



# Nieuwsbrief

## VASTGOED EN GRONDZAKEN

---

EDITIE 12





## Een woordje vooraf



Beste relatie,

Aan het begin van dit nieuwe jaar blikken wij nog even terug op 2025. Na de kerst en oud & nieuw gekte zijn wij weer enthousiast van start gegaan in het nieuwe jaar.

Wij hebben niet stilgezeten aan het einde van het jaar en hebben als redactie weer een interessante nieuwsbrief opgesteld.

In deze editie van de nieuwsbrief hebben wij de volgende artikelen opgenomen:

1. Het beste van 2025: Vastgoed en grondzaken
2. Samen sparren over netcongestie:  
uitdagingen in contractvorming
3. Verplichte erfafscheidingen door gemeente:  
Privaatrechtelijke regelen en handhaven
4. Cursusaanbod 2026 van Metafoor Vastgoed
5. Actualiteiten Vastgoed en Grondzaken

Veel leesplezier toegewenst!

Namens de redactie,



**Nicole van Dijk - van de Raai**  
Marketeer

# Het beste van 2025: Vastgoed en grondzaken

De laatste nieuwsbrief van het jaar bevat naar goed gebruik een overzicht van veel gelezen en relevante artikelen. Zo ook deze keer. Onderstaande compilatie van artikelen laat de breedte zien van ons vakgebied. Gebouwen en gronden, juridisch, technisch, bestuurlijk, vastgoedinhoudelijk of financieel en in stedelijk of landelijk gebied gelegen: het behoort tot onze expertise.



## **NEN 8026: van reactief naar proactief vastgoedbeheer**

De NEN 8026 is sinds 2023 de norm voor het moderne vastgoedbeheer. Deze norm biedt een methodiek om strategische organisatiedoelen te vertalen naar waarde aspecten en deze vervolgens concreet te maken in instandhoudingseisen. Over hoe deze norm kan bijdragen aan een professionele vastgoedorganisatie schrijft vastgoedadviseur Mark Koster in het artikel: [NEN 8026: van reactief naar proactief vastgoedbeheer](#).

## **Opstalrecht: zelfstandig of afhankelijk?**

Onze opdrachtgevers, veelal gemeenten en waterschappen, maken vaak gebruik van het instrument “recht van opstal”. Om de eigendomspositie van sportaccommodaties en verenigingsgebouwen vast te leggen, om de plaatsing van zendmasten voor telefonie, internet en het C2000-systeem te regelen of om de plaatsing van windturbines mogelijk te maken. Daarbij kan gekozen worden voor een zelfstandig recht van opstal of voor een (huur)afhankelijk recht van opstal. Juriste Jacinta van Ettinger gaat in op het verschil tussen beide vormen en beschrijft van beide de voor- en nadelen in het artikel: [Opstalrecht: zelfstandig of afhankelijk?](#)

## **Verhuur van (delen van) schoolgebouwen**

In het gemeentelijk vastgoed is onderwijshuisvesting een aparte tak van sport, waarbij specifieke wetgeving en het Integraal Huisvestingsplan (IHP) de kaders vormen. Economisch claimrecht en de regels die gelden bij medegebruik en verhuur van schoolgebouwen zijn onderwerp van het artikel: [verhuur van \(delen van\) schoolgebouwen](#) van jurist Peter de Haan.

## Het kadaster: toen en nu (deel 2)

Belangrijk voor iedereen die adviseert over transacties met grond en gebouwd vastgoed is gedegen vooronderzoek. Niet alleen naar zaken als techniek, asbest, bodem of kabels en leidingen in de grond maar zeker ook naar de juridische aspecten. Raadplegen van de kadastrale registratie is dan ook één van de eerste stappen in het dossier die je als rentmeester, jurist of vastgoedadviseur zet. In het artikel: [Het kadaster: toen en nu \(deel 2\)](#) licht juriste Evelien van den Brink het belang van raadplegen toe en geeft tips voor de uitvoeringspraktijk.



