



Nieuwsbrief

VASTGOED EN GRONDZAKEN

EDITIE 7



Een woordje vooraf



Beste relatie,

Welkom bij de nieuwste editie van onze kwartaal nieuwsbrief Vastgoed en Grondzaken.

Ook deze keer hebben we weer een aantal actuele en relevante onderwerpen voor je verzameld die direct van invloed zijn op het vakgebied vastgoed en grondzaken voor (semi)overheden.

In deze editie bespreken we:

1. [Speculatieve grondhandel door 'kavelknippers'](#)
2. [Nu echt werk maken van energiemangement overheidsgebouwen](#)
3. [Het ravijnjaar en de gemeentelijke vastgoedafdeling](#)
4. [De gevolgen van netcongestie: twee voorbeelden uit de praktijk](#)

Ik hoop dat deze inzichten inspiratie bieden voor je dagelijkse werkzaamheden. Blijf ons volgen, zodat je op de hoogte blijft van nieuws dat ons bezighoudt. We delen onze kennis graag.

Veel leesplezier!



Peter Broer, Directeur

Speculatieve grondhandel door 'kavelknippers'



Grond kopen met het vooruitzicht dat de waarde enorm gaat stijgen, omdat die grond in de toekomst bestemd gaat worden voor woningbouw, wie wil dat nou niet?

Meerdere kopers hebben zich laten verleiden tot het kopen van percelen grond van, wij noemen ze voor het gemak kavelknippers. Percelen grond, vaak agrarisch, worden gesplitst in kleinere percelen en voor een veel hogere waarde dan de werkelijke waarde verkocht. Aan de kopers wordt in het vooruitzicht gesteld dat de koop een goede belegging is, omdat de grond in de toekomst in een ontwikkeling zal worden betrokken. Achteraf blijkt dat die ontwikkeling er helemaal niet komt en de koper dus een slechte investering heeft gedaan. De kavelknipper heeft als enige een flink bedrag verdiend aan de verkoop.

Kwalijke praktijken als je het zo leest, daar moet toch iets tegen te doen zijn? Heeft de koper geen bescherming en is er geen regelgeving die ervoor zorgt dat dit niet is toegestaan? Overigens is speculatieve grondhandel niet alleen voor kopers nadelig. Ook voor gemeenten heeft het gevolgen. Door het opknippen en verkopen van percelen, komen gronden die eerst eigendom waren van één partij in handen van meerdere partijen. In het kader van een soepele gebiedsontwikkeling is dit niet bevorderlijk. Het onderhandelen met veel verschillende partijen om tot een ontwikkeling te kunnen komen, kan vertraging opleveren en de kosten lopen hierdoor vaak flink op.

In dit artikel behandelen we eerst hoe de speculatieve grondhandel in zijn werk gaat en welke partijen daarbij betrokken zijn. Vervolgens besteden we aandacht aan de gewenste consumentenbescherming en wie daarin een rol zouden kunnen spelen.

Daarnaast bespreken we of de gemeente instrumenten heeft om speculatieve grondhandel tegen te gaan. We besteden daarbij bijzondere aandacht aan de mogelijkheden en onmogelijkheden voor gemeenten. In de conclusie geven we een korte samenvatting.

De nadelige gevolgen van speculatieve grondhandel

Het RTL-nieuws heeft in april vorig jaar aandacht besteed aan speculatieve grondhandel. In de betreffende uitzending kwam een stel aan het woord. Zij hadden met geld uit een erfenis 9 percelen landbouwgrond gekocht. Deze percelen werden aangeboden door verschillende grondeigenaren en de leveringen zijn gerealiseerd door gebruikmaking van een volmacht. Alle leveringen vonden plaats bij hetzelfde notariskantoor. Voor de grond betaalden ze in totaal € 475.000,- in de hoop dat de waarde in de toekomst aanzienlijk zou gaan stijgen door een functiewijziging tot woningbouw. Deze functiewijziging is er uiteindelijk niet gekomen en het stel heeft een veel te hoge prijs betaald voor de grond.[1]

Dit verhaal is niet uitzonderlijk. Uit onderzoek van het Kadaster blijkt dat er de afgelopen 10 jaar ongeveer 700 percelen zijn opgeknipt in 17.000 kleine percelen.[2] In de meeste gevallen is op de verkochte percelen nog geen woningbouw gerealiseerd. Kopers profiteren dus niet van een waardestijging en de verkopers zijn er met de winst vandoor. Die verkopers hebben de landbouwgrond voor een veel lagere prijs verkregen van bijvoorbeeld boeren of andere grondeigenaren. Uit onderzoek van het Financieel Dagblad, gepubliceerd in 2019, blijkt dat particuliere beleggers bijna 700 miljoen euro hebben “geïnvesteed”.[3]

Naast de financieel nadelige gevolgen voor de kopers, zijn er nog meer negatieve gevolgen die we hier willen benoemen. Een probleem van praktische aard is die van de onduidelijkheid van de kavelgrenzen. De notaris tekent de voorlopige grens in, maar de definitieve vaststelling van grenzen door het Kadaster in een weiland is erg lastig.[4] Wil een koper een perceel vervolgens doorverkopen dan is niet duidelijk wat hij kan doorverkopen aangezien de perceelsgrenzen niet aanwijsbaar zijn.

Ook voor gemeenten zijn er nadelige gevolgen. Als het de bedoeling is om de gronden in een ontwikkeling te betrekken dan zal de gemeente in overleg moeten treden met alle eigenaren. Dit kunnen veel verschillende partijen zijn en met elk van hen zal een onderhandeling moeten plaatsvinden. Dit kan de voortgang van een project aanzienlijk belemmeren en de kosten kunnen hierdoor flink oplopen. Het is voor gemeenten dan ook niet aantrekkelijk om op die locaties een ontwikkeling te realiseren.

Consumentenbescherming

Zoals we hiervoor hebben kunnen zien, kopen consumenten grond van de handelaren omdat hen in het vooruitzicht wordt gesteld dat het een goede belegging is. Welke bescherming heeft een consument-koper die achteraf ontdekt dat de verkoper onjuiste informatie heeft verstrekt?



Vernietiging op grond van oneerlijke handelspraktijken

Op grond van de wet kan een overeenkomst worden vernietigd indien deze tot stand komt door dwaling, bedrog of misbruik van omstandigheden. Daarnaast is vernietiging ook mogelijk wanneer sprake is van oneerlijke handelspraktijken. In 2023 heeft de Rechtbank Noord-Holland bepaald dat een koper (voorlopig) niet hoefde mee te werken aan de uitvoering van een koopovereenkomst ten aanzien van speculatieve gronden. De voorzieningenrechter oordeelde dat er inderdaad aanwijzingen waren dat bij de totstandkoming van de koopovereenkomst sprake was van agressieve en misleidende handelspraktijken.[5]

Ook in een meer recente uitspraak wordt een beroep op vernietiging van de koopovereenkomst op grond van oneerlijke handelspraktijken door de rechter aanvaard.[6] In deze casus kocht de koper een perceel grond voor een prijs die dertig keer hoger lag dan de geldende grondprijs op basis van agrarische bestemming. De koper is door de verkoper niet voldoende gewezen op de risico's van de koop en op het feit dat het niet in de verwachting lag dat de betreffende grond als woningbouwlocatie zou worden aangewezen, zoals wel in de brochure werd vermeld. In de betreffende casus deed de verkoper zich daarnaast onterecht voor als projectontwikkelaar.

Toezicht ACM en AFM

De Autoriteit Consument en Markt (ACM) en de Autoriteit Financiële Markten (AFM) zijn de organen die toezien op de naleving van de regels over de bescherming van particulieren tegen misleidende informatie bij verkoop. Zij kunnen tegen oneerlijke handelspraktijken optreden. Dit kan door diverse instrumenten in te zetten zoals een zelfstandige last (een verplichting om te handelen of na te laten zonder dat er een overtreding aan vooraf hoeft te zijn gegaan), een bestuurlijke boete (financiële sanctie) of een last onder dwangsom (afdwingen van naleving door een overtreder).

