



Onderzoek naar ontwikkelen op gronden met erfpacht

Juridisch stappenplan voor het
(her)ontwikkelen van gronden
met erfpacht

Auteur
Nathalie Bakker
Student Vastgoed en Makelaardij

som = bedenkt
begeleidt
beheert
vastgoed

Titelpagina

Titel: Onderzoek naar ontwikkelen op erfpacht
Ondertitel: Juridisch stappenplan voor het (her)ontwikkelen van gronden met erfpacht

Documenttype: Afstudeerscriptie
Semester: 2
Datum publicatie: 03-06-2021
Versienummer: 1
Plaats: Deventer
Auteur: Nathalie Bakker
Studentnummer: 450644
Emailadres: 450644@student.saxion.nl
Woonadres: [REDACTED]
Postcode: [REDACTED]
Telefoonnummer: [REDACTED]

Onderwijsinstelling:
afstudeerbegeleiding: Saxion Hogeschool
M.H. Tromplaan 28
7513 AB Enschede

Contactgegevens
afstudeerbegeleiding:

Ilse Steggink
Docent
[REDACTED]
i.e.steggink@saxion.nl

Contactgegevens
tweede lezer:

Monique Sijgers
Docent
[REDACTED]
m.sijgers@saxion.nl

Organisatie: SOM= BV
Enschedesestraat 2
7575 AB te Oldenzaal
Tel. 0541 760 050

Contactgegevens
bedrijfsbegeleider:

Marijke Heerink- Klein Haarhuis
Projectmanager
[REDACTED]
Marijke@somis.nl

Opleiding: Vastgoed en Makelaardij



Samenvatting

Om een (her)ontwikkeling op gronden met erfpacht te realiseren is de juiste kennis en expertise vereist. De juiste kennis die wordt vereist is kennis over (her)ontwikkelen en kennis over de juridische complexiteit. Vaak gaat het recht erfpacht gepaard met het recht van opstal. Daarnaast moet ook de juiste expertise aanwezig zijn. Zoals bijvoorbeeld de ontwikkelaar die de juiste mensen moet weten te benaderen om de ontwikkeling tot stand te laten komen. Een stappenplan kan de ontwikkelaar ondersteunen bij het beheersen van de juridische complexiteit van (her)ontwikkelen op gronden met erfpacht. Hierdoor wordt beter inzicht verkregen in de bijzonderheden van erfpacht. Hiervoor is de volgende probleemstelling opgesteld:

Welk juridisch stappenplan kan worden opgesteld voor gronden met erfpacht die conform het ontwikkelproces worden (her)ontwikkeld, waarbij de eigenaar de grond in eigendom wil behouden?

In hoofdstuk 2, 3 en 4 wordt het theoretisch kader ingevuld door middel van secundaire literatuuronderzoek. De begrippen projectontwikkeling, ontwikkelproces, stakeholders en actoren, publiek- en privaatrecht, recht van erfpacht, recht van opstal zijn afgebakend en geoperationaliseerd in hoofdstuk 2 en 3. Het juridische stappenplan is op basis van het secundaire literatuuronderzoek opgesteld in hoofdstuk 4. Om te toetsen of dit stappenplan de juiste interpretatie is voor de praktijk, is in hoofdstuk 5 het stappenplan getoetst door middel van interviews met deskundigen. Het praktijkonderzoek bestaat uit twee delen. Het interne praktijkonderzoek en het externe praktijkonderzoek. Na het interne praktijkonderzoek zijn de resultaten geanalyseerd en verwerkt in het verbeterde stappenplan. Het verbeterde stappenplan is vervolgens in het externe praktijkonderzoek getoetst. De feedback van het externe praktijkonderzoek is verwerkt in het definitieve stappenplan. Een beknopte samenvatting van de resultaten van het praktijkonderzoek volgt hierna.

Over het algemeen waren de respondenten van het interne praktijkonderzoek het eens met de opgestelde stappen. De onderwerpen die voornamelijk zijn besproken zijn de redenen van grond uitgeven in erfpacht, andere ontwikkelingsvormen, fiscale consequenties, andere financieringsmodellen en het opstellen van een projectopgave. Op basis van de feedback van de interne deskundigen is een verbeterd stappenplan opgesteld. Het verbeterde stappenplan is weergegeven in bijlage C.

Over het algemeen waren de respondenten van het externe praktijkonderzoek het eens met de structuur van het stappenplan. De onderwerpen die voornamelijk zijn besproken zijn de ontwikkelingsvormen, hoogte van de canon en de specifieke voorwaarden in de erfpachtovereenkomst, de fiscale consequenties en de overeenkomsten die worden opgesteld. Op basis van de feedback van de externe deskundigen is een definitief stappenplan opgesteld. Het definitieve stappenplan is weergegeven in hoofdstuk 6 en in bijlage F.

Voor het gebruiken van het stappenplan is van belang om kennis op te doen van de aandachtspunten. Uit de praktijk blijkt namelijk dat bij (her)ontwikkelen op gronden met erfpacht enkele aandachtspunten van belang zijn. Deze aandachtspunten zijn hieronder weergegeven. Een toelichting op deze aandachtspunten is weergegeven in hoofdstuk 6.

1. Bewust zijn dat de redenen van het uitgeven van grond in erfpacht ook gecombineerd kunnen zijn.
2. Stappenplan alleen leesbaar naast het ontwikkelproces.
3. Duidelijke afspraken maken over de waarderingsgrondslag van het erfpachtrecht of van de canon.
4. Duidelijke afspraken maken over de herzieningsmogelijkheden van de canon.
5. De verandering in wet- en regelgeving omtrent het vaststellen van de canon en bij het opstellen van de overeenkomsten.

6. Bancaire richtlijnen met betrekking tot het verstrekken van financiering voor particulieren.
7. De NSW-regels kunnen gaan wijzigen.
8. Als een organisatie de juridische entiteit BV heeft dan moet goed worden opgelet wanneer een ontwikkeling wordt gestart.
9. Fiscale claims die liggen bij organisaties.
10. Ontwikkelaarsvergoeding voor historische kosten.
11. Meerdere beperkte rechten zijn nodig.
12. Procedures en vergunningen die niet tijdig afkomen.
13. Onzekerheid van het politieke debat rondom erfpacht.
14. Vrijheid van de erfpachter regelen.

Nadat de resultaten uit de interne- en externe praktijkonderzoeken zijn geanalyseerd en verwerkt in het stappenplan, is het onderzoek geëvalueerd en bediscussieert. Tenslotte is tijdens het praktijkonderzoek ook naar voren gekomen dat nog enkele aanbevelingen kunnen worden gedaan ten aanzien van de organisatie, een toekomstige onderzoek en het bereiken van het externe doel.

De aanbevelingen aan de organisatie zijn:

- Neem nieuwe afstudeerstudenten of stagiaires aan om het praktijkonderzoek te vervolgen.
- Meer (her)ontwikkelingen op erfpachtgronden uitvoeren.

De aanbevelingen aan een toekomstig onderzoek zijn:

- Verdieping maken in de opgestelde stappen.
- Praktijkonderzoek uitbreiden door externe deskundigen te benaderen, die zijn aanbevolen door geïnterviewden.
- Praktijkonderzoek uitbreiden door interviews af te nemen met externe deskundigen, waarbij dezelfde kwaliteitseisen zijn gesteld, die ervaring hebben met binnenstedelijke ontwikkelingen op erfpachtgrond.
- Praktijkonderzoek uitbreiden door interviews af te leggen bij notarissen.

De aanbevelingen ten aanzien van het bereiken van het externe doel zijn:

- Onderzoek naar de financiële haalbaarheid van (her)ontwikkelingen op gronden met erfpacht.
- Een checklist opstellen van de fiscale consequenties.

Voorwoord

Voor u ligt mijn afstudeerscriptie naar (her)ontwikkelen op gronden met erfpacht. Deze afstudeerscriptie is een onderdeel van het afstuderen bij de opleiding vastgoed en makelaardij aan de hogeschool Saxion te Enschede. Van februari 2021 tot mei 2021 heb ik deze afstudeerscriptie geschreven in opdracht van SOM bedenkt en begeleidt BV.

Het onderwerp van het onderzoek is tot stand gekomen samen met SOM. Vanuit mijn interesse in projectontwikkeling, de juridische onderdelen die voorkomen tijdens (her)ontwikkelen en de praktijkervaringen bij SOM is tot een onderwerp gekomen voor dit onderzoek. SOM heeft een probleem gesignaleerd in het werkveld, namelijk dat een (her)ontwikkeling op erfpachtgronden dermate anders verloopt dat betrokken partijen het overzicht kunnen verliezen. Vanuit deze interesses en praktijkervaringen is de probleemstelling samen met Ilse Steggink (Saxion), Paul Scholten (SOM) en Marijke Heerink- Klein Haarhuis(SOM) opgesteld.

Met behulp van de feedback van Ilse Steggink, afstudeerbegeleider vanuit de opleiding vastgoed en makelaardij, Marijke Heerink- Klein Haarhuis, bedrijfsbegeleider vanuit SOM bedenkt en begeleidt en Paul Scholten, directeur van SOM bedenkt en begeleidt is dit afstudeeronderzoek afgerond.

Ik wil mevrouw Steggink graag in het bijzonder bedanken voor alle hulp bij de totstandkoming van deze scriptie en voor alle tijd die is vrijgemaakt om de voortgang te bespreken. Daarnaast wil ik ook de tweede lezer, Monique Sijgers bedanken voor het beoordelen van mijn onderzoek.

Tevens wil ik Marijke Heerink- Klein Haarhuis bedanken voor de betrokkenheid tijdens het onderzoek, alle tijd die is vrijgemaakt om de voortgang te bespreken en de feedback die is gegeven.

Ook wil ik Paul Scholten bedanken voor de kans om bij SOM te mogen afstuderen en het aanbieden van deze opdracht.

Daarnaast wil ik de respondenten bedanken voor de medewerking. Door hen heeft het onderzoek een meerwaarde gekregen.

Tot slot wil ik ieder bedanken die heeft geholpen bij het redigeren van deze scriptie.

Ik wens u veel leesplezier toe.

