



Nieuwsbrief

VASTGOED EN GRONDZAKEN

EDITIE 10



Een woordje vooraf



Beste relatie,

De zon doet al flink zijn best en de zomer is officieel begonnen!

Tijdens de zomerperiode is de druk bij onze opdrachtgevers vaak wat minder en ontstaat er ruimte om ons verder te verdiepen in de recente ontwikkelingen binnen ons vakgebied.

De opgedane kennis vormt de basis voor nieuwe adviesproducten en is voer voor kennisdeling.

De zomerperiode is ook een periode waarin onze adviseurs veelal tijd vrij maken voor het gezin om samen te genieten van een vakantie.

Ook bij Metafoor staat deze periode in het teken van familie. We luiden samen de zomer in tijdens onze familie-bbq.

Tijdens de zomerperiode is er vaak ook wat meer tijd om te lezen. In deze editie van de nieuwsbrief hebben wij een aantal interessante artikelen opgenomen.

Doe er je voordeel mee!

1. Het kadaster: toen en nu (deel 2)
2. Opvallende ontwikkelingen sinds het Didam-arrest
3. Pacht, een overzicht
4. Beheerovereenkomst leidt tot hernieuwd vertrouwen tussen de gemeente Schagen en de recreatiehaven
5. Actualiteiten: interessante ontwikkelingen van het afgelopen kwartaal

Veel leesplezier en een fijne zomer toegewenst!
Namens de redactie,



Deirdre Swiers
Jurist

Het kadaster - toen en nu (deel 2)

In onze vorige nieuwsbrief heeft Frans Krabbendam, rentmeester NVR, een eerste deel geschreven over 'het kadaster'. In dat artikel is hij met name ingegaan op de ontstaansgeschiedenis van het kadaster. Dit vervolgartikel gaat vooral over het belang van de kadastrale registratie en de openbare registers in de dagelijkse praktijk.

Kadastrale registratie en openbare registers

Vaak wordt er gesproken over het 'kadaster', waarbij niet helemaal duidelijk is wat er nu precies mee wordt bedoeld. Het is van belang om

onderscheid te maken tussen de kadastrale registratie en de openbare registers. De openbare registers vormen een registratie van de rechtsfeiten.[1] Dit betekent dat wanneer er bijvoorbeeld een leveringsakte van een onroerende zaak wordt ingeschreven, deze akte niet wordt ingeschreven in het kadaster maar in de openbare registers. Het kadaster registreert de rechten die voortvloeien vervolgens uit de ingeschreven stukken. Inschrijving vindt dus plaats in de openbare registers en de weergave en conclusies uit die inschrijvingen staan vermeld in de kadastrale registratie. [2]

De kadastrale registratie gebruikt naast de ingeschreven stukken nog meer bronnen. Zo zie je op het kadastrale uittreksel bij de gegevens van een natuurlijk persoon ook een vermelding wanneer deze persoon is overleden. Het kadaster gebruikt voor de vermelding van personen de gegevens uit de Basis Registratie Personen (BRP).

Naast de registratie van de verschillende privaatrechtelijke rechten en beperkingen, geeft de kadastrale registratie ook een overzicht van publiekrechtelijke beperkingen die op een perceel rusten.

Het stelsel van de openbare registers en de kadastrale registratie

In Nederland is het stelsel van de openbare registers in beginsel negatief. Dit betekent dat er geen absolute garantie is dat de rechtstoestand van een registergoed daadwerkelijk gelijk is aan de geregistreerde feiten. Eigendom kan worden verkregen buiten de inschrijving in de openbare registers.[3] Een duidelijk voorbeeld hiervan is het verkrijgen van eigendom door verjaring. Door het verstrijken van de verjaringstermijn gaat het eigendom van een registergoed over naar de verkrijger.[4] Voor die eigendomsoverdracht is geen inschrijving in de openbare registers vereist. De openbare registers worden pas bijgewerkt op het moment dat er een verklaring van verjaring wordt ingeschreven.[5] Tot aan die inschrijving lijkt op grond van de registratie degene die het eigendom is 'verloren' nog steeds de rechthebbende.

[1] Artikel 3:16 BW.

[2] Hijma & Olthof, Compendium Nederlands vermogensrecht 2023/124.

[3] Asser/Bartels & Van Mierlo 3-IV 2021/486.

[4] Artikel 3:99 lid 1 BW en artikel 3:105 lid 1 BW.

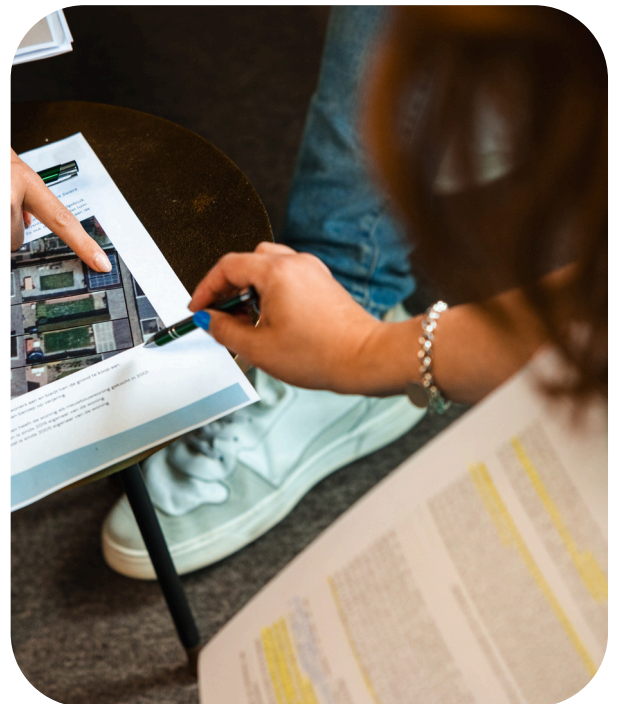
[5] Artikel 3:17 lid 1 sub i BW.



Een ander voorbeeld is de registratie van het overlijden van een rechthebbende. Zoals hiervoor al benoemd, wordt dat overlijden wel vermeld. De gevolgen van het overlijden zijn echter in de kadastrale registratie niet zichtbaar. Als een rechthebbende overlijdt, treden zijn of haar erfgenamen als eigenaar in de plaats.[6] Zij worden door het overlijden dus eigenaar van het betreffende registergoed. Deze eigendomsovergang wordt echter niet automatisch in de openbare registers en kadastrale registratie opgenomen. Een geregistreerd overlijden betekent dus aanleiding voor verder onderzoek naar de werkelijke rechthebbende. Vaak wordt er na het overlijden een verklaring van erfrecht opgesteld door een notaris. Deze verklaring kan worden ingeschreven in de openbare registers.[7] Aan de hand van deze inschrijving wordt een kadastrale registratie vervolgens bijgewerkt.

