleverd door Vlavel aan het agentschap (cf. 4.3.2).

### 5.1 DE STEEKPROEF

Eerst stelden we een lijst op met **97 beschermde monumenten verspreid over de 5 provincies**, waarbij we rekening hielden met het totaal aantal beschermde monumenten per provincie dat op genummerde kadasterpercelen liggen.<sup>37</sup>



Figuur 6: Verdeling steekproef per provincie

Bij gebrek aan criteria voor een representatieve steekproef werden de beschermde monumenten willekeurig gekozen.

Omwille van o.m. de ontelbare verschillen in typologie van beschermde monumenten, streefden we voor deze verkenning echter toch **een maximale diversiteit na**. De lijst bevat heel verschillende types van woningen, kastelen, een kerk, een synagoge, abdij-gedeelten, begraafplaatsen, een grafkapel, begijnhof-gedeelten, een bedevaartsoord, hoeves, een schuur, herberg, fabrieken, handelspanden, een apotheek, een hotel, crèche, hospitaal, een fort, bunker, molen, casino, elektriciteitscabine... Dit zijn beschermde monumenten binnen de categorie 'gebouwen en structuren' (90,5% van alle beschermde monumenten). We vertrokken hierbij vanuit de hypothese dat voor deze typologie de

<sup>37</sup> Het ging voor de provincie Antwerpen om 2.883 beschermde monumenten, voor Limburg om 1.386, Oost-Vlaanderen 2.461, Vlaams-Brabant 1.275, en voor West-Vlaanderen 2.476.

koppeling aan de databanken van het kadaster of Vlabel eenvoudiger zou zijn, omdat gebouwen meestal kadastraal gekend zijn met het oog op de onroerende voorheffing. Met uitzondering van de onderwijsgebouwen waren alle subcategorieën vertegenwoordigd (zie ook verder 6.1) Er waren eveneens drie items bij die niet behoorden tot de categorie ‘gebouwen en structuren’ zoals een tuin (typologie ‘tuinen en parken’), een boomgaard en een bomenrij (beide typologie ‘houtige beplantingen’) en grenspalen en een tuinpaviljoen (beide ‘typologie’ klein erfgoed). De volledige lijst bevindt zich in bijlage.

## 5.2 DE CAPAKEYS

Voor de 97 beschermde monumenten bekwamen we 140 verschillende perceelnummers. Na controle bleken er evenwel, samenhangend met een niet-GRB-conforme en/of te ruime intekening, **17 percelen teveel** te zijn. Deze zijn **gelinkt aan 12 beschermde monumenten**. Ze werden in de bijlage in het rood gemarkeerd.

Toch behielden we deze foute perceelnummers in de lijst om de gegevens m.b.t. de zakelijkrechthouders ook hiervoor te verkrijgen. Hiermee wilden we zicht krijgen op het risico van een teveel aan gegevens over zakelijkrechthouders bij een minder precieze perceelnummerlijst. Een uitzonderlijk voorbeeld is het beschermd monument met ID: 4153, een eclectisch bakhuis gelegen in de Oude Baan zonder nummer, in Bonheiden (figuur 7).

The image shows a screenshot of the Geoportaal Vlaanderen website. The top part displays a map of Bonheiden with a pop-up window for parcel 153Y. The pop-up window is divided into two sections: 'Administratieve gegevens' and 'Erfgoed'. The 'Administratieve gegevens' section lists: Postadres(sen), Gemeente: Bonheiden, Kadastrale afdeling: BONHEIDEN 1 AFD/BONHEIDEN/, Kadastrale sectie: A, Perceel: 0153/00Y000, and Capakey: 12005A0153/00Y000. The 'Erfgoed' section contains a warning: 'De archeologieregeling is van kracht. Zorg dat je het correcte traject bij vergunningsaanvragen volgt.' and a message: 'Geen resultaten. Je zoekopdracht leverde geen resultaten. Het is mogelijk dat je verder moet inzoomen of bijkomende lagen moet activeren.'

Below the map is a photograph of the 'Eclectisch bakhuis' (ID: 4153), a brick building with a tiled roof and a small arched entrance. At the bottom of the image is a screenshot of the 'Inventaris Onroerend Erfgoed' website. The page title is 'Eclectisch bakhuis' and it is identified as a 'Beschermde monument van 22.12.2000 tot heden'. The page includes a map, administrative data, and a description: 'In de (spreekwoordelijke) bescherming van Eclectisch bakhuisje Oude Baan zonder nummer, Bonheiden (Dewerpert) Maritiemog, legenda: rechtlijnig opbouwgebouwje in een adellijke stijl met neorenaissance en neo-romantische elementen.'

Figuur 7: Eclectisch bakhuis, ID: 4153, Bonheiden  
Bron: Geoportaal onroerend erfgoed en Inventaris

Hiervoor kregen we 3 perceelnummers (2005A0153/00Y000, 12005A0154/00C000 en 12005A0154/00D000), waarvan 2 teveel. We verwijzen hiervoor opnieuw naar het probleem van het niet concorderen van verschillende datasystemen (cf. 4.3.1).

### 5.3 VARIABLEN M.B.T. HET ZAKELIJK RECHT

De volledige lijst met Capakeys van de geselecteerde beschermde monumenten werd aan VLABEL bezorgd. De lijst bevatte voor elk van de 97 beschermde monumenten het uniek nummer (AANDUID\_ID) en de naam (NAAM) van het item uit de beschermingsdatabank, de NIS-code en de naam van de gemeente waar het gelegen is als de perceelnummers (CAPAKEYS).

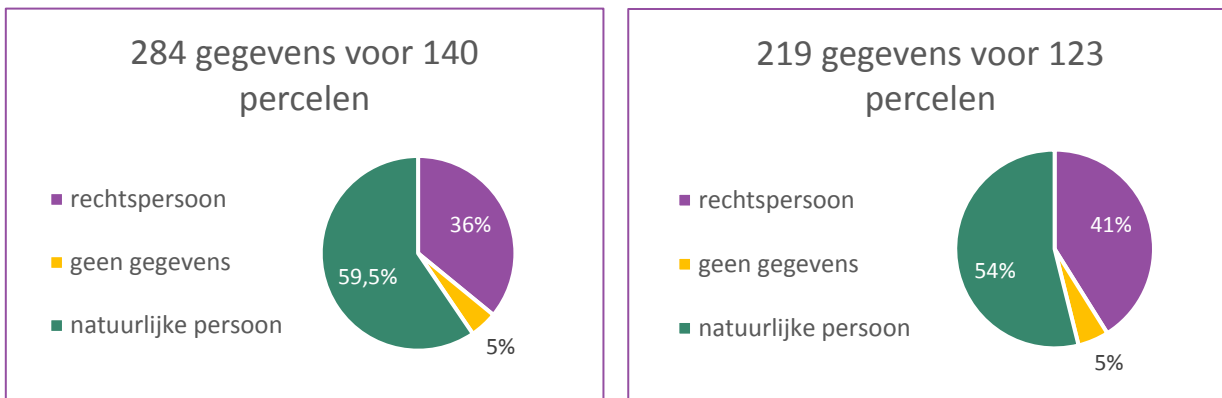
Vlabel zette de Capakeys om naar perceelcodes (Perc\_CD) zodat voor elk perceelnummer een of meerdere gegevens met telkens de volgende variabelen (gecodeerd) verkregen werd:

- **Het zakelijk recht volgnummer** van de rechtspersonen
- **De aanduiding van de zakelijkrechthouders met de beschrijving van hun zakelijk recht:** volle eigenaars (VE), blote eigenaars (BE), vruchtgebruiker (VG), erfpachtgever (VERP) en de erfpachthouder (ERFP), of enkel de aanduiding van het aandeel in het perceel voor de volle eigenaars (bv. 1/2, 3/4, 99/100...) soms gespecificeerd als het om het breukdeel van een BE of VG gaat
- De indicatie voor **rechtspersoon** (10) of **natuurlijk persoon** (11) of wanneer de gegevens ontbreken '0'
- Het **fiscaal statuut** of wanneer de gegevens ontbreken '0'
- Het kadastraal inkomen (**KI**) of wanneer de gegevens ontbreken een leeg veld
- **Aard onroerend goed inkomen:** Gewoon – gebouwd // Gewoon – ongebouwd // Nijverheid – gebouwd (of ambacht of handel met outillage) // Materieel en outillage in een gebouwd perceel; en wanneer de gegevens ontbreken 'onbekend' of een leeg veld
- **Rechtspersoonlijkheid** (rechtspersoon) en in de andere gevallen een leeg veld
- Voor elke rechtspersoon **de juridische vorm:** zijnde: Steden en gemeenten // Autonoom Gemeentebedrijf // OCMW // Rijk, Provincie, Gewest, Gemeenschap // Provinciale Overheden // Opdrachthoudende vereniging (Vlaams Gewest) // Openbare instelling // VZW // NV // Naamloze vennootschap (Publiek recht) // Burgerlijke vennootschap onder vorm besloten vennootschap beperkte aansprakelijkheid // Burgerlijke vennootschap onder vorm van naamloze vennootschap // Besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid // Burgerlijke Vennootschap onder CV met beperkte aansprakelijkheid // Commanditaire vennootschap op aandelen // Coöperatieve Vennootschap (oud statuut); en wanneer de gegevens ontbreken een leeg veld



Voor de niet-gecorrigeerde lijst met 140 percelen vinden we onder de 284 gegevens 169 rechtspersonen (59,5%) en 102 natuurlijke personen (36%).

Voor de gecorrigeerde perceellijst met 123 percelen wijzigt de verhouding enigszins. Zo vinden we onder de 219 gegevens 90 rechtspersonen (54%) en 118 natuurlijke personen (41%).



Figuur 8: Aantal gegevens voor de niet-gecorrigeerde en de gecorrigeerde perceellijsten en karakteristiek van de zakelijkrechthouders

We zullen in de verdere verwerking enkel werken met de 219 gegevens voor de gecorrigeerde perceellijst (123 perceelnummers, waarop de 97 beschermde monumenten gelegen zijn). Werken met een niet gecorrigeerde en dus een te ruime lijst van perceelnummers, zou teveel gegevens opleveren die geen betrekking hebben op de geselecteerde beschermde monumenten.

#### 5.4.2 Algemene resultaten voor de gecorrigeerde perceellijst

**Binnen de 219 gegevens** uit de databank van Vlabel voor de gecorrigeerde perceellijst vinden we **208 belanghebbende zakelijkrechthouders (95%)** terug. Voor 5% (11 gegevens) zijn er geen details over een eventuele zakelijkrechthouder.

**Van die 208 zakelijkrechthouders zijn er 118 (57%) een natuurlijke persoon en hebben 90 (43%) een rechtspersoonlijkheid.**

**De karakteristieken van de 90 rechtspersonen** kunnen we aflezen uit de detaillering m.b.t. de juridische vorm (figuur 9).

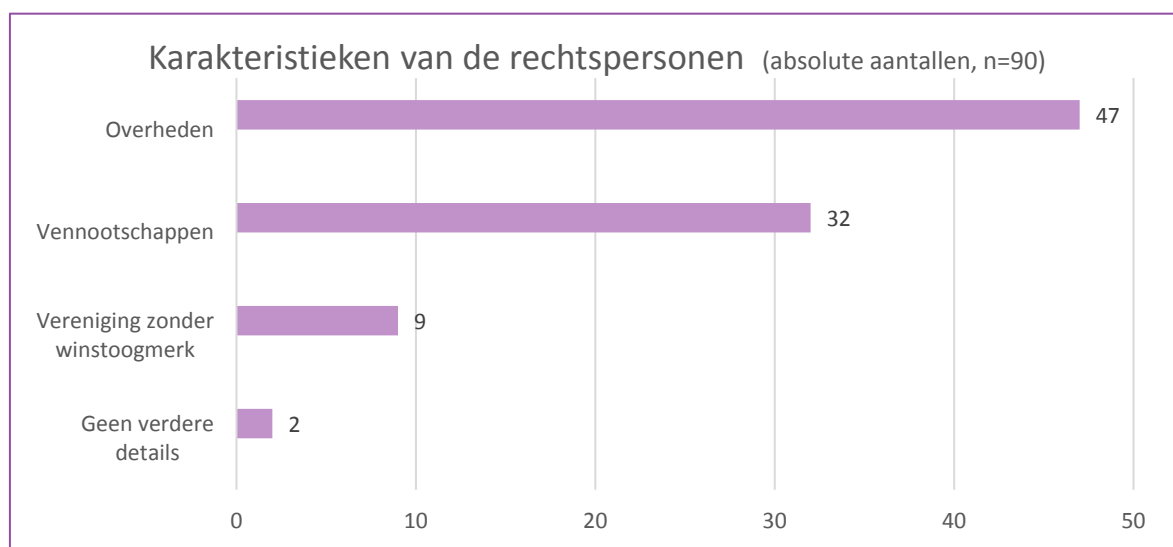


| Juridische vorm van de 90 rechtspersonen   | Aantal    | Publiek/Privaat |
|--|-----------|-----------------|
| Steden en gemeenten  | 21        |                 |
| Autonoom Gemeentebedrijf   | 4         |                 |
| OCMW   | 4         |                 |
| Rijk, Provincie, Gewest, Gemeenschap   | 3         |                 |
| Provinciale Overheden  | 4         |                 |
| Opdrachthoudende vereniging (Vlaams Gewest)  | 2         |                 |
| Openbare instelling  | 4         |                 |
| Naamloze vennootschap (Publiek recht)  | 5         |                 |
| <b>Totaal aantal zakelijkrechthouders met 'publiek doeleinde'</b>                        |           | <b>47</b>       |
| Vereniging zonder winstoogmerk   | 9         |                 |
| Naamloze vennootschap  | 18        |                 |
| Burgerlijke vennootschap onder vorm van besloten vennootschap beperkte aansprakelijkheid | 1         |                 |
| Burgerlijke vennootschap onder vorm van naamloze vennootschap                            | 1         |                 |
| Besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid                                     | 8         |                 |
| Burgerlijke Vennootschap onder CV met beperkte aansprakelijkheid                         | 1         |                 |
| Commanditaire vennootschap op aandelen   | 2         |                 |
| Coöperatieve Vennootschap (oud statuut)  | 1         |                 |
| <b>Totaal aantal private zakelijkrechthouders</b>  |           | <b>41</b>       |
| Zonder details   | 2         |                 |
| <b>Totaal aantal rechtspersonen</b>  | <b>90</b> |                 |

Figuur 9: Juridische vorm van de 90 rechtspersonen van de gecorrigeerde perceellijst

Delen we de 90 rechtspersonen in categorieën in, dan valt 52% (47) onder een van de overheden op de verschillende bestuursniveaus of is er een direct link aan een overheid zoals bij een autonoom gemeentebedrijf of een OCMW... (figuur 10). Van bijna de helft (45%) van die 47 gevallen is de zakelijkrechthouder een stad of gemeente (21).

Daarnaast is de zakelijkrechthouder van 35,5% (32) een of andere vorm van vennootschap en van 10% (9) een vzw. Voor 2% (2 rechtspersonen) hebben we geen details.



Figuur 10: De karakteristieken van de 90 rechtspersonen in de 223 gegevens voor de gecorrigeerde perceellijst

Voor de zakelijkrechthouders van de gecorrigeerde perceellijst geven de codering 'natuurlijke persoon' of de bijkomende gegevens over de 88 rechtspersonen waarvoor de details beschikbaar zijn, meer indicaties om ze verder te karakteriseren. We kunnen eruit afleiden dat **in 76% (159) van de 208 gevallen de zakelijkrechthouders een privaatrechtelijk statuut** hebben (voor het merendeel een natuurlijk persoon zijn of een bedrijfsvorm met winstoogmerk), terwijl **voor 23% (47) de zakelijkrechthouders een publiek doel dienen**.<sup>38</sup> Voor 1% (2) hebben we te weinig gegevens om hun statuut of doel af te leiden.

Daarnaast weten we uit de gegevens over de 208 zakelijkrechthouders voor de gecorrigeerde perceellijst eveneens dat het om **178 volle eigenaars** gaat; om **15 blote eigenaars, 7 vruchtgebruikers**, alsook om **6 verpachters en 6 erfpachters**.