Nathalie Bakker
Oldenzaal, 25 mei 2021

Begrippenlijst

Goederen: alle zaken en alle vermogensrechten (Duivenvoorden- Van Rossum & Buitenkamp, 2018, p. 162).

Zaken: voor menselijke beheersing vatbare stoffelijke objecten (Duivenvoorden- Van Rossum & Buitenkamp, 2018, pp. 162,163).

Onroerende zaken: onroerende zaken zijn gronden, nog niet gewonnen delfstoffen, de met grond verenigde beplantingen en gebouwen en werken die duurzaam met de grond verenigd zijn (Duivenvoorden- Van Rossum & Buitenkamp, 2018, pp. 162,163).

Roerende zaken: de overige zaken zijn roerende zaken (Duivenvoorden- Van Rossum & Buitenkamp, 2018, pp. 162,163).

Opstal: Een bouwwerk.

Rechtspersonen: groepen mensen, organisaties of instellingen. Voor organisaties is een juridische constructie (rechtspersoon) vereist, waardoor ook zij zelfstandig aan het rechtsverkeer kunnen deelnemen (Schenkeveld advocaten, 2017).

Rechtspersoonlijkheid: houdt in dat de rechtspersoon drager kan zijn van dezelfde rechten en plichten als natuurlijke personen (Gubbels, Rechtspersoon, 2019).

Natuurlijke personen: mensen van vlees en bloed (Duivenvoorden- Van Rossum & Buitenkamp, 2018, p. 13).

Moederrecht: een meer omvattend recht. Voorbeeld is het eigendomsrecht.

Beperkte rechten: in artikel 8 van boek 3 Burgerlijk Wetboek staat dat het rechten zijn die afgeleid zijn uit een meer omvattend recht.

Blooteigenaar: eigenaar van grond welke is bezwaard met een beperkt recht.

Inhoudsopgave

1. Inleiding	1
§ 1.1 Aanleiding	1
§ 1.2 Probleemanalyse	2
§ 1.3 Doelstelling, probleemstelling en deelvragen	2
§ 1.4 Onderzoeksmodel	4
§ 1.5 Onderzoeksaanpak	5
1.5.1 Algemene onderzoeksaanpak	5
1.5.2 Concrete aanpak per deelvraag	5
§ 1.6 Kwaliteit van onderzoek	8
1.6.1 Betrouwbaarheid	8
1.6.3 Bruikbaarheid	10
§ 1.7 Leeswijzer	10
2. Ontwikkelen	11
§ 2.1 Projectontwikkeling	11
§ 2.2 Ontwikkelproces	13
§ 2.3 Stakeholders & actoren	15
§ 2.4 Conclusie	16
3. Erfpacht	18
§ 3.1 Privaatrecht	18
§ 3.2 Het recht van erfpacht	20
§ 3.3 Het recht van opstal	21
§ 3.4 Praktijkvoorbeelden erfpacht	22
§ 3.5 Actoren die te maken hebben met ontwikkelingen op erfpacht	23
§ 3.6 Conclusie	24
4. Stappenplan	26
§ 4.1 Theoretisch kader	26
4.1.1 Projectontwikkeling	26
4.1.2 Het recht van erfpacht en het recht van opstal	27
§ 4.2 Stappenplan	28
§ 4.3 Conclusie	32
5. Toetsing stappenplan	35
§ 5.1 Praktijkkader	35
§ 5.2 Resultaten interviews	37
5.2.1 Resultaten interne interviews	37
5.2.2 Terugkoppeling beroepsproduct (stappenplan) na interne praktijkonderzoek	40

5.2.3 Resultaten externe interviews.....	41
5.2.4 Terugkoppeling beroepsproduct (stappenplan) na extern praktijkonderzoek	45
§ 5.3 Conclusie	46
6. Conclusie, evaluatie en aanbevelingen	49
§ 6.1 Conclusie	49
§ 6.2 Evaluatie	55
6.2.1 Ontwikkelp proces	55
6.2.2 Methodologische verantwoording	56
§ 6.3 Aanbevelingen	58
6.3.1 Aanbevelingen aan de organisatie.....	58
6.3.2 Aanbevelingen voor toekomstig onderzoek	58
6.3.3 Aanbevelingen ten aanzien van bereiken externe doel.....	59
Literatuurlijst	60
Bijlage A – Vragenlijst interne interviews.....	62
Bijlage B – Getranscribeerde interne interviews.....	63
Bijlage C – Verbeterd stappenplan.....	80
Bijlage D – Vragenlijst externe interviews	83
Bijlage E – Getranscribeerde externe interviews	84
Bijlage F – Definitief stappenplan	106

1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het probleem omschreven. Als eerste wordt de aanleiding tot onderzoek genoemd (paragraaf 1.1) gevolgd door de probleemanalyse (paragraaf 1.2). Vervolgens worden de doelstellingen, probleemstelling en de deelvragen weergegeven (paragraaf 1.3). Het onderzoek wordt toegelicht aan de hand van een visueel model in paragraaf 1.4. Daarnaast wordt de onderzoeksaanpak omschreven in paragraaf 1.5. De onderzoeksaanpak bestaat uit een algemene en concrete onderzoeksaanpak. Tot slot wordt de kwaliteitsborging toegelicht (paragraaf 1.6).

§ 1.1 Aanleiding

Volgens het boek *Onroerend goed als belegging* is de onroerendgoedmarkt onder te verdelen in drie ontstaansmarkten namelijk, grond-, ontwikkelings- en bouwmarkt. Projectontwikkelaars en bouwers brengen nieuw vastgoed op de markt. Projectontwikkelaars bevinden zich dus op de ontwikkelmarkt (NEPROM, 2018). De ontwikkelmarkt kan in vijf ruimtemarkten worden opgedeeld namelijk in kantoor-, bedrijfs-, winkel-, maatschappelijke- en woonruimtemarkten (Van Gool, 2020, p. 122/123).

Binnen het vastgoed kan een onderscheid worden gemaakt tussen nieuwbouw en bestaande bouw. Volgens het boek *Onroerend goed als een belegging* is nieuwbouw vastgoed dat nog niet eerder in gebruik is genomen of bestaande bouw die is herontwikkeld of ingrijpend is gerenoveerd (Van Gool, 2020, p. 124). Herontwikkeling is een bijzondere vorm van projectontwikkeling. Bij herontwikkelingen wordt zowel de constructie aangepast als binnen deze constructie aanpassingen aangebracht (Van Gool, 2020, p. 266). Herontwikkelingen behoren daarmee tot de groep nieuwbouw.

Herontwikkelingen komen vaak voor bij gebouwen die een historische achtergrond hebben, zoals het landgoed Voorlei dat beschreven wordt in een artikel uit de krant Den Haag Centraal (Rosenberg, 2019). Wanneer de huidige functie niet meer past binnen het gebouw, kan worden gekozen voor een herontwikkeling. Gronden zoals landgoederen hebben vaak grond in erfpacht uitgegeven. Deze gronden kunnen worden herontwikkeld.

Volgens artikel 85 van het Burgerlijk Wetboek Boek 5 is erfpacht een zakelijk recht dat de erfpachter de bevoegdheid geeft eens anders onroerende zaak te houden en te gebruiken. De erfpachter is op regelmatige en terugkerende tijdstippen een vergoeding schuldig aan de blote eigenaar. De blooteigenaar is een eigenaar van een grond waarop een beperkt recht is gevestigd. Vaak gaat erfpacht gepaard met het recht van opstal. Dit betekent dat de erfpachter eigenaar wordt van de gebouwen die op die grond staan.

Eigenaren kunnen erfpacht gebruiken als beleggingsinstrument of als beheersinstrument. Door erfpacht te gebruiken als beleggingsinstrument worden directe en indirecte rendementen behaald. Door behoud van de grond ontstaat aan het eind van de exploitatie een waardeontwikkeling. Daarnaast worden directe inkomsten gegenereerd via de maandelijkse canon. Erfpacht kan ook worden ingezet als beheersinstrument. Door middel van voorwaarden worden de natuurlijke, landschappelijk en cultuurhistorische waarden behouden (Federatie Particulier Grondbezit, 2021). Voorbeelden van organisaties die gebruik maken van erfpacht zijn gemeentes en organisaties die gronden in bezit hebben die een natuurlijke, landschappelijk en cultuurhistorische waarde hebben.

De redenen van de erfpachters om grond in erfpacht te nemen is meestal de ligging van de locatie. Gronden op erfpacht zijn meestal gronden met natuurlijk, landschappelijk of cultuurhistorische waarden (Federatie Particulier Grondbezit, 2021). Daarnaast hoeven erfpachters geen koopsom voor de grond te betalen en kunnen toch een hypotheek vestigen op het erfpachtrecht. Ook kan na toestemming de opstal verkocht en verhuurd worden.

Doordat de eigendomssituatie anders ligt dan bij een standaard ontwikkeling, is het voor projectontwikkelaars lastiger om de (her)ontwikkeling vorm te geven. Het is van belang om (her)ontwikkelingen op gronden met erfpacht toegankelijker te maken, zodat erfgoed bewaart en beschermd kan blijven. Vaak heeft het gebouw of gebied een emotionele waarde voor omwonenden en andere betrokkenen. Uit een artikel uit een lokaal dagblad uit Aalsmeer blijkt de betrokkenheid van de omgeving (Heemsteder, 2018). Om een herontwikkeling op gronden met erfpacht te realiseren is de juiste kennis en expertise vereist. De juiste kennis die wordt vereist is kennis over (her)ontwikkelen en kennis over de juridische complexiteit. Vaak gaat het recht erfpacht gepaard met het recht van opstal. Daarnaast moet ook de juiste expertise aanwezig zijn. Zoals bijvoorbeeld de ontwikkelaar die de juiste mensen moet weten te benaderen om de ontwikkeling tot stand te laten komen. Ook is belangrijk dat de ontwikkeling gestructureerd en overzichtelijk verloopt. Op dit moment is een (her)ontwikkeling op erfpachtgronden niet gestructureerd. Hierdoor is het niet overzichtelijk en dit belemmert het proces. Een stappenplan kan de ontwikkelaar ondersteunen bij het beheersen van de juridische complexiteit van (her)ontwikkelen op gronden met erfpacht. Hierdoor wordt beter inzicht verkregen in de bijzonderheden van erfpacht.