Belang raadpleging kadastrale registratie

De weergave van het kadaster is dus niet altijd juist, de kadastrale gegevens vermelden alleen een aanwijzing ten aanzien van de tenaamstelling van een registergoed.[8] Toch is raadpleging van de registers van belang. Bij iedere transactie van een registergoed, zou het startpunt de inzage in de kadastrale registratie moeten zijn. Dat geldt niet alleen bij de verkoop of aankoop van een perceel maar bijvoorbeeld ook wanneer op een perceel een zakelijk recht wordt gevestigd zoals een opstalrecht of een recht van erfpacht. Door de registers in te zien, kan in elk geval worden gekeken of de beoogde rechthebbende dat ook werkelijk is. Ben je als gemeente daadwerkelijk eigenaar van het perceel dat je verkoopt of in geval van een aankoop: is de verkoper bevoegd om het betreffende perceel te verkopen? Ook al is de registratie niet waterdicht, het geeft wel een eerste beeld van de rechtstoestand van een registergoed. Naast de eigendomsregistratie worden namelijk ook de beperkte rechten op een perceel geregistreerd. Als het gaat om erfdiensbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, maar ook de beperkte rechten van erfpacht en opstal, kan de kadastrale registratie aan de voorkant al veel inzicht geven.



Op de kadastrale informatie staan ook de brondocumenten vermeld die in de openbare registers zijn ingeschreven. Dit zijn vaak de akte van levering, vestiging van een zakelijk recht of bijvoorbeeld een ruilverkaveling. Alleen raadpleging van de kadastrale registratie geeft nog niet voldoende informatie. Het inzien van de brondocumenten is van belang om de inhoud van bijvoorbeeld de gevestigde zakelijke rechten te kunnen beoordelen. Als er een opstalrecht of erfpachtrecht is gevestigd dan geeft de onderliggende akte weer onder welke voorwaarden die vestiging heeft plaatsgevonden.

[6] Zie bijvoorbeeld artikel 4:10 BW (erfopvolging bij versterv).

[7] Artikel 3:17 lid 1 sub b BW.

[8] Van Velten, Privaatrechtelijke aspecten van onroerend goed (AN nr. 120) 2018/6.9.2.

Het bestaan van erfdienstbaarheden is niet altijd zichtbaar op het kadastrale uittreksel en voor de inhoud van de erfdienstbaarheid is in ieder geval raadpleging van het brondocument nodig. Ook aanvullende afspraken, die niet verplicht hoeven te worden ingeschreven, staan vaak in een akte van levering vermeld. Denk bijvoorbeeld aan een kettingbeding of een voorkeursrecht tot koop ten behoeve van een bepaalde partij. De registratie, bijbehorende brondocumenten en eventueel ingeschreven tekeningen of andere bijlagen bij een akte, geven een goed beeld van de juridische staat van het registergoed en de daarop rustende beperkingen.

Ten slotte geeft de kadastrale registratie indien nodig ook enigszins inzicht in de financiële situatie. Naast de eigendomsinformatie, waaronder een vermelding van de koopprijs waarvoor het betreffende goed is verkocht, worden ook hypotheekrechten en beslagen op een perceel ingeschreven en geregistreerd. Is een registergoed belast met een conservatoir of executoriaal beslag, dan vraagt dit gedurende de mogelijke onderhandelingen al om extra aandacht.

Tips voor de praktijk

Hoe start je een dossier op wanneer er een (ver)kooptransactie moet plaatsvinden of wanneer er een zakelijk recht op een perceel moet worden gevestigd? Het advies is om te beginnen bij de kadastrale inzage. De eigendomsinformatie en kadastrale kaart geven een eerste beeld van de juridische staat van een registergoed. Wijken bijvoorbeeld de kadastrale grenzen in de praktijk af van de grenzen op de kaart? Dan is dit bij de start van het dossier zichtbaar en kunnen aan de hand daarvan indien nodig de vervolgacties worden ingezet. Denk hierbij aan het opvragen van het veldwerk bij het kadaster, een eventuele grenscorrectie of nadere afspraken over het al dan niet gebruiken van grond van de eigenaar van een aangrenzend perceel.

Als het gaat om gevestigde zakelijke rechten, is inzage aan het begin van het proces ook relevant. Wanneer een perceel wordt verkocht dat belast is met een erfdienstbaarheid of een kwalitatieve verplichting dan kan dit beperkingen opleveren voor een toekomstige eigenaar. Die gevestigde rechten gaan automatisch over op een nieuwe eigenaar en deze is daar dus aan gebonden.

Bij de vestiging van een nieuw zakelijk recht zal eerst in kaart moeten worden gebracht welke rechten er eventueel al op een perceel rusten. Is een perceel al belast met een recht van opstal of erfpacht?

Dan is de vraag in hoeverre daar nog een zakelijk recht naast gevestigd kan worden.



Evelien van den Brink
Jurist

In de praktijk gebeurt het regelmatig dat er onderhandelingen worden gevoerd en overeenkomsten opgesteld zonder de kadastrale registratie te raadplegen. Als de overeenkomst bij de notaris ligt om te worden uitgevoerd, zal de notaris voordat hij aan het dossier begint de kadastrale registratie inzien. Komen daaruit (vervelende) verrassingen dan kan dit consequenties hebben voor de uitvoerbaarheid van de overeenkomst. Een kadastrale inzage voorafgaand aan het opstellen van een overeenkomst is dan ook zeer aan te raden.

Opvallende ontwikkelingen sinds het Didam II-arrest



Didam I

Op 15 november 2024 heeft de Hoge Raad het langverwachte Didam II-arrest gewezen, bijna drie jaar nadat het Didam I-arrest verscheen. Het Didam I-arrest heeft de praktijk achtergelaten met verschillende vragen over de handelswijze omtrent de Didam-regels. Denk bijvoorbeeld aan de vraag wat de rechtsgevolgen van Didam-strijdige overeenkomsten zijn. Uit het Didam I-arrest volgt dat een overheidslichaam dat voornemens is om een onroerende zaak te verkopen, ruimte moet bieden aan (potentiële) gegadigden om mee te dingen naar de uitgifte van deze onroerende zaak. Het overheidslichaam moet in dat geval een selectieprocedure organiseren waarbij een koper geselecteerd wordt op basis van objectieve, redelijke en toetsbare selectiecriteria. Een overheidslichaam heeft beleidsruimte om deze selectiecriteria op te stellen. De basis van de Didam-regels ligt in het gelijkheidsbeginsel, dit volgt uit artikel 3:14 van het Burgerlijk Wetboek (hierna: BW). Het gelijkheidsbeginsel houdt in dat gelijke gevallen gelijk moeten worden behandeld. De uitzondering op deze (Didam)regel houdt in dat een overheidslichaam geen selectieprocedure hoeft te organiseren indien bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden verwacht dat op grond van objectieve, redelijke en toetsbare criteria slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de verwerving van de onroerende zaak.[1]

Didam II

De Hoge Raad heeft in het Didam II-arrest verduidelijkt dat de Didam-regels terugwerkende kracht kennen; de Didam-regels zijn daarmee van toepassing op het handelen van een overheidsorgaan dat heeft plaatsgevonden voorafgaand aan de uitspraak in het Didam I-arrest. De Didam-regels zijn namelijk gebaseerd op de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, waaraan het overheidslichaam zich moet houden. Daarnaast heeft de Hoge Raad een belangrijke vraag uit de praktijk beantwoord: het handelen door een overheidslichaam in strijd met de regels uit art. 3:14 BW levert geen strijd op met een dwingende wetsbepaling zoals bedoeld in art. 3:40 lid 2 BW. Een koopovereenkomst die in strijd met de Didam-regels is gesloten, is dan ook niet op die grond nietig of vernietigbaar.[2]

[1] HR 26 november 2021, ECLI:NL:HR:2021:1778.