**Vanuit de meer beperkte definitie van zakelijkrechthouders in het Onroerenderfgoeddecreet zullen we later in de analyse van de 'eigenaars' per perceel en per beschermde monument de vruchtgebruikers en de verpachters buiten beschouwing laten.**

Zakelijkrechthouders hebben in bepaalde gevallen geen zakelijke rechten op het gehele perceel, maar op een mathematisch breukdeel ervan (bijv. op de helft, een derde,  $7/48^{\text{ste}}$ ,  $1/100^{\text{ste}}$  ...). Omgekeerd komt het ook voor dat er ook voor eenzelfde breukdeel van een perceel, meerdere eigenaars worden geregistreerd. Bij deze situatie van mede-eigendom heeft elke mede-eigenaar het eigendomsrecht van het perceel. Niet het perceel is hier opgesplitst, maar het eigendomsrecht. (cf. 4.1)

We willen bovendien opmerken dat eenzelfde zakelijkrechthouder terzelfdertijd bv. zowel een volle eigenaar als vruchtgebruiker kan zijn, maar voor een verschillend breukdeel van het perceel. We laten de vruchtgebruikers later bij het determineren van de eigenaars buiten beschouwing, maar het illustreert de complexiteit van het zakelijkrechthouderschap.

Dit alles maakt dat er heel wat personen belanghebbende zakelijkrechthouder kunnen zijn bij eenzelfde perceel.

Sinds 2016 werkt het kadaster ook met partitienummers per perceel in een aantal situaties, zoals bij appartementsgebouwen.

---

<sup>38</sup> "Een N.V. van publiek recht kan worden gedefinieerd als de publiekrechtelijke rechtspersoon waarop de gecoördineerde wetten op de handelsvennootschappen die betrekking hebben op de naamloze vennootschap van toepassing zijn, voor zover er in de organieke wetgeving (of desgevallend in de statuten) van die regels niet wordt afgeweken." (BAETEN e.a. 2000)

Omdat we werken met geanonimiseerde gegevens, en we geen verdere details hebben, nemen we bijgevolg voor deze indeling de 'naamloze vennootschappen (publiek recht)' op bij publiek doeleinde. Dit doen we eveneens voor de openbare instellingen en de 'opdrachthoudende vereniging (Vlaams Gewest)' die alle als rechtspersonen zijn geïdentificeerd. Voor de opdrachthoudende vereniging baseren we ons op het *Decreet houdende de intergemeentelijke samenwerking uit 2001* waarin gestipuleerd wordt op welke wijze twee of meer gemeenten een samenwerkingsverband met rechtspersoonlijkheid tot stand kunnen brengen om doelstellingen te verwezenlijken die behoren tot een of meer beleidsdomeinen. (hoofdstuk III) "Een opdrachthoudende vereniging: een samenwerkingsverband met beheersoverdracht waaraan de deelnemende gemeenten de uitvoering van een of meer duidelijk omschreven bevoegdheden met betrekking tot een of meer beleidsdomeinen toevertrouwen." (art. 12) "Het samenwerkingsverband met rechtspersoonlijkheid is een publiekrechtelijke rechtspersoon met een rechtsvorm waarvan de kenmerken vastgesteld zijn krachtens de bepalingen van dit decreet." Intergemeentelijke samenwerkingsverbanden kunnen ook gewestgrensoverschrijdend zijn. (art 1).

<https://codex.vlaanderen.be/PrintDocument.ashx?id=1008446&datum=&geannoteerd=false&print=false>.

De indeling zou aanleiding kunnen geven tot discussie bij het beheer van beschermde monumenten, zeker met het oog op het bepalen van een premiepercentage.

### 5.4.3 De resultaten per perceel

**Eenzelfde perceelnummer kan meerdere zakelijkrechthouders hebben.** De gegevens m.b.t. de zakelijkrechthouders werden anoniem opgevraagd, al krijgt elke zakelijkrechthouder in de databank een volgnummer. Deze volgnummers zijn uniek per partitienummer van een perceel. Hierdoor kunnen per perceel dezelfde volgnummers dus mogelijks meermaals voorkomen. Omdat we vertrokken van perceelnummers, konden we niet met 100% per perceel afleiden of het om identieke zakelijkrechthouders respectievelijk eigenaars ging.

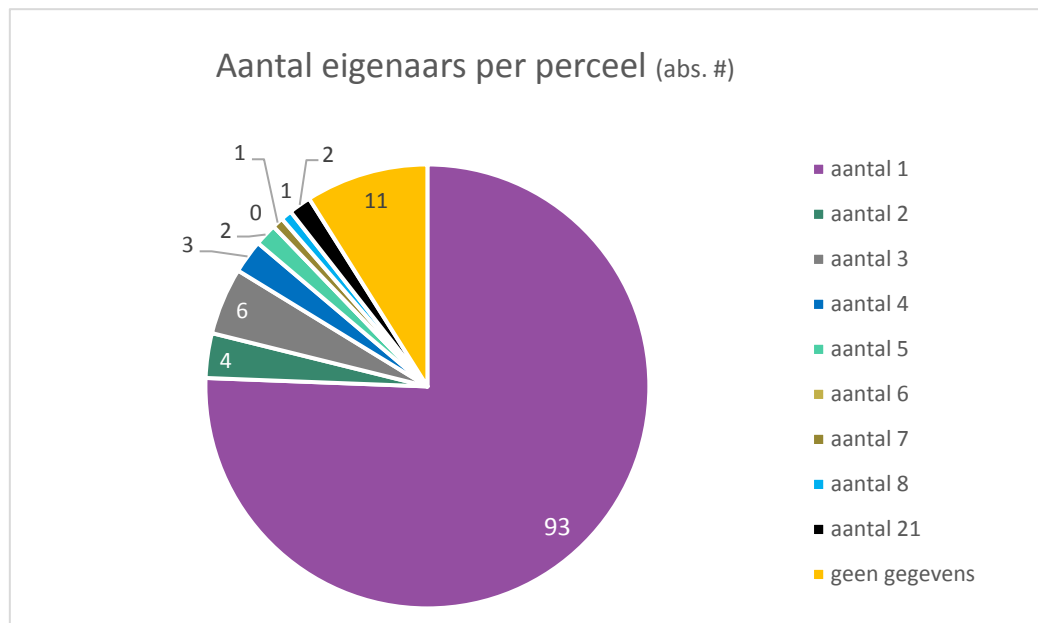
In de test varieert het aantal zakelijkrechthouders voor 112 percelen van de gecorrigeerde perceellijst van 1 tot 22. Houden we enkel rekening met de zakelijkrechthouders in de betekenis van het Onroerenderfgoeddecreet dan varieert het aantal 'eigenaars' tussen 1 en 21.

Voor 9% (11) van de 123 percelen is er geen enkel gegeven bekend over de eigenaars. (zie figuur 12). De ontbrekende gegevens betreft grotendeels om de volledige grondoppervlakte waarop een beschermd monument ligt: in vijf gevallen gaat het om een beschermd monument gelegen op één perceel, in een zesde geval is het gelegen op 2 percelen zonder gegevens. M.a.w. voor 6 beschermde monumenten ontbreekt elk gegeven over de eigenaar. De andere 3 percelen betreffen een gedeelte van de grondoppervlakte waarop een beschermd monument ligt. (zie verder 5.4.4)

We zullen het hier in de verdere analyse per perceel enkel hebben over de zakelijkrechthouders in de zin van het Onroerenderfgoeddecreet en bijgevolg de term eigenaars gebruiken.

Het merendeel van de 112 percelen waarover we informatie hebben, kent 1 tot 3 eigenaars.

**76% (93 van alle 123 percelen) heeft 1 eigenaar;** 3% (4 percelen) 2, en 5% (6 percelen) 3. Telkens 1 tot 2% kent nog meer eigenaars (tussen 4 en 21) (figuur 11).



Figuur 11: Aantal eigenaars per perceel



Vaak gaat het voor eenzelfde perceel allemaal om private personen of allemaal om een overheid, of enkel om vennootschappen. We moeten hierbij opmerken dat we, ondanks het volgnummer niet absoluut kunnen afleiden, of het telkens om dezelfde persoon, vennootschap, vzw of overheid gaat.

**We bekijken of we algemene besluiten kunnen trekken per perceel en een 'unieke karakteristiek' van de eigenaar kunnen afleiden.**

**Voor de percelen waar er niet meer dan 1 gegeven is, is dit eenvoudig.** Dit gaat in de test op voor 92 percelen van de gecorrigeerde perceellijst. In een aantal van die 92 gevallen zijn er weliswaar meerdere zakelijkrechthouders, maar kunnen we in de zin van het Onroerenderfgoeddecreet spreken van 1 eigenaar, omdat we immers de vruchtgebruikers, de verpachters en de opstalhouders buiten beschouwing laten. Die 92 percelen vormen 75% van de perceellijst.

**Als voor eenzelfde perceel de verschillende 'eigenaars' allemaal natuurlijke personen zijn, kunnen we stellen dat het perceel in privaat bezit is, idem bij allemaal vennootschappen of vzw's. Bij allemaal overheden, al dan niet voor de verschillende bestuursniveaus en/of al dan niet in combinatie met autonome overheidsbedrijven stellen we op een analoge manier dat het publiek bezit is.**

Niet altijd zal het echter zo eenvoudig zijn.

Ook voor de 11 percelen (9% van de gecorrigeerde perceellijst) waarvoor elk gegeven ontbreekt, kan een andere bron dan de kadastrale databank noodzakelijk zijn. De koppeling aan de kadastrale gegevens is altijd een momentopname. Deze worden permanent bijgewerkt. Tijdens de testfase bleek dat een aantal zakelijkrechthouders in de databank eerst bekend werden enkele dagen nadat de opvraging plaatsvond.

Van de 92 percelen met 1 eigenaar zijn er zowat een derde, namelijk 30, in eigendom van één natuurlijke persoon en 62 in eigendom van één rechtspersoon.

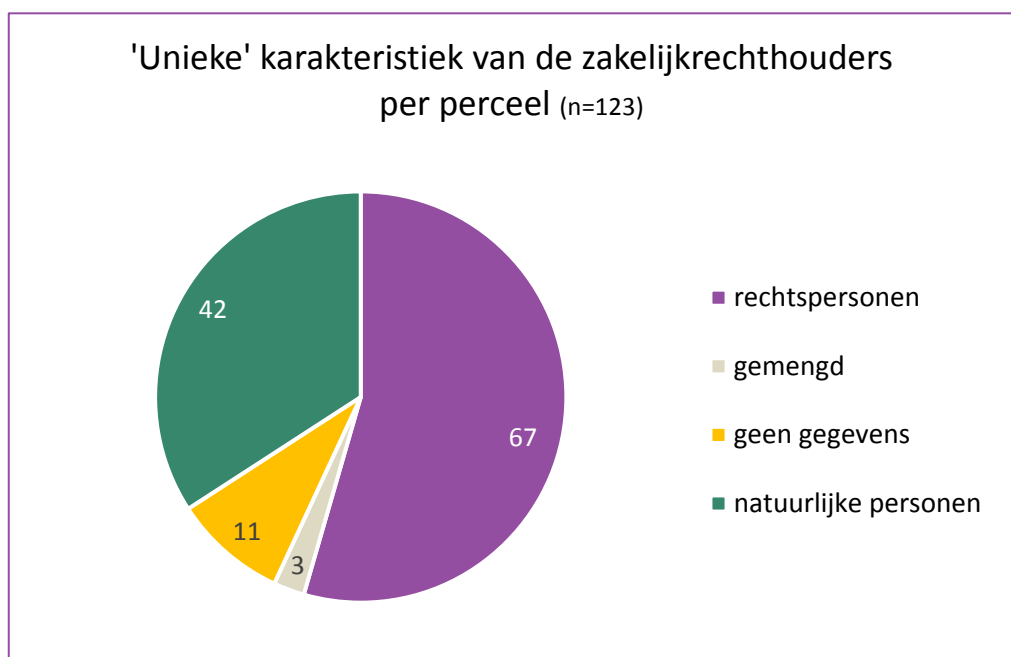
Van de 20 percelen met meerdere eigenaars zijn de eigenaars van 12 percelen, dit is iets voor meer dan de helft, allemaal natuurlijke personen, voor 5 percelen zijn het allemaal rechtspersonen. Voor 3 gevallen hebben de eigenaars een verschillend statuut en zijn er zowel natuurlijke als rechtspersonen betrokken.

**In totaal durven we stellen dat iets meer dan de helft van de 123 percelen, met name 67 percelen (54%), in handen zijn van een of meerdere rechtspersonen en dat er 42 (34%) in het bezit zijn van een of meerdere natuurlijke personen. Slechts voor 3 percelen (2%) zien we een gemengd eigenaarschap van natuurlijke en rechtspersonen.** Deze 'gemengde' situaties doen zich bv. voor bij de 21 eigenaars van een appartementsgebouw, waar normaal sprake is van vele mede-eigenaars, en bij twee bedrijfsgebouwen.<sup>39</sup> (zie figuur 12)

---

<sup>39</sup> In beide gevallen met bedrijfsgebouwen bezit de rechtspersoon 98/100<sup>ste</sup>; en de andere eigenaars (telkens 2 natuurlijke personen) 1/100<sup>ste</sup>.

In het derde geval gaat het om een appartementsgebouw waarbij slechts 1 van de 21 eigenaars een rechtspersoon is, de andere allemaal natuurlijke personen. De Vereniging van mede-eigenaars (cf. de mede-eigendom zoals bepaald in het appartementswet, geregeld in de artikelen 577-2 tot 577-14 van het B.W, Wet van 2 juni 2010 tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en transparanter te maken, Belgisch Staatsblad, 28 juni 2010) is weliswaar ook een rechtspersoon, maar is geen eigenaar.



Figuur 12: 'Unieke' karakteristiek van de eigenaars per perceel

We keken ook per perceel welke categorie van rechtspersoon eigenaar is van het perceel.

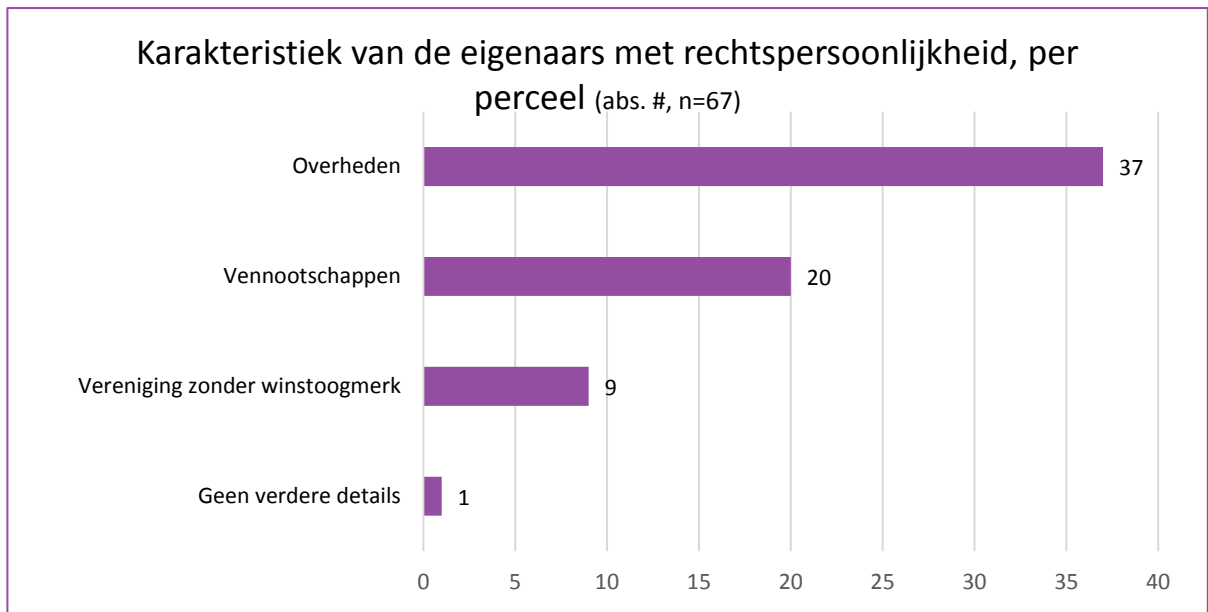
**De karakteristieken van de 67 eigenaars met rechtspersoonlijkheid** kunnen we weerom aflezen uit de detaillering m.b.t. de juridische vorm. Per perceel kunnen meerdere rechtspersonen betrokken zijn, maar deze zijn vaak in eenzelfde categorie onder te brengen, bv. vzw's, steden en gemeenten, autonome gemeentebedrijven, een vorm van vennootschap... Daarom besloten we algemeen dat wanneer het voor eenzelfde perceel telkens bv. om een stad of gemeente ging dat een stad of gemeente eigenaar is van het perceel, enz.