## Vastgoed: relevant in de nieuwe bestuursperiode

De voorbereidingen voor de gemeenteraadsverkiezingen van maart 2026 zijn in volle gang. Organisaties maken zich op voor een nieuwe bestuursperiode en zijn - hoewel de impact van het ravijnjaar aanzienlijk minder is dan eerder werd gevreesd - veelal aan de slag met de financiële scenario's. Ook de omvang en samenstelling van de grond- en vastgoedportefeuille en de risico's en uitdagingen die daarbij aan de orde zijn kunnen een rol spelen in deze scenario's. Eerder schreef rentmeester Frans Krabbendam over dit onderwerp het artikel: [Vastgoed: relevant in de nieuwe bestuursperiode](#).



**Frans Krabbendam, MA**  
Rentmeester



# Samen sparren over netcongestie:

## Uitdagingen in contractvorming



Op 20 november was er weer een nieuwe editie van ons Legal Connect Event. Deze editie stond in het teken van Netcongestie: sparren over uitdagingen in contractvorming. In dit artikel lees je meer over de ervaringen van onze deelnemers tijdens het event. Tijdens het event gingen we samen met de deelnemers in gesprek over contracteren met netbeheerders en met de kopers van bouwkavels. Tegen welke problemen lopen de verschillende deelnemers aan en hoe kun je daar mee omgaan? Ik heb als marketeer het evenement bijgewoond en in onderstaand artikel kun je mijn ervaring van het evenement lezen.

### Opbouw programma

Tijdens het event werd er eerst een casus gepresenteerd, waarna de groep in tweeën werd gesplitst om bij de twee deelonderwerpen langs te gaan. Bij de ene groep ging het over afspraken die met netbeheerders gemaakt moeten worden en bij de andere groep ging het over contracten met de kopers van bouwkavels.

In de casus werd geschetst dat de gemeente een bestaande woonwijk wil uitbreiden met zowel woningen als bedrijfspanden, maar waar ze tegenaan lopen is dat er geen ruimte meer is op het elektriciteitsnet voor de uitbreiding. Welke afspraken kunnen ze maken met de netbeheerder en welke met de kopers om hier tot een oplossing te komen? Herken je deze situatie ook binnen je eigen werkveld en hoe ga je daar mee om?

### Afspraken met netbeheerders

We gingen tijdens het Legal Connect Event dieper in op de casus vanuit het perspectief van de gemeente en welke afspraken en contracten met netbeheerders gemaakt worden en waar dan goed opgelet moet worden. Er werd gekeken naar ervaringen van de deelnemers met eventuele afspraken en contracten en er werden een aantal vragen gesteld om dieper op het onderwerp in te gaan.

Als eerste is het goed om samen met de netbeheerder om tafel te gaan en te kijken, welke mogelijkheden er nog zijn op het stroomnet en wat is nodig is om de uitbreiding van het stroomnet mogelijk te maken. Want, op grond van de Elektriciteitswet 1998 zijn netbeheerders verplicht om iedereen die daarom verzoekt aan te sluiten op het net en het transport van de elektriciteit uit te voeren. Vaak is het huidige net al helemaal vol of overbelast en moet er dus voor een uitbreiding een nieuw transformatorstation of algemeen voedingspunt (hierna: 'AVP') geplaatst worden. Dit wordt meestal aangelegd in en op de grond van de gemeente.

Tijdens het Legal Connect Event vertelden deelnemers dat ze verschillende instrumenten hiervoor gebruiken. De één koos voor het opstalrecht en wilde de grond behouden, voor nog een stukje inkomsten van de grond. De ander geeft de voorkeur aan verkoop, zodat ook qua onderhoud en schade zij niet meer verantwoordelijk gesteld kunnen worden. Dit gaat dan naar de eigenaar van de grond, in dit geval de netbeheerder zelf. Beide opties zijn mogelijk en er is geen goed of fout, de gemeente kan zelf kiezen wat haar voorkeur heeft. Duidelijk is wel dat de meeste deelnemers er in de praktijk tegen aan lopen dat de netbeheerders in de onderhandelingen met de gemeente een sterke positie hebben, omdat zij kunnen kiezen voor een gedoogplicht onder de Omgevingswet, als de gemeente niet wil instemmen met de door de netbeheerder gewenste voorwaarden.

## Afspraken met particulieren

Bij de andere groep, werd er gesproken over de afspraken die met de particulieren of bedrijven gemaakt moeten worden bij de verkoop van bouw kavels. Met de huidige netcongestie, is er veel onzekerheid voor de kopers van de percelen, dus wat kan er al afgesproken worden?