§ 1.2 Probleemanalyse

Volgens het boek *Handboek projectontwikkeling* is de definitie van een projectontwikkelaar een projectontwikkelaar die grond, geld, gebruikers en kennis bij elkaar brengt om een bouwwerk te realiseren. De projectontwikkelaar doet dat voor eigen rekening en risico. Naast het realiseren van het project is het maken van winst de belangrijkste doelstelling, om daarmee te voorzien in de continuïteit van de onderneming (NEPROM, 2018, p. 17). SOM bedenkt en begeleidt BV is een zelfstandige projectontwikkelaar en ontwikkelt verschillende projecten in Nederland. SOM bedenkt en begeleidt BV is werkzaam in verschillende vastgoedmarkten. Het bedrijf bestaat uit 21 werknemers.

Erfgoedinstellingen zoals landgoederen zijn op zoek naar een nieuwe visie en een nieuwe invulling voor het vastgoed. Een nieuw vastgoedconcept moet ontwikkeld worden. Erfgoedinstellingen hebben zelf te weinig kennis en expertise om dit vastgoedconcept zelf te ontwikkelen en uit te voeren. Projectontwikkelaars kunnen worden aangesteld om een concept te ontwerpen en uit te werken. De praktijk laat zien dat de juridische complexiteit van erfpacht in de weg zit van een samenwerking tussen deze partijen. Ook is belangrijk dat de ontwikkeling gestructureerd en overzichtelijk verloopt. Op dit moment is een (her)ontwikkeling op erfpachtgronden niet gestructureerd. Hierdoor is het niet overzichtelijk en dit belemmert het proces. Een (her)ontwikkeling van een grond met erfpacht ondergaat een ander proces dan het standaard ontwikkelproces.

Om tot een oplossing te komen van dit probleem zal beter inzicht moeten worden verkregen over de juridische complexiteit van het proces bij (her)ontwikkelen van gronden met erfpacht. Door een juridisch stappenplan te ontwikkelen van het ontwikkelproces bij een (her)ontwikkeling op gronden met erfpacht wordt beter inzicht verkregen in de bijzonderheden hiervan. Ook wordt hiermee het ontwikkelproces gestructureerd en overzichtelijk. Op basis van dit onderzoek wordt het voor SOM bedenkt en begeleidt BV toegankelijker om een (her)ontwikkeling van een grond met erfpacht uit te voeren.

§ 1.3 Doelstelling, probleemstelling en deelvragen

Een doelstelling is opgesteld om het doel van het onderzoek weer te geven. De doelstelling kan onderverdeeld worden in twee delen namelijk een intern- en een extern doel (Verhoeven, 2018). Het interne doel is het doel van de onderzoeker. Het externe doel is het doel van de opdrachtgever. Naast de doelstellingen is een probleemstelling geformuleerd. De probleemstelling is de hoofdvraag van het onderzoek en staat in verband met de interne doelstelling. Deze probleemstelling is aan de hand van deelvragen beantwoord.

Verschillende beroepscompetenties hebben betrekking op het onderzoek. De beroepscompetenties vanuit de opleiding Vastgoed en Makelaardij zijn weergegeven in *bijlage A - Beroepscompetenties vanuit opleiding Vastgoed en Makelaardij*. De beroepscompetenties die betrekking hebben op dit onderzoek zijn: B-01 Ontwikkelen en B-04 Juridisch denken en handelen.

Intern doel = Het opstellen van een stappenplan dat gebruikt kan worden bij het ontwikkelproces bij het herontwikkelen van gronden waar gebruik gemaakt wordt van erfpacht en de eigenaar het eigendom behoudt.

Extern doel = Kennis en inzicht verkrijgen in de juridische stappen van het ontwikkelproces bij herontwikkelen op gronden met erfpacht waarbij de eigenaar de grond in eigendom wil behouden, waardoor een herontwikkeling op gronden met erfpacht efficiënter verloopt en toegankelijker wordt.

Probleemstelling = Welk juridisch stappenplan kan worden opgesteld voor gronden met erfpacht die conform het ontwikkelproces worden (her)ontwikkeld, waarbij de eigenaar de grond in eigendom wil behouden?

Deelvragen

Het antwoord op de probleemstelling is gegeven door middel van de conclusies van de deelvragen. Hieronder worden de deelvragen weergegeven.

Theorie:

Deelvraag 1: Wat wordt verstaan onder een projectontwikkelaar die vastgoed (her)ontwikkeld conform het ontwikkelproces?

Deelvraag 2: Wat wordt verstaan onder (her)ontwikkelen op gronden met erfpacht?

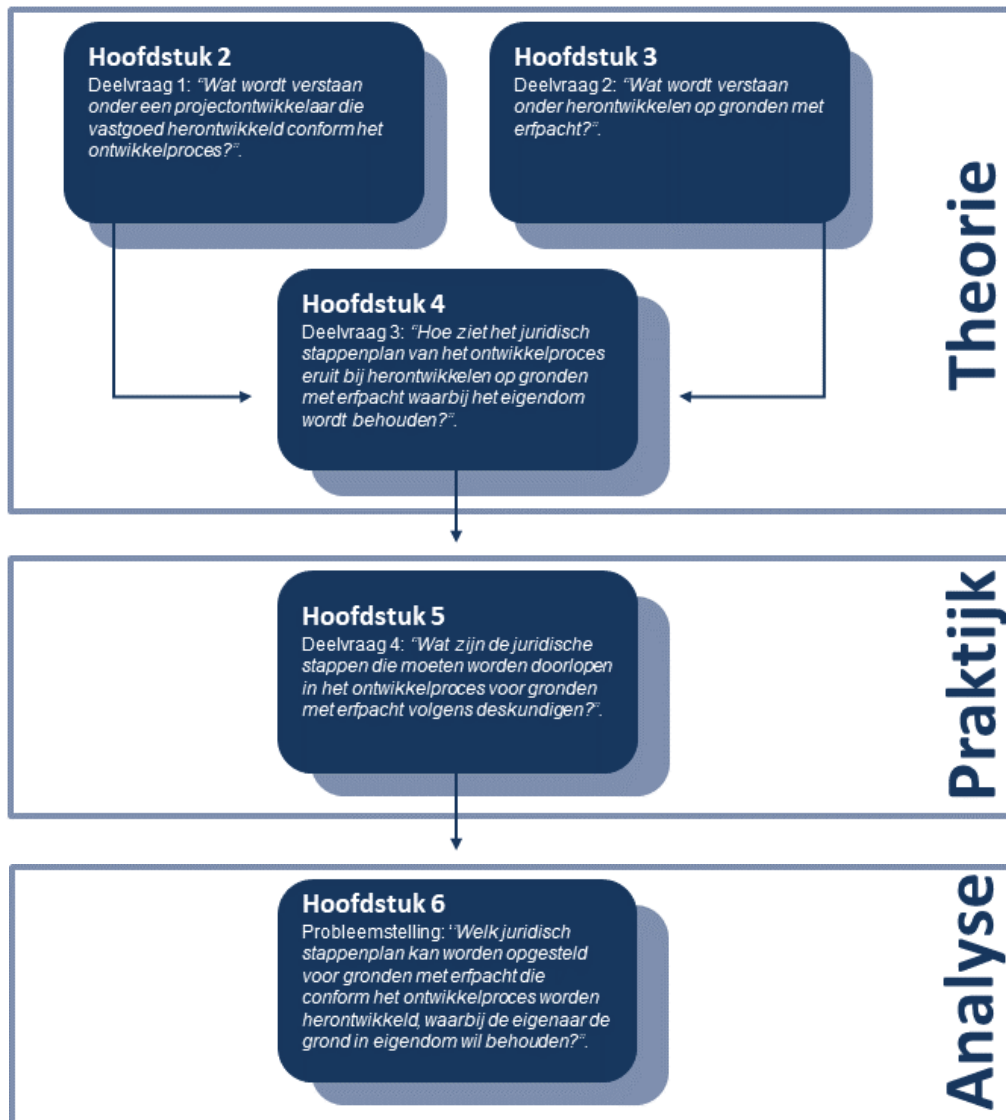
Deelvraag 3: Hoe ziet het juridische stappenplan van het ontwikkelproces eruit bij (her)ontwikkelen op gronden met erfpacht waarbij het eigendom wordt behouden?

Praktijk:

Deelvraag 4: Wat zijn de juridische stappen die moeten worden doorlopen in het ontwikkelproces voor gronden met erfpacht volgens deskundigen?

§ 1.4 Onderzoeksmodel

In deze paragraaf wordt de opbouw van het rapport aan de hand van een onderzoeksmodel weergegeven. Dit praktijkgericht onderzoek hanteert de TPA-structuur. Dit houdt in dat het onderzoek te verdelen is in een theoretisch kader, een praktijkkader en een analyse. Deelvraag 1,2 en 3 zijn gesteld in het theoretisch kader. Deelvraag 4 is gesteld in het praktijkkader. In figuur 1 is het onderzoeksmodel visueel weergegeven.



Figuur 1.1: Onderzoeksmodel (eigen bewerking, 2021)

In hoofdstuk twee is de eerste deelvraag van het theoretisch kader beantwoord. In dit hoofdstuk wordt de projectontwikkelaar die vastgoed (her)ontwikkeld beschreven. Daarnaast is een toelichting op het ontwikkelproces gegeven. De deelvraag die toebehoort tot het definiëren van een projectontwikkelaar is: *Wat wordt verstaan onder een projectontwikkelaar die vastgoed (her)ontwikkeld conform het ontwikkelproces?*

De tweede deelvraag van het theoretisch kader beschrijft erfpacht. Hierbij is het begrip juridisch gedefinieerd. Daarnaast is in deze deelvraag ook benoemd wat verstaan wordt onder gronden met erfpacht. De deelvraag die toebehoort tot het definiëren van erfpacht en het omschrijven van de stappen is: *Wat wordt verstaan onder (her)ontwikkelen op gronden met erfpacht?*

De laatste deelvraag die in het theoretisch kader is beantwoord is: *Hoe ziet het juridische stappenplan van het ontwikkelproces eruit bij (her)ontwikkelen op gronden met erfpacht waarbij het eigendom wordt behouden?* Deze deelvraag is beantwoord aan de hand van de voorgaande deelvragen. In hoofdstuk vier is het beroepsproduct opgesteld. Dit hoofdstuk bevat geen nieuwe informatie.