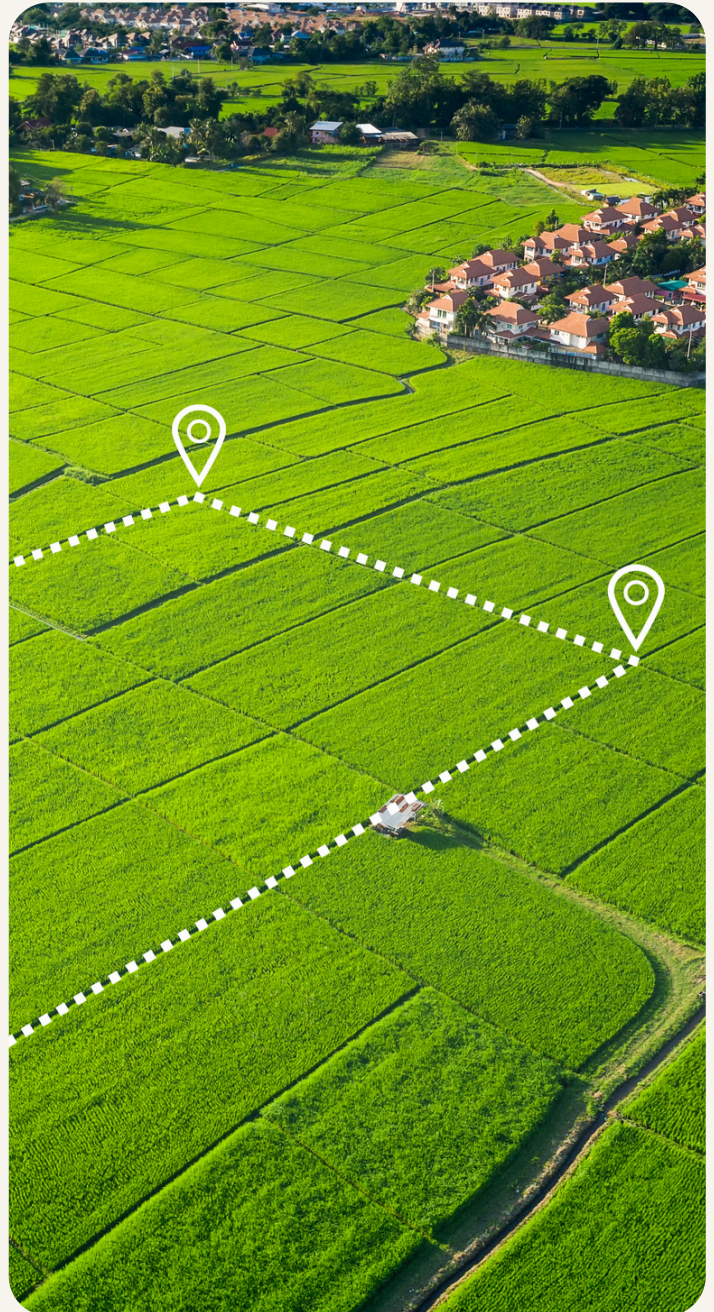
De AFM is bevoegd indien er sprake is van een financiële dienst of activiteit, bijvoorbeeld als de percelen kwalificeren als een beleggingsobject. Betreft het geen financiële dienst dan is de ACM bevoegd. In het verleden werden er nog regelmatig boetes opgelegd door de AFM voor deze vorm van grondspeculatie. Die boetes zien we tegenwoordig veel minder omdat de vergunningsplicht op grond van de Wet op financieel toezicht (hierna: Wft) handig wordt ontweken. Op grond van artikel 2:55 Wft is er namelijk een vergunningsplicht voor het aanbieden van beleggingsobjecten. Door de grond niet als beleggingsobject aan te bieden en af te spreken dat de koper zelf verantwoordelijk is voor het beheer van de grond, wordt voorkomen dat de grond als beleggingsobject gezien wordt en is er dus ook geen vergunning nodig. Een disclaimer opnemen waarin duidelijk wordt aangegeven dat er buiten het toezicht van de AFM wordt belegd en er mogelijk geen vergunningsplicht is voor deze activiteit, kan helpen. Dit zien we bijvoorbeeld al terug bij het beleggen in vakantiewoningen.

Zowel de ACM als de AFM ontvangt nog steeds amper meldingen of signalen over deze speculatieve grondhandel.[7] De vergunningsplicht wordt door de 'kavelknippers' ontweken en de verwachting is dat de toezichtsorganen zelf ook niet snel over gaan tot actie [8] Het doen van meldingen bij de ACM en AFM door individuele consumenten of als collectief kan er mogelijk voor zorgen dat deze handelspraktijken hoger op de prioriteitenlijst komt te staan.

Rol gemeente

De speculatieve grondhandel kan ook gevolgen hebben voor een gemeente. Welke nadelige gevolgen zijn dit? En heeft de gemeente instrumenten om hier iets tegen te doen?

Gemeenten hebben op grond van de Omgevingswet de taak om te zorgen voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit betekent dat er een balans moet bestaan tussen verschillende functies die locaties binnen een gebied kunnen vervullen. Voor een dergelijke toedeling wordt in eerste instantie niet gekeken naar de eigendomsposities, maar naar geschikte locaties. Zodra een gemeente na het vinden van een geschikte locatie geconfronteerd wordt met meerdere perceeleigenaren, kan dit ervoor zorgen dat een ontwikkeling vertraagt en vele malen duurder wordt. Dit kan er weer voor zorgen dat een op het eerste oog geschikte ontwikkellocatie helemaal niet meer zo geschikt is. Er zal met veel perceeleigenaren onderhandeld moeten worden, deze eigenaren verlangen uiteraard een goede prijs om hun gedane investering terug te verdienen en de gemeente kan mogelijk geconfronteerd worden met meerdere prijsvaststellingsprocedures (indien er een voorkeursrecht op de percelen ligt).



Voorkeursrecht

De gemeente heeft diverse instrumenten die zij kan inzetten om deze speculatieve grondverkoop tegen te gaan. Zo kan de gemeente op grond van artikel 9.1 van de Omgevingswet een voorkeursrecht vestigen op percelen waarop een toekomstige ontwikkeling is voorzien. Daarmee zal een perceeleigenaar de grond eerst moeten aanbieden aan de gemeente indien verkoop wenselijk is (artikel 9.7 Omgevingswet). Wanneer dit voorkeursrecht gevestigd wordt voordat de percelen opgeknipt worden, kan het opkopen door kavelknippers voorkomen worden. Een gemeente zal in zo'n geval vaak overgaan tot aankoop. Op het moment dat de kavels al 'geknipt' zijn en de gemeente hier vervolgens een voorkeursrecht op legt, wordt ontwikkeling aanzienlijk ingewikkelder. In dat geval moet goed overwogen worden of het opgeknipte perceel nog wel wenselijk is voor de potentiële ontwikkeling. Bovendien zit er een beperkte houdbaarheid op het gevestigde voorkeursrecht.

Onteigening

Op grond van artikel 11.2 van de Omgevingswet kan de gemeente overgaan tot onteigening. Biedt dit een oplossing op het moment dat een grondhandelaar het perceel heeft opgekocht en opgeknipt heeft doorverkocht? Ook dat is geen eenvoudige opgave. Zo zal de gemeente eerst moeten proberen om minnelijk overeenstemming te bereiken met alle perceeleigenaren die veelal verspreid door het land wonen. Vervolgens zal de gemeente nog vele procedures moeten voeren indien er geen minnelijke overeenstemming bereikt wordt met de verschillende perceeleigenaren. De inzet van deskundigen, de vele uren die hierin gaan zitten en de procedurekosten zorgen ervoor dat een ontwikkeling mogelijk totaal niet meer rendabel is.