[2] HR 15 november 2024, ECLI:NL:HR:2024:1661, r.o. 3.2.3.

Daarentegen heeft de Hoge Raad overwogen dat een overheidslichaam dat in strijd met de Didam-regels overgaat tot verkoop van een onroerende zaak, in beginsel onrechtmatig handelt jegens een (potentiële) gegadigde die bij de verkoop ten onrechte geen gelijke kans heeft gekregen. Op die grond kan het overheidslichaam dan ook schadeplichtig zijn jegens de benadeelde (potentieel) gegadigde.[3] Ten slotte heeft de Hoge Raad overwogen dat, zolang er geen overeenkomst is gesloten die het overheidslichaam verplicht tot levering of zolang de levering nog niet heeft plaatsgevonden, onder omstandigheden aanleiding kan bestaan om op vordering van de gegadigde het overheidslichaam op die grond te verbieden om tot verkoop of tot levering aan een ander over te gaan.[4]

In dit artikel worden drie opvallende uitspraken sinds het verschijnen van het Didam II-arrest besproken. Deze uitspraken zijn van belang voor gemeenten en andere overheidslichamen, omdat deze aantonen hoe in de praktijk moet worden omgegaan met de uitgifte van grond en de inachtneming van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

1. Rechtbank Den Haag 8 januari 2025, ECLI:NL:RBDHA:2025:52 - Overheidslichaam heeft beleidsruimte om “min of meer” subjectieve kwaliteitscriteria op te stellen

De Hoge Raad heeft in het Didam II-arrest onderstreept dat overheidslichamen beleidsruimte hebben om objectieve, redelijke en toetsbare selectiecriteria op te nemen in een beleidsregeling.[5] De rechtbank Den Haag is in een interessante uitspraak van 8 januari 2025 nader ingegaan op deze overweging.

Het Rijksvastgoedbedrijf heeft op 21 november 2019 een verkoopprocedure gestart voor de verkoop van een monumentaal complex. Potentiële kopers konden zich tot 23 januari 2020 formeel aanmelden als belangstellenden. Het Consortium (bestaande uit Stichting Het Drentse Landschap, BOEI en Vereniging Nationale Monumentenorganisatie) heeft de selectieprocedure gewonnen en is daarmee boven KNSF Vastgoed II B.V. (hierna: KNSF) geëindigd. De selectieprocedure heeft plaatsgevonden op basis van een Biedboekprocedure, zoals dat gebruikelijk is bij het Rijksvastgoedbedrijf. KNSF heeft zich op het standpunt gesteld dat de Biedboekprocedure niet eerlijk is verlopen, nadat zij openbaar gemaakte stukken van het Rijksvastgoedbedrijf heeft ingezien. KNSF vordert dan ook (onder meer) een verklaring voor recht dat de tussen het Rijksvastgoedbedrijf en het Consortium gesloten koopovereenkomst ten aanzien van het monumentaal complex nietig is dan wel vernietigbaar ofwel om alle gedaagden te veroordelen tot het ongedaan maken van alle koop- en leveringshandelingen.[6]

[3] HR 15 november 2024, ECLI:NL:HR:2024:1661, r.o. 3.4.2.

[4] HR 15 november 2024, ECLI:NL:HR:2024:1661, r.o. 3.4.2.

[5] HR 15 november 2024, ECLI:NL:HR:2024:1661, r.o. 3.5.3.

[6] Rb. Den Haag 8 januari 2025, ECLI:NL:RBDHA:2025:52, r.o. 3.1.

De rechtbank gaat allereerst in op de beleidsruimte die een overheidslichaam heeft om kwaliteitscriteria op te stellen die min of meer subjectief zijn om daarmee een vergelijkende toets uit te voeren. Het is volgens de rechtbank inherent aan het gebruik van dergelijke criteria dat de uitkomst van de procedure minder voorspelbaar wordt waardoor (schijn van) favoritisme, willekeur of ongelijkheid dreigt. Het overheidslichaam moet daarom duidelijk motiveren waarop zij haar uiteindelijke keuze heeft gebaseerd. Het staat voorop dat het overheidslichaam ook bij de beoordeling van subjectieve criteria niet achteraf mag selecteren op basis van punten waarvan vooraf onvoldoende bekend was of had kunnen zijn dat deze relevant(er) waren voor de beoordeling, ook niet als zij haar keuze duidelijk motiveert.[7]

Heeft het Rijksvastgoedbedrijf het gelijkheidsbeginsel geschonden?

Allereerst wordt door de rechtbank ingegaan op het feit dat het Consortium heeft verzuimd om de relevante ervaring van de aan het Consortium deelnemende partijen te onderbouwen – dat was wel vereist conform de ‘Opgave Geschiktheid’ – waardoor een objectieve beoordeling door de Beoordelingscommissie niet mogelijk was.



Het Rijksvastgoedbedrijf heeft in het Biedboek echter voorzien in een dergelijk geval, voor het herstel van dit gebrek zou het nodig zijn dat het Consortium alsnog de relevante ervaring van de deelnemende partijen zou onderbouwen. Dat is een omissie die zich (mede met inachtneming van het Biedboek) eenvoudig voor herstel leent. Er is dus geen sprake van een schending van het gelijkheidsbeginsel of van het vertrouwensbeginsel.[8]

Bovendien weegt mee dat het Consortium, ten opzichte van andere aanmelders, geen concurrentievoordeel heeft verkregen doordat het Consortium de kans kreeg om het gebrek in de Opgave Geschiktheid te herstellen. Daarbovenop geldt dat KNSF en het Consortium gelijk zijn behandeld, omdat zij allebei de kans hebben gekregen om hun visie nader toe te lichten. De rechtbank komt zodoende tot het oordeel dat er geen sprake is van ongelijke behandeling van KNSF en het Consortium.

Geen schadevergoeding voor eiser

Verder is het interessant dat de rechtbank ingaat op een hypothetische situatie: zelfs indien het Rijksvastgoedbedrijf onrechtmatig jegens KNSF zou hebben gehandeld doordat zij het Consortium in de Biedboekprocedure zou hebben bevoordeeld, dan kunnen de vorderingen van KNSF alsnog niet worden toegewezen. Er bestaat namelijk geen causaal verband tussen de vermeende onrechtmatige daad van het Rijksvastgoedbedrijf en de door KNSF geleden schade. KNSF zou de procedure namelijk nooit hebben gewonnen. Het stond voorop dat er een koper moest worden gevonden die in voldoende mate in staat zou zijn om de monumentwaarde van het complex te waarborgen. De rechtbank komt tot het oordeel dat de kans nihil is dat het complex aan KNSF zou zijn verkocht, zodat KNSF ook geen ontwikkelwinst kan zijn misgelopen.[9]

[7] Rb. Den Haag 8 januari 2025, ECLI:NL:RBDHA:2025:52, r.o. 4.7.

[8] Rb. Den Haag 8 januari 2025, ECLI:NL:RBDHA:2025:52, r.o. 4.9.

[9] Rb. Den Haag 8 januari 2025, ECLI:NL:RBDHA:2025:52, r.o. 4.18.