Nadat het beroepsproduct is opgesteld is het stappenplan getoetst in de praktijk. Aan de hand van interviews met deskundigen is gekeken of de theorie representatief is voor de praktijk. De deelvraag die toebehoort aan het praktijkkader is: *Wat zijn de juridische stappen die moeten worden doorlopen in het ontwikkelproces voor gronden met erfpacht volgens deskundigen?* Deze deelvraag is in hoofdstuk vijf beantwoord.

Nadat het onderzoek in de praktijk is getoetst zijn de resultaten geanalyseerd en geïmplementeerd in het beroepsproduct in hoofdstuk zes.

§ 1.5 Onderzoeksaanpak

In de onderzoeksaanpak is de algemene en concrete aanpak beschreven. De algemene aanpak heeft betrekking op het gehele onderzoek. De concrete aanpak is per deelvraag beschreven. Hierbij zijn de activiteiten en bronnen genoemd die gebruikt zijn. Daarnaast worden de gehanteerde dataverzamelmethodeën toegelicht.

1.5.1 Algemene onderzoeksaanpak

Voordat met het onderzoek wordt gestart is een plan van aanpak opgesteld. Het doel van een plan van aanpak is het in kaart brengen van het verloop van het onderzoek. In het plan van aanpak wordt de aanleiding, probleemstelling, doelstellingen, deelvragen, onderzoeksaanpak, tijdspad en communicatieafspraken weergegeven. Daarnaast worden de kwaliteitseisen inzichtelijk gemaakt en de relatie tot de onderzoeksmethodieken. Het plan van aanpak van dit onderzoek is goedgekeurd door de afstudeercommissie voor de start van het onderzoek.

Hoofdtype onderzoek

Het onderzoek is een praktijkgericht onderzoek en heeft een TPA-structuur. Dit staat voor theorie, praktijk en analyse. Deelvraag 1,2 en 3 behoren tot het theoriegedeelte. Deelvraag 4 behoort tot het praktijkgedeelte. De uitkomsten van deelvraag 4 zijn vervolgens geanalyseerd. Hierna is een conclusie op de probleemstelling gegeven. Het onderzoek is begonnen op het moment dat de eerste afstudeerstage dag verstreken is. De uitwerking van de deelvragen zijn vervolgens in de opvolgende 15 weken uitgewerkt. De concrete aanpak per deelvraag is hierna beschreven.

1.5.2 Concrete aanpak per deelvraag

Theoretisch kader:

Over het algemeen maakt literatuuronderzoek deel uit van elk onderzoek (Verhoeven, 2018, p. 158). Ter oriëntatie op de probleemstelling en als theoretische onderbouwing is gekozen om de dataverzamelmethode literatuuronderzoek toe te passen bij het theoretisch kader in dit onderzoek. Deze methode valt onder kwalitatief bureauonderzoek. Hieronder zijn de deelvragen uit het theoretische kader toegelicht.

Deelvraag één: *Wat wordt verstaan onder een projectontwikkelaar die vastgoed herontwikkeld conform het ontwikkelproces?* Om de eerste deelvraag te beantwoorden is gebruik gemaakt van de dataverzamelmethode: literatuuronderzoek. Hierbij is gekozen om data te verzamelen via secundaire literatuur. Secundaire literatuur bestaat uit behandelde onderwerpen die door andere auteurs zijn gerapporteerd. (Verhoeven, 2018, p. 160). Hiervoor is gekozen, omdat het onderwerp niet voor het eerst wordt behandeld. Hierdoor is een groot aantal secundaire literatuur beschikbaar. Door middel van het literatuuronderzoek wordt het begrip projectontwikkeling geoperationaliseerd en is het proces en type product dat de ontwikkelaar ontwikkelt toegelicht. De concrete activiteiten die zijn uitgevoerd voor deelvraag 1 zijn:

Algemeen

1. Mindmappen over invulling deelvraag
2. Structuur bepalen deelvraag
3. Conclusie schrijven

Literatuuronderzoek

1. Bronnen analyseren
2. Bruikbare informatie en gegevens selecteren
3. Omschrijven projectontwikkelaar
4. Omschrijven ontwikkelproces
5. Omschrijven type product dat ontwikkelaar ontwikkelt

Deze acht activiteiten zijn uitgevoerd door gebruik te maken van verschillende bronnen. De bronnen die gebruikt zijn:

- Wat is onderzoek (Verhoeven , 2018)
- Handleiding projectontwikkeling (NEPROM, 2018)
- Onroerend goed als belegging (Van Gool, 2020)
- Website over stakeholders (Investeerdere, 2021)
- Reiswijzer gebiedsontwikkeling (Bouwend Nederland, Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, NEPROM, VNG, 2019)

Deelvraag twee: *Wat wordt verstaan onder (her)ontwikkelen op gronden met erfpacht?* Om de tweede deelvraag te beantwoorden is gebruik gemaakt van de dataverzamelmethode: literatuuronderzoek. Hierbij is gekozen om data te verzamelen via secundaire literatuur. Hiervoor is gekozen, omdat het onderwerp niet voor het eerst wordt behandeld. Hierdoor is een groot aantal secundaire literatuur beschikbaar. Door middel van het literatuuronderzoek is het begrip erfpacht toegelicht en geoperationaliseerd. Daarnaast is een definitie gegeven aan gronden waarop het erfpacht recht rust. De concrete activiteiten die zijn uitgevoerd voor deelvraag 2 zijn:

Algemeen

1. Mindmappen over invulling deelvraag
2. Structuur bepalen deelvraag
3. Conclusie schrijven

Literatuuronderzoek

1. Bronnen analyseren
2. Bruikbare informatie en gegevens selecteren
3. Omschrijven begrip erfpacht
4. Analyseren juridische gronden met erfpacht
5. Omschrijven juridische stappen die worden genomen bij een herontwikkeling van gronden met erfpacht

Deze acht activiteiten worden uitgevoerd door gebruik te maken van verschillende bronnen. De bronnen die gebruikt zijn:

- Wat is onderzoek (Verhoeven , 2018)
- Hoofdlijnen Nederlands recht (Loonstra, 2020)
- Privaatrecht (Duivenvoorden- Van Rossum & Buitenkamp, 2018)
- Website over rechtspersonen (Schenkeveld advocaten, 2017)
- Website over erfpacht (Gubbels, Erfpacht, 2016)
- Website over rechtspersonen (Gubbels, Rechtspersoon, 2019)
- Website over redenen uitgeven gronden in erfpacht (Federatie Particulier Grondbezit, 2021)
- Website over erfpacht (Erfpachtdeskundige, 2019)
- Rapport over erfpacht in Amsterdam (Gemeente Amsterdam, 2015)
- Magazine Landgoedleven (BOEI, 2018)
- Werkboek kwaliteitsimpuls (Provincie Overijssel, Gemeente Deventer, Gemeente Enschede, 2010)
- Omgevingsvisie Overijssel (Provincie Overijssel, 2021)

- Website over het werk van een rentmeester (Stichting Kastelen Buitenplaatsen Landgoederen, z.j.)
- Website over geschiedenis van het rentmeesterschap (Nederlandse Vereniging van Rentmeesters, 2021)
- Handboek projectontwikkeling (NEPROM, 2018)
- Wetgeving Burgerlijk Wetboek.

Deelvraag drie: *Hoe ziet het juridische stappenplan van het ontwikkelproces eruit bij (her)ontwikkelen op gronden met erfpacht waarbij het eigendom wordt behouden?* Om de derde deelvraag te beantwoorden is gebruik gemaakt van de dataverzamelmethode: literatuuronderzoek. Hierbij is gekozen om data te verzamelen via secundaire literatuur. Hiervoor is gekozen, omdat op basis van de verzamelde informatie uit de voorgaande deelvragen antwoord is gegeven op deelvraag drie. De conclusie van deze deelvraag vormt de basis voor het praktijkkader. De concrete activiteiten die zijn uitgevoerd voor deelvraag 3 zijn:

Algemeen

1. Mindmappen over invulling deelvraag
2. Structuur bepalen deelvraag
3. Conclusie schrijven

Literatuuronderzoek

1. Bronnen analyseren
2. Bruikbare informatie en gegevens selecteren
3. Analyseren stappen van ontwikkelproces bij herontwikkeling van gronden met erfpacht
4. Analyseren van deelvraag 1 en 2
5. Opstellen stappenplan

Deze acht activiteiten zijn uitgevoerd door gebruik te maken van voorgaande informatie en één bron. De bron die in dit hoofdstuk is gebruikt:

- Wat is onderzoek (Verhoeven, 2018)

Praktijkkader:

Een praktijkonderzoek kan kwantitatief of kwalitatief zijn. Kwantitatief onderzoek verzamelt de onderzoeker cijfermatige gegevens (Verhoeven, 2018, p. 121). Kwalitatief onderzoek is niet gebonden aan cijfermatige gegevens en er wordt geen causaal verband onderzocht. De onderzoeker voert het onderzoek in het veld uit (Verhoeven, 2018, p. 147). Dit onderzoek is niet uit te drukken in cijfermatige gegevens. Het onderzoek wordt uitgevoerd door middel van kwalitatieve dataverzamelmethodes. Deze zijn te onderscheiden in:

- Observatieonderzoek: hierbij wordt gedrag van personen geobserveerd. Dit is een systematische waarneming van gedragingen van personen (Verhoeven, 2018, p. 149). Bij dit onderzoek is dit niet van toepassing.
- Interview: hierbij worden belevingen van geïnterviewden onderzocht. Het doel bij deze methode is het verzamelen van data over een bepaald onderwerp (Verhoeven, 2018, p. 155).
- Gevalstudie: hierbij speelt het onderzoek zich af bij één organisatie (Verhoeven, 2018, p. 166). Het onderzoek is op meerder organisaties van toepassing. Bij dit onderzoek is deze dataverzamelmethode niet van toepassing.

Bij het praktijkkader is de onderzoeksmethode interview toegepast. Bij deze methode worden de individuele opvattingen van de deelnemers in kaart gebracht. Met deze opvattingen kan het theoretische stappenplan worden aangepast. Het praktijkkader is uitgebreid toegelicht in paragraaf 5.1. Op de volgende pagina is de deelvraag uit het praktijkkader toegelicht.