Informereren en waarschuwen

Zijn er dan geen andere mogelijkheden voor een gemeente om hier actief tegen op te treden? Het ligt het meest voor de hand om als gemeente te blijven waarschuwen voor dit soort praktijken. Door actief te informeren, kunnen particulieren bewust worden gemaakt van deze praktijken. De gemeente Amsterdam heeft onlangs grote borden geplaatst waarop gewaarschuwd werd voor grondspeculatie in Amsterdam-Noord. Op metershoge bouwborden werd duidelijk aangegeven dat er in Landelijk Noord niet gebouwd gaat worden.^[9]

Ook de Friese gemeente Fryske Marren heeft vorig jaar nadrukkelijk gewaarschuwd voor deze speculatieve grondhandel. Daar kwamen signalen binnen dat een onderneming bouwkavels aanbood op grond die niet eens in eigendom was van het betreffende bedrijf. Dit bedrijf vertelde er niet bij dat er nooit een functiewijziging zou gaan plaatsvinden. Zodoende heeft de gemeente op haar website nadrukkelijk gewaarschuwd voor deze grondspeculatie.^[10]

Actief informeren en waarschuwen lijkt het beste instrument dat de gemeente in handen heeft om op te treden tegen deze vorm van grondspeculatie. Door actief op de website, in de media maar ook met borden op locatie te waarschuwen kan men hopelijk steeds meer bewust gemaakt worden van deze handelspraktijken.

Toezicht door de notaris

Bij de levering van de gronden is altijd een notaris betrokken. Zonder de notaris kan immers de levering van grond niet plaatsvinden.^[11] De notaris dient op grond van de wet onafhankelijk en onpartijdig te zijn.^[12] Hij heeft zowel een zorgplicht als een ministerieplicht. De zorgplicht is op te splitsen in twee onderdelen. Als eerste houdt de zorgplicht in dat de beoogde rechtsgevolgen door het ondertekenen van de akte daadwerkelijk intreden. Aan de andere kant ziet de zorgplicht van de notaris erop dat wordt voorkomen dat misbruik wordt gemaakt van juridische onkunde en feitelijk overwicht.^[13] Op basis van de zorgplicht moet de notaris zich ervan overtuigen dat een partij weet waarvoor hij tekent. De notaris moet in dat kader wijzen op de risico's die een bepaalde transactie met zich meebrengt. Als de notaris onvoldoende overtuigd is of een partij daadwerkelijk weet waar hij voor tekent, kan hij ervoor kiezen om niet tot ondertekening van de akte over te gaan. Deze keuze maakt een notaris niet zomaar, aangezien hij naast de zorgplicht ook een ministerieplicht heeft. Deze plicht houdt kort gezegd in dat hij niet zonder gegronde redenen zijn dienst mag weigeren.^[14]

De rol van de notaris ligt bij de speculatieve grondhandel al enige tijd onder een vergrootglas. In verschillende procedures wordt de notaris verweten dat hij onvoldoende voorlichting heeft gegeven aan de koper van speculatieve gronden. De vorderingen worden zeker niet altijd toegewezen, maar in een recente uitspraak heeft het Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden geoordeeld dat de notaris onrechtmatig heeft gehandeld.^[15] In de betreffende casus zijn de akten door middel van volmachten gepasseerd en heeft de notaris de koper niet in persoon aan tafel gehad. Volgens het Hof heeft de notaris zich er onvoldoende van overtuigd dat de koper bekend was met de risico's van de transacties.

Een lastige rol voor de notaris, temeer omdat hij pas in het proces wordt betrokken wanneer de koopovereenkomst al is getekend en de verplichtingen over en weer in beginsel al zijn aangegaan. Op basis van zijn ministerieplicht mag de notaris niet zomaar de uitvoering van de transactie wijzigen en uit de jurisprudentie is tot nu toe ook nog niet gebleken dat speculatieve grondhandel direct een gegronde reden tot dienstweigering oplevert. ^[16]



Van verschillende kanten wordt ervoor gepleit om de koopovereenkomst die ten grondslag ligt aan de levering van speculatieve grondhandel door de notaris te laten opstellen. In de huidige praktijk is een notariële koopovereenkomst niet verplicht. De notaris kan deze overeenkomst opstellen, maar in veel gevallen gebeurt dit door een makelaar of door partijen zelf. Als de notaris betrokken is bij het opstellen van de overeenkomst, betekent dit dat zijn zorgplicht ook al eerder kan worden ingezet. Vanuit die plicht zal de notaris bij het aangaan van de overeenkomst partijen al moeten wijzen op de risico's en consequenties van de te sluiten overeenkomst.^[17] In sommige gevallen zou de notaris kunnen voorkomen dat een vernietigbare koop wordt gesloten.^[18]

Rol Kadaster

De splitsing van de percelen grond vindt plaats door het Kadaster. Door middel van de splitsapplicatie kunnen bepaalde organisaties kavels echter splitsen door het plaatsen van voorlopige kadastrale grenzen. Van deze mogelijkheid wordt bij speculatieve grondhandel vaak gebruik gemaakt. Uiteindelijk zal er na verloop van tijd door het Kadaster een definitieve grens worden bepaald. Bij de aanwijzing van deze grens zijn de betrokken partijen aanwezig.

Het aanwijzen van de grens van de gevormde percelen blijkt in de praktijk nog niet zo eenvoudig. De notaris die de voorlopige splitsing heeft verzorgd, heeft een lijn getrokken in het (agrarische) perceel. Het is echter lastig om die exacte lijn in het veld terug te vinden. De splitsing zorgt dus voor onduidelijke grenzen, waarbij het ook bij een eventuele doorverkoop moeilijk wordt om een toekomstige koper te laten zien welke kavel wordt gekocht. In dit kader heeft het Kadaster voorgesteld om definitieve splitsing voorafgaand aan de overdracht verplicht te stellen.^[19]

Conclusie

Speculatieve grondhandel kent veelal verliezers. Zowel voor een gemeente (nadelig voor gebiedsontwikkeling) als voor een investeerder/koper (geen verwacht rendement) pakt een aankoop van dergelijke percelen nadelig uit. De kavelknipper (verkoper) lijkt hier de winnaar. Toch hebben we in recente uitspraken gezien dat ook deze partij niet altijd ongeschonden uit deze speculatieve grondhandel komt. In meerdere uitspraken heeft de rechter geoordeeld dat er sprake is van oneerlijke handelspraktijken. Een goede zaak uiteraard, maar toch is het ook goed om te kijken naar de rollen van de diverse partijen in dit proces.

Een gemeente heeft diverse instrumenten die zij kan inzetten om haar grondpositie te versterken. Het voorkeursrecht en de mogelijkheid om te onteigenen zijn hier voorbeelden van. Toch lijken deze instrumenten niet het meest geschikt als het gaat om het tegenaan van grondspeculatie. Om dit tegen te gaan lijkt het actief informeren en waarschuwen (zoals de gemeente Amsterdam en Fryske Marren eerder al deden) toch de beste optie te zijn als het gaat om de rol van een gemeente in dit geheel.

De notaris wordt nu veelal pas in het proces betrokken wanneer de koopovereenkomst met betrekking tot de betreffende grond al is getekend. In beginsel zal hij op grond van zijn ministerieplicht de koopovereenkomst moeten uitvoeren, tenzij hij gegronde redenen heeft om dit te weigeren. Speculatieve grondhandel kan eerder worden herkend en aangepakt wanneer de notaris al bij het opstellen van de koopovereenkomst in beeld is.