De drie percelen waar verschillende categorieën van eigenaars voorkwamen (zoals een mix van rechtspersonen en natuurlijke, wat de situatie is bij de 21 eigenaars van het appartementsgebouw), spraken we hiervoor reeds van een 'gemengd' statuut. Hieronder blijven deze percelen dan ook buiten beschouwing.

Onder de 67 percelen in het bezit van enkel rechtspersonen is in 55% (37) van de gevallen de eigenaar een overheid op een van de verschillende bestuursniveaus of is er een directe link met een overheid zoals bij een autonoom gemeentebedrijf of een OCMW... (cf. figuur 13). Van die 37 gevallen is iets minder dan de helft (15) eigendom van een stad of gemeente.

Daarnaast is 30% (20) eigendom van een of andere vorm van vennootschap en is een vzw in 13% (9) de eigenaar. Voor 1 perceel met 1 rechtspersoon als eigenaar (wat toevallig ook samenvalt met 1 beschermd monument) hebben we geen detail over de rechtspersoon.

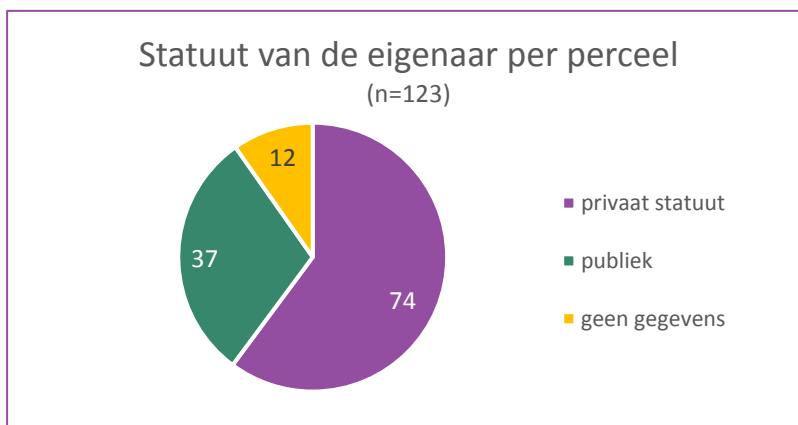




Figuur 13: De karakteristieken van de 67 eigenaars met rechtspersoonlijkheid voor de gecorrigeerde perceellijst

Wanneer we terugblikken naar de resultaten per gegeven (cf. punt 5.4.2, figuur 10) kunnen we slechts minimale verschillen vaststellen. Gezien daarenboven de steekproef en bijgevolg ook de absolute aantallen te klein zijn, moeten we de verschillen dan ook negeren.

Voor de gecorrigeerde perceellijst kunnen we uit de classificatie ‘natuurlijke persoon’ en uit de bijkomende gegevens m.b.t. de 66 rechtspersonen waarvoor we over details beschikken, bepalen of de eigenaars een privaatrechtelijk of publiekrechtelijk statuut hebben. Zo kunnen we afleiden (figuur 14) dat in meer dan de helft van de gecorrigeerde perceellijst, namelijk **74 percelen** van de 123 (60%), **de eigenaars een privaatrechtelijk statuut** hebben (voor het merendeel een of meerdere natuurlijke personen zijn of een bedrijfsvorm met winstoogmerk). **Voor 37 percelen** (30%) dienen ze **een publiek doeleinde**.<sup>40</sup> Voor 12 percelen (10%) hebben we te weinig gegevens om het statuut of doel van de eigenaars af te leiden.



Figuur 14: Privaatrechtelijk of publiek statuut van de eigenaar(s) per perceel

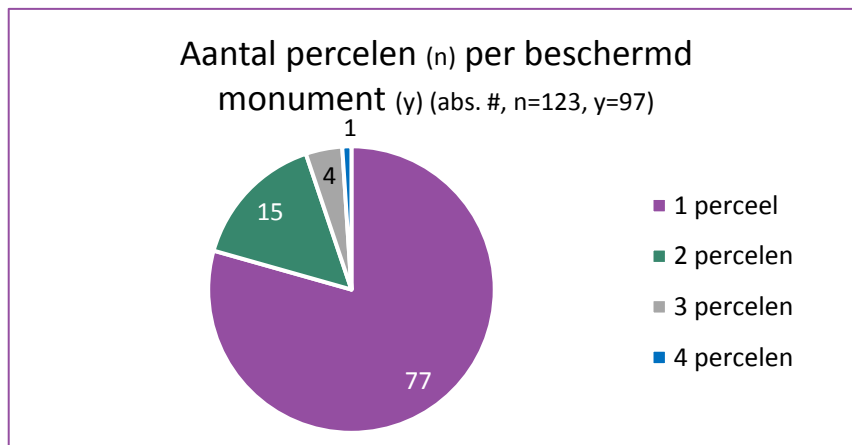
<sup>40</sup> Zie ook voetnoot 38.

#### 5.4.4 De resultaten per beschermd monument

Ondanks de beperkingen, o.m. door het gemis van de partitienummers, de anonimiteit van de beschikbare gegevens en het ontbreken van bepaalde variabelen per gegeven, wilden we bovenstaande denkoefeningen ook voor de test doen per beschermd monument, immers onze finale doelstelling in dit doelgroepenonderzoek.

**Een beschermd monument kan op meerdere percelen liggen** (figuur 15). In de test ligt 79% (77 beschermde monumenten) op 1 perceel, 15,5% (15) op 2, 4% (4) op 3 en 1 op 4 percelen.

Dit alles maakt dat, in vergelijking met het aantal eigenaars bij eenzelfde perceel (cf. figuur 11), in verhouding bij een beschermd monument nog vaker, meerdere personen belanghebbende kunnen zijn. Ten gevolge van de anonimiteit kunnen we echter niet nagaan of de eigenaars van de verschillende perceelnummers voor eenzelfde beschermd monument niet dezelfde zijn. Hiervoor zouden we ook de unieke code per eigenaar uit de databank moeten kennen.



Figuur 15: Aantal percelen per beschermd monument

In de verkenning (zie figuur 16) varieert het aantal eigenaars voor de 97 beschermde monumenten van 1 tot 21. Voor 7% (7) van de beschermde monumenten is er totaal geen gegeven over de eigenaar bekend. Deze 7 beschermde monumenten zullen we hierna in de analyse verder buiten beschouwing laten.

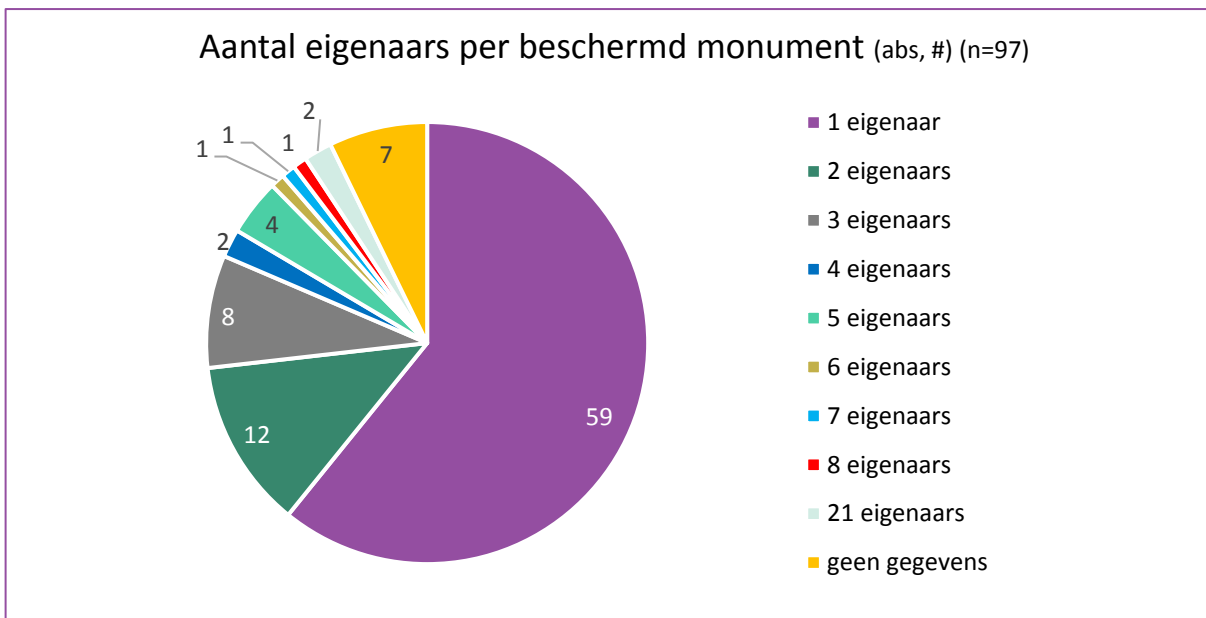
Net als bij de percelen zien we dat het merendeel van de beschermde monumenten 1 tot 3 eigenaars heeft.

**59 van de 90 beschermde monumenten** waarvoor we gegevens kregen, hebben **1 eigenaar**. Ze zijn overwegend gelegen op 1 perceel. Voor de andere beschermde monumenten gelegen op 1 perceel (19) kennen we eveneens het juiste aantal eigenaars als de volgnummers allemaal verschillen. Dit laatste is het geval bij nog eens 9 beschermde monumenten, waarvan 2 beschermde monumenten met 2 eigenaars, 3 monumenten met 3, 2 met 5, 1 met 8 en 1 met 21 eigenaars.

Moeilijker wordt de conclusie als dezelfde volgnummers weerkeren in de gegevens per beschermd monument, ofwel voor hetzelfde perceel ofwel voor de verschillende percelen waarop het monument ligt. De mate van onbetrouwbaarheid kunnen we enigszins verminderen door ook te kijken naar het fiscaal statuut, het KI en voor de rechtspersonen en naar hun juridische vorm. Door de per persoon gecodeerde unieke ID uit de databank te mogen opvragen, zouden we de onbetrouwbaarheid volledig kunnen wegwerken.

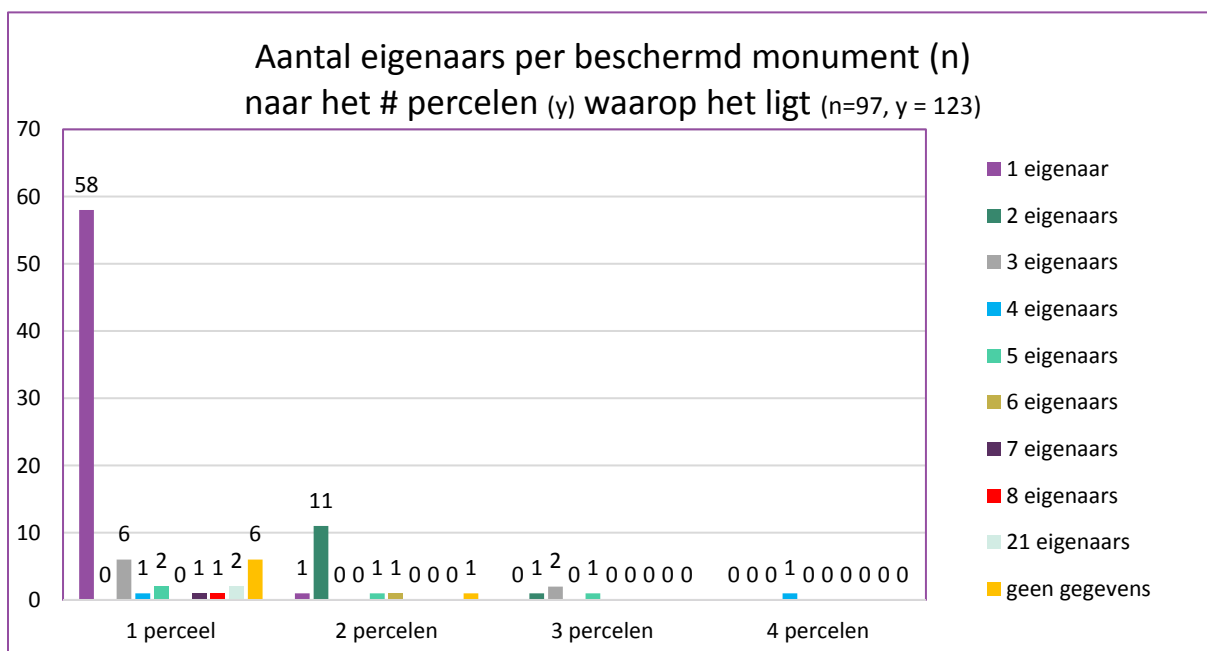


Ruw bekeken besluiten we voorlopig, op basis van het aantal volgnummers met die mate van onbetrouwbaarheid, dat in totaal (inclusief de 9 beschermde monumenten gelegen op 1 perceel met meerdere verschillende eigenaars) 12 beschermde monumenten 2 eigenaars hebben, en 8 beschermde monumenten 3 eigenaars. (figuur 16)



Figuur 16: Aantal eigenaars per beschermd monument

Als we het aantal eigenaars bekijken volgens het aantal percelen waarop een beschermd monument ligt (figuur 17) dan zien we dat onze finale doelstelling, namelijk weten wat de karakteristieken zijn van de eigenaar(s) per monument, voor meer dan de helft van alle 97 beschermde monumenten, met name 59 (61%) eenvoudig wordt, gezien er slechts 1 eigenaar betrokken is.



Figuur 17: Het aantal eigenaars per beschermd monument, in relatie tot het aantal percelen waarop het ligt



Maar eveneens voor de andere beschermde monumenten die gelegen zijn op 1 perceel kunnen zonder al te veel twijfel, conclusies worden afgeleid m.b.t. de karakteristieken van de eigenaars, ook al zijn er meerdere (met uitzondering voor de 6 beschermde monumenten weliswaar gelegen op 1 perceel maar waarvoor we geen enkel gegeven hebben).

We trekken onze besluiten op dezelfde basis als hoger bij de percelen. (cf.5.4.3)

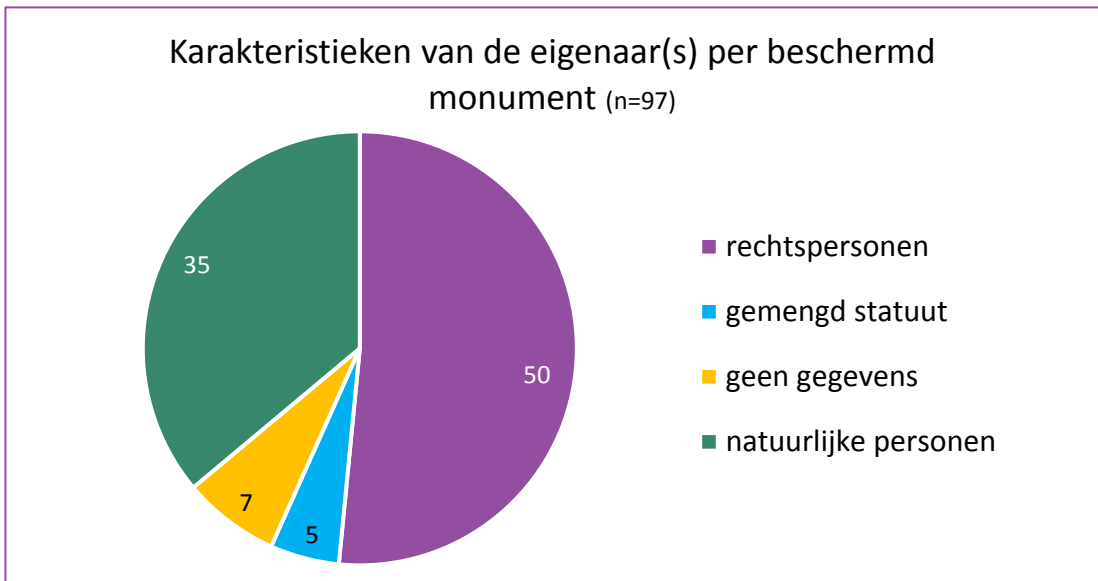
Nog moeilijker worden de conclusies voor de resterende 21% (20) van de 97 beschermde monumenten gelegen op meerdere percelen en met meerdere eigenaars. Toch bekijken we ook voor die veel minder evidente gevallen of we op basis van onze hypothesen algemene besluiten kunnen trekken 'per beschermd monument' en een 'unieke' karakteristiek van het eigenaarschap kunnen bepalen.