Deelvraag vier: *Wat zijn de juridische stappen die moeten worden doorlopen in het ontwikkelproces voor gronden met erfpacht volgens deskundigen?* Gebaseerd op deelvraag drie is invulling aan deze deelvraag gegeven. Om antwoord te geven op deelvraag vier is gebruik gemaakt van de dataverzamelmethode: interview. Nadat het stappenplan is opgesteld is deze theorie in de praktijk getoetst. Aan de hand van interviews met deskundigen is de theorie getoetst. Het interview is een half- gestructureerd interview (Verhoeven , 2018, p. 154). Hierbij worden open en gesloten vragen gesteld. Er is gekozen voor een half- gestructureerd interview, omdat zo meer gedetailleerde informatie wordt verkregen met een interview. Met de resultaten van de interviews is het stappenplan aangepast. De concrete activiteiten die zijn uitgevoerd voor deelvraag 4 zijn:

Algemeen

1. Mindmappen over verdere invulling deelvraag
2. Structuur bepalen deelvraag
3. Conclusie uitwerken

Interviews en analyseren

4. Interviewdeelnemers (opdrachtgevers en initiatiefnemers) benaderen. Zoals interview intern met projectontwikkelaars, interview extern met rentmeesters van stichting Twickel en rentmeestershuis
5. Populatie en verwachte respons bepalen
6. Interviewvragen opstellen
7. Opzet interview laten controleren door praktijkcoach en schoolcoach
8. Interviews afnemen
9. Informatie uit interviews analyseren
10. Definitief stappenplan opstellen

Deze dertien activiteiten zijn uitgevoerd door gebruik te maken van de verkregen informatie uit de interviews en één bron. De bron die in dit hoofdstuk is gebruikt:

- Wat is onderzoek (Verhoeven , 2018)

§ 1.6 Kwaliteit van onderzoek

Om de kwaliteit van het onderzoek te waarborgen zijn verschillende kwaliteitseisen gesteld aan het onderzoek. De kwaliteitseisen zijn betrouwbaarheid, validiteit en bruikbaarheid. Hieronder zijn deze begrippen gedefinieerd en vervolgens toegelicht hoe deze eisen zijn getoetst in het onderzoek.

1.6.1 Betrouwbaarheid

De definitie van betrouwbaarheid is het nagaan in hoeverre in het onderzoek toevallige fouten voorkomen. Belangrijk is dat het onderzoek herhaalbaar is. Als het onderzoek dezelfde resultaten heeft is het onderzoek betrouwbaar (Verhoeven , 2018, p. 205/206). Toevallige fouten worden voorkomen door het onderzoek door anderen dan de onderzoeker te laten doorlezen. Deze feedback is gebruikt om fouten te herstellen en de consistentie en spelling te verbeteren. Het onderzoek is door verschillende personen doorgelezen namelijk:

- Marijke Heerink- Klein Haarhuis
- Paul Scholten
- Peter Bakker
- Lieke de Graaf
- Lianne Bosch
- Alex Kooij

Een andere betrouwbaarheidseis die worden genoemd in het boek *Wat is onderzoek* die is gebruikt in het onderzoek naar (her)ontwikkelen op erfpachtgronden is standaardisering (Verhoeven , 2018, p. 207). Voordat de interviews zijn gehouden is een standaard vragenlijst opgesteld. Tevens is een proefinterview gehouden. Uit het proefinterview is naar voren gekomen dat een vraag naar specifieke praktijkervaring nog moet worden toegevoegd aan de standaard vragenlijst.

Tevens is eenduidig over het onderwerp gesproken door begrippen te operationaliseren. Het operationaliseren is het meetbaar maken van abstracte begrippen. Door begrippen te definiëren en de indicatoren te beschrijven die horen bij het abstracte begrip, kan een abstract begrip meetbaar worden gemaakt. Door het toelichten van begrippen wordt het onderzoek afgebakend en is het perspectief van de opdrachtgever en onderzoeker duidelijk.

Naast het operationaliseren van begrippen zijn ook kwaliteitseisen aan de bronnen gesteld. Door actuele bronnen te gebruiken wordt de kwaliteit van het onderzoek hoger. In dit onderzoek zijn alleen bronnen vanaf 2010 gebruikt. De onderzoeker heeft gestreefd naar actuele bronnen vanaf 2012. Hiervoor is gekozen zodat alleen recente informatie wordt gebruikt voor het onderzoek. Ook door veel bronnen te gebruiken wordt de kwaliteit verhoogd. Per theoretische deelvraag zijn minimaal 5 bronnen gebruikt. De onderzoeker heeft gestreefd naar acht bronnen per theoretische deelvraag. Hiervoor is gekozen, omdat de onderzoeker dan verplicht wordt om meerdere bronnen te raadplegen.

Tot slot wordt een onderzoeklogboek bijgehouden. In het boek *Wat is onderzoek* behoort het logboek tot de betrouwbaarheidseis rapportage en verantwoording (Verhoeven, 2018, p. 207). In dit onderzoeklogboek worden de keuzes, vorderingen, leermomenten, veranderingen en problemen en fouten die worden opgelopen genoteerd (Verhoeven, 2018, p. 207). Met het onderzoeklogboek is het onderzoek geëvalueerd in hoofdstuk 6.

1.6.2 Validiteit

De definitie van validiteit is de mate waarin systematische fouten worden gemaakt. Gelet op de geldigheid of zuiverheid van het onderzoek. Validiteit bestaat uit verschillende vormen namelijk interne validiteit, externe validiteit en begripsvaliditeit (Verhoeven, 2018, p. 208).

Interne validiteit bij een onderzoek is de mate waarin de onderzoeker de conclusies trekt die standhouden en kritiek van collega's onderzoekers overleven (Verhoeven, 2018, p. 209). Om de interne validiteit te waarborgen is in dit onderzoek instrumentatie voorkomen door een proefinterview. De definitie van instrumentatie is een vertekening in de resultaten (Verhoeven, 2018, p. 209). Het is van belang om bij de geïnterviewden dezelfde vragenlijst af te nemen. Hierdoor is een vertekening in de resultaten voorkomen.

Externe validiteit bij een kwalitatief onderzoek is de mate waarin de inhoudelijke reikwijdte generaliseerbaar is naar andere situaties. Als het resultaat van de interviews met de interviewdeelnemers een juiste afspiegeling is van de populatie kunnen de resultaten van de interviews worden generaliseerd en worden verwerkt in het stappenplan (Verhoeven, 2018, p. 210). Door eisen te stellen aan de geïnterviewden is de externe validiteit gewaarborgd. In paragraaf 5.1 is toegelicht welke keuzes zijn gemaakt voor het praktijkonderzoek. In dit onderzoek worden onder deskundigen verstaan opdrachtgevers of initiatiefnemers die inzicht en kennis hebben over het ontwikkelproces bij herontwikkelen op gronden met erfpacht. Aan deze deskundigen worden enkele eisen gesteld:

- Opdrachtgevers of initiatiefnemers met werkervaring van minimaal één jaar.
- Opdrachtgevers of initiatiefnemers die minimaal één keer hebben meegewerkt aan een project waarbij gronden met erfpacht werden/worden herontwikkeld.

Begripsvaliditeit heeft betrekking op de meetinstrumenten. Om een abstract begrip te meten worden vragen gesteld in het interview (Verhoeven, 2018, p. 212). Eerst zal het begrip moeten worden geoperationaliseerd. Vervolgens is aan de interviewdeelnemers gevraagd of dit een juiste weergave is van het abstracte begrip. Uit het interview is gebleken dat een begrip onjuist in het stappenplan weergegeven was.

1.6.3 Bruikbaarheid

Onderzoeksresultaten kunnen voor twee redenen gebruikt worden namelijk instrumenteel en conceptueel. Instrumentele bruikbaarheid van een onderzoek is de resultaten gebruiken voor het bepalen van het beleid van een organisatie. Conceptuele bruikbaarheid van een onderzoek is het gebruiken van de resultaten voor discussies of onderwerpen aan het licht brengen (Verhoeven , 2018, p. 214). Om de bruikbaarheid te waarborgen zal nauw worden samengewerkt met de opdrachtgever. Onder andere definities van begrippen, interviewvragen en de structuur van het onderzoek zal worden besproken met de opdrachtgever.

§ 1.7 Leeswijzer

In hoofdstuk twee is de eerste deelvraag van het theoretisch kader beantwoord. In dit hoofdstuk is de projectontwikkelaar die vastgoed (her)ontwikkeld beschreven. Daarnaast is een toelichting op het ontwikkelproces gegeven.

De tweede deelvraag van het theoretisch kader beschrijft erfpacht. Hierbij is het begrip juridisch gedefinieerd. Daarnaast is in deze deelvraag ook benoemd wat verstaan wordt onder gronden met erfpacht.

In hoofdstuk vier is het beroepsproduct opgesteld. Deze deelvraag wordt beantwoord aan de hand van de voorgaande deelvragen Dit hoofdstuk bevat geen nieuwe informatie.

Nadat het beroepsproduct is opgesteld is het stappenplan getoetst in de praktijk. Aan de hand van interviews met deskundigen is gekeken of de theorie representatief is voor de praktijk. Deze deelvraag is in hoofdstuk vijf beantwoord.

Nadat het onderzoek in de praktijk is getoetst zijn de resultaten geanalyseerd en geïmplementeerd in het beroepsproduct in hoofdstuk zes. Daarnaast is in dit hoofdstuk het onderzoek geëvalueerd en bediscussieerd.