Verkoop van percelen kan nu nog plaatsvinden op basis van voorlopige kadastrale grenzen. Door een definitieve splitsing vooraf in deze situaties verplicht te stellen weet de koper wat hij koopt en in de toekomst eventueel weer kan doorverkopen.

Speculatieve grondhandel ligt al enige tijd onder een vergrootglas. Meerdere partijen kunnen een actieve rol vervullen om dit zoveel mogelijk tegen te gaan. Het is echter aan het kabinet om hierin het voortouw te nemen, de regelgeving aan te scherpen en toezicht te waarborgen.



Bart Sikkes, Jurist



Evelien van den Brink, Jurist



Nu echt werk maken van energiemangement overheidsgebouwen

- Een verduurzamingsopgave, maar geen accuraat startpunt om de CO₂-uitstoot op te berekenen?
- Geen handvatten om je huurders te stimuleren om duurzaam met energie om te gaan?
- Een huurder die een exploitatietekort heeft vanwege verhoogde energietarieven?
- Een gelijk speelveld en zekerheid in de berekening van de kostprijsdekkende huur?
- Je weet niet of er (grote) installaties onevenredig veel energie verbruiken?
- Vind je het moeilijk om de risico's in te schatten op het gebied van brandverzekering, zonnepanelen en de informatieplicht?
- Er is geen duidelijk overzicht hoe de portefeuille presteert?

Dan is het misschien tijd om het energiebeheer op portefeuilleniveau op orde te brengen.

Energiemanagement of -beheer is belangrijk en in bepaalde opgaven zelfs essentieel. Denk hierbij aan de klimaatdoelstellingen en de verduurzamingsopgave, maar ook aan onderwerpen als de [kostprijsdekkende huur](#), netcongestie of benchmarking. Allemaal onderwerpen waarbij goed energiemangement een belangrijke rol speelt.

Vanuit enkele praktijkervaringen geven wij tips om het energiemangement naar een hoger niveau te tillen.

Basis op orde

Zorg dat de basis op orde is. Net als de werkwijze van onze [vastgoedladder](#) begint het met inzicht. Dit kan door een volledige inventarisatie portefeuille breed of in fases. Dit doe je zo:

- Zorg voor duidelijk inzicht in alle aansluitingen, inclusief die van derden (huurders). Met de juiste volmachten voor klein- en grootverbruik kan de uitlezing worden georganiseerd;
- Zorg dat alle meters slim zijn of in ieder geval regelmatig worden uitgelezen;
- Zorg dat er duidelijk op gebouwniveau wordt gemonitord of nog beter op gebruikersniveau. Om nog beter op verduurzaming te kunnen sturen zal op (groot) installatieniveau gemonitord moeten worden;
- Zorg voor een duidelijk (en bij start een simpel) monitoringsysteem met mogelijk een dashboard;
- Zorg voor een duidelijke aansluitingenadministratie, ook in combinatie met alle facturatie. Benoem de meters eenduidig, zodat hier geen ruis over kan ontstaan;
- Zorg voor een duidelijke administratie van de tussenmeters;
- Zorg dat de inactieve (tussen)meters inzichtelijk worden. Indien mogelijk verwijderen;
- Zorg dat het gecontracteerde vermogen goed aansluit op het verbruik.

Optimaliseren

Benchmarken

Wanneer de basis op orde is, kan men op gebouw- en zelfs op gebruikersniveau monitoren en benchmarken. In de verduurzamingsopgave kan dit heel interessant zijn. Welke gebouwen presteren minder goed? En hoe kan dit? Een aanvullend instrument hiervoor is de WEï-methode. Zo kan er bijvoorbeeld onderscheid gemaakt worden in laadpalen en zonnepanelen. Wat ook interessant is om intern te benchmarken op functieniveau, zodat huurders beter bewust worden van hun verbruik. Een voorbeeld hiervan is om sporthallen met elkaar te vergelijken op energieverbruik en bestuurders en gebruikers hierin mee te nemen.

Monitoring

Om beter te kunnen sturen op het verbruik is het noodzakelijk om zo gedetailleerd als mogelijk te monitoren. Hoe korter het tijdsbestek, hoe beter inzichtelijk wordt waar de pieken en dalen in het verbruik en de opwekking vandaan komen. Aan de hand van deze inzichten kan hierop gestuurd worden.

Dashboard

Met een dashboard kan in de route naar een duurzame portefeuille duidelijk voor iedereen worden wat de maatregelen voor impact hebben. De doelstellingen worden beter zichtbaar.



Risico's

Met goed energiebeheer kunnen er naast efficiëntie en kostenbesparingen tal van problemen worden voorkomen. Denk hierbij aan:

- Een overschrijding van verbruik. Daardoor kan de [Informatieplicht \[1\]](#) of [onderzoeksplicht energiebesparing \[2\]](#) gehanteerd worden.
- Netcongestie en een overcapaciteit wat mogelijk niet in lijn is met gemeentelijk beleid. Ook toekomstgericht beter kunnen sturen op nieuwe aansluitingen.
- Verzekeringsproblematiek, zoals een te late constatering van stormschade aan zonnepanelen.

Tips van Metafoor Vastgoed

Vastgoed- en grondzaken kunnen complexe materie zijn op bepaalde gebieden en helemaal bij de overheid. Energiebeheer en -management is een onderdeel waar we in de praktijk wel eens te maken mee krijgen. Hieronder onze tips:

- Begin met een eenduidig en compleet aansluitingenregister van álle gebouwen, zodat er inzicht komt portefeuille breed. Een vervolg kan zijn om in de omgeving te gaan zoeken naar slimme oplossingen (koppelkansen).
- Hanteer een monitoringsysteem met signalering van opvallende afwijkingen. Dit voorkomt dat er te laat wordt gehandeld.
- Sluit met het eigen vastgoed aan bij een eventueel [ISO5001-traject](#) binnen de overheidsinstantie. Dit gaat bijvoorbeeld ook over de laadinfrastructuur en de openbare verlichting.
- Stel prioriteiten in de portefeuille. Een slooppand is in die zin minder belangrijk dan een kernpand.
- Klop aan de deur bij energie-inkoop. Hier kunnen ook (duurzame) slagen gemaakt worden.
- Neem waterverbruik mee in het geheel. Deze wordt ook steeds belangrijker.
- Stel de juiste prioriteiten. De inventarisatie van aansluitingen op overheidsgebouwen kan nog wel eens onderschat worden en kan veel tijd kosten. Maak een plan en beleg de werkzaamheden/verantwoordelijkheden of stel een energiecoördinator aan. De Plan-Do-Check-Act-methode (PDCA-methode) kan ondersteuning bieden.
- Vraag advies en zoek hulp.
- Start ermee.

Energiemanagement of -beheer gaat verder dan monitoring. Het gaat om inzicht, delen, leren, tijdig bijsturen, gelijke speelvelden voor je huurders en gezamenlijk streven naar duurzaamheid. Maak van energiebeheer een prioriteit. Dat loont.



Armand Janisse, Vastgoedadviseur



Robin Visker, Technisch Vastgoedadviseur



Het ravijnjaar en de gemeentelijke vastgoedafdeling



Gemeenten zijn voor een groot deel van hun inkomsten aangewezen op de uitkeringen die zij van het Rijk ontvangen uit het Gemeentefonds. Wijzigingen in de systematiek en omvang van het Gemeentefonds werken dan ook direct door in de gemeentelijke begroting. Een belangrijke wijziging in dit financieringssysteem wordt in 2026 verwacht. Die wijziging leidt tot een stevige verlaging van de uitkering uit het Gemeentefonds, ook wel het ravijnjaar genoemd. [1] Hoe kan een gemeentelijke vastgoedafdeling zich hierop voorbereiden? In dit artikel lichten wij de betekenis van het ravijnjaar toe en schetsen enkele mogelijke maatregelen.