Vaak gaat het immers bij eenzelfde beschermd monument, al dan niet gelegen op meerdere percelen, maar met meerdere eigenaars eveneens allemaal om private personen of allemaal om een overheid, of enkel om vennootschappen. We herhalen dat gezien de gegevens m.b.t. de eigenaars anoniem werden opgevraagd, en ondanks het volgnummer van elke eigenaar, we niet met 100% zekerheid kunnen afleiden dat het telkens om dezelfde persoon, vennootschap, vzw of overheid gaat. Zeker niet als we over meerdere percelen spreken, en niet weten of er partitienummers in het spel zijn voor eenzelfde perceel. Toch besloten we op de basis van onze onderzoekshypothesen van hoger, zoals bv. allemaal natuurlijke personen betekent allemaal private eigenaars, dat het beschermde monument privaat of publieke eigendom was. Voor 3 beschermde monumenten, gelegen op meerdere percelen, waar we voor 1 van die percelen geen gegevens verkregen, gingen we voort op de beschikbare gegevens en negeerden we de ontbrekende velden.

Een 'unieke' karakteristiek afleiden wordt moeilijk als er verschillende statuten van de eigenaars (bv. rechtspersonen en natuurlijke personen) in het geding zijn. Dan spreken we over een 'gemengd' statuut voor de eigenaars. Dit doet zich ook hier enkele malen voor zoals bij het appartementsgebouw met 21 mede-eigenaars en bij 2 bedrijfsgebouwen. Daarnaast waren de eigenaars van twee beschermde monumenten weliswaar allemaal rechtspersonen, maar was hun juridische vorm niet identiek. Ook in deze gevallen spreken we van een 'gemengd' statuut.

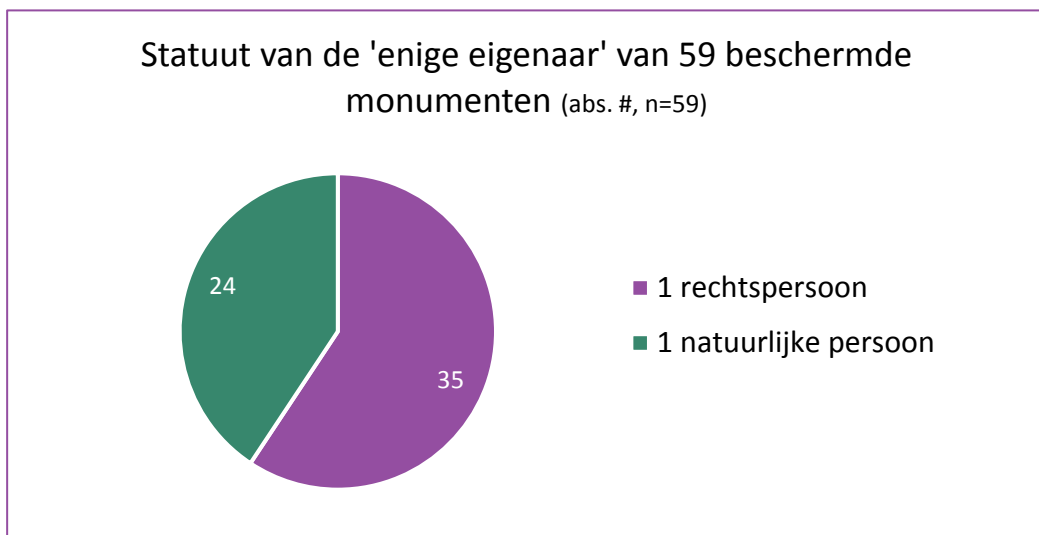
Algemeen kunnen we vertrekkende van onze hypothesen besluiten dat voor iets meer dan de helft (50 van de 97) beschermde monumenten de eigenaar een of meerdere rechtspersonen is, en in meer dan een derde van de beschermde monumenten (35) dat het om één of meerdere natuurlijke personen gaat. Voor 5 beschermde monumenten komen we tot een 'gemengd' statuut van de eigenaars waaronder zowel natuurlijke personen als rechtspersonen te vinden zijn. In figuur 18 telden we de 7 beschermde monumenten waarvoor geen gegevens bekomen werden mee, wat ons tot het totaal van 97 beschermde monumenten brengt. Verderop laten we die laatste 7 soms buiten beschouwing.





Figuur 18: Karakteristieken van de eigenaars per beschermd monument

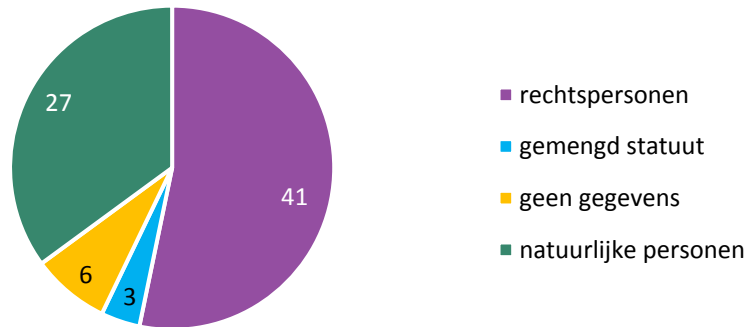
Voor 58 beschermde monumenten die op één perceel liggen, en waarvoor dat perceel bovendien slechts 1 eigenaar kent, was het besluit heel eenvoudig. Een 59<sup>ste</sup> beschermd monument kent ook maar 1 eigenaar, alhoewel het gelegen is op 2 percelen. Van deze 59 beschermde monumenten zijn er 35 (59%) eigendom van een rechtspersoon, terwijl 24 (41%) eigendom zijn van een natuurlijke persoon (figuur 19).



Figuur 19: Karakteristiek van de enige eigenaar van 59 beschermde monumenten



'Unieke' karakteristiek van de eigenaars per beschermd monument gelegen op 1 perceel (abs. #, n=77)



Figuur 20: De eigenaars van de 77 beschermde monumenten gelegen op 1 perceel

Gezien er in totaal 77 beschermde monumenten op 1 perceel liggen, maar we voor 6 geen gegevens hebben, was het afleiden van een 'unieke' karakteristiek ook voor de andere 13 niet al te moeilijk. Dit geeft voor alle 77 monumenten volgend resultaat: voor 27 beschermde monumenten zijn de eigenaars allemaal natuurlijke personen en besluiten we dat de karakteristiek van de eigenaar van het beschermde monument een natuurlijke persoon is, voor de 39 beschermde monumenten met allemaal rechtspersonen dat het een rechtspersoon betreft (figuur 20). Aan de eigenaars van 6 beschermde monumenten moeten we een 'gemengd statuut' toekennen.

Resten er nog 19 beschermde monumenten die gelegen zijn op meerdere percelen en meerdere eigenaars hebben. Ook hiervoor kan afgeleid worden dat de karakteristiek van alle eigenaars van 6 beschermde monumenten een natuurlijke persoon betreft en voor 11 beschermde monumenten een rechtspersoon. Voor 2 beschermde monumenten spreken we hier van een gemengd statuut omdat natuurlijke en rechtspersonen betrokken zijn. Voor 1 beschermd monument ontbreekt elk gegeven.

Voor de in totaal 5 beschermde monumenten met gemengd statuut gaat het om volgende situaties: in 1 geval betreft het een appartementsgebouw waarbij de mede-eigenaar van 1 gedeelte een rechtspersoon is, de 20 anderen allemaal natuurlijke personen. Bij een appartementsgebouw wordt meestal gewerkt met partitienummers die we in onze verkenning niet kennen. Voor een voetgangerstunnel is bij 1 perceel een natuurlijke persoon betrokken, terwijl bij het 2<sup>de</sup> de perceel de erfpachthouder een rechtspersoon is. Van een bankgebouw is 98/100ste in handen van een rechtspersoon en twee andere breukdelen van twee natuurlijke personen; idem voor een weverij. Bij een Anglicaanse bidplaats en school zijn vier eigenaars betrokken waarvan 3 met rechtspersoonlijkheid terwijl de 4<sup>de</sup> een natuurlijke persoon is.

We bekijken ook voor de 50 betrokken beschermde monumenten per beschermd monument tot welke categorie van rechtspersoon de eigenaar behoort. **De karakteristieken van de 50 rechtspersonen** kunnen we weerom aflezen uit de detaillering m.b.t. de juridische vorm (figuur 21).

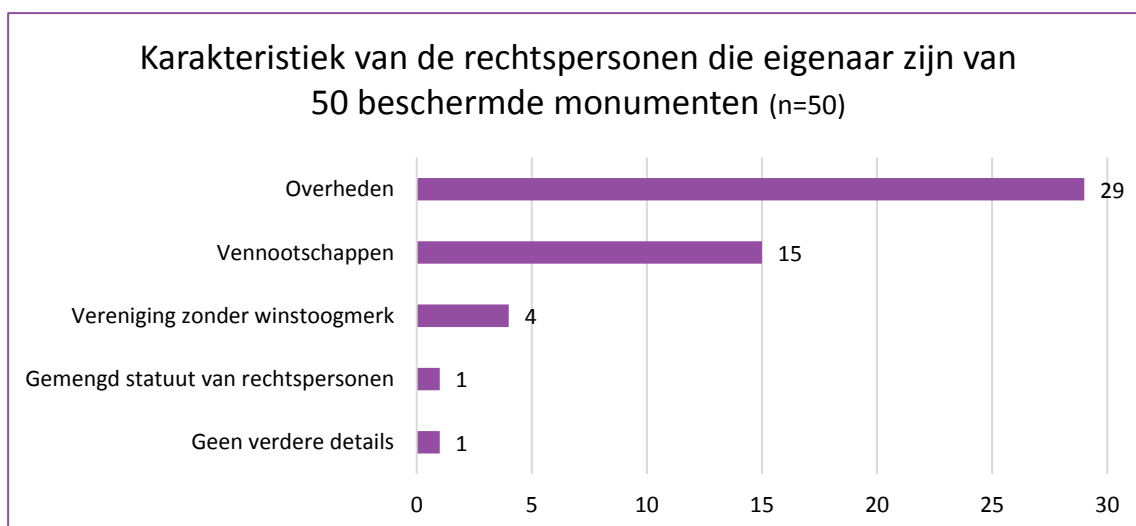




| Juridische vorm van de eigenaars van 50 beschermde monumenten in handen van een rechtspersoon | Abs. #    |
|---|-----------|
| Steden en gemeenten   | 10        |
| Autonoom Gemeentebedrijf  | 2         |
| OCMW  | 3         |
| Rijk, Provincie, Gewest, Gemeenschap  | 3         |
| Provinciale Overheden   | 3         |
| Opdrachthoudende vereniging (Vlaams Gewest)   | 0         |
| Openbare instelling   | 4         |
| Naamloze vennootschap (Publiek recht)   | 4         |
| Vereniging zonder winstoogmerk  | 4         |
| Naamloze vennootschap   | 10        |
| Burgerlijke vennootschap onder vorm van besloten vennootschap beperkte aansprakelijkheid      | 0         |
| Burgerlijke vennootschap onder vorm van naamloze vennootschap                                 | 1         |
| Besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid  | 3         |
| Burgerlijke Vennootschap onder CV met beperkte aansprakelijkheid                              | 1         |
| Commanditaire vennootschap op aandelen  | 0         |
| Coöperatieve Vennootschap (oud statuut)   | 0         |
| Geen verdere details  | 1         |
| Gemengd statuut van publieke rechtspersonen   | 1         |
| <b>Totaal aantal rechtspersonen</b>   | <b>50</b> |

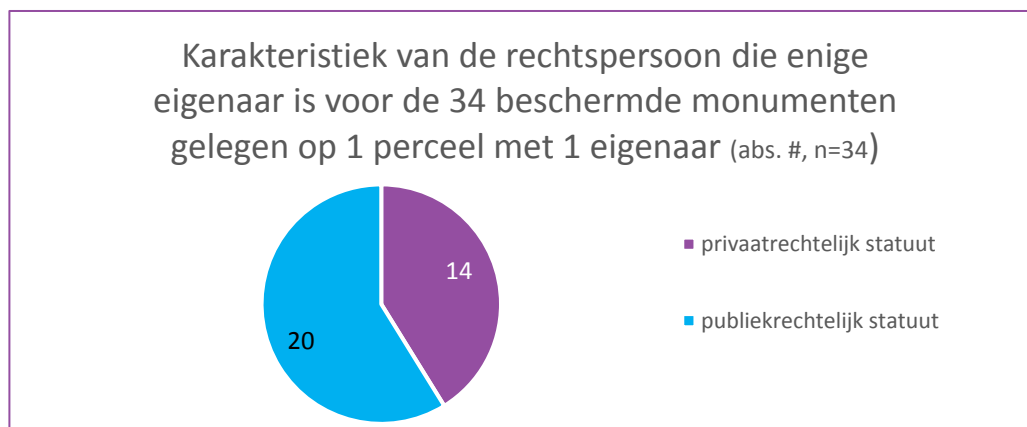
Figuur 21: Juridische vorm van de 50 rechtspersonen die eigenaar zijn van beschermde monumenten

Op basis van de juridische vorm besluiten we dat 29 beschermde monumenten van de 50 (58%) eigendom is van een overheid of een instantie die daaraan gelinkt is. 15 beschermde monumenten (30%) zijn van een vennootschap en 4 in handen van een vzw (figuren 21 en 22). In figuur 21 lezen we meer details voor de publieke instanties die eigenaar zijn van 29 beschermde monumenten.



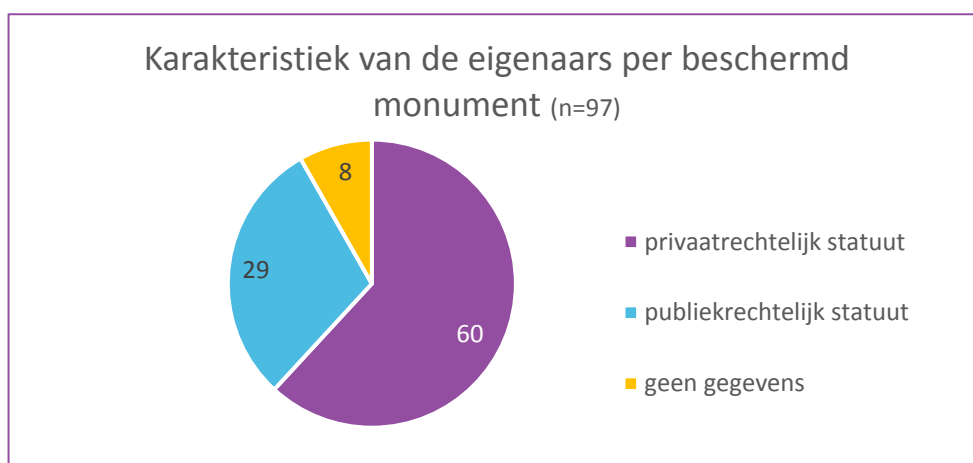
Figuur 22: Karakteristiek van de rechtspersonen die eigenaar zijn van 50 beschermde monumenten

Doen we dezelfde oefening voor de 34 beschermde monumenten gelegen op 1 perceel met slechts 1 eigenaar waarvan we weten dat het een rechtspersoon is, dan zien we dat het hier om ruim meer dan de helft, namelijk 20 beschermde monumenten (59%) om een overheid of een instantie gelinkt aan een overheid gaat. In 14 van deze 34 beschermde monumenten gaat het om een privaatrechtelijke persoon, namelijk een vzw of privaats-commerciële instantie (figuur 23).



Figuur 23: Karakteristiek van de rechtspersoon die eigenaar is voor de 34 beschermde monumenten die gelegen zijn op 1 perceel en slechts 1 eigenaar hebben: privaats- of publiekrechtelijk

**Voor de totaliteit van de 97 beschermde monumenten** zijn opnieuw de indicatie ‘natuurlijke persoon’ en de beschikbare bijkomende gegevens m.b.t. de rechtspersonen belangrijk om af te kunnen leiden wat de verhouding privaatrechtelijke of publiekrechtelijke eigenaars is (figuur 24). In ruim meer dan de helft van de gevallen, namelijk voor **60 beschermde monumenten** (62%), hebben de eigenaars een **privaatrechtelijk statuut** (voor het merendeel een natuurlijk persoon of een bedrijfsvorm met winstoogmerk). **Voor 29 beschermde monumenten** (30%) dienen de eigenaars een **publiek doeleinde**.<sup>41</sup> Voor geen enkel **beschermde monument** bepaalden we de karakteristiek van de eigenaars als gemengd. Voor 8 beschermde monumenten (8%) hebben we te weinig gegevens om het statuut of doel van de eigenaars af te leiden.