Wanneer de grond geleverd wordt aan de particulier of het bedrijf, moet de grond doorgaans bouwrijp geleverd worden. Dit is vaak een vaste definitie waarin staat dat de aanwezigheid van een hoofdstelsel voor nuts- en communicatievoorziening er moet liggen. De huisaansluitingen regelt de koper doorgaans zelf. Maar vanwege de netcongestie gelden er momenteel lange wachttijden voor nieuwe aansluitingen en transformatorstations. Het kan hierdoor wel één tot twee jaar duren voordat de kabels en leidingen worden aangelegd voor de stroom. Ondertussen worden er al wel afspraken gemaakt met kopers of eindgebruikers over het perceel. Er wordt misschien al wel een hypotheekofferte opgesteld met een rente die maar beperkt geldig is. Wat spreek je af, als het perceel nog niet bouwrijp opgeleverd kan worden wanneer de hypotheek al verstreken is? De koper wil natuurlijk dat de leveringsdatum nagekomen kan worden, omdat er anders nog hogere kosten bijkomen voor de koper.

Het is dus lastig voor de gemeente om kavels bouwrijp op te leveren met de huidige netcongestie. Tijdens het Legal Connect Event is besproken dat het van belang is om andere verwachtingen te scheppen aan de voorkant. "In plaats van te voldoen aan de bouwrijpe staat, zeg als gemeente dat je een inspanningsverplichting hebt en er alles aan doet om de kavel voor een bepaalde datum bouwrijp aan te leveren, maar dat je afhankelijk bent van een derde partij en je dus geen resultaatsverplichting kan overeenkomen. "Op deze wijze ben je eerlijk naar je koper toe en heb je geen vaste afspraken of aansprakelijkheid als de netbeheerder de stroom niet op tijd kan leveren."





## Nieuwe projecten

“Voor nieuwe projecten hebben we ook geleerd om al op het moment dat er een concept plan klaarligt naar de netbeheerder te gaan. We weten nu dat het meerdere jaren kan duren voordat er stroom geleverd kan worden dus zorgen we ervoor dat we op tijd stroom aanvragen zodat we tegen de tijd dat we in de verkoop gaan, zeker zijn van de stroom.” Aldus één van de deelnemers.

## Het Legal Connect Event

Deelnemers aan het Legal Connect Event vinden het waardevol dat dit thema behandeld en besproken wordt. Er heerst bij gemeenten ook onduidelijkheid over de netcongestie en wat voor overeenkomsten er gesloten kunnen worden met de netbeheerder. In de discussies tijdens het event, blijkt dat het erg lastig is om deze afspraken te maken en keiharde deadlines te stellen aan netbeheerders.

“Ik had gehoopt hier weg te gaan en te hebben gehoord hoe er harde afspraken gemaakt kan worden met netbeheerders, maar doordat ze een monopoliepositie hebben kan dit niet en kom je gewoon onder op de stapel te liggen met je nieuwe aanvraag. Het is wel goed om te horen dat meerdere gemeentes en instanties hier tegenaan lopen en dat wij hierin niet alleen zijn. Wat ik heb geleerd vandaag is om gewoon transparant te zijn naar de kopers toe en eerlijk te zijn waar wij als gemeente ook tegenaan lopen.”

Andere deelnemers zeiden dat net als bij eerdere edities het vooral ook fijn is om met andere mensen te sparren en te kijken hoe andere gemeentes of instanties problemen aanpakken om daar inspiratie uit op te doen. Agnus Overweg & Matthijs Siertsema van de Gemeente Midden-Drenthe zeggen: “Het Legal Connect Event is een prettig event, waar je met andere collega's ervaringen kan uitwisselen en waar je ook altijd weer iets van leert. Dit keer hebben wij geleerd om goed verwachtingen vast te leggen en open en duidelijk te communiceren aan de voorkant naar alle partijen.”