2. Rechtbank Den Haag 29 januari 2025, ECLI:NL:RBDHA:2025:4022 - In bezit zijn van publiekrechtelijke vergunning – met privaatrechtelijke toestemming – redelijk (selectie)criterium

De Nederlandse Staat heeft op 25 oktober 2023 aan marktpartijen meegedeeld dat men voor het realiseren van een aanvullende voorziening (in dit geval een energielaadpunt) op een verzorgingsplaats langs de Rijksweg A6, dient te beschikken over een Wbr-vergunning en over de privaatrechtelijke toestemming van de Staat. Dat is in dit geval in de vorm van een huurovereenkomst. De Staat heeft de daarbij geldende toetsingscriteria vermeld. Omdat Fastned als enige over de vereiste Wbr-vergunning beschikt heeft de Staat – aldus de voorzieningenrechter - in redelijkheid tot de conclusie kunnen komen dat Fastned als enige serieuze gegadigde moet worden aangemerkt. Shell wordt daarmee niet aangemerkt als zijnde een serieuze gegadigde. De Staat heeft namelijk in haar beleid vastgelegd dat men publiekrechtelijke toestemming nodig heeft voor het mogen realiseren en exploiteren van voorzieningen op verzorgingsplaatsen langs de Nederlandse rijkswegen. Daar komt bij dat de Staat voldoende heeft onderbouwd dat Shell weliswaar bezwaar heeft gemaakt tegen het voornemen, maar dat zij niet heeft aangetoond dat zij ook als gegadigde moest worden aangemerkt, zoals in het Voornemen was voorgeschreven. Zij heeft geen vergunning aangevraagd, en dus ook geen vergunning verkregen, voor een aanvullende voorziening op De Lepelaar.[10] Wat ook meespeelt is dat Shell de mogelijkheid heeft gehad om een zienswijze in te dienen tegen het ontwerp voor de wijzigingsvergunning, maar dat heeft nagelaten. De Staat heeft daarmee niet in strijd met het gelijkheidsbeginsel gehandeld.



Is het criterium dat een gegadigde over een vergunning moet beschikken strijdig met het gelijkheidsbeginsel?

Shell stelt dat het feit dat de Staat het criterium hanteert dat een gegadigde voorafgaand aan de gunning moet beschikken over een Wbr-vergunning, in strijd is met het gelijkheidsbeginsel. Fastned is de enige partij die beschikt over een Wbr-vergunning. Andere gegadigden zouden volgens Shell geen gelijke kans worden geboden om voor de huur van een perceel in aanmerking te komen. De Staat heeft echter gesteld dat voor het realiseren van voorzieningen op verzorgingsplaatsen naast een Wbr-vergunning ook privaatrechtelijke toestemming van de Staat nodig is, bijvoorbeeld in de vorm van een huurovereenkomst. Deze toestemming komt pas aan de orde nadat een vergunning is verleend, daarvan zijn marktpartijen op de hoogte gebracht. Voor energielaadpunten als basisvoorziening wordt een openbare inschrijfprocedure georganiseerd, waarbij de verdeling plaatsvindt door loting.

Bij aanvullende voorzieningen geldt het beginsel van wie het eerst komt, wie het eerst maalt. Het criterium dat gegadigden over een Wbr-vergunning moeten beschikken draagt bij aan het doelmatig en veilig gebruik van de verzorgingsplaats en het algemeen belang.

De voorzieningenrechter stelt dat de Staat hiermee in de redelijkheid van het hanteren van dit criterium voldoende aannemelijk heeft gemaakt, waardoor ook bij dit criterium geen sprake is van een schending van het gelijkheidsbeginsel. Shell heeft de kans gehad om mee te dingen naar het recht om een energielaadpunt als basisvoorziening te realiseren en daarnaast heeft Shell de mogelijkheid gehad om een Wbr-vergunning aan te vragen voor een aanvullende voorziening op de Lepelaar. Daar heeft Shell echter van afgezien.[11]

[10] Rb. Den Haag 29 januari 2025, ECLI:NL:RBDHA:2025:4022, r.o. 5.12.

[11] Rb. Den Haag 29 januari 2025, ECLI:NL:RBDHA:2025:4022, r.o. 5.19.

Al met al betekent dit dat de Staat terecht het criterium heeft mogen hanteren dat een gegadigde over een (Wbr-)vergunning moet beschikken om te mogen meedingen naar de verhuur van een perceel ten behoeve van (de uitbreiding van) laadstations. In dit kader is het interessant om te benoemen dat de voorzieningenrechter van de rechtbank Midden-Nederland recentelijk in een vergelijkbare casus tot eenzelfde oordeel is gekomen. Ook de voorzieningenrechter van de rechtbank Midden-Nederland oordeelde namelijk dat het criterium dat een gegadigde moet beschikken over publiekrechtelijke toestemming van de Staat een objectief, toetsbaar en redelijk criterium is om in aanmerking te komen voor een aanvullende voorziening (in de vorm van een huurovereenkomst). Dat valt onder de beleidsruimte van een overheidslichaam.[12]

3. Hof Den Haag 18 maart 2025, ECLI:NL:GHDHA:2025:476 - Gemeente mag kavels één-op-één verkopen, met inachtneming eigendomspositie koper en woningnood

In de uitspraak van het hof Den Haag van 18 maart 2025 (hoger beroep van een kort geding) komt wederom duidelijk naar voren dat een overheidslichaam beleidsruimte heeft en dat mag gebruiken om aan de gehanteerde (selectie)criteria invulling te geven.[13]

In deze uitspraak gaat het om een geschil tussen Aldi Vastgoed B.V. en de Gemeente Leiden. De gemeente Leiden is voornemens om vier kavels (bouwrijpe) grond te verkopen aan ontwikkelaar Urban Interest. Aldi is het oneens met dit voornemen en stelt dat de gemeente alsnog een openbare selectieprocedure moet organiseren. Urban Interest is eigenaar van een flatgebouw tegenover station Leiden. In dit flatgebouw huurt Aldi een winkelruimte op de begane grond. De gemeente is al vanaf 2012 voornemens om het stationsgebied te herontwikkelen. In 2021 heeft de gemeente de Gebiedsvisie Stationsgebied vastgesteld, daarvoor heeft zij een Woningbouwimpuls-subsidie ontvangen. Het ontwikkelingsgebied bestaat onder meer uit het flatgebouw dat in eigendom is van Urban Interest en drie andere kavels die in eigendom zijn van de gemeente.

Uit de concept-intentieovereenkomst (tussen de gemeente en Urban Interest) blijkt dat deze partijen het volgende voornemen hebben: de gemeente koopt de flat van Urban Interest en sloopt de flat vervolgens, waarna de gemeente de te verkopen percelen (inclusief het perceel waarop de flat staat) bouwrijp verkoopt en levert aan Urban Interest. Urban Interest zal de bouwplannen ten aanzien van de percelen voor eigen rekening en risico realiseren. De gemeente geeft bovendien aan dat spoedige herontwikkeling gewenst is vanwege de subsidie die de gemeente heeft verkregen.[14]

[12] Rb. Midden-Nederland 7 maart 2025, ECLI:NL:RBMNE:2025:927, r.o. 3.14.

[13] Hof Den Haag 18 maart 2025, ECLI:NL:GHDHA:2025:476.

[14] Hof Den Haag 18 maart 2025, ECLI:NL:GHDHA:2025:476, r.o. 3.1-3.10.