Figuur 24: Karakteristiek van de eigenaar(s) per BM: privaats- of publiekrechtelijk

<sup>41</sup> Zie ook voetnoot 38.

Wanneer we de resultaten per perceel met deze per beschermd monument naast elkaar leggen, is het moeilijk om significante verschillen vast te stellen. Bovendien zijn niet enkel de absolute aantallen veel te klein, maar ook een steekproef van slechts 97 beschermde monumenten om uitspraken te doen. We negeren deze verschillen dan ook volledig in deze test.

## 5.5 CONCLUSIES VAN DE VERKENNING

De geanonimiseerde gegevens uit de Vlabel-databank geven ons een beeld op een aantal karakteristieken van de eigenaars van de beschermde monumenten die op genummerde kadastrale percelen liggen.

De resultaten verschaffen ons bv. een beeld over de verhouding tussen de rechtspersonen en natuurlijke personen die eigenaar zijn van de percelen en over de juridische vorm van de betrokken rechtspersonen. Hetzelfde geldt voor de verhouding privaatrechtelijke eigenaars (zoals natuurlijke personen, verenigingen zonder winstoogmerk en vennootschappen) en eigenaars die een publiek doeleinde dienen.

In het merendeel van de geselecteerde monumenten laten ze ook toe dit eveneens af te leiden voor de beschermde monumenten, zeker in de gevallen dat die monumenten op 1 perceel liggen en slechts 1 eigenaar kennen.

Een beperking in de verkenning ligt in de anonimiteit van de beschikbare gegevens. Conclusies zijn eenduidig per verkregen gegeven. Soms zijn de gegevens echter niet volledig en ontbreken bepaalde variabelen, zoals bv. de eigenaar is een rechtspersoon maar zijn juridische vorm is niet beschikbaar. De gegevens worden ook moeilijker interpreteerbaar op perceelniveau wanneer eigenaars met dezelfde volgnummers weerkeren. Dit wordt heel vaak veroorzaakt doordat bij het perceel én Capakeys én partitienummers horen. In de verkenning vertrokken we van perceelnummers omdat de partitienummers niet geregistreerd staan noch op het kadastrale percelenplan, noch in de GIS-lagen van het GRB. (cf. 4.3.1). Partitienummers zijn belangrijk, zoals bv. bij een appartementsgebouw of bij percelen waar bepaalde delen voor het kadaster opgesplitst zijn. Per partitie van een perceel kunnen de volgnummers immers niet weerkeren. Enkel op basis van een perceelnummer en de volgnummers van eigenaars, kunnen we niet afleiden of dezelfde volgnummers voor eigenaars gekoppeld aan een perceelnummer identieke of verschillende eigenaars betekenen. Hiervoor zouden we uit de databank van Vlabel ook de partitienummers moeten opvragen.

Nog moeilijker wordt het om momenteel besluiten te trekken per beschermd monument gezien dit op meerdere percelen kan liggen, waaraan bovendien meerdere partitienummers kunnen verbonden zijn.

Eigenaars krijgen in de databank van Vlabel een unieke code. Om meer zekerheid over het beeld van de eigenaars te bekomen, is het dus zinvol om ook over deze codering te beschikken. Zo kan meer eenduidig nagegaan worden of het om identieke of verschillende eigenaars gaat, en dit zonder dat de anonimiteit geschaad wordt.

Om het testonderzoek uit te breiden naar het volledige bestand van de 11.236 beschermde monumenten, of zelfs alle beschermd onroerend erfgoed (cf. 4.2.1), moeten we eveneens per beschermd goed beschikken over de nauwkeurige kadastrale perceelnummers (Capakeys) op basis van GRB-conforme intekeningen. Deze gegevens zijn pas beschikbaar vanaf 2018. Het doelgroepenonderzoek verder uitvoeren o.b.v. de huidige niet-gecorrigeerde gegevens is

//

onwenselijk want verkeerde, te ruime, resultaten (cf. 5.4.1) maken ook een wetenschappelijk verantwoorde analyse onbetrouwbaar.

De kwantitatieve data-analyse die in de eerste plaats gericht is op basisgegevens over de omvang, homogeniteit en/of heterogeniteit van de doelgroep (en subgroepen), komt immers in het gedrang.

## 6 DE HAALBAARHEID VAN HET DOELGROEPENONDERZOEK

Gezien de te verwachten beperkingen van het onderzoek is vooraf voorzien in het uitvoeren van een verkenningsonderzoek en in een tussentijdse nota met conclusies over de uitvoerbaarheid en haalbaarheid m.b.t. het bekomen van relevante resultaten.

### 6.1 BESLUITEN VAN HET DOELGROEPENONDERZOEK OP BASIS VAN KADASTRALE GEGEVENS

Gelet op de projectaanpak (cf. 4) en de conclusies van het testonderzoek (cf. 5) blijken een aantal verwachte beperkingen van het doelgroepenonderzoek realiteit te zijn. Die beperkingen zijn gelegen in de complexiteit van het onderzoeksonderwerp en de beschikbare basisdata enerzijds en het daarmee verband houdende voorbehoud dat te maken valt bij de analyse van de resultaten anderzijds.

Niet enkel werd gaandeweg de ambitie van het project ingeperkt, maar tegelijkertijd werden er omwille van de privacy enkel geanonimiseerde data opgevraagd. We proberen op die manier het juridisch statuut van de eigenaars te achterhalen volgens algemene categorieën zoals natuurlijk persoon of rechtspersoon en/of privaat of publiek. Er werd voor private eigenaars verder uitgesplitst in natuurlijke persoon of private rechtspersonen (verder ingedeeld volgens vennootschap, vzw of stichting) en voor een publieke eigenaar gedetailleerd naar de verschillende overheden (indien mogelijk met bestuursniveau) en daaraan gelinkte instanties. De moeilijkheid om de data op een eenduidige manier te interpreteren door de anonimiteit en het huidige tekort aan gegevens, leggen momenteel nog een hypothese op resultaten van het doelgroepenonderzoek.

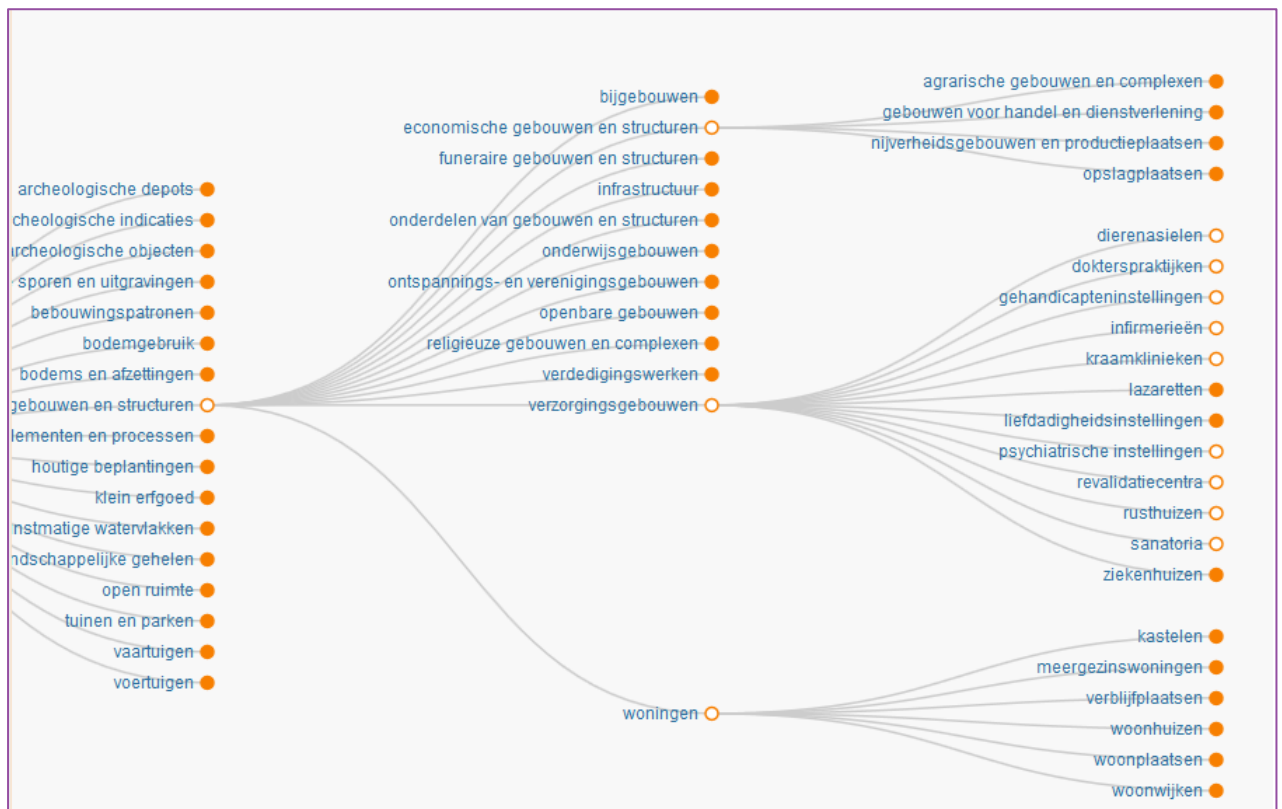
We selecteerden voor de verkenning uit alle beschermde monumenten vooral uit de grote typologie van 'gebouwen en structuren' (cf. 5.1) vanuit de hypothese dat hiervoor de koppeling aan de kadastrale gegevens eenvoudiger zou zijn, omdat zeker gebouwen in de kadastrale databanken gekend zijn met het oog op de onroerende voorheffing. Toch bleken er ook voor 7% van de 97 gekozen beschermde monumenten uit onze testlijst totaal geen gegeven over de eigenaar bekend. Voor naar schatting zowat 11% van alle 11.236 beschermde monumenten, met name die niet op genummerde percelen liggen, zullen daarenboven andere bronnen dan het kadaster noodzakelijk zijn.

De grote erfgoedtypologieën zijn in de thesaurus telkens verder onderverdeeld, zie het voorbeeld van de typologie gebouwen en structuren in figuur 25. De subcategorieën kennen vaak nog verdere opdelingen, zo illustreert de figuur voor de 'economische gebouwen en structuren', 'verzorgingsgebouwen' en 'woningen'. Dit toont de complexiteit van het onroerend erfgoed aan.



Belangrijk om weten is dat de typologie die aan een erfgoeditem wordt gekoppeld, meervoudig kan zijn. Een 18<sup>de</sup>-eeuwse hoeve in Veurne krijgt tegelijkertijd de thesaurustermen ‘boerenwoningen, duifhuizen, gevelniskapellen, hekpijlers, hoeven, poorten (bijgebouwen) als stallen’ mee, terwijl een andere in Moerbeke de typologieën ‘afsluitingshagen, boerenwoningen, erven, gekandelaarde bomen, herbergen, hoeven, hoogstamboomgaarden en schuren’ meekrijgt. De beide hoeves zijn dus zowel terug te vinden bij de 2.439 economische gebouwen als bij de 5.620 woningen. Op een kindersanatorium in Brasschaat kleven de typologieën ‘internaten, sanatoria, en vakantietehuizen’ waardoor het zowel bij de verzorgingsgebouwen als bij de ontspannings- en verenigingsgebouwen te vinden is. Elk erfgoeditem is immers uniek in zijn karakteristieken, die elkaar niet noodzakelijk uitsluiten.

Een eventuele uitsplitsing van resultaten m.b.t. de eigenaars per (ruimere) typologie is dan ook nauwelijks haalbaar of niet evident.



Figuur 25: Boomstructuur thesaurus

Bron: <http://thesaurus.onroerenderfgoed.be/conceptschemas/ERFGOEDTYPES>

Op basis van de verkenning voor slechts een 100-tal beschermde monumenten, wat een heel kleine steekproef is, kunnen we alleszins geen definitieve uitspraken doen, laat staan extrapoleren voor een bredere groep van erfgoeditems.

Dit was ook geenszins de bedoeling, wel om de haalbaarheid van dit doelgroepenonderzoek op basis van de gekozen projectaanpak te bestuderen.

Na de analyse van de beschikbare gegevens kunnen diepte-interviews bij sleutelfiguren van sommige subgroepen voorzien worden om de kwantitatieve data te situeren en/of ter voorbereiding van verdere bevragingen. Door bovenstaande conclusies zijn de interviews momenteel niet langer aan de orde.





| Bronnen  | Beperkingen   |
|--|---|
| Beschermingsdossiers van het agentschap<br>Eigen registratie van namen in interne databank | Geregistreerd met naam (geen gestandaardiseerde namen), maar niet naar juridisch statuut<br>Risico dat hoe ouder de bescherming is, hoe meer de kans bestaat op een wisseling van eigenaar sindsdien<br>Privacygevoeligheid<br>Het agentschap heeft geen machtiging voor het beheer van deze data en de verwerking ervan voor onderzoek |

### 6.2.1.2 Recente premiedossiers

In 2016 werden 619 erfgoedpremies volgens de standaardprocedure en 22 volgens de bijzondere procedure toegekend. In 2015 ging het respectievelijk om 365 en 2.<sup>42</sup>

In deze dossiers kan de aanvrager worden opgespoord. Deze wordt met naam geregistreerd in Bredero. De registratie is niet gestandaardiseerd en ook ontbreekt het juridisch statuut. Dit laatste kan soms uit hun naam kunnen worden afgeleid. In een aantal gevallen, zoals bij meerjarenpremieovereenkomsten, kan het om dezelfde personen of organisaties gaan. Het beheer van deze data en de verwerking voor andere doeleinden is geen bevoegdheid van het agentschap.

Volgens de wetgeving onroerend erfgoed die in voege trad begin 2015 hoeft de aanvrager bovendien niet noodzakelijk de eigenaar te zijn. Volgens art 2 van het onroerenderfgoedbesluit wordt de premienemer als volgt gedefinieerd: *“elkeen die opdrachtgever is van de beheersmaatregelen, werkzaamheden, diensten, voorafgaande onderzoeken of de opmaak van het beheersplan en die de kosten ervan draagt”*. In de praktijk betekent dit dat ook bv. een erfpachter, een beheerder, maar ook een externe partner de premie voor werken kan vragen.

| Bronnen  | Beperkingen  |
|--|--|
| Premiedossiers van het agentschap<br>Eigen registratie van namen van de aanvragers in interne databank | Geregistreerd met naam (geen gestandaardiseerde namen), maar niet naar juridisch statuut<br>Hoeven niet de eigenaar zijn, de relatie met het beschermd monument wordt niet geregistreerd<br>Risico dat hoe ouder de aanvraag is, hoe groter ook de kans is op de wisseling van eigenaar van het betrokken beschermd erfgoed sindsdien<br>Privacygevoeligheid<br>Het agentschap heeft geen machtiging voor het beheer van deze data en de verwerking ervan voor onderzoek |

### 6.2.1.3 Recente dossiers voor handelingen aan of in beschermde goederen

In 2016 werden 1.004 aanvragen voor advies m.b.t. handelingen aan of in beschermde goederen bij het agentschap ingediend. In antwoord hierop werden 982 adviezen verstrekt. In 2015 ging het telkens om 1.056. Het gaat bij deze aantallen hier niet enkel om beschermde monumenten. Deze toelatingen worden veelal gevraagd door vergunningverlenende overheid waarbij niet altijd uit de documenten blijkt wie de aanvrager is en wat zijn rechten op het beschermde goed zijn.<sup>43</sup> De relatie tot het beschermd item wordt niet geregistreerd.

<sup>42</sup> AGENTSCHAP ONROEREND ERFGOED 2017e, p. 3.

<sup>43</sup> In het besluit staat geen vereiste, enkel dat de aanvrager zich moet bekendmaken.



Het aantal toelatingen voor handelingen aan of in beschermde goederen door het agentschap liep in 2016 op tot 886, in 2015 bedroeg het 943. In 2015 werden er 2 verleend door een onroerenderfgoedgemeente, en in 2016 waren het er 14.