**Nicole van Dijk - van de Raai**  
Marketeer



# Verplichte erfafscheidingen door de gemeente:

## Privaatrechtelijk regelen en handhaven

Een beeldkwaliteitsplan kan de gemeente gebruiken bij nieuwbouwprojecten om duidelijke kaders te bepalen voor de gewenste uitstraling van de wijk. Het beeldkwaliteitsplan geeft lijnen in tekst en beeld aan de inrichting van de openbare ruimte, aan de kwaliteit van de bebouwing en aan de aansluiting tussen openbaar- en privé-domein. Zo zorg je voor een uniforme ruimtelijke kwaliteit in een woonwijk. Een voorbeeld waar het in een beeldkwaliteitsplan over kan gaan is dat een bewoner een erfafscheiding moet plaatsen die voldoet aan bepaalde eisen. Toch houden bewoners zich niet altijd aan deze verplichte erfafscheidingen. Bewoners zetten bijvoorbeeld een eigen schutting achter de verplichte erfafscheidingen. Als gemeente is het van belang om de verplichte erfafscheiding contractueel juist vast te leggen en bewoners tijdig te wijzen op het niet naleven van de verplichte erfafscheiding.



### Een beeldkwaliteitsplan is nog geen verplichting

Een beeldkwaliteitsplan is op zichzelf nog geen juridisch bindend stuk. Toch kun je de onderdelen uit een beeldkwaliteitsplan op twee manieren bindend maken. De eerste manier is via het publiekrecht. Dit kan door in het omgevingsplan of in de welstandsnota te verwijzen naar het beeldkwaliteitsplan.[1] Op die manier kan de gemeente hier publiekrechtelijk op handhaven. De tweede manier is via het privaatrecht door een onderdeel van een beeldkwaliteitsplan als een verplichting op te nemen in de overeenkomst waarin de gemeente de bouwgrond uitgeeft. Soms is een onderdeel uit een beeldkwaliteitsplan dus zowel publiekrechtelijk als privaatrechtelijk bindend. In dat geval heeft de gemeente een keuze: je kunt publiekrechtelijk handhaven of privaatrechtelijk optreden. Dat laatste levert geen onaanvaardbare doorkruising van het publiekrecht op.[2]

[1] Raad van State 15 januari 2025, ECLI:NL:RVS:2025:102 r.o. 4.2

[2] Hoge Raad 24 december 2004, ECLI:NL:HR:2004:AR3642 r.o. 3.4.



## Privaatrechtelijke weg

De privaatrechtelijke weg heeft als voordeel dat je als gemeente flexibeler kunt optreden als een bewoner zich niet aan de verplichte erfafscheiding houdt. Zoals eerder al besproken kan de gemeente in de overeenkomst waarin grond wordt uitgegeven verplichtingen opnemen die voortkomen uit het beeldkwaliteitsplan. Belangrijk hierbij is dat je niet alleen verwijst naar het beeldkwaliteitsplan, maar dat je de verplichting in zijn geheel opneemt in de overeenkomst. Het is verstandig om de verplichting erfafscheiding vast te leggen als een kwalitatieve verplichting of als een kettingbeding. Hierdoor gaat de afspraak van de verplichte erfafscheiding ook over op toekomstige eigenaren.

## Het regelen van een verplichte erfafscheiding in een kwalitatieve verplichting

De kwalitatieve verplichting is wettelijk geregeld in artikel 6:252 BW. Een kwalitatieve verplichting is een afspraak tussen partijen met betrekking tot een registergoed, waarbij één van de partijen zich verplicht iets te dulden of niet te doen (passieve verplichting). De kwalitatieve verplichting wordt vastgelegd in een notariële akte en ingeschreven in de openbare registers. Hierdoor geldt de kwalitatieve verplichting ook voor toekomstige rechthebbenden van het registergoed.



### Verplichte erfafscheiding in een kwalitatieve verplichting

Je kunt als gemeente de verplichte erfafscheiding regelen door middel van een kwalitatieve verplichting in de leveringsakte van de grond. Je wordt wel beperkt in de invulling van de verplichte erfafscheiding. De verplichting van de erfafscheiding moet namelijk in de vorm worden gegoten zodat de eigenaar van het perceel iets moet dulden of niet doen. Een voorbeeld van een afspraak met betrekking tot een verplichte erfafscheiding kan zijn: De erfafscheiding mag uit niet iets anders bestaan dan groene beplanting.[3] Een afspraak met meer actieve voorwaarden met betrekking tot de erfafscheiding kan tot gevolg hebben dat dit geen passieve verplichting meer is. Bij de kwalitatieve verplichting geldt dan de afspraak van de verplichte erfafscheiding automatisch overgaat naar toekomstige eigenaren en gebruikers van de grond.