De inkomsten van de gemeente

Hoewel de precieze herkomst van middelen per gemeente verschilt, kunnen de inkomsten van gemeenten in drie categorieën worden verdeeld: de uitkering uit het Gemeentefonds, de inkomsten uit belastingen en heffingen en de overige baten.

De belastingen en heffingen vormen het kleinste deel. Bekende voorbeelden van gemeentelijke belastingen zijn de onroerendezaakbelasting, de parkeerbelasting en de toeristenbelasting. Bij heffingen kunnen we denken aan de rioolheffing en afvalstoffenheffing, of aan de leges voor vergunningen. Kenmerk van heffingen is dat het totaal hiervan nooit meer kan zijn dan de kosten die de gemeente maakt voor deze diensten.

De overige baten bestaan uit specifieke Rijksuitkeringen, opbrengsten van vastgoed (zoals verkoop en verhuur), boekwinst bij de verkoop van aandelen en rente- en dividendopbrengsten.

| Inkomstenbron | Percentage |
|--------------------------|------------|
| Gemeentefonds | 55% |
| Belastingen en heffingen | 16% |
| Overige baten | 29% |

Bron gegevens: Herkomst inkomsten van Nederlandse gemeenten in 2022 (gemiddelde).
Bron: CBS.

Het grootste deel van de gemeentelijke inkomsten wordt echter gevormd door de uitkering uit het Gemeentefonds (ruim € 40 miljard in 2022).[2] Hoeveel geld gemeenten ontvangen uit het Gemeentefonds hangt af van diverse maatstaven, zoals het aantal inwoners, de sociale structuur (het aantal uitkeringsgerechtigden), de oppervlakte van de gemeente en de infrastructuur. Er zijn ruim 60 maatstaven die samen de verdeelsleutel bepalen.[3] De uitkomst van de verdeelsleutel is dus per gemeente verschillend, waarbij geldt dat de uitkering uit het fonds lager is als er meer lokale belastingcapaciteit – ruimte om belastingen te innen – is. Bovendien ontvangt een gemeente met vooral stedelijk gebied relatief meer dan een gemeente met een groot buitengebied. In geval van langdurige financiële tekorten kunnen gemeenten ook een beroep doen op een aanvullende uitkering, boven op de algemene uitkering uit het Gemeentefonds. Daarmee komen zij onder financieel toezicht van de provincie (de artikel 12- status).[4]

Het Rijk bepaalt de omvang van het Gemeentefonds en is verantwoordelijk voor het actueel houden van de verdeelsleutel. Dit is onderdeel van het normale begrotingsproces en de jaarlijkse groei of krimp van deze fondsen is gekoppeld aan de rijksuitgaven. Extra rijksuitgaven leiden tot meer geld in het Gemeentefonds; bezuinigingen op rijksniveau leiden tot minder geld in het Gemeentefonds. Dit principe wordt ook wel de ‘trap op, trap af’ systematiek genoemd of het ‘accres’.

Het ravijnjaar en de gevolgen daarvan

Al langere tijd wordt er door het Rijk gesleuteld aan deze systematiek en vanaf 2026 wordt er een nieuw financieringssysteem ingevoerd. Daarbij wordt de ‘trap op, trap af’ systematiek ingewisseld voor een koppeling met de economische ontwikkeling (op basis van het bruto binnenlands product (bbp)). Bovendien is er het voornemen om de uitkering van SPUK-gelden (specifieke uitkeringen) ook via het Gemeentefonds te laten verlopen, waarbij het Rijk tegelijkertijd 10 procent kort op deze SPUK-gelden. [5] De precieze uitwerking is echter – mede door de kabinetswisseling – nog onduidelijk.

In 2024 bedroeg de uitkering uit het Gemeentefonds in totaal € 42,4 miljard, wat neerkomt op gemiddeld € 124 miljoen per gemeente of € 2.364,- per inwoner.[6] [7] Zoals het er nu naar uitziet gaan gemeenten gezamenlijk in 2026 ongeveer € 2,5 miljard euro minder krijgen, € 7,3 miljoen per gemeente of € 138,- per inwoner, een afname van ongeveer 6%. Daarom wordt 2026 het ravijnjaar genoemd. De verwachting is dat het Gemeentefonds de jaren daarna weer groeit, maar hoe en tot welk bedrag is nog onduidelijk.



Een daling van 6% van de Gemeentefonds-uitkering heeft impact op de bedrijfsvoering en financiële slagkracht van gemeenten. Ondanks deze daling van de inkomsten blijft de zorgplicht van gemeenten op allerlei gebieden zoals ouderen, jongeren, onderwijs of bijvoorbeeld energietransitie namelijk onverminderd van kracht. Daarmee wordt het maken van een sluitende begroting nog meer een uitdaging, en dit proces leidt tot onzekerheid en mogelijk bezuinigingen. De vermindering van inkomsten dwingt gemeenten in ieder geval om hun uitgaven kritisch te evalueren. Tegelijkertijd biedt het kansen om strategische keuzes te heroverwegen en efficiëntieslagen te maken.

De gemeentelijke vastgoedafdeling en het ravijnjaar

De gemeentelijke organisatie, en dus ook haar afdeling vastgoed, zal zich moeten voorbereiden op het ravijnjaar. Een kritische blik op de wijze van uitvoering van het vastgoedbeleid, op de omvang en samenstelling van de vastgoedportefeuille en op de interne processen en organisatie mag daarbij niet ontbreken. Natuurlijk zou het bij gemeentelijk vastgoed voor een belangrijk deel over maatschappelijk rendement moeten gaan. Maar het is niet ondenkbaar dat het gemeentebestuur, de raad en het college, de organisatie vraagt om met voorstellen te komen. Voorstellen om het werk anders te organiseren maar ook voorstellen die leiden tot financiële optimalisatie. Vrij vertaald: antwoorden op de vraag waar bezuinigd kan worden, op korte en/of langere termijn.



In de ideale wereld van (maatschappelijk) vastgoed is er binnen de gemeentelijke vastgoedportefeuille sprake van kostprijsdekkende huurprijzen voor zowel maatschappelijke gebruikers als andere organisatieonderdelen. Als die systematiek consequent en volledig is doorgevoerd werkt de vastgoedafdeling kostenneutraal en gaan er vanuit het concern geen middelen naar het gemeentelijk vastgoed. Bezuinigen in het vastgoedveld heeft dan hooguit indirect effect, namelijk als dat zou leiden tot minder subsidie vanuit de beleidsprogramma's. Veel gemeenten hebben de systematiek van kostprijsdekkende huren nog maar gedeeltelijk ingevoerd. Dan wordt de discussie over financiële optimalisatie en bezuinigingsmogelijkheden zinvol en nodig.

In het onderstaande zetten wij – vanuit diverse invalshoeken – een aantal te verkennen maatregelen en mogelijkheden voor financiële optimalisatie op een rij.

Inzicht en organisatie

Nadenken over maatregelen en mogelijkheden en het beoordelen van financiële effecten daarvan kan niet zonder goed inzicht in de portefeuille. Een actuele, volledige en toegankelijke vastgoedadministratie die een helder beeld geeft van gebouwen, gronden en contracten met financiële kerngegevens is een voorwaarde om onderbouwde keuzes voor de toekomst te kunnen maken. De basis op orde dus. Met die basis op orde weet de organisatie waar zij staat en kan de route naar het gewenste eindbeeld worden bepaald.

Wat doen we wel en wat doen we niet, een dilemma waar veel vastgoedafdelingen mee worstelen. Het takenpakket is vaak breed en bestaat uit een mix van projecten met eigen financiering en regulier werk, dat uit de algemene middelen betaald wordt. Toe- of afname van regulier werk heeft effect op de formatie die op de begroting drukt. Een kritische blik op personeelsomvang en inhuur ligt voor de hand. Ook kunnen taken wellicht anders georganiseerd of uitbesteed worden door deze bijvoorbeeld te verleggen naar maatschappelijke partijen. Digitalisering en de inzet van AI kan bovendien helpen om werkprocessen te stroomlijnen.