2. Ontwikkelen

In dit hoofdstuk wordt antwoord gegeven op de eerste deelvraag: *Wat wordt verstaan onder een projectontwikkelaar die vastgoed (her)ontwikkeld conform het ontwikkelproces?*

Om de eerste deelvraag te beantwoorden wordt gebruik gemaakt van de dataverzamelmethode: literatuuronderzoek. Hierbij is gekozen om data te verzamelen via secundaire literatuur. Hiervoor is gekozen, omdat het onderwerp niet voor het eerst wordt behandeld. Hierdoor is een groot aantal secundaire literatuur beschikbaar. In dit hoofdstuk wordt het perspectief van het onderzoek weergegeven. Om het perspectief te bepalen en antwoord te geven op deze deelvraag worden begrippen valide gemaakt door het definiëren en afbakenen. Dit hoofdstuk zal bestaan uit verschillende definities die behoren bij projectontwikkelaars die vastgoed (her)ontwikkelen conform het ontwikkelproces. Daarnaast zijn de stakeholders en actoren weergegeven om inzichtelijk te maken wie te maken heeft met projectontwikkeling. Door middel van het definiëren van projectontwikkeling en het ontwikkelproces en het toelichten van de verschillende soorten stakeholders en actoren kan antwoord worden gegeven op de deelvraag

§ 2.1 Projectontwikkeling

Bouwen in opdracht van de eindgebruiker gebeurt al een lange tijd. In het Verenigd Koninkrijk werden rond 1830 woningen en eenvoudige winkelvoorzieningen gebouwd op grond in het bezit van de adel. Het realiseren van vastgoed voor eigen rekening en risico kwam in de jaren 60 van de vorige eeuw op gang. In de jaren 60 was, mede door de sterke economische groei en de bevolkingsgroei, de woningvraag en daarmee de behoefte aan het produceren van woningen groot. Door de technologische ontwikkelingen, nieuwe regelgeving en vergroting van projecten ontstond de behoefte aan een partij die de verschillende stappen in het gehele ontwikkelproces kon coördineren (Van Gool, 2020, p. 247). De recente economische crisis in 2008 heeft een grote impact op het vakgebied van de projectontwikkelaar gehad en stelt hoge eisen aan de professionaliteit van de projectontwikkelaar (NEPROM, 2018, p. 16).

Ontwikkelen van vastgoed is onder te verdelen in twee soorten namelijk: projectontwikkeling en gebiedsontwikkeling. Door het werkveld van projectontwikkeling te vergroten ontstaat gebiedsontwikkeling (NEPROM, 2018, p. 47). Gebiedsontwikkeling is de kunst van het verbinden van functies, disciplines, partijen, belangen en geldstromen, met het oog op de (her)ontwikkeling van een gebied. Het gaat om de ontwikkeling van een afgebakend gebied in al zijn facetten, gericht op het op een lijn brengen van publieke, private en particuliere belangen die bestuurlijke en sectorale grenzen doorsnijden (NEPROM, 2018, p. 47). De werkwijze van deze ontwikkelingen verschillen. Bij projectontwikkeling wordt projectmatig gewerkt. Projecten worden gemanaged door tijd, geld, kwaliteit, organisatie en informatie te beheersen. Het project is succesvol wanneer het resultaat is ontwikkeld binnen het vastgestelde tijd- en geldbudget en voldoet aan het programma van eisen. Bij gebiedsontwikkeling wordt procesmatig gewerkt. Processen worden gemanaged door te sturen op voortgang, toegevoegde waarde, expertise, participatie en openheid. Het proces is succesvol wanneer overeenstemming is ontstaan over kaders en randvoorwaarden waarbinnen projecten kunnen worden ontwikkeld en wel zodat een integraal gebied kan ontstaan. Hierna wordt het project gerealiseerd en daarmee wordt invulling gegeven aan de kaders en randvoorwaarden die voortvloeien uit de gebiedsontwikkeling (NEPROM, 2018, p. 48). In dit onderzoek wordt gekeken naar projectontwikkeling.

Projectontwikkeling is een belangrijke branche in de Nederlandse economie (NEPROM, 2018, p. 14), omdat het een groot deel van de Nederlandse economie vertegenwoordigt. Projectontwikkeling wordt gepositioneerd tussen het aanbod in vastgoed aan de ene kant en de lokale marktvraag aan de andere kant.

De projectontwikkelaar zorgt voor een match tussen beide (NEPROM, 2018, p. 42). De definitie van projectontwikkeling die gehanteerd wordt in dit onderzoek is: *projectontwikkeling is een activiteit waarbij een structurele levensduur verlengde ingreep ten aanzien van vastgoed wordt verricht. Een (her)ontwikkeling zorgt voor verhoging van de ruimtelijke kwaliteit en leidt tot een nieuwe exploitatie en een waarde sprong van het object of de grond.*

Een korte typering van een projectontwikkelaar is diegene die grond, geld, gebruiker en kennis bij elkaar brengt om een bouwwerk te realiseren. Hij doet dat voor eigen rekening en risico. Naast het realiseren van het project is het maken van winst de belangrijkste doelstelling om daarmee te voorzien in continuïteit van de onderneming (NEPROM, 2018, p. 17).

In de praktijk wordt projectontwikkeling uitgevoerd door verschillende typen ondernemingen. Volgens het boek *Handboek projectontwikkeling* zijn de onderstaande de meest voorkomende (NEPROM, 2018, p. 18).

- Zelfstandig projectontwikkelaar: dit is de ontwikkelaar die alleen aan projectontwikkeling doet. Vaak zijn deze projectontwikkelaars gespecialiseerd in een specifiek ontwikkeltraject of niche in de markt. Het kan om een eenpersoonsonderneming gaan, maar ook om grotere (familie) bedrijven.
- Projectontwikkelaar gekoppeld aan een financiële instelling: sommige projectontwikkelaars vormen een apart bedrijfsonderdeel van een bank of een andere financiële instelling.
- Ontwikkeland bouwver: veel bouwbedrijven hebben de afgelopen decennia projectontwikkeling toegevoegd aan hun activiteiten.
- Ontwikkeland belegger: het komt ook voor dat beleggers zelf overgaan tot het ontwikkelen van projecten. Hiermee worden gelden van derden belegd in het ontwikkelen van vastgoed die later weer rendement opleveren tijdens de exploitatie en/of bij verkoop.
- Ontwikkeland woningcorporatie: woningcorporaties ontwikkelen in veel gevallen hun eigen projecten. De kernactiviteit van woningcorporaties is het voorzien van de sociale marktvraag en zijn vaak werkzaam in de sociale woningbouw. Eventueel wordt ook ontwikkeld in de vrijesector huur en koop.
- Gedelegeerd projectontwikkelaar (fee-ontwikkelaar): in dit geval neemt de projectontwikkelaar een betaalde opdracht aan voor derden, bijvoorbeeld een belegger. Vaak is een deel van de fee afhankelijk van het bereikte resultaat en is sprake van een hogere beloning bij een zeer succesvol project.
- Ontwerpend of adviserend projectontwikkelaar: onder meer bij projecten voor (groepen) particuliere opdrachtgevers nemen architecten en anderen soms de rol op zich van projectontwikkelaar.
- Projectontwikkeling als afgeleide activiteit: hierbij gaat het om bedrijven die vastgoed realiseren ten behoeve van hun kernactiviteit. Bijvoorbeeld omdat zijzelf in de transportsector of detailhandel actief zijn.

Om het onderzoek af te bakenen wordt gekozen voor één type projectontwikkelaar. Echter kan elk type projectontwikkelaar betrokken zijn bij een (her)ontwikkeling op gronden met erfpacht. Onder type projectontwikkelaar wordt in dit onderzoek gedelegeerde projectontwikkelaars verstaan. Bij het (her)ontwikkelen op gronden met erfpacht is de eigendomssituatie anders dan bij een standaard ontwikkeling. De eigenaar van erfpachtgronden heeft vaak niet de kennis en kunde om een (her)ontwikkeling op erfpachtgronden te realiseren. De gedelegeerde projectontwikkelaar wordt ingeschakeld om een de desbetreffende (her)ontwikkeling uit te voeren.

De activiteiten van projectontwikkeling zijn te ordenen naar soortgelijke activiteiten gerelateerd aan de markten waarop een projectontwikkelaar actief is (NEPROM, 2018, p. 54). Volgens het boek *Handboek projectontwikkeling* zijn zes kernactiviteiten te onderscheiden:

- Locatie: alle activiteiten voor het verwerven en bouwrijp maken van een locatie.
- Ontwerp en bouw: alle activiteiten voor het ontwerpen en bouwen van het project.
- Planologie: alle activiteiten voor het verkrijgen van de benodigde planologische goedkeuring in de vorm van bestemming en vergunningen.
- Gebruik: alle activiteiten voor het vinden van een gebruiker.
- Eigendom: alle activiteiten voor het verkopen van het gebouw aan (of vinden van) een (nieuwe) eigenaar.
- Financieel alle activiteiten voor het (tijdelijk) financieren van de kernactiviteiten.

Naast deze kernactiviteiten is nog één kernactiviteit te onderscheiden namelijk, conceptontwikkeling. Conceptontwikkeling is een creatief deelproces van projectontwikkeling gericht op de beeldvorming van de product-marktcombinatie, dat zorgt voor samenhang tussen de overige kernactiviteiten (NEPROM, 2018, p. 60).

Voor dit onderzoek zijn twee kernactiviteiten te onderscheiden die het meest relevant zijn bij het (her)ontwikkelen op erfpacht, namelijk eigendom en financieel. Van belang is om goed in kaart te brengen bij wie het eigendomsrecht ligt en hoe de toekomstige eigendomssituatie wordt geregeld. Daarnaast is het van belang om inzicht te krijgen in de financiering. Een (her)ontwikkeling op gronden met erfpacht kan worden gefinancierd door de opdrachtgever, projectontwikkelaar/initiatiefnemer of een combinatie hiervan.

§ 2.2 Ontwikkelproces

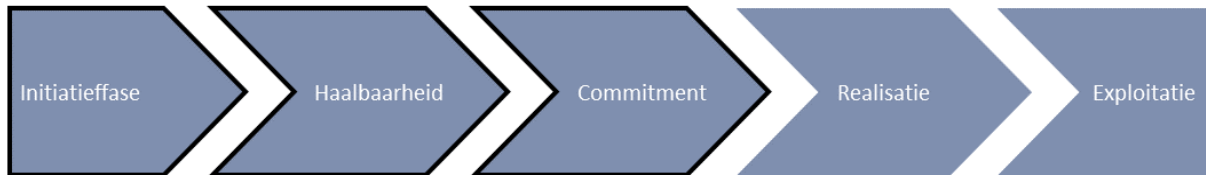
Als ontwikkelaar is het belangrijk om het project goed te kunnen sturen en te beheersen. Hiervoor is het ontwikkeltraject opgesplitst in verschillende fasen. Volgens het boek *Handboek projectontwikkeling* zijn zes soorten fase-indelingen te onderscheiden. Hieronder in tabel 1 is een overzicht van de verschillende fase-indelingen weergegeven.