[3] Rb. Gelderland 27 maart 2024, ECLI:NL:RBGEL:2024:1829 r.o. 2.2



## Verjaring aanspraak verplichte erfafscheiding in een kwalitatieve verplichting

Als je de erfafscheiding vastlegt via een kwalitatieve verplichting, is het belangrijk dat je tijdig optreedt tegen erfafscheidingen die niet aan de afspraak voldoen. Het recht om tegen bewoners met afwijkende erfafscheidingen op te treden, kun je namelijk verliezen door verjaring. Volgens de parlementaire geschiedenis[4] dient voor de regels van kwalitatieve verplichtingen zoveel mogelijk aansluiting te worden gezocht bij de regels voor erfdienstbaarheden. Dit geldt ook voor verjaring.[5] Het recht van erfdienstbaarheid verjaart[6] op het moment dat er twintig jaar sprake is van een strijdige toestand die het gebruik van de erfdienstbaarheid niet meer mogelijk maakt op grond van artikel 3:306 BW. Als je deze regel toepast op een kwalitatieve verplichting dan betekent dat deze na twintig jaar verjaart indien de afspraak niet wordt nageleefd.[7] Dit houdt in dat je niet meer privaatrechtelijk kunt handhaven indien een bewoner twintig jaar of langer een afwijkende erfafscheiding heeft.

### Het regelen van een verplichte erfafscheiding in een kettingbeding

Een kettingbeding is een overeenkomst met een afspraak waarbij deze ook wordt opgelegd door de koper aan toekomstige kopers. Een kettingbeding bestaat uit vier schakels. De eerste schakel betreft de contractuele afspraak die de gemeente als verkoper en koper met elkaar overeenkomen. Deze afspraak kan zowel een actieve verplichting als een passieve verplichting zijn. De tweede schakel is de doorgeefplicht. De koper wordt verplicht om de afspraak in een toekomstige koopovereenkomst op te nemen. De derde schakel betreft een soortgelijke doorgeefplicht. Deze verplicht alle toekomstige kopers om de verplichting op te nemen in koopovereenkomsten. De laatste schakel is de boeteclausule. Degene die de verplichting als verkoper niet opneemt in de koopovereenkomst, is een boete verschuldigd aan de gemeente op die bij het kettingbeding staat vermeld.

[4] C.J. van Zeben, J.W. du Pon & M.M. Olthof (red.), Parlementaire Geschiedenis van het nieuwe Burgerlijk Wetboek. Boek 6, Algemeen gedeelte vna eht verbintenissenrecht, Deventer: Kluwer 1981 p.942

[5] C.J. vna Zeben, J.W. du Pon & M.M. Olthof (red.), Parlementaire Geschiedenis van het nieuwe Burgerlijk Wetboek. Boek 6, Algemeen gedeelte van het verbintenissenrecht, Deventer: Kluwer 1981 p. 942

[6] J.G. Gräler, Mandeligheid en erfdienstbaarheden (Monografieën BW nr. B27), Deventer: Wolters Kluwer 2021 paragraaf 3.44.2.

[7] Rb. Noord-Nederland 25 oktober 2017, ECLI:NL:RBNNE:2017:4141 r.o. 4.2 en 4.6.





## Verplichte erfafscheiding in een kettingbeding

Je kunt als gemeente de verplichte erfafscheiding ook regelen in een kettingbeding. Een afspraak in een kettingbeding kan zowel een actieve als een passieve verplichting bevatten. Een actieve verplichting houdt in dat de koper iets moet doen. Hierdoor kan de gemeente zeer specifieke eisen stellen aan de erfafscheiding. Een passieve verplichting betekent daarentegen dat de koper iets moet dulden of nalaten. Het gebruik van een kettingbeding kent wel een groot risico. Wanneer een toekomstige koper de bepaling over de verplichte erfafscheiding niet opnieuw opneemt bij de overdracht van het perceel, vervalt het beding. Je kunt dan enkel nog aanspraak maken op de contractuele boete tegenover de koper die de verplichting heeft geschonden. De gemeente kan de verplichte erfafscheiding vanaf dan niet meer privaatrechtelijk handhaven.