Financieel

De kapitaallasten (rente en afschrijving) vormen een substantieel onderdeel van de kosten van het gemeentelijk vastgoed. Het rekenen met een restwaarde is vanuit de circulariteitsgedachte goed verdedigbaar en leidt bovendien tot lagere afschrijvingslasten.^[8] Een verlenging van de afschrijvingsduur heeft dat effect ook. Een kritisch gesprek over het lokale waarderings- en afschrijvingsbeleid is dus zinvol.

Een andere mogelijke exercitie is het vormen van een reserve uit de netto-verkoopopbrengsten van panden die niet (meer) tot de kernportefeuille behoren.^[9] Zo'n reserve kan worden aangewend voor investeringen in het vastgoeddomein, zodat geen extra beslag op de begroting wordt gelegd.

Tot slot is wellicht sprake van stille reserves in de grond- en vastgoedportefeuille die kunnen worden ingezet voor nieuwe investeringen.

Inkomsten

Het verhogen van de inkomsten uit grond en vastgoed vereist vooral een scherpe interne blik en bestaat uit een combinatie van mogelijke acties, waaronder:

- De tarieven in de grondprijisbrief jaarlijks actualiseren, zodat nieuwe contracten op een marktconform niveau worden gesloten;
- In bestaande contracten kunnen de momenten van indexering en herziening worden benut, voor zover hiervoor wettelijk en contractueel ruimte bestaat;
- Het proces van facturering, inning en debiteurenbewaking transparant en helder organiseren en inzetten op actief debiteurenbeheer.

Uitgaven

Bij uitgavenverlaging kan ook aan meerdere acties gedacht worden, zoals:

- Bij nieuwe en bestaande contracten moet men alert zijn op de onderhoudsdemarcatie (en dus geen onderhoud doen dat contractueel voor de huurder is);
- Servicekosten nauwgezet doorberekenen;
- Onderhouds- en verduurzamingsmaatregelen in planning en prioritering op elkaar afstemmen;
- De kosten van verduurzaming doorberekenen in een hogere (kostprijsdekkende) huurprijs;
- Door het afstoten van panden die niet (meer) tot de kernportefeuille behoren, besparen op structurele onderhouds- en exploitatielasten.

Conclusie en aanbevelingen

Het is niet onwaarschijnlijk dat de berichten over het ravijnjaar leiden tot de vraag naar mogelijke bezuinigingsmogelijkheden in het vastgoed-domein. Dit artikel benoemt enkele mogelijkheden die de moeite waard zijn om te onderzoeken. De zoektocht is dus breder dan de simpele verkoop van vastgoed, een invalshoek die politiek-bestuurlijk soms als eerste wordt bepleit. Wij bevelen die bredere scope aan, uiteraard in overeenstemming met het vastgoed- en accommodatiebeleid.



Meer weten?

Wilt u meer weten over het onderwerp van dit artikel of over wat wij kunnen betekenen voor uw organisatie? Neem dan contact op met Metafoor Vastgoed of met ondergetekenden.



Frans Krabbendam, Rentmeester



Mark Koster, Vastgoedadviseur

De gevolgen van netcongestie: twee voorbeelden uit de praktijk

Al enkele jaren wordt het elektriciteitsnet in de meeste gebieden in Nederland overbelast. Hierdoor kan het verkrijgen van een nieuwe aansluiting steeds moeilijker worden. De wachttijden bij de netbeheerders kunnen op bepaalde plaatsen oplopen tot anderhalf of zelfs twee jaar.

Ook bij de afdeling Grondzaken van gemeenten zien we de gevolgen van deze netcongestie. Zo zien we steeds meer aanvragen van netbeheerders om grond aan te kopen, te huren of in opstal te verkrijgen voor de plaatsing van een transformatorstation, om op die manier de capaciteit op het net te kunnen uitbreiden. Van de gemeente wordt verwacht dat zij hieraan meewerkt, maar deze verzoeken kunnen tot een aantal uitdagingen leiden. Ook merken we de gevolgen van de netcongestie in de gebiedsontwikkeling. Zonder hoofdaansluiting kunnen er namelijk geen woningen, bedrijfspanden en andere gebouwen worden gebouwd. In dit artikel schetsen wij een aantal ontwikkelingen bij de afdeling Grondzaken van gemeenten die het gevolg zijn van de netcongestie.

Toename in verzoeken om grond te kopen voor de plaatsing van transformatorstations

Voor onze opdrachtgevers zijn we vaak werkzaam op de afdeling Grondzaken, bijvoorbeeld als jurist grondzaken of als adviseur grondzaken. We behandelen dan diverse grondzakendossiers met betrekking tot koop en verkoop, huur, erfpacht en opstal. Hier krijgen wij regelmatig verzoeken binnen van netbeheerders voor de aankoop van een stukje gemeentegrond waarop zij bijvoorbeeld een transformatorstation of algemeen voedingspunt (hierna: 'AVP') kunnen plaatsen. Dit kan de gemeente regelen door het vestigen van een opstalrecht ten behoeve van de netbeheerder of door het benodigde stukje grond te verkopen aan de netbeheerder.

De verzoeken van netbeheerders die wij tot nu toe binnen hebben gekregen, hebben voor lastige situaties gezorgd. Sinds het Didam-arrest moeten overheden namelijk hun voornemen tot verkoop of tot het vestigen van een beperkt recht publiceren. De achterliggende reden hiervoor is het gelijkheidsbeginsel en de mogelijkheid voor andere geïnteresseerden om mee te dingen. De publicatie biedt dan ook de mogelijkheid om te reageren op de voorgenomen verkoop. Wat we tot nu toe vaak zien, is dat omwonenden hun bezwaren kenbaar maken. Zij zijn tegen de plaatsing van een transformatorstation of AVP op die locatie, terwijl zij niet zelf geïnteresseerd zijn in het stuk gemeentegrond en ook niet willen meedingen.



Op dat moment moet je als overheid verschillende belangen afwegen. De netbeheerders komen met hun verzoek bij de gemeente omdat zij een verzoek hebben ontvangen van bewoners of bedrijven voor het leveren van stroom. Op grond van de Elektriciteitswet 1998 zijn netbeheerders verplicht om iedereen die daarom verzoekt aan te sluiten op het net en het transport van elektriciteit uit te voeren. Wanneer bestaande transformatorstations of AVP's aan hun maximale (transport)capaciteit zitten, moeten de netbeheerders dus nieuwe plaatsen om aan hun verplichting te kunnen voldoen en nieuwe aansluitingen te kunnen realiseren. Hiervoor hebben zij vaak openbare ruimte van de gemeente nodig. Voor omwonenden spelen er andere belangen. Zij vrezen voor een belemmering van hun uitzicht, een daling van hun woningwaarde en lichamelijke schade door elektromagnetische velden.

In deze kwestie proberen wij rekening te houden met alle belangen. Wij gaan met de netbeheerder om tafel en zullen eerst bespreken of het transformatorstation of AVP écht nodig is. Daarna zullen wij de verzochte locatie bespreken en bekijken of eventueel een andere locatie ook mogelijkheden biedt. Zo proberen wij samen met onze wijkbeheerders, collega's van diverse afdelingen (zoals groen, verkeer, riolering, kabels- en leidingen en stedenbouwkunde) en de netbeheerder te kijken naar de meest geschikte locatie voor zowel de netbeheerder als de omwonenden. Hierbij proberen wij ook zoveel mogelijk rekening te houden met de belangen van omwonenden.

Hoe los je dit op?