Leiden Centraal

Eén serieuze gegadigde

Het hof overweegt onder meer dat vanwege de woningnood en de aan de gemeente verleende subsidie herontwikkeling op korte termijn wenselijk is. Bovendien heeft de gemeente medewerking van Urban Interest nodig om het doel van de herontwikkeling (conform de Gebiedsvisie) te bereiken. In dat kader is het van belang dat het voor Urban Interest niet haalbaar is om zelfstandig tot herontwikkeling van haar grond over te gaan.

Urban Interest is enkel bereid om mee te werken aan de gewenste herontwikkelingsplannen van de gemeente, als de gemeente het flatgebouw aankoopt, sloopt en vervolgens bouwrijp maakt en daarna alle vier de percelen (terug)verkoopt aan Urban Interest, die de gronden vervolgens zal herontwikkelen.[15] Deze redenen zijn volgens het hof objectief, toetsbaar en redelijk en ook in dat kader gepubliceerd. Dat de publicatie geen opsomming van criteria bevat doet niet ter zake, zolang de gemeente maar goed en toetsbaar uitlegt dat er slechts één serieuze gegadigde is. Het hof overweegt vervolgens: “De ratio van de Didam-regels is immers dat (derde) belanghebbenden in de gelegenheid worden gesteld om na te gaan waarom het overheidslichaam van plan is de onroerende zaken aan een bepaald bedrijf te verkopen in plaats van een openbare selectieprocedure te organiseren en om tegen dat voornemen op te kunnen komen als die redenen volgens die derden de toets der kritiek van het Didam-arrest niet kunnen doorstaan.” [16] Daarmee heeft de gemeente voldaan aan de Didam-regels, dit heeft de gemeente conform de Didam-regels goed onderbouwd met inachtneming van haar beleidsruimte.

Rechter toetst (selectie)criteria terughoudend

Ter aansluiting op wat de rechter hiervoor heeft overwogen is een uitspraak van de rechtbank Rotterdam interessant: in deze uitspraak heeft de voorzieningenrechter geoordeeld dat een rechter, bij de beoordeling van (kwalitatieve)selectiecriteria slechts een beperkte toetsingsvrijheid toekomt. Beoordelaars hebben dus de nodige vrijheid om criteria te toetsen. De rechter kan slechts ingrijpen indien aan de beoordeling evident fouten kleven.[17] Let wel: het gaat hier om een kort geding en niet om een bodemzaak, het betreft aldus een voorlopig oordeel van de rechter. Hiermee staat niet vast dat hogere rechters tot eenzelfde oordeel zullen komen.

[15] Hof Den Haag 18 maart 2025, ECLI:NL:GHDHA:2025:476, r.o. 6.2.

[16] Hof Den Haag 18 maart 2025, ECLI:NL:GHDHA:2025:476, r.o. 6.3.

[17] Rb. Rotterdam 25 februari 2025, ECLI:NL:RBROT:2025:3919, r.o. 4.2.

Neem een duidelijke en volledige beleidsregeling op in het kader van de Didam-arresten

Sinds de Hoge Raad het Didam II-arrest heeft gewezen zijn er al diverse uitspraken van feitenrechters geweest. De verwachting is dat er meer uitspraken zullen volgen, mede omdat de Hoge Raad in het Didam II-arrest niet alle Didam-vragen beantwoord heeft. Bovendien wordt de bodemprocedure van het Didam-arrest vervolgd bij het gerechtshof Den Haag en hebben we de laatste Didam-uitspraak nog niet gehad. In de (feiten) rechtspraak zien we echter een duidelijke lijn sinds het Didam II-arrest is gewezen: overheidslichamen hebben beleidsruimte om (selectie)criteria op te stellen aan de hand waarvan een gegadigde wordt geselecteerd, zolang dit voornemen goed en deugdelijk wordt gemotiveerd. Wij raden gemeenten en andere overheidslichamen aan om een duidelijke en volledige beleidsregeling op te nemen in het kader van de Didam-arresten. Het is raadzaam om in een beleidsregeling – bijvoorbeeld in het kader van gronduitgifte – op te nemen hoe een selectieprocedure plaatsvindt, hoe de beoordeling van de inschrijvers/gegadigden plaatsvindt in het kader van de te hanteren selectiecriteria en in welke gevallen bijvoorbeeld sprake zou kunnen zijn van één-op-één contracteren met de (in dat geval) énige serieuze gegadigde.

Wilt u ondersteuning van een ervaren jurist bij het opstellen van Didam-beleid of bij Didam-gerelateerde vragen? Neem dan contact met ons op via [onze Adviesdesk](#) en ontdek wat wij voor u kunnen betekenen.



Tim Kemerink
Jurist



Het totaal areaal landbouwgrond in Nederland bedraagt ongeveer 1,8 miljoen ha. Ongeveer 60% van dit totale areaal is als landbouwgrond in gebruik op grond van een eigendomsrecht en 25% door middel van een pachtovereenkomst.[1] Daarmee is pacht een belangrijk instrument voor de agrarische bedrijfsvoering in Nederland en voor de inrichting van het landelijk gebied.[2] Daarnaast biedt pacht volop mogelijkheden om de landbouwsector verder te vergroenen.

Ook in de grondportefeuilles van waterschappen, Terreinbeherende Organisaties (TBO's) en waterschappen wordt veelvuldig gebruik gemaakt van pachtovereenkomsten. In dit artikel schetsen Simon Kapteijn en Frans Krabbendam, beiden rentmeester NVR, de hoofdlijnen van het pachtinstrument en staan ze stil bij enkele actuele ontwikkelingen.[3]

Juridisch kader

Pacht is de overeenkomst waarbij de ene partij, de verpachter, zich verbindt aan de andere partij, de pachter, een onroerende zaak of een gedeelte daarvan in gebruik te verstrekken ter uitoefening van de landbouw en de pachter zich verbindt tot een tegenprestatie', aldus de – ingewikkelde – wettelijke definitie.[4]

Pacht is geregeld in Titel 5 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek. Van pacht is alleen sprake bij bedrijfsmatige uitoefening van de landbouw. De wet en jurisprudentie kleuren deze begrippen verder in. Zo wordt onder landbouw verstaan: 'akkerbouw, weidebouw, veehouderij, pluimveehouderij, tuinbouw (inclusief fruitteelt en het kweken van bomen, bloemen en bloembollen), de teelt van griendhout en riet en elke andere tak van bodemcultuur, met uitzondering van de bosbouw'. [5] Daarbij geldt de restrictie dat sprake moet zijn van een bedrijfsmatige uitoefening. De beschikbaarstelling van een perceel grond aan een hobbyboer kan dus niet via een pachtovereenkomst. Pacht onderscheidt zich van erfpacht. Erfpacht wordt geregeld in Titel 7 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek. Het recht van erfpacht is, in tegenstelling tot het pachtrecht, een zakelijk recht dat in beginsel vervreemdbaar is en dat met hypotheek bezwaard kan worden.

[1] Cijfers over 2023, ontleend aan [CBS](#). De resterende 15% betreft gebruik op basis van onder andere landinrichtingsafspraken, erfpacht en gebruik door terreinbeherende organisaties.

[2] Andere Europese landen kennen ook een systeem van pacht, in meerdere varianten en verhoudingen. Het voert te ver voor dit artikel om daarop in te gaan.