De toelatingen worden afgeleverd door het agentschap of door het college van burgemeester en schepenen van de erkende onroerenderfgoedgemeente waar het beschermde goed zich bevindt.<sup>44</sup> De informatie van de aanvrager wordt in het eerste geval door het agentschap opgeslagen in de interne databank, Bredero. Ze zijn er geregistreerd met naam en toenaam en niet met hun betrokkenheid tot het beschermde monument noch met hun juridisch statuut. De registratie is niet gestandaardiseerd. Gezien het om een 1.000-tal per jaar gaat, is een manuele verwerking tijdrovend zonder veel kans op een even ruim resultaat. Bovendien heeft het agentschap geen machtiging voor het beheer van deze data nadien te gebruiken in het kader van onderzoek. Sinds begin 2017 wordt in het kader van het belanghebbendenmanagement van het agentschap feedback gevraagd aan de aanvragers bij de afsluiting van elk dossier m.b.t. de toelatingen, maar gezien de aanvrager niet noodzakelijk de eigenaar hoeft te zijn, zijn deze dossiers niet direct een bron van informatie voor het doelgroepenonderzoek.

De onroerenderfgoedgemeenten moeten het agentschap informeren over de door hen verleende toelatingen voor handelingen aan of in beschermde goederen op hun grondgebied. Het agentschap stelde daarvoor een digitale databank voor de adviezen en beslissingen ter beschikking, maar de gemeenten kunnen ook een eigen databank uitbouwen waartoe het agentschap dan toegang verleend wordt.

Deze databanken moeten enkel de adviezen en beslissingen bevatten. Bovendien wordt de aanvrager niet altijd in het advies of de beslissing vermeld. Het agentschap heeft geen machtiging om dergelijke gegevens aan de gemeenten op te vragen.

| Bronnen   | Beperkingen   |
|---|---|
| Aanvragen voor advies m.b.t. handelingen aan of in beschermde goederen<br>Wanneer advies verleend wordt door het agentschap: eigen registratie van namen in interne databank door de erfgoedconsulenten in de provincies<br>Relatief hoge aantallen | Aanvrager wordt geregistreerd met naam, maar niet naar juridisch statuut<br>Hoeft niet de eigenaar zijn, de relatie met het beschermde monument wordt niet geregistreerd<br>Registratie gebeurt niet gestandaardiseerd, waardoor het mogelijk is dat de wijze van registratie niet eenvormig is, of niet volledig<br>Risico dat hoe ouder de vraag naar een toelating voor werken is, hoe meer de kans op wisseling van eigenaar sindsdien (als die al de aanvrager was)<br>Privacygevoeligheid<br>Het agentschap heeft geen machtiging voor het beheer van deze data en de verwerking ervan voor onderzoek |
| Aanvragen voor een toelating voor handelingen aan of in beschermde goederen<br>Wanneer toelating verleend wordt door het agentschap: eigen registratie van namen in een interne databank door de behandelaars in de provincies                      | De aanvrager wordt geregistreerd met naam, maar niet naar juridisch statuut<br>Hoeft niet de eigenaar zijn, de relatie met het beschermde monument wordt niet geregistreerd<br>Registratie gebeurt niet gestandaardiseerd, waardoor het mogelijk is dat de wijze van registratie niet eenvormig is, of niet volledig  |

In het aanvraagformulier wordt de aanvrager gevraagd zich met naam en toenaam en contactgegevens te beschrijven, maar niet het zakelijk recht dat ze hebben.

<sup>44</sup> Artikel 6.3.2 van het Onroerenderfgoedbesluit.





|   |  |
|---|--|
| Relatief hoge aantallen   | Privacygevoeligheid<br>Risico dat hoe ouder de vraag naar een toelating voor werken is, hoe meer de kans op wisseling van eigenaar sindsdien (als die al de aanvrager was)<br>Het agentschap heeft geen machtiging voor het beheer van deze data en de verwerking ervan voor onderzoek   |
| Aanvragen voor een toelating voor handelingen aan of in beschermde goederen in een onroerenderfgoedgemeente<br>Registratie van adviezen en beslissingen in de digitale databank beschikbaar gesteld door het agentschap of in een databank die uitgebouwd wordt door de onroerenderfgoedgemeente zelf | Enkel de adviezen en beslissingen moeten worden opgenomen: deze bevatten niet altijd de naam van de aanvrager, en als dit al het geval is, is hier niet noodzakelijk het juridisch statuut uit af te leiden, noch wat de betrokkenheid van de aanvrager is tot het beschermde erfgoed. Er is geen gestandaardiseerde gegevensdoorstroming naar het agentschap.<br>Het agentschap heeft geen machtiging om deze gegevens op te vragen aan de gemeenten. |

## 6.2.2 Externe bronnen

### 6.2.2.1 De vastgoeddatabank

Op de website van de Vlaamse overheid <https://overheid.vlaanderen.be/vastgoed-erfgoed> is een overzicht terug te vinden van het onroerend erfgoed in eigendom van de Vlaamse overheid. Er zijn verschillende manieren om deze informatie te bekijken: een webkaart, een rapport op maat en een monumentenzoeker, allemaal onderdelen van de vastgoeddatabank. Hieruit kunnen rapporten worden getrokken van welke beschermde monumenten op gronden van de Vlaamse Overheid liggen en van welke entiteit van de Vlaamse Overheid deze zijn. Doordat de entiteit gekend is, kan bv. het betrokken beleidsdomein en/of het statuut van de entiteit achterhaald worden. In 2014 lagen 311 beschermde monumenten op genummerde kadasterpercelen van de Vlaamse Overheid.

Ook kan teruggevonden worden wie de beheerder is van deze beschermde eigendommen.<sup>45</sup> In 2014 waren de top 5 beheerders van beschermde monumenten van de Vlaamse overheid: het Agentschap voor natuur en bos (met 51 monumenten); Go! Onderwijs van de Vlaamse Gemeenschap (50); het Agentschap maritieme Dienstverlening en kust (29); Waterwegen en zeekanaal (28) en het Agentschap Facilitair bedrijf (10).<sup>46</sup>

De data in de Vastgoeddatabank gaan enkel om erfgoeditems op gronden van de Vlaamse Overheid met een perceelnummer. Zo liggen publieke ruimtes zoals (water-)wegen, dijken, tunnels, pleinen, duinen, groene ruimtes, enz. niet altijd op genummerde percelen. Infrastructuur zit evenmin in de vastgoeddatabank.

Daarnaast zijn er ook managementrapporten per entiteit van de Vlaamse overheid die vastgoed beheert en/of in eigendom heeft. De managementrapporten geven een bondige samenvatting over

---

<sup>45</sup> Deze maatrapporten zijn toegankelijk via het extranet van de Vlaamse overheid. Ze zijn niet voor iedereen toegankelijk, enkel de mensen die toegang hebben tot het VO-net kunnen zich aanmelden.

<sup>46</sup> PRIEUS 2015, p. 32.



de kerncijfers van het vastgoed voor gronden, gebouwen en/of energie.<sup>47</sup> Hierin is echter nauwelijks of geen informatie te vinden over beschermingsstatuten.

| Bron, met voordelen   | Beperkingen   |
|---|---|
| Vastgoeddatabase Vlaamse Overheid<br>Bevat meer details over de publieke eigenaars en de beheerders, die dan ook eventueel gedetailleerd voor (de entiteiten van) de Vlaamse Overheid kunnen worden voorgesteld | Bevat enkel beschermde monumenten die gelegen zijn op genummerde kadasterpercelen<br>De Vastgoeddatabase bevat geen infrastructuur<br>Anno juni 2017 dateren de laatste gegevens nog van 2014<br>Eigendommen van lokale besturen zijn niet opgenomen in de Vastgoeddatabase |

### 6.2.2.2 Eigendommen van de lokale besturen

Voor de eigendommen van de provinciale en lokale besturen kunnen we (nog) niet terecht in de Vastgoeddatabase. Op termijn is dit wel de bedoeling. De gegevens van de database worden ingevuld op basis van vrijwillige aanlevering door de besturen zelf, wat geen absolute garantie biedt op volledigheid.

Een alternatieve manier om de data van de lokale besturen te bekomen, bestaat eruit om ons rechtstreeks tot hen te richten, De motivatie om hen te overtuigen mee te werken is erg belangrijk. Het doelgroepenonderzoek kan voor de lokale besturen interessant zijn voor het ter beschikking stellen van een gedetailleerd overzicht van de beschermde monumenten op hun grondgebied en nadien het resultaat van wat in hun eigen bezit is. Wanneer de resultaten van het onderzoek geïntegreerd worden in de Vastgoeddatabase, is dit overzicht ook publiekelijk toegankelijk. Dit kan een lokaal erfgoedbeleid mee ondersteunen.

De aanpak kan erin bestaan alle gemeenten te vragen om aan te duiden in een lijst van beschermde monumenten op hun grondgebied wat hun eigendom is. Indien haalbaar kunnen ze aangeven of opvragen wat van het OCMW is, van het gemeentelijk of stedelijk onderwijs... De gedetailleerde lijsten van beschermd erfgoed in hun gemeente kunnen door het agentschap gemaakt worden op basis van de beschermingsdatabase. De bedoeling is om de bevraging elektronisch te verzenden, liefst zo rechtstreeks mogelijk naar de persoon binnen de gemeente bevoegd voor het beheer van het onroerend erfgoed.

Door de ondersteuning van de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten vzw (VVSG) kunnen we de respons stimuleren.<sup>48</sup>

Ook zouden we gegevens over de beschermde monumenten in eigendom van de lokale besturen kunnen opvragen aansluitend bij de regelmatige overlegvergaderingen n.a.v. een dossier. met de hulp van de eigen medewerkers 'bouwkundig erfgoed' van de afdeling Beheer in de provincies. Persoonlijke lokale contacten spelen een belangrijke rol voor het succes van de dataverzameling. We deden een test voor de stad Antwerpen en verkregen zo, dankzij de goede contacten van het agentschap met o.m. de stedelijke monumentendienst, lijsten van erfgoed in eigendom van de stad (87 beschermde monumenten), van Vespa (40), het OCMW (ca. 30) en het Stedelijk onderwijs

<sup>47</sup> De info is beschikbaar op het intranet van de Vlaamse Overheid. <http://intranet.vonet.be/vastgoed-managementrapporten>.

<sup>48</sup> Tijdens een structureel overleg werd op 2 mei 2017 de medewerking aan de VVSG gevraagd. De VVSG zal onze mailing ondersteunen en stimuleren door interne informatieverbreiding over het onderzoek via hun kanalen.



(ca. 15). Deze lijsten zijn weliswaar in sommige gevallen ruimer dan de beschermde monumenten en bevatten de ID-nummers van de inventarissen en daarom nog niet die van de beschermingsdatabank.

We mogen bijgevolg niet vergeten dat om de bekomen lijsten te kunnen koppelen aan de beschermde gebouwen en structuren uit de beschermingsdatabank bijkomende verwerking nodig is.

Nog een mogelijkheid bestaat erin om de medewerking te vragen van de erkende onroerendergoedgemeenten en/of erkende intergemeentelijke onroerendergoeddiensten. Via deze weg kunnen meer dan 50% van de gemeenten bereiken (175 maken deel uit van een intergemeentelijke onroerendergoeddienst).

Indien we een overzicht krijgen van de beschermde monumenten (volgens typologie) in eigendom van de lokale besturen, kunnen we in een latere fase onderzoeken of er een correlatie bestaat met bepaalde karakteristieken uit de gemeentelijke profielschetsen<sup>49</sup>.

| Bronnen, met voordelen   | Beperkingen   |
|--|---|
| Opvraging is mogelijk via verschillende kanalen<br>Een overzicht biedt mogelijkheden voor eventuele koppeling aan gemeentelijke profielschetsen  | Koppeling aan gemeentelijke profielen vergt verwerkingstijd   |
| 1. Alle 308 gemeenten centraal aanschrijven<br><br>Geeft recente en volledige informatie   | Tijdrovend met risico op lage spontane respons  |
| 2. Samenwerking met VVSG voor ondersteuning in de communicatie m.b.t. de bevraging is afgesproken<br><br>Kan respons verhogen  | Goede afstemming over communicatie is noodzakelijk bv. over wie onderzoek en vragen beheert   |
| 3. Met hulp van erkende intergemeentelijke onroerendergoeddiensten (en onroerendergoedgemeenten)<br>Hulp kan ondersteuning betekenen naar een deel van de gemeenten wat de respons van deze gemeenten kan verhogen | Goede uitwisseling van informatie is noodzakelijk<br>Niet alle gemeenten worden bereikt<br>Samenwerking met de intergemeentelijke onroerendergoeddiensten en onroerendergoedgemeenten is duidelijk af te spreken<br>Het succes hangt samen met de bereidheid tot medewerking en kan worden gewaarborgd door dit op te nemen als doelstelling in de samenwerkingsovereenkomst.           |
| 4. Persoonlijke contacten tussen vertegenwoordigers van het agentschap en lokale diensten<br><br>Persoonlijke contacten verhogen respons   | Tijdsinvestering voor persoonlijke contacten, registratie van gegevens en opvolging van aanlevering gegevens<br>Heel strikte afspraken met lokale verantwoordelijken nodig om bias te vermijden door de veelheid van aanspreekpunten<br>Uit de test voor Antwerpen blijkt dat de instanties niet (altijd) werken met de ID-nummers uit de beschermingsdatabank (of zelfs de inventaris) |
| Eventueel enkel voor de 13 centrumsteden   | Opletten voor de vergelijkbaarheid van data (bv. omwille van datering)  |

<sup>49</sup> DEPARTEMENT KANSELARIJ EN BESTUUR, SVR, 2017b.



|  |  |
|--|--|
| 5. Combinatie van de verschillende mogelijkheden | Opletten voor de vergelijkbaarheid van data (bv. omwille van datering) |
| Geeft maximale respons                           |  |

### 6.2.2.3 Monumentenwacht Vlaanderen vzw

Per provincie kan Monumentenwacht Vlaanderen vzw (Monumentenwacht) hun geanonimiseerde ledenlijst geven. Ze houden geen eigenaars bij, maar abonnees die bij hen zijn aangesloten. In veel gevallen zijn dit dezelfde, maar lang niet altijd. Aan de gegevens over de betrokken erfgoeditems, is het statuut van al dan niet beschermd toegevoegd. Het gaat immers niet steeds om beschermde erfgoed.

De abonnees vullen voor een deel zelf de gegevens in op het moment dat ze lid worden waardoor Monumentenwacht niet uit zijn databank kan halen wie eigenaar is of wie beheerder. De classificatie gebeurt ook door de abonnee zelf. Hij kan hierbij kiezen uit 13 mogelijkheden die Monumentenwacht naar voren schuift: (1) bisdom; (2) kerkfabriek; (3) intercommunale of aanverwante; (4) OCMW; (5) stad of gemeente; (6) particulier; (7) rijk of afhankelijke parastatale; (8) Vlaamse gemeenschap of afhankelijke parastatale; (9) provincie; (10) vennootschap; (11) vzw; (12) instellingen; en (13) een restcategorie voor andere. De classificatie is niet altijd even evident. Bv. een gemeenschap betrokken bij een kerk die geen vzw is, krijgt soms de status 'kerkfabriek', maar indien wel een vzw de status 'vzw'. Een katholieke school is doorgaans een vzw, dus status 'vzw' en een gemeenteschool krijgt status 'stad/gemeente'.

Indien de abonnee niets invult, zal de administratieve medewerker van Monumentenwacht de status bepalen op basis van de beschikbare gegevens op het net of zo nodig na telefonisch contact.

De vraag rijst of de ledenlijsten van Monumentenwacht zonder bijkomende controles of aanvullingen bruikbaar zijn voor het onderzoek. Mogelijks kunnen ze aanvullend gebruikt worden om een aantal beschermde monumenten te checken.

| Bronnen   | Beperkingen   |
|---|---|
| Abonneelijst van Monumentenwacht Vlaanderen vzw | Eigenaars vullen zelf hun statuut in wanneer ze lid worden, volgens een classificatie van Monumentenwacht. Die classificatie is niet evident, en kan afwijken van de in het onderzoek gebruikte classificatie<br>Lijst bevat meer dan enkel beschermde monumenten<br>Monumentenwacht werkt met ID-nummers uit de inventaris en niet van de beschermingsdatabank<br>Respect voor privacy |

#### 6.2.2.4 Centrum voor Religieuze Kunst en Cultuur vzw (CRKC)

In 2012-2013 bevroeg het departement Onroerend Kerkelijk Erfgoed van het CRKC de 1.786 kerkfabrieken in Vlaanderen m.b.t. de toestand en het toenmalige beheer van de parochiekerken. De vragenlijst kon zowel elektronisch als op papier worden ingevuld. De bevraging werd afgesloten op 31 augustus 2013 en kende een responsgraad van 94%.