NEN2574	Gehner (2011)	Peiser & Hamilton (2012)	Van Gool (2013)	Miles (2015)	Peek & Gehner (2018)
Programma	Initiatieffase	Feasibility and acquisition	Initiatieffase	Idea inception	Initiatieffase
Ontwerp				Idea refinement	Haalbaarheid
Uitwerking	Ontwikkelings-fase	Design	Contractfase	Feasibility	Commitment
		Financing		Contract negotiation	
Bouw	Realisatiefase	Construction	Realisatiefase	Formal commitment	Realisatie
		Marketing and leasing		Construction	
Beheer en gebruik	Exploitatie- of beheerfase	Operations and management	Afzetfase	Completion and formal opening	Exploitatie
				Property, asset and portfolio management	

Tabel 2.1: Fase indelingen voor projectontwikkeling (NEPROM, 2018, p. 56)

Nu duidelijk is welke verschillende fase-indelingen kunnen worden onderscheiden is van belang om een fase-indeling aan te houden voor dit onderzoek. In dit onderzoek wordt de fase-indeling van Peek & Gehner (2018) gehanteerd.

Voor deze fase-indeling is gekozen, omdat deze het meest recent is. De fase-indeling die gehanteerd wordt is weergegeven in figuur 2.1. De exploitatiefase wordt niet beschouwd als een onderdeel van projectontwikkeling (NEPROM, 2018, p. 56). De complexiteit van erfpacht bevindt zich vooral in de eerste drie fasen. In dit onderzoek zijn alleen de eerste drie fasen van toepassing. Deze worden onder figuur 2.1 verder toegelicht.



Figuur 2.1: Fasen projectontwikkeling (Peek & Gehner, 2018)).

Initiatiefase

De initiatiefase bestaat uit de start van een project. In deze fase worden de ideeën verder uitgewerkt vanuit verschillende invalshoeken (Van Gool, 2020, p. 258). De geschiedenis van de locatie, behoefte van mogelijke doelgroepen, concurrerend aanbod en relevante maatschappelijke trends worden onderzocht. Door middel van locatie-, markt-, en stakeholdersanalyses kan een kansrijk concept worden ontwikkeld (NEPROM, 2018, p. 61). Daarmee kan deze fase worden afgesloten en kan de haalbaarheid van het kansrijk concept worden getoetst in de haalbaarheidsfase.

Haalbaarheid

In de haalbaarheidsfase moet duidelijk worden of het concept haalbaar is wat betreft alle kernactiviteiten van een projectontwikkelaar (Locatie, Ontwerp en bouw, Planologie, Gebruik, Eigendom, Financieel). Onderzoek naar de planologische kaders, de fysieke kenmerken van de locatie en de meer specifieke marksegmentatie brengt de ruimtelijke, functionele en commerciële mogelijkheden en beperkingen van het project beter in beeld. Het concept wordt hieraan getoetst en eveneens aan een aantal actoren die aan het project kunnen bijdragen (zoals de architect, makelaar en kostendeskundige) en aan mogelijke afnemers. Ook ontstaat een beeld van de opbrengsten en kosten en daarmee van het financiële projectresultaat. Het resultaat is het haalbare concept (NEPROM, 2018, p. 61).

Commitment

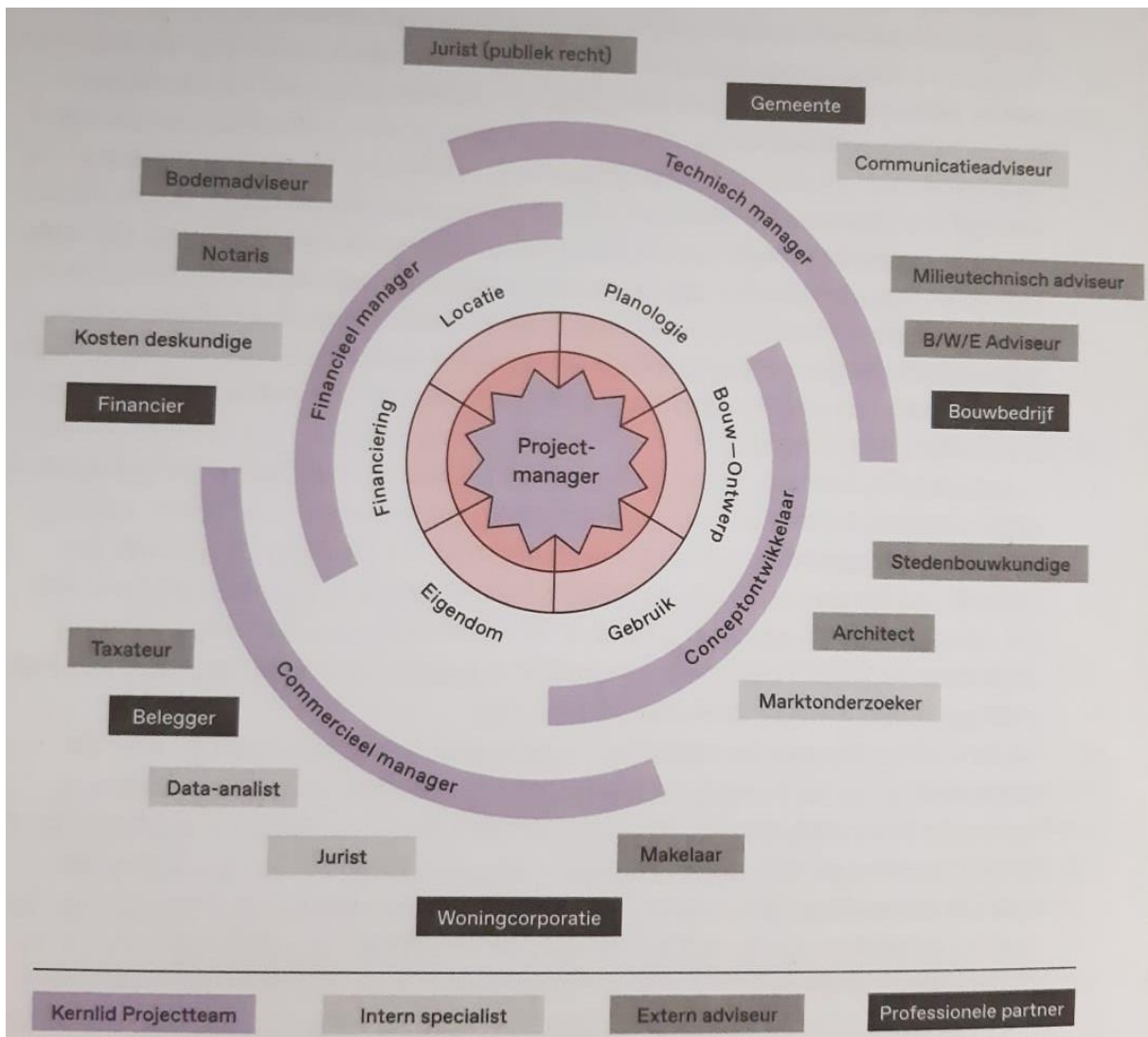
In de commitmentfase wordt het haalbare concept verder uitgewerkt tot een realiseerbaar en uitvoerbaar concept. Hierbij wordt een programma van eisen opgesteld (Bouwend Nederland, Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, NEPROM, VNG, 2019) (NEPROM, 2018). In het programma van eisen worden alle eisen opgesteld waaraan het project moet voldoen. Dit kunnen ruimtelijke-, esthetische-, technische-, functionele eisen zijn. Het concept is de basis voor promotieactiviteiten die de unique selling points benadrukken. In deze fase eindigt het proces tekenen, rekenen en ondertekenen.

Het concept verandert niet meer en definitieve tekeningen en berekeningen kunnen worden gemaakt. Daarnaast worden contracten gesloten tussen bouwende aannemer en projectontwikkelaar, maar ook afnemers worden gecontracteerd (NEPROM, 2018, p. 61). In de voorgaande paragraaf zijn de kernactiviteiten (locatie, ontwerp en bouw, planologie, gebruik, eigendom, financieel) van een projectontwikkelaar benoemd. Op het gebied van ontwerp en bouw, eigendom en financieel zijn zekerheden nodig om over te gaan naar de realisatiefase. Om financiering te verkrijgen vereist de financier in veel gevallen een bepaalde afzet van het project. Door een bepaald percentage te vereisen dat minimaal verkocht moet zijn, verkrijgt de financier zekerheid dat de lening terug kan worden betaald.

Om zekerheid te verkrijgen dat het project door kan gaan is een omgevingsvergunning nodig (NEPROM, 2018, p. 57). In deze fase worden dus vooral zekerheden verkregen en contracten tussen partijen gesloten. Deze fase wordt afgesloten met een realiseerbaar en uitvoerbaar concept.

§ 2.3 Stakeholders & actoren

Een projectontwikkelaar is de spin in het web van een proces waarbij nog tal van andere partijen zijn betrokken. Een projectontwikkelaar is een regisseur, coach en bemiddelaar tussen partijen (NEPROM, 2018, p. 17). Tijdens het ontwikkelproces komen vele aspecten aan bod. Een goede interne organisatie helpt om daar vorm en inhoud aan te geven (NEPROM, 2018, p. 164). Hiermee wordt de manier van samenwerken binnen de organisatie van de projectontwikkelaar bedoeld. De partijen waarmee een ontwikkelaar tijdens het ontwikkelproces mee in aanmerking komt zijn actoren. Een projectontwikkelaar heeft tijdens het ontwikkelproces met meerdere actoren te maken. Dit kunnen interne of externe actoren zijn. Voorbeelden van interne en externe actoren worden weergegeven in figuur 2.2. De actoren zijn te onderscheiden in kernleden van het projectteam, interne specialisten, externe adviseurs. Naast interne en externe actoren heeft de projectontwikkelaar ook te maken met stakeholders. Stakeholders zijn belanghebbenden van het project (Investeerders, 2021). In het figuur 2.2 worden de stakeholders als professionele partners weergegeven.