[3] NVR staat voor Nederlandse Vereniging van Rentmeesters.

[4] Artikel 7:311 BW.

[5] Artikel 7:312 BW.

Soorten pacht

De wet onderscheidt meerdere soorten pacht. Meest bekend zijn de reguliere pacht en de geliberaliseerde pacht. In het artikel "[Wat is pacht en welke vormen zijn er?](#)" beschreef onze collega rentmeester NVR bij Metafoor Vastgoed, Denise van der Veer, de verschillen tussen deze twee vormen. Een bruikbaar overzicht is ook opgenomen op de website van het RVO, de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.[6]

Reguliere pacht en geliberaliseerde pacht

Reguliere pacht kent een duur van minimaal 12 jaar voor een hoeve en minimaal 6 jaar voor los land. [7] Deze regeling heeft een sterk dwingendrechtelijk karakter en met een reguliere pachtovereenkomst geniet de pachter vergaande bescherming. Deze bescherming komt tot uiting in onder andere de automatische verlenging (continuatierecht), de hoge drempels voor opzegging door de verpachter, de maximaal toegestane pachtprijs en het voorkeursrecht.[8] Voor los land (zonder bedrijfsgebouwen) kunnen ook geliberaliseerde pachtovereenkomsten worden afgesloten.[9] In deze pachtvorm, die voor nieuwe pachtovereenkomsten steeds vaker wordt gebruikt, is veel minder sprake van bescherming van de pachter.[10] Zowel de reguliere als de geliberaliseerde pachtovereenkomsten moeten binnen twee maanden na het aangaan worden ingediend bij de grondkamer. Reguliere pachtovereenkomsten en geliberaliseerde overeenkomsten met een duur van 6 jaar of langer worden dan getoetst op prijs en voorwaarden. Indien de overeenkomst niet is goedgekeurd door de grondkamer, betekent dit dat de overeenkomst voor onbepaalde tijd geldt en kan onder andere betaling van de pachtsom niet worden afgedwongen.



Overheidspacht

Naast deze twee hoofdvormen kennen we overheidspacht.[11] Van overheidspacht is sprake als de pacht betrekking heeft op hoeven of los land, waarop een bestemming rust voor 'niet tot de landbouw betreffende doeleinden van openbaar nut'. Waterschappen die hun keringen, waarop een waterstaatkundige bestemming rust, verpachten, gebruiken deze pachtvorm. Dit wordt ook wel dijkpacht genoemd. Voordeel van deze pachtvorm is dat de verpachter deze overeenkomst 'te allen tijde' kan beëindigen indien en voorzover de bestemming die beëindiging noodzakelijk maakt. Dat kan bijvoorbeeld nodig zijn als een waterschap een dijkversterking wil uitvoeren aan een kering die verpacht is en voortzetting van de pacht daarbij niet mogelijk is.[12]

[6] [Alles over pachten en pachtovereenkomsten | RVO.nl](#)

[7] De wettelijke termen 'hoeve' en 'los land' duiden kortgezegd op een boerderij / bedrijfsgebouwen respectievelijk land zonder opstallen..

[8] Op grond van artikel 7:378 BW dient de verpachter die wil vervreemden voor een langere duur verpachte percelen eerst aan de pachter aan te bieden.

[9] Artikel 7:396 BW.

[10] Zie ook J.W.A. Rheinfeld, Tien jaar Nederlands pachtrecht: feeststemming?, [Geschrift - Prof & Prof](#).

[11] Artikel 7:385 BW.

[12] Als alternatief kan mogelijk dienen de pachtovereenkomst van korte duur als bedoeld in artikel 7:325 BW.

Reservaatspacht

De Staat, publiekrechtelijke rechtspersonen en daartoe aangewezen particuliere natuurbeschermingsorganisaties kunnen ook gebruik maken van reservaatspacht. [13] Deze pachtvorm biedt de mogelijkheid om in de overeenkomst voorwaarden op te nemen die gericht zijn op behoud van natuur en landschap. In de praktijk wordt deze pachtvorm vrijwel niet gebruikt en worden daarvoor in de plaats geliberaliseerde pachtovereenkomsten gehanteerd.

Pacht van geringe oppervlakten en teelpacht

Tot slot bestaat nog de ‘pacht van geringe oppervlakten’ voor los land dat niet groter is dan één hectare (denk aan tuinland) en ‘teelpacht’.[14] Met dit laatste wordt bedoeld op de een- of tweejarige teelt van gewassen waarbij vruchtwisseling nodig is om bodemziekten te voorkomen en voedingsstoffen aan te vullen. Teelpacht heeft vanwege de fiscale aspecten van de Bedrijfsopvolgingsregeling (BOR), waarbij flexibel grondgebruik wenselijk is, de laatste jaren een vlucht genomen. Aandachtspunt daarbij is de indieningstermijn van twee maanden bij de grondkamer, om te voorkomen dat onbedoeld een reguliere pachtovereenkomst ontstaat.

Grijze en zwarte Pacht

Naast deze wettelijke indeling komen we ook de niet-wettelijke begrippen ‘grijze pacht’ en ‘zwarte pacht’ tegen. Grijze pacht wordt wel vastgelegd maar niet ter goedkeuring aangeboden bij de grondkamer. Zolang de goedkeuring van de grondkamer ontbreekt, kan betaling van de pachtprijs niet worden afgedwongen, geldt de pachtovereenkomst voor onbepaalde tijd en kan deze niet worden opgezegd.[15] Met zwarte pacht worden mondelinge pachtovereenkomsten bedoeld.

Terug- en vooruitblik: wetswijzigingen

De regels over pacht werden op 1 september 2007 opgenomen in het Burgerlijk Wetboek. De Pachtwet 1958, het Pachtbesluit 1941, de Pachtwet 1939 en het Burgerlijk Wetboek 1838 gingen daaraan vooraf.

Maar de wetgeving staat niet stil en er wordt alweer enige jaren aan een herziening van de pachtwetgeving gewerkt. De huidige vorm van reguliere pacht kent weinig flexibiliteit en wordt door verpachters als te knellend beschouwd. Tegelijkertijd biedt de huidige vorm van geliberaliseerde pacht te weinig zekerheid voor pachters. Het kortlopende karakter van deze overeenkomsten maakt dat pachters minder snel geneigd zijn om te investeren in innovaties en verduurzaming om daarmee hun bedrijf verder te ontwikkelen en hun verdienvermogen zeker te stellen. Inzet van het ministerie en de partijen in het veld is dus om kortlopende pacht te ontmoedigen en langjarige pacht te stimuleren.[16]

[13] Artikel 7:388 BW.

[14] Zie respectievelijk artikel 7:395 BW en artikel 7:396 BW.

[15] Artikel 7:322 BW.

[16] Ontleend aan de Kamerbrief Herziening Pachtregelgeving van 20 december 2024.



Over de manier waarop dat het beste bereikt kan worden verschillen echter de meningen. Eén van de ideeën is de introductie van een nieuwe vorm van ‘duurzame langlopende pacht’ waarbij de tekortkomingen van de huidige hoofdvormen in balans worden gebracht.[17] De verwachting was dat de minister medio 2025 een voorstel voor de herziening van de pachtregelgeving zou publiceren. Door de inmiddels demissionaire status van het Kabinet is die planning onzeker geworden.