Volgens de kerkfabrieken waren bijna de helft van de Vlaamse parochiekerken (817) eigendom van kerkfabrieken, 33% waren eigendom van gemeenten (593). Voor zo'n 10% was de situatie onbekend. Een aantal kerken (99) waren zowel eigendom van de gemeente als de kerkfabriek, terwijl er 45 eigendom waren van een vzw. Een was er eigendom van de Vlaamse Gemeenschap (Alden Biesen).<sup>50</sup> In 2013 was 38% van de parochiekerken (682) volledig beschermd als monument, terwijl 15% (273) gedeeltelijk beschermd was.

Er moet onderzocht worden of het CRKC de resultaten van de bevraging sindsdien up to date houdt en hoe betrouwbaar ze momenteel zijn. Ook is het belangrijk om weten of de data uitgesplitst beschikbaar kunnen worden gesteld voor de beschermde kerken.

In het rapport *Atlas van het religieus erfgoed in Vlaanderen* staan ook andere religieuze gebouwen, m.b.t. de zes erkende religies, besproken. Het eigendomsstatuut ervan komt echter minder aan bod.

| Bronnen  | Beperkingen  |
|--|--|
| 1. <b>Onderzoek CRKC</b> (religieuze gebouwen) uit 2013  | Hoe actueel en betrouwbaar deze gegevens zijn in 2017, moet nog worden uitgezocht<br>In hoeverre deze gegevens toegankelijk zijn voor het agentschap moet worden uitgezocht<br>Bereidheid tot samenwerking |
| 2. Atlas van het religieus erfgoed in Vlaanderen<br><br>Bevat bijkomende info over andere religies en een aantal religieuze gebouwen | Is een publicatie met losse gegevens. Of CRKC hierover een databank bezit met meer systematische gegevens, moet worden onderzocht.   |

#### 6.2.2.5 Andere externe bronnen

Er bestaan ook ledenlijsten van andere verenigingen, zoals Landelijk Vlaanderen vzw en de Koninklijke Vereniging der Historische Woonsteden & Tuinen van België (KVHW&TB) vzw (Historische Woonsteden en Tuinen) waarvan de eigendom van de leden bij die organisaties gekend is. Voor de toegang en het gebruik van die lijsten moet bilateraal afgesproken worden wat de mogelijkheden zijn. Zo is het nog onduidelijk welke variabelen in hun bestanden zijn opgenomen, en hoe deze eventueel kunnen worden aangevuld. Zeker speelt hier het element van de privacy een rol. Een mogelijkheid bestaat erin om eventueel de leden rechtstreeks te bevragen. Ook rijst de vraag naar de vergelijkbaarheid en volledigheid van de data (door datering of wijze van registratie).

---

<sup>50</sup> CRKC 2014, p.145 e.v.

| Bronnen   | Beperkingen   |
|---|---|
| Landelijk Vlaanderen vzw en Historische Woonsteden en Tuinen zijn bereid samen te werken<br>Eventueel hun leden rechtstreeks bevragen | Tijdsinvestering om uit te zoeken welke variabelen in de lijsten beschikbaar zijn en de bruikbaarheid om deze te verwerken in het onderzoek<br>Privacygevoeligheid<br>De vergelijkbaarheid van data |

### 6.2.3 Besluit voor de aanvullende bronnen

Met betrekking tot de interne en externe aanvullende bronnen kunnen we stellen dat die talrijk en heel divers zijn, maar veelal ook erg specifiek. Behalve bij de bevragingen die we zelf in overleg kunnen opzetten, zijn de data geregistreerd omwille van andere doeleinden. De wijze van registratie kan dan ook sterk verschillen van elkaar, op uiteenlopende momenten gebeurd zijn en niet allemaal dezelfde basisgegevens bevatten.

Dit alles maakt dat deze bronnen niet altijd vergelijkbaar zijn, en dat de volledigheid en betrouwbaarheid zal moeten worden gecontroleerd. Hierdoor wordt extra verwerkingstijd nodig om tot eenvormige databestanden te komen.

De deelonderzoeken vergen eveneens veel inzet om tot goede afspraken te komen en zo een kwalitatief en wetenschappelijk verantwoord overzicht te bereiken. Dit hangt bovendien samen met de bereidwilligheid tot medewerking en met de privacygevoeligheid van de gegevens.



## 7 ALGEMEEN BESLUIT EN VOORSTELLEN VOOR VERDER ONDERZOEK

In deze haalbaarheidsstudie gingen we na op welke manier we de eigenaars van beschermde monumenten beter kunnen leren kennen vertrekkende van bestaande databanken. De kadastrale databank lijkt de meest accurate bron om de karakteristieken van de eigenaars te determineren. Omdat hieraan beperkingen gekoppeld zijn, keken we eveneens naar andere aanvullende registratiesystemen.

De resultaten van het testonderzoek door circa 100 geselecteerde beschermde monumenten te koppelen aan de databank van Vlabel, geven ons een goed beeld van de mate waarin de onderzoeksresultaten verder kunnen geanalyseerd worden.

Ze bieden slechts een indicatie voor de verhouding tussen beschermde monumenten in eigendom van de verschillende categorieën van eigenaars, waarbij we extra voorzichtig moeten zijn met conclusies door de vele betrokken belanghebbenden bij een beschermd monument dat op meerdere percelen kan liggen en meerdere eigenaars kent. De anonimiteit van de opgevraagde gegevens versterken deze moeilijkheid. We kunnen deze moeilijkheid in de toekomst reduceren door eveneens de partitienummers per perceelnummer aan het kadaster op te vragen. Op termijn zou de volledige lijst van beschermde monumenten, onderzocht kunnen worden. Hiervoor dienen ze evenwel vooraf gekoppeld te worden aan de correcte kadastrale perceelnummers, wat niet voor 2018 haalbaar is.

De aanvullende bronnen zouden in de tussentijd als alternatieven kunnen worden aangeboord. Dit vergt echter een grote inzet van de middelen van het agentschap en externe partners, die niet opweegt tegen de bereikbare resultaten.

Het agentschap stelt is dan ook voor om het onderzoek op dit moment on hold te zetten en te investeren in andere opdrachten uit de onderzoeksagenda 2014-2019.

Gezien de resultaten van het testonderzoek kan verwacht worden dat op termijn een kwantitatieve conclusie getrokken kan worden over de zakelijke rechten voor beschermde monumenten op basis van een gegevenskoppeling tussen de beschermingsdatabank en de kadastrale gegevens. Daarna kunnen meer diepgaande studies, al dan niet voor bepaalde subcategorieën, gebeuren voor een beperktere steekproef uit de beschermingsdatabank.

Voor die beperkte steekproef zouden we, mits toestemming van de Privacycommissie, het Rijksregisternummer (rijksregister- of INSZ-nummer) en/of het KBO-nummer kunnen opvragen die geregistreerd staan in de kadastrale databank. Via het Rijksregister en/of de Kruispuntbank van ondernemingen kunnen we vervolgens, bijkomende gegevens opzoeken. Zeker voor de ondernemingen (zoals m.b.t. de vennootschapsvorm, de grootte, en/of de omzet) mag dit geen grote belemmeringen vormen.

Op termijn menen we dat hetzelfde kan gebeuren voor de andere beschermingsstatuten, er rekening mee houdend dat besluiten moeilijker kunnen zijn door het mogelijks veel groter aantal betrokken eigenaars.

Op lange termijn zou na het doelgroepenonderzoek mogelijks kunnen gedacht worden aan bijkomende onderzoeksvragen betreffende het gebruik van de betrokken beschermde monumenten (bewoning, commerciële activiteit, culturele bestemming, verzorgingssector, religieuze doeleinden, leegstand...); de manier van eigendomsverwerving (koop, erfenis...), hoelang het erfgoed in eigendom is, de fysische staat van het pand... Hiervoor zullen meerdere informatiebronnen moeten worden aangeboord. Op middellange termijn is dit evenwel noch de verwachting, noch haalbaar.

//







|    |                   |       |  |       |              |
|----|-------------------|-------|--|-------|--------------|
| 51 | 42006D0340/00H002 | 8149  | Ensemble van twee burgerhuizen                   | 42006 | Dendermonde  |
|    | 42006D0340/00K002 | 8149  | Ensemble van twee burgerhuizen                   | 42006 | Dendermonde  |
| 52 | 44804D1995/00B000 | 8607  | Twee stadswoningen                               | 44021 | Gent         |
|    | 44804D1993/00B000 | 8607  | Twee stadswoningen                               | 44021 | Gent         |
|    | 44804D2530/00G000 | 8607  | Twee stadswoningen                               | 44021 | Gent         |
| 53 | 44808H0085/00Y000 | 7606  | Hoekcomplex ontworpen door Jules Lippens         | 44021 | Gent         |
| 54 | 43007C0803/00A000 | 9033  | Dwarsschuur                                      | 43007 | Kaprijke     |
| 55 | 46384E0705/00G000 | 10049 | Hospice des Orphelins                            | 46014 | Lokeren      |
| 56 | 43010G0317/00_000 | 8504  | Herberg Oud Stadhuis                             | 43010 | Maldegem     |
|    | 43010G0318/00H000 | 8504  | Herberg Oud Stadhuis                             | 43010 | Maldegem     |
| 57 | 45504A0179/00D000 | 8756  | Industrieel gebouw                               | 45035 | Oudenaarde   |
| 58 | 46447B0466/00M002 | 10788 | 't Volkshuis: gevels, daken, gelagzaal en schouw | 46021 | Sint-Niklaas |
| 59 | 44072E0260/00C005 | 10501 | Textiel fabriek S.A.W.: fabrieksschoorsteen      | 44072 | Waarschoot   |
|    | 44072E0260/00A005 | 10501 | Textiel fabriek S.A.W.: fabrieksschoorsteen      | 44072 | Waarschoot   |
| 60 | 42302E0902/00Z003 | 7620  | Staande wip                                      | 42025 | Wetteren     |

Provincie Vlaams-Brabant (14)

|    |                   |      |   |       |            |
|----|-------------------|------|---|-------|------------|
| 61 | 24662H0063/00F000 | 734  | Bankgebouw J. Nagels                            | 24001 | Aarschot   |
| 62 | 23053A0758/00E000 | 823  | Achttiende-eeuwse boerenwoning                  | 23002 | Asse       |
| 63 | 23068B0017/00T000 | 400  | Ballonloods luchtvaartkazerne Serge Eckstein    | 23002 | Asse       |
| 64 | 23035A0450/00F003 | 531  | Alpiene tuin Bloemendal                         | 23003 | Beersel    |
|    | 23035A0450/00H002 | 531  | Alpiene tuin Bloemendal                         | 23003 | Beersel    |
| 65 | 24702A0310/00E000 | 797  | Kasteel van Kwabeek                             | 24016 | Boutersem  |
|    | 24702A0314/00Y000 | 797  | Kasteel van Kwabeek                             | 24016 | Boutersem  |
| 66 | 24020B0207/00X000 | 252  | Kasseiweg Allerheiligenberg                     | 24020 | Diest      |
| 67 | 24020A1025/00R000 | 912  | Gildehuis De Keyzer                             | 24020 | Diest      |
| 68 | 24095C0116/00P003 | 626  | Hoogstamboomgaard en smeedijzeren poorten       | 24028 | Geetbets   |
|    | 24095C0116/00N003 | 626  | Hoogstamboomgaard en smeedijzeren poorten       | 24028 | Geetbets   |
|    | 24095C0116/00M003 | 626  | Hoogstamboomgaard en smeedijzeren poorten       | 24028 | Geetbets   |
| 69 | 23402E0200/00A003 | 1480 | Pachthof d'Yveshoeve                            | 23025 | Grimbergen |
|    | 23402E0200/00X002 | 1480 | Pachthof d'Yveshoeve                            | 23025 | Grimbergen |
|    | 23402E0200/00Z002 | 1480 | Pachthof d'Yveshoeve                            | 23025 | Grimbergen |
| 70 | 24033A0351/00L000 | 48   | Hansbrug  | 24033 | Haacht     |
| 71 | 23413H0085/00Z002 | 1696 | Pharmacie Centrale Belge: rotonde met interieur | 23027 | Halle      |
| 72 | 24059A0545/00_000 | 1296 | Tombe van Pepijn                                | 24059 | Landen     |
| 73 | 24504E0001/00C000 | 1346 | Octrooigebouwen                                 | 24062 | Leuven     |
|    | 24505F0089/02D000 | 1346 | Octrooigebouwen                                 | 24062 | Leuven     |
| 74 | 24433E0019/00T012 | 786  | Tuinpaviljoen                                   | 24062 | Leuven     |



Provincie West-Vlaanderen (23)

|    |                   |       |  |       |              |
|----|-------------------|-------|--|-------|--------------|
| 75 | 38023A0338/00H000 | 13214 | Hoeve Kleen Eversam: boerenwoning                                  | 38002 | Alveringem   |
| 76 | 34018B0682/00F000 | 11493 | Landerghemhoeve en cichorei-ast Delezie met omgeving: cichorei-ast | 34002 | Anzegem      |
|    | 34018B0682/00G000 | 11493 | Landerghemhoeve en cichorei-ast Delezie met omgeving: cichorei-ast | 34002 | Anzegem      |
| 77 | 31021B0368/00G000 | 13228 | Pannen- en steenbakkerij Tuileries de Briqueteries d'Oedelem       | 31003 | Beernem      |
| 78 | 31004A0040/00B000 | 14240 | Visserswoning Majutte  | 31004 | Blankenberge |
| 79 | 31004A0347/00T000 | 11737 | Handelspand  | 31004 | Blankenberge |
|    | 31004A0349/00G000 | 11737 | Handelspand  | 31004 | Blankenberge |
| 80 | 35302C0009/00H000 | 12699 | Vakantiehoeve Home des Enfants du Hainaut                          | 35002 | Bredene      |
| 81 | 31512B0321/00S004 | 11740 | Vakantiewoning Wolvenhoek  | 31005 | Brugge       |
| 82 | 31805E1344/00_000 | 12070 | Ambachtshuis van de kuipers  | 31005 | Brugge       |
| 83 | 31006C0081/00D000 | 11688 | Sint-Janshospitaal   | 31006 | Damme        |
|    | 31006C0082/00C000 | 11688 | Sint-Janshospitaal   | 31006 | Damme        |
| 84 | 34009B0500/00F000 | 11812 | Geboortehuis René Declercq   | 34009 | Deerlijk     |
| 85 | 32003A0601/00L000 | 11842 | Bloemmolens Société Minoterie et Huilerie de Dixmude               | 32003 | Diksmuide    |
| 86 | 34013A1018/00C000 | 13474 | Museum voor Pijp en Tabak: huis De Baere                           | 34013 | Harelbeke    |
| 87 | 33011F0329/00B000 | 12113 | Anglicaanse bidplaats en school                                    | 33011 | Ieper        |
|    | 33011F0291/00C000 | 12113 | Anglicaanse bidplaats en school                                    | 33011 | Ieper        |
|    | 33011F0329/00D000 | 12113 | Anglicaanse bidplaats en school                                    | 33011 | Ieper        |
|    | 33011F0327/00B000 | 12113 | Anglicaanse bidplaats en school                                    | 33011 | Ieper        |
| 88 | 31334B0743/00_000 | 12689 | Hotel Golf met omgeving  | 31043 | Knokke-Heist |
| 89 | 38342G0739/00_000 | 11375 | Cottages Jan-Pol en La Guadeloupe                                  | 38014 | Koksijde     |
|    | 38342G0738/00_000 | 11375 | Cottages Jan-Pol en La Guadeloupe                                  | 38014 | Koksijde     |
| 90 | 34353H0089/00D000 | 13023 | Berg van Barmhartigheid  | 34022 | Kortrijk     |
| 91 | 34027E0864/00N000 | 14618 | Oliefabriek: gevels en daken                                       | 34027 | Menen        |
| 92 | 34027E0960/00B002 | 14002 | Badhuis  | 34027 | Menen        |
| 93 | 35013A1595/00G030 | 13945 | Appartementsgebouw   | 35013 | Oostende     |
| 94 | 35013A0569/00Z008 | 14212 | Crèche Louise Marie: conciërgewoning Fernand en poortgebouw Elisa  | 35013 | Oostende     |
|    | 35013A0569/00P006 | 14212 | Crèche Louise Marie: conciërgewoning Fernand en poortgebouw Elisa  | 35013 | Oostende     |
| 95 | 38025B0289/00H000 | 14210 | Noodwoning Koning Albertfonds                                      | 38025 | Veurne       |
| 96 | 33029C0666/05D000 | 12452 | Spoorwegstation met inbegrip van sanitair huis                     | 33029 | Wervik       |
| 97 | 34012D0042/03A000 | 13695 | Weverij  | 34041 | Wevelgem     |