Wij proberen een locatie te kiezen die niet te veel in het zicht is en proberen het bouwwerk in te laten passen in de omgeving door het bijvoorbeeld een dennengroene kleur te geven en te omheinen met beplanting. Daarnaast worden omwonenden geïnformeerd over het nieuwe voorzorgbeleid van het ministerie van Economische Zaken en Klimaat met betrekking tot magneetvelden.^[1] In dit nieuwe beleid is namelijk bepaald dat netbeheerders de magneetvelden van transformatorstations in de woonwijken zo klein mogelijk moeten houden. Hierbij is een vaste lijn van maatregelen opgenomen die de netbeheerders in deze transformatorstations toepassen. Naast deze maatregelen gelden geen andere concrete eisen zoals het houden van afstand tot bijvoorbeeld woningen of specifieke grenswaarden in de sterkte van het magneetveld.

Wat in deze situaties vooral belangrijk is, is transparantie in de plannen en de communicatie naar buiten. Zo is het goed om op de gemeentelijke website een informatiepagina aan te maken over netcongestie, de verplichting van netbeheerders om stroom te leveren en het voorzorgbeleid voor magneetvelden bij elektriciteitsvoorzieningen. Tot slot raden wij aan om per geval duidelijk met omwonenden te communiceren over de gekozen locatie, de besluitvorming, de afgewogen belangen en de eventuele oplossingen om de hinder zoveel mogelijk te beperken.



Gevolgen van netcongestie voor gebiedsontwikkeling

Voor gemeenten ligt er een grote opgave om meer woningen te bouwen. Gemeenten vullen dit op verschillende manieren in. Zo kan grond worden overgedragen aan een projectontwikkelaar die de woningen realiseert, of kan het zijn dat de ontwikkelaar (of een particulier) zelf al een grondpositie heeft. In dat geval wordt doorgaans een anterieure overeenkomst en/of een kooprealisatieovereenkomst gesloten. De gemeente kan ook vrije kavels uitgeven. Deze worden dan rechtstreeks verkocht aan particuliere kopers. In deze situatie kan ook worden gekozen voor het CPO-model. CPO staat voor collectief particulier opdrachtgeverschap. In deze vorm verenigen de kopers zich in een CPO en treden zij feitelijk zelf op als projectontwikkelaar. De afgelopen tijd zien we deze vorm bij steeds meer gemeenten voorkomen.

Bij gemeenten zien we dat de netcongestie gevolgen heeft voor de gebiedsontwikkeling. Ongeacht voor welke uitgiftevorm er wordt gekozen, wordt de grond doorgaans bouwrijp geleverd door de gemeente. De meeste gemeenten hanteren algemene uitgifte- of verkoopvoorwaarden, waarin een definitie van deze bouwrijpe staat is opgenomen. Over het algemeen valt onder 'bouwrijpe grond' onder andere de aanwezigheid van hoofdstelsels voor nuts- en communicatievoorzieningen. Dit betekent kort gezegd dat de kabels en leidingen voor de hoofdstelsels in de grond moeten liggen, voordat de gemeente de grond overdraagt. De huisaansluitingen regelt de koper doorgaans zelf.

Vanwege de netcongestie gelden er momenteel lange wachttijden bij de netbeheerders voor het aanleggen van deze hoofdstelsels. Hierdoor kan het wel één tot twee jaar duren voordat deze kabels en leidingen worden aangelegd. Ondertussen maken gemeenten vaak al afspraken over een beoogde leveringsdatum. De koper (of eindgebruiker) maakt op basis hiervan al kosten en vraagt een hypotheekofferte aan met een rente die slechts voor een beperkte tijd geldig is. De koper of eindgebruiker heeft er dus belang bij dat de gemeente de voorgestelde leveringsdatum nakomt, omdat dit anders kan leiden tot hogere kosten. Hierdoor moet de gemeente ervoor zorgen dat de grond op het moment van leveren bouwrijp is. Omdat de gemeente hiervoor afhankelijk is van derden, waaronder de netbeheerder, is dit niet altijd mogelijk.

Hoe los je dit op?

De meest voor de hand liggende oplossing is uiteraard om te wachten met het leveren van grond totdat deze bouwrijp is. Vanwege eerder gemaakte afspraken of bijvoorbeeld bepaalde doelen uit het coalitieakkoord van de gemeente, is dit echter niet altijd mogelijk. De gemeente dient de gemaakte afspraken na te komen en kan tegelijkertijd geen toezeggingen doen over wanneer de grond bouwrijp is, omdat zij afhankelijk is van derden. In dat geval is het nodig om in de koopovereenkomst of in een addendum, indien de koopovereenkomst al is gesloten, nadere afspraken te maken over de staat van de grond op het moment van levering.



Als de koper de grond al geleverd wil krijgen terwijl deze nog niet bouwrijp is, is het allereerst van belang om de redenen hiervoor op te nemen in de considerans. Geef hierbij aan wat de wensen zijn van de koper en benoem dat de koper voldoende is geïnformeerd over de eventuele risico's.

Vervolgens dient in het betreffende artikel over de levering te worden opgenomen dat wordt afgeweken van de definitie van 'bouwrijpe staat' en wat dit precies betekent voor de staat van de grond op het moment van leveren. Daarbij is het van belang om te benoemen dat de gemeente de werkzaamheden met betrekking tot het bouwrijp maken van de grond zo spoedig mogelijk na levering zal afronden, maar dat zij hiervoor geen termijn kan benoemen omdat zij afhankelijk is van derden. Verder is het van belang om op te nemen dat het starten met de bouw van de woning(en), terwijl de grond nog niet volledig bouwrijp is, volledig voor rekening en risico van de koper komt.



Tot slot is het goed om afspraken te maken over tijdelijke bouwstroom en een exoneratiebeding op te nemen. In het exoneratiebeding wordt afgesproken dat partijen elkaar niet aansprakelijk stellen voor tekortkomingen van derden in het kader van het bouwrijp maken van de grond.

Wat zijn de risico's?

Aan het vastleggen van deze aanvullende afspraken zijn een aantal risico's verbonden. Ten eerste is het van belang om goed op te letten als de gemeente de koopovereenkomst rechtstreeks met de particuliere koper sluit, bijvoorbeeld in het geval van vrije kavelluitgifte of bij rechtstreekse levering aan CPO-leden. Particuliere kopers worden als consument aangemerkt in de zin van Europese en Nederlandse wetgeving. Dit betekent allereerst dat algemene uitgifte- of verkoopvoorwaarden voldoende ter hand gesteld moeten worden. De koper moet deze gezien hebben en moet voldoende op de hoogte zijn van zijn of haar rechten en plichten. Hierbij raden we aan om zo vroeg mogelijk in het verkooptraject hierover te informeren, bijvoorbeeld via de gemeentelijke website. Verder is het van belang om het exoneratiebeding goed vorm te geven en zo specifiek mogelijk te maken. Een algemeen exoneratiebeding zal in een overeenkomst met een particuliere koper namelijk geen stand houden.

Een tweede aandachtspunt is het moment van risico-overgang van de grond. Het risico gaat doorgaans over op het moment van (notariële) levering. Vanaf dat moment komt de grond voor risico van de koper. Als het bouwrijp maken dan echter nog niet is voltooid, zal de gemeente na levering nog werkzaamheden moeten uitvoeren op de grond. Eventuele schade komt in dat geval in beginsel voor risico van de koper. Het is goed om de koper hier vooraf over te informeren en indien nodig aanvullende afspraken te maken.