## Verjaring aanspraak verplichte erfafscheiding in een kettingbeding

Als gemeente moet je tijdig optreden als de verplichte erfafscheiding uit een kettingbeding niet wordt nageleefd. Voor de vraag welk termijn een gemeente heeft om privaatrechtelijk te kunnen handhaven moet aansluiting worden gezocht bij de hiervoor geldende bepalingen uit het Burgerlijk Wetboek. De invulling van de contractuele afspraak is van belang voor deze termijn.

Is de contractuele afspraak van de erfafscheiding een actieve verplichting dan is de verjaringstermijn vijf jaar. Dit is bepaald in artikel 3:307 BW. Dat betekent dat je niet meer kunt handhaven als de verplichting langer dan vijf jaar niet wordt nageleefd.[8] In een uitspraak van de Rechtbank Noord-Nederland wordt deze termijn bevestigd.[9] In deze uitspraak gaat het over kettingbeding ten behoeve van VVE die een eigenaar verplicht om voor verhuur van zijn recreatiewoning gebruik te maken van de door de VVE aangewezen verhuurorganisaties. In dit geval verhuurt de eigenaar de recreatiewoning al meer dan vijf jaar zelfstandig. De eigenaar hoeft daarom geen gebruik te maken van de verhuurorganisaties die de VVE heeft aangewezen.

De verplichting in een kettingbeding kan ook bestaan uit een passieve verplichting. In dit geval kan de verjaringstermijn niet worden gehaald uit artikel 3:307 lid 1 BW, omdat het bij deze bepaling alleen gaat over het doen van iets. Ook bestaat er geen specifiek wetsartikel dat de verjaring regelt voor een verbintenis om iets te dulden of niet te doen. Daarom geldt in dit geval de algemene verjaringstermijn van twintig jaar op grond van artikel 3:306 BW. Dit houdt in dat de gemeente niet meer privaatrechtelijk kan handhaven als een erfafscheiding meer dan twintig jaar niet voldoet aan de afspraak.

[8] C.J.J.M. Stolker, in: Tekst & Commentaar Burgerlijk Wetboek, commentaar op artikel 3:307 BW.

[9] Rb. Noord-Nederland 25 oktober 2017, ECLI:NL:2017:4141 r.o. 4.7.

## Kom in actie

Een beeldkwaliteitsplan is voor een gemeente een handig instrument om kaders te stellen voor een uniforme inrichting van een woonwijk. Dit komt de ruimtelijke kwaliteit ten goede. Het privaatrecht biedt uitkomst om onderdelen uit het beeldkwaliteitsplan te handhaven. Zo kan een verplichte erfafscheiding via het privaatrecht aan (toekomstige) eigenaren worden opgelegd door deze op te nemen in de overeenkomst waarin de grond wordt uitgegeven. Je kunt de verplichte erfafscheiding regelen in een kwalitatieve verplichting of een kettingbeding. Daarbij is het van belang om de afspraak juist te formuleren zodat wordt voldaan aan de voorwaarden van een kwalitatieve verplichting of een kettingbeding.

Het heeft voorkeur om een afspraak met een passieve verplichting als kwalitatieve verplichting te regelen. De verplichting gaat dan automatisch over naar opvolgende eigenaren en gebruikers van de grond en de vordering tot opheffing van een strijdige toestand verjaard pas na twintig jaar. Een afspraak met een actieve verplichting kan alleen met een kettingbeding geregeld worden. Hierbij kan de gemeente gedetailleerde voorwaarden stellen waar de erfafscheiding aan moet voldoen. Het risico bestaat wel dat de verplichting niet goed wordt doorgelegd en de gemeente hierdoor niet meer op de erfafscheiding kan handhaven. Daarmee ben je er nog niet. Als een eigenaar de afspraak voor een verplichte erfafscheiding niet nakomt gedurende een periode kan de gemeente het recht verliezen om te handhaven door verjaring.

Als gemeente is het daarom noodzakelijk om:

- Bij de overeenkomst die de gronduitgifte regelt een geldige kwalitatieve verplichting of kettingbeding op te nemen over de verplichte erfafscheiding
- Bij de eigenaren periodiek te controleren of de verplichte erfafscheiding wordt nageleefd.
- Bij erfafscheidingen die niet voldoen aan de verplichting tijdig privaatrechtelijk op te treden.