Duurzaam grondgebruik

De zoektocht naar pachtvormen waarbij duurzaam grondgebruik gestimuleerd wordt, is ook zichtbaar in publicaties van terreinbeherende organisaties en andere grondeigenaren en van de Nederlandse Vereniging van Rentmeesters (NVR). De NVR is de enige betrokken organisatie die geen directe belangen heeft bij mogelijke wetswijzigingen. Het enige belang van de vereniging is kwalitatief goede wetgeving die aansluit bij de wensen van de markt. Zo publiceerde de NVR in januari 2025 een whitepaper met de titel: Pacht, Landbouw en Natuur. Daarin worden zeven praktijksituaties beschreven op basis waarvan aanbevelingen worden gedaan voor aanpassing van de regelgeving.[18] Interessant is ook de instrumentkoffer die de NVR in januari 2025 publiceerde en gericht is op een meer natuurinclusief grondgebruik. Deze handreiking ‘Duurzame bepalingen pacht’ geeft voorbeeldbepalingen die kunnen worden opgenomen in pachtovereenkomsten.[19] Daarbij blijft het wel raadzaam om eerst een voorovereenkomst naar de grondkamer toe te zenden, zodat zeker is dat de (combinatie van) bepalingen worden goedgekeurd.

Breder van opzet is ‘Aan de slag met duurzame gronduitgifte’ van april 2024 van de provincie Noord-Brabant en het Groen Ontwikkelfonds Brabant. Deze publicatie bevat ‘praktische tips en inspirerende voorbeelden’ die kunnen helpen om stappen te zetten naar een meer duurzame gronduitgifte.[20] Bovendien heeft de provincie Noord-Brabant recent besloten om vanaf 2027 alleen nog maar grond te verpachten aan ondernemers die geen chemische gewasbeschermingsmiddelen en kunstmest gebruiken.[21]

Openbare aanbidding en selectie van pachtpercelen

Mede door de Didam-jurisprudentie is de openbare aanbidding van pachtpercelen inmiddels gemeengoed geworden. Steeds vaker tellen bij de selectieprocedure, naast de prijs, ook duurzaamheidscriteria mee. Daarbij kan gedacht worden aan de afstand tot de huiskavel, aan het toekennen van punten voor duurzaamheidscertificaten of aan het aanbieden van korting op de pacht prijs indien de pachter aanvullende duurzaamheidsmaatregelen neemt.[22] Bij de weging van de diverse criteria is echter wel zorgvuldigheid geboden en begrip nodig voor de context van de pachtinschrijving en de lokale – historisch gegroeide – situatie.[23]

[17] Zie in dit verband ook het pleidooi van Natuurmonumenten over de verpachting van natuurgrond: Standpunt over verpachting van natuurgronden | Natuurmonumenten.

[18] Zie NVR Whitepaper pacht, landbouw en natuur d.d. januari 2025

[19] Zie NVR handreiking Duurzame bepalingen pacht d.d. januari 2025

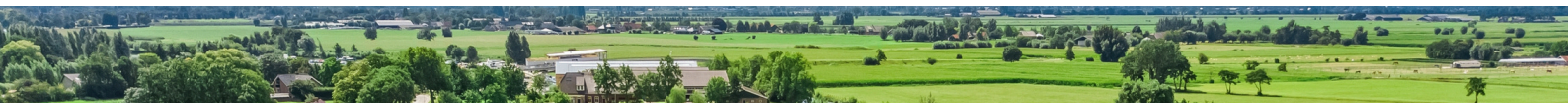
[20] Zie PNB_GOB Aan de slag met duurzame gronduitgifte d.d. april 2024

[21] Zie Nieuwe stap in verduurzaming pacht provinciale ruilgronden - Brabant

[22] Zie Nieuwe Oogst Rijksvastgoedbedrijf gunt voor boer met certificaat groter voordeel en Duurzame gronduitgifte door Brabant Water | Brabant Water | bewust. natuurlijk.

[23] Dat een inschrijvings- en selectieprocedure niet altijd zorgvuldig genoeg verloopt, laat het voorbeeld zien van de gemeente Teylingen. Zie Gemeente Teylingen: Pacht agrarische gronden Teylingen.

Met een zorgvuldig en gericht gebruik van pachtovereenkomsten kunnen stappen worden gezet naar een meer duurzaam buitengebied dat in balans is met een rendabele agrarische bedrijfsuitoefening. De regelgeving rondom pacht is echter complex, waardoor het inroepen van deskundig advies in veel gevallen noodzakelijk is om tot een goede inzet van dit instrument te komen en daarmee het beoogde resultaat te behalen.



Simon Kapteijn ^[24]
Rentmeester NVR



Frans Krabbendam
Rentmeester NVR

[24] Simon Kapteijn is zelfstandig ondernemer en werkt samen met onder andere Metafoor Vastgoed.



Beheerovereenkomst leidt tot hernieuwd vertrouwen tussen de gemeente Schagen en de recreatiehaven

Soms lopen dossiers met betrekking tot maatschappelijk vastgoed jarenlang tot partijen tot overeenstemming komen. Dit was ook het geval in de procedure om tot een beheerovereenkomst tussen de gemeente Schagen en het bestuur van de recreatiehaven te komen.

In 2010 was er al een overeenkomst, maar was er veel onduidelijkheid over de verantwoordelijkheden. In 2018 begonnen opnieuw gesprekken om afspraken te maken, maar wederom kwamen de partijen er gezamenlijk niet uit. Het kan dan helpen om een externe partij te betrekken die het proces met een frisse blik en nieuwe inzichten kan bevorderen.

Extern advies bij langlopende dossiers

Marleen Beishuizen werkt namens Metafoor Vastgoed voor de gemeente Schagen. Ze is in haar rol verantwoordelijk voor diverse uitdagende (langlopende) dossiers binnen de vastgoedafdeling. Zo werkt ze momenteel mee aan een integraal huisvestingsplan (IHP) voor scholen en aan een dossier rondom opstalrechten, het niet volledig nakomen van hypotheekverplichtingen van de opstal en oneigenlijk ingebruikgenomen grond. Ook over dit complexe dossier omtrent de beheerovereenkomst met het bestuur van de recreatiehaven mocht Marleen zich buigen.

Onduidelijkheid over onderhoud van de haven

In de afgelopen jaren hebben het bestuur van de recreatiehaven en de gemeente veel gesprekken gevoerd om tot een beheerovereenkomst te komen. De haven staat namelijk voor een aantal uitdagingen. Het onderhoud moet up-to-date gehouden worden en de haven moet toekomstbestendig worden gemaakt. Daarnaast moet er worden ingespeeld op de wensen van booteigenaren en toeristen en moet bij ontwikkelplannen van de gemeente rekening gehouden worden met de bereikbaarheid van de haven. Het was onduidelijk wie waarvoor verantwoordelijk was.

Er is onderzocht of Stichting Recreatiehaven Schagen de volledige verantwoordelijkheid kon krijgen voor het reilen en zeilen. Echter, veel van de bestuursleden van de haven zijn vrijwilligers, waardoor dit een te grote verantwoordelijkheid zou zijn. Het dagelijks onderhoud kon wel bij de stichting worden ondergebracht, maar de gemeente blijft eigenaar. Hierover dienden duidelijke afspraken gemaakt te worden. De gemeente en het stichtingsbestuur zijn nu gezamenlijk tot goede afspraken gekomen. Deze zijn nu vastgelegd in de beheerovereenkomst.