Verder is het van belang om goede afspraken te maken over tijdelijke bouwstroom. De projectontwikkelaar of koper zal na levering van de grond alvast willen starten met bouwwerkzaamheden, maar kan hiervoor niet beschikken over stroom omdat het hoofdstelsel voor de nutsvoorzieningen nog niet is aangelegd. Er wordt dan meestal gekozen voor een tijdelijke dieselaggregaat of generator, om toch te kunnen beschikken over bouwstroom. Deze tijdelijke voorzieningen zijn echter belastend voor het milieu en kunnen leiden tot bodemverontreiniging. Bovendien past deze oplossing meestal niet binnen het beleid van de gemeente omtrent duurzaamheid en milieu. Daarom is het van belang om in de overeenkomst of het addendum om te nemen dat de koper deze slechts voor eigen rekening en risico en uitsluitend op het eigen perceel mag plaatsen. Op die manier voorkom je verontreiniging in de openbare ruimte.

Tot slot is het uiteraard van belang om de werkzaamheden voor het bouwrijp maken zo spoedig mogelijk na levering van de grond af te ronden, zodat de grond alsnog bouwrijp is. Indien hierin te veel vertraging ontstaat, kan dit leiden tot een aansprakelijkheidsrisico voor de gemeente.

Conclusie

De netcongestie zorgt op veel vlakken voor nieuwe uitdagingen. Totdat de capaciteit op het net op landelijk niveau is uitgebreid, zullen we deze vraagstukken tegenkomen. Het is daarom van belang dat gemeenten hier tijdig op inspelen en vooraf bepalen hoe ze willen omgaan met deze vragen. Op die manier kan de gemeente voorkomen dat zij een vertragende factor is in situaties die om snelheid en flexibiliteit vragen. Daarbij is het uiteraard van belang om de risico's goed in kaart te brengen, hierover afspraken te maken en te zorgen voor transparantie in eventuele plannen en de communicatie naar buiten.

Wordt uw gemeente geconfronteerd met nieuwe uitdagingen als gevolg van de netcongestie? Metafoor Vastgoed is u graag van dienst.



Peter de haan, Jurist



Jacinta van Ettinger, Jurist

Verwijzingen

Speculatieve grondhandel door 'kavelknippers'

- [1] J. Bunschoek, R. Leter & R. Koops, 'Notarissen beschermen nauwelijks tegen dubieuze grondhandel: kopers structureel belazerd', RTL Nieuws 10 april 2023.
- [2] online: www.kadaster.nl/-/4-vragen-over-beleggingspercelen.
- [3] J. Van Bockxmeer, G. de Groot & E. van Rein, 'Dubieuze handel in kavels veel omvangrijker dan gedacht', Het Financieele Dagblad 13 april 2019.
- [4] online: www.kadaster.nl/-/4-vragen-over-beleggingspercelen.
- [5] Rb. Noord-Holland 10 augustus 2023, ECLI:NL:RBNHO:2023:7910.
- [6] Rb. Midden-Nederland 24-01-2024, ECLI:NL:RBMNE:2024:149.
- [7] 18 Tweede Kamer, 2022-2023, Aanhangsel 1716, 27 februari 2023.
- [8] Autoriteit Consument en Markt, ACM focust in 2023 op energie, digitale economie en verduurzaming (online, via [ACM focust in 2023 op energie, digitale economie en verduurzaming | ACM.nl](https://www.acm.nl/nieuws/2023/02/01/acm-focust-in-2023-op-energie-digitale-economie-en-verduurzaming)).
- [9] RTL Nieuws, 'Nog steeds geen regels voor dubieuze grondhandel, verkoop aan 'kwetsbare mensen' gaat gewoon door', <https://www.rtl.nl/nieuws/onderzoek/artikel/5425414/iedereen-wil-dat-het-stopt-maar-dubieuze-grondhandelaren-gaan>.
- [10] Groot de Fryske Marren, 'De Fryske Marren waarschuwt voor dubieuze grondhandel in de gemeente', <https://www.grootdefryskemarren.nl/nieuws/algemeen/69053/de-fryske-marren-waarschuwt-voor-dubieuze-grondhandel-in-de-gemeente>.
- [11] Artikel 5:89 Burgerlijk Wetboek.
- [12] Artikel 17 lid 1 Wet op het Notarisambt.
- [13] I. Visser en C.M.D.S. Pavillon, 'Beleggen in grond Wat is de wenselijke vorm van bescherming van de particuliere koper?', WPNR 2024/7449, p. 132-134; HR 20 januari 1989, NJ 1989/766 (Groninger huwelijkse voorwaarden).
- [14] J.W.A. Rheinfeld en T.F.H. Reijnen, 'De notaris en (vermeende) grondspectatie. Laveren tussen ministerieplicht, Belehrung en dienstweigering', WPNR 2022/7357.
- [15] Hof Arnhem-Leeuwarden 18-06-2024, ECLI:NL:GHARL:2024:4079.
- [16] Zie hierover: J.W.A. Rheinfeld, 'Speculeren over grondspectatie. Over hebberigheid, misleiding, Belehrung en een mediacircus', Ars Aequi AA20230930.
- [17] Zie hierover: J.W.A. Rheinfeld, 'Speculeren over grondspectatie. Over hebberigheid, misleiding, Belehrung en een mediacircus', Ars Aequi AA20230930. Zie ook: KNB, Position paper speculatieve grondhandel, 14 juni 2023 (online, via www.tweedekamer.nl/debat_en_vergadering/commissievergaderingen/details?id=2023A02762).
- [18] I. Visser en C.M.D.S. Pavillon, 'Beleggen in grond Wat is de wenselijke vorm van bescherming van de particuliere koper?', WPNR 2024/7449, p. 132-134; HR 20 januari 1989, NJ 1989/766 (Groninger huwelijkse voorwaarden).
- [19] 'Gespreksnotitie Kadaster ten behoeve van Rondetafelgesprek grondspectatie met landbouwgrond', 14 juni 2023, te raadplegen via www.tweedekamer.nl.

Nu echt werk maken van energiemangement overheidsgebouwen

- [1] [Informatieplicht energiebesparing](#)
- [2] [Onderzoeksplicht energiebesparing](#)

Het ravijnjaar en de gemeentelijk vastgoedafdeling

- [1] Binnenlands Bestuur - artikelen ravijnjaar
- [2] CBS - Gemeentelijke lasten en baten 2022
- [3] Rijksoverheid - Financiën gemeenten en provincies
- [4] Artikel 12 Financiële verhoudingswet
- [5] Rijksoverheid - Specifieke uitkeringen gemeenten en provincies
- [6] Rijksoverheid - Verdeling algemene uitkering gemeentefonds 2024
- [7] CBS - Bevolkingsteller
- [8] Bij het rekenen met restwaarde wordt een gebouw niet tot 0 afgeschreven maar bijvoorbeeld tot 10 of 15% van de aanvangsinvestering. Bij een gelijkblijvende afschrijvingstermijn leidt dat tot een lager af te schrijven bedrag.
- [9] Netto omdat op de verkoopopbrengst eerst de boekwaarde en de verkoopkosten in mindering worden gebracht.

De gevolgen van netcongestie: twee voorbeelden uit de praktijk

- [1] Minister van Economische Zaken en Klimaat, 'Voorzorgbeleid voor magneetvelden bij elektriciteitsvoorzieningen', brief aan het bevoegd gezag ruimtelijke ordening (gemeenten, provincies, Rijk) en de netbeheerders voor de elektriciteit, Den Haag: Ministerie van EZK, kenmerk DGKE-DRE / 26746813, 21 april 2023.

Deze nieuwsbrief is met dank aan de onderstaande samengesteld:

Auteurs: Evelien van den Brink, Bart Sikkes, Jacinta van Ettinger, Peter de Haan, Frans Krabbendam, Mark Koster, Armand Janisse en Robin Visker

Redactie: Frans Krabbendam, Peter de Haan, Jacinta van Ettinger, Armand Janisse, Maaike van Wageningen



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



Contactinformatie

Telefoon: 088 00 66 100

E-mail: info@metafoorvastgoed.nl

Website: www.metafoorvastgoed.nl

Bezoekadres: De Terminator 1, 8251 AD Dronten

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