Hieruit blijkt dat de gemeente alleen met een proactieve en consistente aanpak privaatrechtelijk kan handhaven tegen verplichtingen die zijn opgelegd naar aanleiding van het beeldkwaliteitsplan in de vorm van een kwalitatieve verplichting of kettingbeding.

In dit artikel is ingegaan op het onderdeel van het beeldkwaliteitsplan over verplichte erfafscheidingen. Ook voor andere onderdelen uit het beeldkwaliteitsplan kan de privaatrechtelijke weg op dezelfde manier uitkomst bieden. Hierbij kan worden gedacht aan het instant houden van een parkeerplaats op eigen terrein of de maximale toegestane hoogte van beplanting.



**Mr. Sander Martensen**  
Jurist Privaatrecht



# Cursusaanbod 2026

In 2026 gaan we opnieuw door met onze cursussen, naast onze bestaande cursussen breiden we ons cursusaanbod uit met een aantal nieuwe cursussen. Kijk snel hieronder waar & wanneer onze cursussen zijn en meld je aan via [de website](#).

| Cursus                 | Den Bosch              | Dronten        | Amersfoort                           |
|------------------------|------------------------|----------------|--------------------------------------|
| Juridische Basiscursus | 5 en 12 februari (VOL) | 1 en 8 oktober | 4 en 11 juni                         |
| Snippergroen           | 3 maart                | 27 oktober     |                                      |
| Verjaring              | 12 maart               | 5 november     |                                      |
| Basiscursus vastgoed   | 19 maart               | 12 november    |                                      |
| Zakelijke rechten      |                        | 3 november     | 23 april<br>locatie nader te bepalen |

Naast onze cursussen, organiseren we volgend jaar ook weer evenementen zoals ons Legal Connect Event. Houd [onze website](#) in de gaten om te zien welke data dit zijn.



# Actualiteiten: ontwikkelingen binnen vastgoed en grondzaken



- De Realisatiestimulans is op 5 november 2025 gepubliceerd. Met deze regeling ondersteunt het Rijk gemeenten bij het bouwen van meer betaalbare woningen. Gemeenten ontvangen vanaf 2026 tot en met 2030 een bijdrage van € 7.000 per betaalbare woning waarvan de bouw het jaar ervoor is gestart. Meer informatie: [Realisatiestimulans volkshuisvesting](#).
- In de [Kamerbrief](#) van 20 november 2025 beschrijft minister van Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting mogelijke maatregelen om speculatieve grondhandel tegen te gaan. Voorlopige conclusie van de minister is onder andere dat bestaande wetgeving voldoende handvatten biedt voor particulieren om op te komen tegen malafide grondhandelaren. Wel wordt de invoering van een wettelijke bedenktijd voor particuliere kopers van grond onderzocht.
- Het Kadaster heeft de nieuwe tarieven voor 2026 bekendgemaakt. Een aantal tarieven wordt verhoogd in verband met inflatie, maar het tarief voor inschrijving van akten blijft gelijk. Het tarief voor KLIC-informatie wordt zelfs iets verlaagd. Meer informatie: [Tarieven 2026 Kadaster](#).



# Actualiteiten: ontwikkelingen binnen vastgoed en grondzaken

- Vanaf 29 mei 2026 geldt de energielabelplicht ook voor gemeentelijke en rijksmonumenten. Voor de meeste woningen en utiliteitsgebouwen was een energielabel al verplicht. De uitzondering voor beschermde monumenten komt te vervallen. Eigenaren, waaronder gemeenten zijn, vanaf dat moment verplicht om hun monument bij verkoop, verhuur of verlening van huurovereenkomsten van een energielabel te voorzien. Verder lezen: [Energietabelplicht monumenten](#).





Deze nieuwsbrief is met dank aan de onderstaande personen samengesteld:

**Auteurs:** Frans Krabbendam, Sander Martensen en Nicole van Dijk - van de Raa

**Redactie:** Frans Krabbendam, Deirdre Swiers, Jacinta van Ettinger, Jarno Thole, Loraine van Huenestein en Nicole van Dijk - van de Raa.

**Heb je een adviesvraag of een vraag over één van onze artikelen?**



## Contactinformatie

Telefoon: 088 00 66 100

E-mail: [info@metafoorvastgoed.nl](mailto:info@metafoorvastgoed.nl)

Website: [www.metafoorvastgoed.nl](http://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!