Waarom is het nu wel gelukt?

In een interview met Marleen vroegen wij haar wat ertoe geleid heeft dat er nu wel tot overeenstemming is gekomen tussen de partijen. Dit heeft wat Marleen betreft 4 duidelijke oorzaken.



1. Communicatie

Marleen omschrijft hoe belangrijk het is om geregeld contact te onderhouden met de betrokken partijen. Zelf had ze wekelijks contact met het bestuur, ging ze regelmatig langs en toonde ze interesse in de activiteiten. Maar ze durfde ook de confrontatie aan te gaan en eerlijk en transparant te communiceren. Door met elkaar in gesprek te gaan, leer je elkaars belangen beter te begrijpen. Een voorbeeld hiervan is dat het bestuur van de haven wilde verzelfstandigen. De gemeente had eerder aangegeven dat dit niet mogelijk was, gezien de gemeente eindverantwoordelijk blijft. Echter, het begrip verzelfstandiging werd niet hetzelfde geïnterpreteerd door beide partijen. Toen daadwerkelijk met elkaar in gesprek werd gegaan over wat verzelfstandiging betekende voor het bestuur van de haven, kon de situatie worden afgepeld naar de kern, waardoor de partijen wel tot overeenstemming kwamen.

2. Transparantie

Toen Marleen in de stukken dook, kwam ze erachter dat er een verschil was in financiële inzichten tussen de stichting en de gemeente. Ze vroeg het bestuur van de haven om uitleg en het bestuur gaf hier toelichting over. Ook door hier het gesprek over aan te gaan werd meer transparantie gecreëerd en een vertrouwensband opgebouwd.

3. Vertrouwen geven

Het stichtingsbestuur vroeg de gemeente tijdens het proces om een bedrag voor het vervangen van laadpalen t.b.v. elektralevering en de heraanleg en herindeling van een klein gedeelte van de haven. Door het voorschot te verstrekken werd onderling vertrouwen gevestigd en kon het bestuur het noodzakelijk onderhoud plegen, zonder de gehele procedure af te wachten.

4. Tijdelijke aard van de opdracht

Ook de tijdelijke aard van haar opdracht, had volgens Marleen invloed op het resultaat. Als externe weet je dat jouw opdracht eindig is. Ze moest dus snel handelen om tot een oplossing te komen en kon niet wachten tot volgend jaar.

Een mooi resultaat voor alle betrokkenen

De nieuwe beheerovereenkomst heeft geleid tot hernieuwd vertrouwen tussen de gemeente en het bestuur van de recreatiehaven. Beide partijen hebben nu duidelijke afspraken en handvatten om naar terug te grijpen. Dit zorgt ervoor dat toekomstige investeringen en onderhoud goed kunnen worden gepland en uitgevoerd.

De succesvolle afronding van dit project toont aan dat doorzettingsvermogen, transparantie en regelmatige communicatie cruciaal zijn voor het oplossen van complexe dossiers. De nieuwe beheerovereenkomst biedt een solide basis voor de toekomst en zorgt ervoor dat de haven en de gemeente weer constructief kunnen samenwerken. Een resultaat waar zowel de gemeente, het bestuur van de haven, Marleen en Metafoor Vastgoed erg trots op zijn.

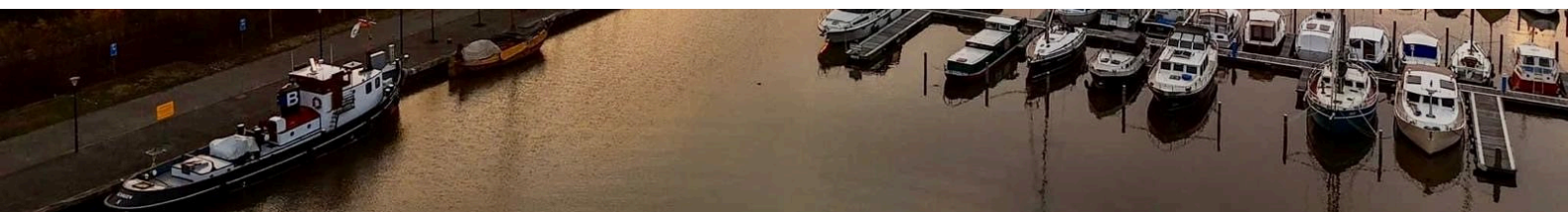
Heeft uw organisatie dossiers liggen waar vaste medewerkers hun handen niet meer aan durven te branden? Het dossier onderbrengen bij een externe partij kan uitkomst bieden. Een frisse blik, doorzettingsvermogen en de tijdelijke aard van de opdracht kunnen ervoor zorgen dat er na jaren eindelijk een oplossing wordt gevonden. Neem contact met ons op als u hier meer over wilt weten.



Marleen Beishuizen ^[1]
Vastgoedadviseur



Loraine van Huenestein
Commercieel Manager



[1] Marleen Beishuizen is zelfstandig ondernemster en adviseert de gemeente Schagen namens Metafoor Vastgoed.

Actualiteiten: ontwikkelingen binnen vastgoed en grondzaken



- Het Rijksvastgoedbedrijf heeft op 15 april de Toolbox Netcongestie gepubliceerd ([Netcongestie](#) | [Publicatie](#) | [Rijksvastgoedbedrijf](#)). Deze Toolbox, die ook voor andere overheidsinstanties bruikbaar is, geeft oplossingsrichtingen en bevat infobladen over (technische) maatregelen.
- Vanaf 2026 gaan nieuwe regels gelden voor energiebesparing door overheden. Overheidsinstanties, waaronder gemeenten en waterschappen, krijgen onder andere een jaarlijkse doelstelling van 1,9% voor energiebesparing opgelegd, krijgen te maken met een renovatie-doelstelling en moeten over beide rapporteren. Zie ook [Energie-efficiënte overheid](#) | [RVO.nl](#).
- Op 27 mei 2025 is de Instructieregel permanente bewoning recreatiewoningen in consultatie gegaan. Met de regeling krijgen gemeenten de opdracht om bestaande gevallen van permanente bewoning van recreatiewoningen gedurende 10 jaar toe te staan in het omgevingsplan. Zie onder andere J. Dolstra 'Permanente bewoning recreatiewoningen is lokaal maatwerk', [Omgevingswet Nieuws Online 1836](#).
- Jaarlijks publiceert de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed cijfers over erfgoed. De cijfers over 2024 laten onder andere zien dat er bijna 62.000 rijksmonumenten zijn en dat 88% van de Nederlandse bevolking van 12 jaar en ouder interesse in erfgoed heeft. [Uitgelicht](#) | [Erfgoedcijfers 2024](#) | [Erfgoedmonitor](#).

Deze nieuwsbrief is met dank aan de onderstaande personen samengesteld:

Auteurs: Deirdre Swiers, Evelien van den Brink, Tim Kemerink, Loraine van Huenestein, Frans Krabbendam, Simon Kapteijn en Marleen Beishuizen.

Redactie: Frans Krabbendam, Deirdre Swiers, Jacinta van Ettinger, Jarno Thole en Loraine van Huenestein.

Heb je 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!