\* **Rood gemarkeerde** = percelen teveel



## 9 LIJST FIGUREN

|   |    |
|---|----|
| Figuur 1: Beschermd monument, Abdijhoeve in Landen, ID: 1692 .....  | 16 |
| Figuur 2: Abdijhoeve, Abdijstraat 1, 3404 Landen, ID: 1692 .....  | 16 |
| Figuur 3: Overzicht bouwstenen Vlaanderen Radicaal Digitaal .....   | 17 |
| Figuur 4: Intekening op het Geoportaal van de Herberg Oud Stadhuis, Marktstraat 40 te 9990 Maldegem .....   | 20 |
| Figuur 5: Beschermd boerenarbeidershoeve (ID: 14739), Hayestraat 7 te 9960 Brakel .....   | 22 |
| Figuur 6: Verdeling steekproef per provincie .....  | 25 |
| Figuur 7: Eclectisch bakhuis, ID: 4153, Bonheiden .....   | 26 |
| Figuur 8: Aantal gegevens voor de niet-gecorrigeerde en de gecorrigeerde perceellijsten en karakteristiek van de zakelijkrechthouders.....  | 29 |
| Figuur 9: Juridische vorm van de 90 rechtspersonen van de gecorrigeerde perceellijst .....  | 30 |
| Figuur 10: De karakteristieken van de 90 rechtspersonen in de 223 gegevens voor de gecorrigeerde perceellijst .....   | 30 |
| Figuur 11: Aantal eigenaars per perceel.....  | 32 |
| Figuur 12: 'Unieke' karakteristiek van de eigenaars per perceel.....  | 34 |
| Figuur 13: De karakteristieken van de 67 eigenaars met rechtspersoonlijkheid voor de gecorrigeerde perceellijst .....   | 35 |
| Figuur 14: Privaatrechtelijk of publiek statuut van de eigenaar(s) per perceel.....   | 35 |
| Figuur 15: Aantal percelen per beschermd monument.....  | 36 |
| Figuur 16: Aantal eigenaars per beschermd monument .....  | 37 |
| Figuur 17: Het aantal eigenaars per beschermd monument, in relatie tot het aantal percelen waarop het ligt .  | 37 |
| Figuur 18: Karakteristieken van de eigenaars per beschermd monument.....  | 39 |
| Figuur 19: Karakteristiek van de enige eigenaar van 59 beschermde monumenten .....  | 39 |
| Figuur 20: De eigenaars van de 77 beschermde monumenten gelegen op 1 perceel .....  | 40 |
| Figuur 21: Juridische vorm van de 50 rechtspersonen die eigenaar zijn van beschermde monumenten .....   | 41 |
| Figuur 22: Karakteristiek van de rechtspersonen die eigenaar zijn van 50 beschermde monumenten .....  | 41 |
| Figuur 23: Karakteristiek van de rechtspersoon die eigenaar is voor de 34 beschermde monumenten die gelegen zijn op 1 perceel en slechts 1 eigenaar hebben: privaat-of publiekrechtelijk..... | 42 |
| Figuur 24: Karakteristiek van de eigenaar(s) per BM: privaat- of publiekrechtelijk .....  | 42 |
| Figuur 25: Boomstructuur thesaurus.....   | 45 |

## 10 BIBLIOGRAFIE

- ADS 2017: *Bouw en industrie - Verkoop van onroerende goederen (1990-2016)*, *Verkopen van onroerende goederen – per jaar* [online], [http://statbel.fgov.be/nl/modules/publications/statistiques/economie/downloads/bouw\\_en\\_industrie\\_verkoop\\_onroerende\\_goederen.jsp](http://statbel.fgov.be/nl/modules/publications/statistiques/economie/downloads/bouw_en_industrie_verkoop_onroerende_goederen.jsp) (geraadpleegd op 02-06-2017).
- AGENTSCHAP ONROEREND ERFGOED 2017a: *Bescherming* [online], <https://www.onroenderfgoed.be/nl/bescherming/>.
- AGENTSCHAP ONROEREND ERFGOED 2017b: *Beschermingsdatabank van het agentschap Onroerend Erfgoed, Beschermde of vastgestelde objecten zoeken* [online], <https://inventaris.onroenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/zoeken>.
- AGENTSCHAP ONROEREND ERFGOED 2017c: *De Inventaris van het Onroerend Erfgoed* [online], <https://inventaris.onroenderfgoed.be/thesaurus>.
- AGENTSCHAP ONROEREND ERFGOED 2017d: *Geoportaal* [online], <https://geo.onroenderfgoed.be/#zoom=9&lat=6639473.15&lon=462444.02>.
- AGENTSCHAP ONROEREND ERFGOED 2017e: *Ondernemingsplan 2017* [online], <https://www.vlaanderen.be/nl/publicaties/detail/ondernemingsplan-agentschap-onroerend-erfgoed-2015-2019>.
- AGENTSCHAP WONEN-VLAANDEREN 2017: *Algemene cijfers over de woningmarkt in Vlaanderen 2004-2014* [online], <https://www.wonenvlaanderen.be/woononderzoek-en-statistieken/algemene-cijfers-over-de-woningmarkt-vlaanderen> (geraadpleegd op 10-04-2017).
- BAETEN S., BYTTEBIER K., LEUS K., *Onderneming van publiek recht*, Antwerpen-Apeldoorn, 2000.
- BOURGEOIS G. 2014: *Beleidsnota Onroerend Erfgoed 2009-2014* [online], Vlaams Parlement, Stuk 146 (2014-2015) – Nr. 1, 24 oktober 2014 (2014-2015), <https://docs.vlaamsparlement.be/docs/stukken/2014-2015/g146-1.pdf>.
- BOURGEOIS G. 2016: *Beleidsbrief Onroerend Erfgoed 2016-2017* [online], Vlaams Parlement, Stuk 931 (2016-2017) – Nr. 1, 21 oktober 2016 (2016-2017), <https://docs.vlaamsparlement.be/docs/stukken/2016-2017/g931-1.pdf>.
- BRAL L. 2016: *Vlaamse regionale indicatoren 2016 (VRIND)* [online], Brussel, 2017, <http://regionalestatistieken.vlaanderen.be/vrind-2016> (geraadpleegd op 14-05-2017).
- Burgerlijk Wetboek*
- COEN L. (FOD Financiën) 2016: *Een nieuw begrip: het patrimoniale perceel* [online], Presentatie tijdens de Trefdag Informatie Vlaanderen 2016 (9 juni 2016, traject 6), <https://overheid.vlaanderen.be/trefdag-informatie-vlaanderen-2016> (geraadpleegd op 06-06-2017).
- CRKC (Centrum voor Religieuze Kunst en Cultuur vzw) 2014: *Atlas van het religieus erfgoed in Vlaanderen*, Leuven, 2014.
- Decr. VI. 6 juli 2001 houdende de intergemeentelijke samenwerking, BS 31 oktober 2001.
- DEKKERS-DIRIX 2005, Handboek Burgerlijk recht, II.
- DEPARTEMENT KANSELARIJ EN BESTUUR 2016: *Organisatieontwikkeling, Denk mee na over uw overheid* [online], <https://overheid.vlaanderen.be/denk-mee> (geraadpleegd op 15-02-2017).
- DEPARTEMENT KANSELARIJ EN BESTUUR 2017: *Witboek. Open en wendbare overheid* [online], <https://www.vlaanderen.be/nl/publicaties/detail/witboek-open-en-wendbare-overheid> (geraadpleegd op 21-08-2017).
- DEPARTEMENT KANSELARIJ EN BESTUUR, Studiedienst van de Vlaamse Regering (SVR) 2017a: *Statistieken* [online], <http://regionalestatistieken.vlaanderen.be/statistiek-wonen> (geraadpleegd op 10-04-2017).

DEPARTEMENT KANSELARIJ EN BESTUUR, Studiedienst van de Vlaamse Regering (SVR) 2017b: *Gemeentelijke profielschetsen editie najaar 2016* [online], <http://regionalestatistieken.vlaanderen.be/monitor-gemeentelijke-profielschetsen> (geraadpleegd op 10-04-2017).

DEWITTE E., Toevallige versus vrijwillige onverdeeldheid, *Nieuw Juridisch Weekblad* 2017, nr. 358, p. 202.

EUROPEAN JUSTICE [online], [https://e-justice.europa.eu/content\\_land\\_registers\\_in\\_member\\_states-109-be-maximizeMS-nl.do?member=1](https://e-justice.europa.eu/content_land_registers_in_member_states-109-be-maximizeMS-nl.do?member=1) (geraadpleegd op 22-09-2017)

FACILITAIR MANAGEMENT 2017: *Het onroerend erfgoed van de Vlaamse overheid* [online], <https://overheid.vlaanderen.be/vastgoed-erfgoed> (geraadpleegd op 13-06-2017).

FOD FINANCIËN, AAPD 2017a: *Patrimoniumdocumentatie* [online] [http://financien.belgium.be/nl/over\\_de\\_fod/structuur\\_en\\_diensten/algemene\\_administraties/patrimoniumdocumentatie/](http://financien.belgium.be/nl/over_de_fod/structuur_en_diensten/algemene_administraties/patrimoniumdocumentatie/) (geraadpleegd op 13-06-2017).

FOD FINANCIËN, AAPD 2017b: *Verklarende nota bij de identificatie en eventuele rechten van de eigenaar(s). Kadastrale aanduiding.*

INFORMATIE VLAANDEREN 2017a: *Advies, Technische aanbevelingen, Kadastrale perceelsidentificaties* [online] <https://www.agiv.be/advies/technische-aanbevelingen/kadastrale-perceelsidentificaties> (geraadpleegd op 07-06-2017).

INFORMATIE VLAANDEREN 2017b, *GRB-objectenhandboek*, Steekkaart van de entiteit Administratief perceel (Adp) [online], [https://www.agiv.be/~media/agiv/producten/grb/documenten/grb-objectencatalogus/grb-entiteiten/steekkaarten/steekkaart\\_adp.pdf](https://www.agiv.be/~media/agiv/producten/grb/documenten/grb-objectencatalogus/grb-entiteiten/steekkaarten/steekkaart_adp.pdf) (geraadpleegd op 07-06-2017).

INFORMATIE VLAANDEREN 2017c: *Producten, Adresregister (CRAB), Algemeen, Historiek* [online], <https://overheid.vlaanderen.be/CRAB-Probleemstelling> (geraadpleegd op 07-06-2017).

INFORMATIE VLAANDEREN 2017d: *Producten, Administratief perceel (Adp)* [online], <https://www.agiv.be/producten/grb/objectcatalogus/entiteiten/adp-administratief-perceel> (geraadpleegd op 07-06-2017).

INFORMATIE VLAANDEREN 2017e: *Producten, Hoe verloopt de GRB-actualisatie?* [online], <https://overheid.vlaanderen.be/GRB-Hoe-verloopt-GRB-actualisatie> (geraadpleegd op 07-06-2017).

INFORMATIE VLAANDEREN 2017f: *Vlaanderen Radicaal Digitaal* [online], <https://overheid.vlaanderen.be/informatie-vlaanderen/radicaal-digitaal> (geraadpleegd op 06-06-2017).

INFORMATIE VLAANDEREN 2017g: *Vlaanderen Radicaal Digitaal, Bouwstenen Vlaanderen Radicaal Digitaal* [online], <https://overheid.vlaanderen.be/informatie-vlaanderen/radicaal-digitaal> (geraadpleegd op 06-06-2017).

JANSEN R. & DE DECKER P. 2016: De aanwending van het kadaster en de kadastrale informatie in het Belgisch recht, in PALMANS R. & BOES M., *Kadaster*, Antwerpen, p. 41-90.

KADASTER.BE 2017: *Het kadaster online 2017* [online], [http://www.kadaster.be/Kadaster/Het\\_kadaster\\_online](http://www.kadaster.be/Kadaster/Het_kadaster_online) ((geraadpleegd op 15-02-2017).

KONINKLIJKE FEDERATIE VAN HET BELGISCH NOTARIAAT 2017: *Vastgoedbarometer* [online], <https://www.notaris.be/nieuws-pers/notarisbarometer> (geraadpleegd op 05-06-2017).

PRIEUS S., MAFRANS T., DELEU M. & VAN DE MEERSSCHE J. 2015, *Vastgoedwijzer 2014, Vlaams overheidsvastgoed in cijfers* [online], Vlaamse overheid, Agentschap Facilitair Bedrijf, Brussel, p. 32, <https://overheid.vlaanderen.be/vastgoedwijzer-2014>.

RIJKSDIENST VOOR HET CULTUREEL ERFGOED 2017: *De Erfgoedmonitor, Subsidie voor onderhoud - type eigenaar en prioriteit*, 11 april 2017, <http://erfgoedmonitor.nl/indicatoren/subsidie-voor-onderhoud-type-eigenaar-en-prioriteit> (geraadpleegd op 14-05-2017).

//

ROSIEERS M., VAN CAYSEELE P, VAN MEERBEECK W. 1998: *De financiering van de restauratiebehoefte*, 1998, Koning Boudewijnstichting, Brussel.

STEUNPUNT WONEN 2016-2020, *Publicaties*, [online], <https://steunpuntwonen.be/>.(geraadpleegd op 30-05-2017).

VAN DE MEULEBROUCKE A. 2016, Recht op informatie versus recht op privacy met betrekking tot patrimoniumdocumentatie, in PALMANS R. & BOES M., *Kadaster*, Antwerpen, p. 91-128.

VAN HEMELRYCK H. (Informatie Vlaanderen) 2016: *Sessie 21B Uniek percelenplan*, (online), Presentatie tijdens de Trefdag Informatie Vlaanderen 2016 (9 juni 2016, traject 6), <https://overheid.vlaanderen.be/trefdag-informatie-vlaanderen-2016> (geraadpleegd op 06-06-2017).

VLAAMSE REGERING 2013: Het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 [online, Vlaamse Codex], *Belgisch Staatsblad* 17/10/2013, p. 74104, <https://codex.vlaanderen.be/Zoeken/Document.aspx?DID=1023317&param=informatie>.

VLAAMSE REGERING 2014: Het Onroerenderfgoedbesluit van 16 mei 2014 [online, Vlaamse Codex], *Belgisch Staatsblad* 27/10/2014, p. 82555, <https://codex.vlaanderen.be/Zoeken/Document.aspx?DID=1024695&param=informatie>.

VLAAMSE REGERING 2015: *Vlaanderen Radicaal Digitaal 2015 – 2019, Conceptnota* [online] <https://overheid.vlaanderen.be/sites/default/files/Conceptnota%20Vlaanderen%20Radicaal%20digitaal.pdf> (geraadpleegd op 06-06-2017).

Wet van 2 juni 2010 tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en transparanter te maken, *BS* 28 juni 2010.

Wet van 10 januari 1824 over het recht van erfpacht, 10 januari 1824.

WINTERS S., CEULEMANS W., HEYLEN K., PANNECOUCKE I., VANDERSTRAETEN L., VAN DEN BROECK K., DE DECKER P., RYCKEWAERT M. & VERBEECK G. 2015: *Wonen In Vlaanderen Anno 2013, De bevindingen uit het Grote Woononderzoek 2013 gebundeld* [online], Leuven, Steunpunt Wonen, HIVA, [https://steunpuntwonen.be/Documenten\\_2012-2015/Onderzoek\\_Werkpakketten/gwo-volume-1-eind.pdf](https://steunpuntwonen.be/Documenten_2012-2015/Onderzoek_Werkpakketten/gwo-volume-1-eind.pdf) (geraadpleegd op 30-05-2017).