Figuur 2.2: stakeholders, interne en externe actoren die samenwerken met projectontwikkelaar (NEPROM, 2018).

§ 2.4 Conclusie

In dit hoofdstuk is antwoord gegeven op de eerste deelvraag: *Wat wordt verstaan onder een projectontwikkelaar die vastgoed herontwikkeld conform het ontwikkelproces?*

Ten eerste is het vakgebied projectontwikkeling afgebakend. Er zijn verschillende soorten ontwikkelingen namelijk: projectontwikkeling en gebiedsontwikkeling. Door het werkveld van projectontwikkeling te vergroten ontstaat gebiedsontwikkeling (NEPROM, 2018, p. 47). De werkwijze van deze ontwikkelingen verschillen. Bij projectontwikkeling wordt projectmatig gewerkt. Bij gebiedsontwikkeling wordt procesmatig gewerkt. In dit onderzoek wordt gekeken naar projectontwikkeling.

Projectontwikkeling wordt gepositioneerd tussen het aanbod in vastgoed aan de ene kant en de lokale marktvraag aan de andere kant. De projectontwikkelaar zorgt voor een match tussen beide (NEPROM, 2018, p. 42). De definitie van projectontwikkeling die gehanteerd wordt in dit onderzoek is: *projectontwikkeling is een activiteit waarbij een structurele levensduur verlengde ingreep ten aanzien van vastgoed wordt verricht. Een (her)ontwikkeling zorgt voor verhoging van de ruimtelijke kwaliteit en leidt tot een nieuwe exploitatie en een waarde sprong van het object of de grond.*

Om het onderzoek af te bakenen wordt gekozen voor één type projectontwikkelaar. Onder type projectontwikkelaar wordt in dit onderzoek de gedelegeerde projectontwikkelaar verstaan. Bij het (her)ontwikkelen op gronden met erfpacht is de eigendomssituatie anders dan bij een standaard ontwikkeling. De eigenaar van erfpachtgronden heeft niet de kennis en kunde om een (her)ontwikkeling op erfpachtgronden te realiseren. De gedelegeerde projectontwikkelaar wordt ingeschakeld om een de desbetreffende (her)ontwikkeling uit te voeren.

De projectontwikkelaar heeft verschillende activiteiten. In dit onderzoek worden de volgende kernactiviteiten onderscheiden:

- Conceptontwikkeling
- Locatie
- Ontwerp en bouw
- Planologie
- Gebruik
- Eigendom
- Financieel

Voor dit onderzoek zijn twee kernactiviteiten te onderscheiden die het meest relevant zijn bij het (her)ontwikkelen op erfpacht, namelijk eigendom en financieel. Van belang is om goed in kaart te brengen bij wie het eigendomsrecht ligt en hoe de toekomstige eigendomssituatie wordt geregeld. Daarnaast is het van belang om inzicht te krijgen in de financiering. Een (her)ontwikkeling op gronden met erfpacht kan worden gefinancierd door de opdrachtgever, projectontwikkelaar/initiatiefnemer of een combinatie hiervan.

Ten tweede is het ontwikkelproces toegelicht. In dit onderzoek wordt de fase-indeling van Peek & Gehner (2018) gehanteerd. Voor deze fase-indeling is gekozen, omdat deze het meest recent is. Initiatieffase, haalbaarheidsfase en commitmentfase zijn de drie fasen die in dit onderzoek van toepassing zijn. De initiatieffase bestaat uit de start van een project. Door middel van locatie-, markt-, en stakeholdersanalyses kan een kansrijk concept worden ontwikkeld (NEPROM, 2018, p. 61). Daarmee kan deze fase worden afgesloten en kan de haalbaarheid van het kansrijk concept worden getoetst in de haalbaarheidsfase. In de haalbaarheidsfase moet duidelijk worden of het concept haalbaar is qua alle kernactiviteiten van een projectontwikkelaar (Locatie, Ontwerp en bouw, Planologie, Gebruik, Eigendom, Financieel). In de commitmentfase wordt het haalbare concept verder uitgewerkt tot een realiseerbaar en uitvoerbaar concept.

Een programma van eisen wordt vastgesteld en daarnaast worden contracten afgesloten en zekerheden vastgesteld. Deze fase wordt afgesloten met een realiseerbaar en uitvoerbaar concept. Hierna volgt de realisatiefase.

Tot slot zijn de verschillende stakeholders en actoren in kaart gebracht. De partijen waarmee een ontwikkelaar tijdens het ontwikkelproces mee in aanmerking komt zijn actoren. De actoren zijn te onderscheiden in kernleden van het projectteam, interne specialisten, externe adviseurs. Naast interne en externe actoren heeft de projectontwikkelaar ook te maken met stakeholders. Stakeholders zijn belanghebbenden van het project (Investeerders, 2021).

De belangrijkste actoren:

- Technisch manager
- Financieel manager
- Commercieel manager
- Conceptontwikkelaar
- Jurist
- Bodemadviseur
- Notaris
- Taxateur
- Makelaar
- Architect
- Stedenbouwkundige
- B/W/E/ Adviseur
- Milieutechnisch adviseur
- Kosten deskundige
- Data analist
- Marktonderzoeker
- Communicatieadviseur

De belangrijkste stakeholders:

- Gemeente
- Bouwbedrijf
- Financier
- Belegger
- Woningcorporatie

3. Erfpacht

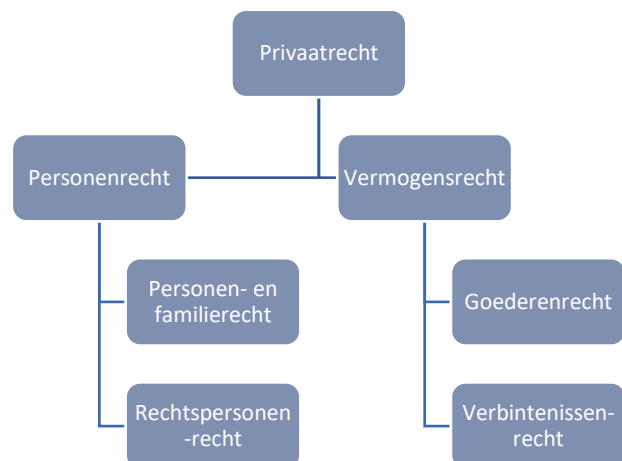
In dit hoofdstuk wordt antwoord gegeven op de tweede deelvraag: *Wat wordt verstaan onder (her)ontwikkelen op gronden met erfpacht?*

Om de tweede deelvraag te beantwoorden wordt gebruik gemaakt van de dataverzamelmethode: literatuuronderzoek. Hierbij is gekozen om data te verzamelen via secundaire literatuur. Hiervoor is gekozen, omdat het onderwerp niet voor het eerst wordt behandeld. Hierdoor is een groot aantal secundaire literatuur beschikbaar. Om antwoord te geven op de tweede deelvraag is van belang om begrippen te definiëren en inzichtelijk te maken waar de mogelijkheden en beperkingen zich bevinden. Om de begripsvaliditeit van dit onderzoek te waarborgen worden begrippen valide gemaakt door het definiëren en afbakenen. Dit hoofdstuk zal bestaan uit verschillende definities die behoren bij het (her)ontwikkelen op gronden met erfpacht. Daarnaast om antwoord te geven op de deelvraag worden ook twee praktijkvoorbeelden weergegeven. In deze praktijkvoorbeelden wordt duidelijk waar en door wie erfpacht en het recht van opstal wordt gebruikt. Tot slot om inzichtelijk te maken wie te maken heeft met (her)ontwikkelen op erfpacht worden de stakeholders weergegeven. Door middel van de gedefinieerde begrippen, praktijkvoorbeelden en inzicht in de belangrijkste stakeholders kan antwoord worden gegeven op de deelvraag.

§ 3.1 Privaatrecht

Het Nederlandse recht is onderverdeeld in privaatrecht en publiek recht. Het publieke recht omvat alle wetten tussen overheid en burger. Het publiekrecht kan worden onderverdeeld in het straf(proces)recht, staatsrecht en bestuurs(proces)recht (Loonstra, 2020). Het privaatrecht beschrijft hoe natuurlijke personen en rechtspersonen met elkaar om moeten gaan. Het privaatrecht kan worden onderverdeeld in personen- en vermogensrecht. Het vermogensrecht gaat over geld waardeerbare rechten en plichten. Het personenrecht gaat over de personen in kwestie zelf (Duivenvoorden-Van Rossum & Buitenkamp, 2018, p. 15).

De meeste regels van het privaatrecht zijn weergegeven in het Burgerlijk Wetboek. De onderverdeling in privaatrecht is weergegeven in figuur 3.1.



Figuur 3.1: verdeling privaatrecht (Duivenvoorden- Van Rossum & Buitenkamp, 2018, p. 15).

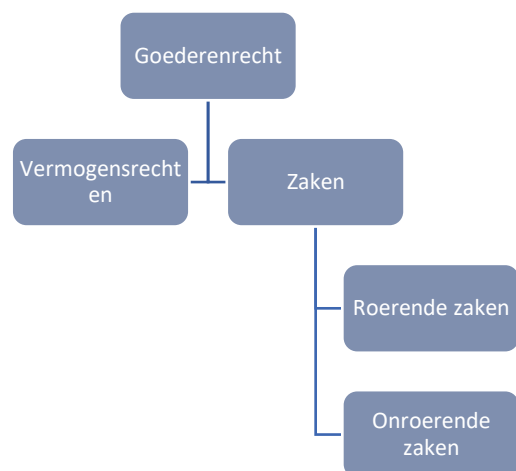
Bij het (her)ontwikkelen op gronden met erfpacht zijn natuurlijke en rechtspersonen betrokken. Natuurlijke personen zijn te omschrijven als mensen van vlees en bloed (Duivenvoorden- Van Rossum & Buitenkamp, 2018, p. 13). Rechtspersonen zijn groepen mensen, organisaties of instellingen. Voor organisaties is een juridische constructie (rechtspersoon) vereist, waardoor ook zij zelfstandig aan het rechtsverkeer kunnen deelnemen. Doordat groepen mensen, organisaties of instellingen rechtspersoonlijkheid aannemen is het onder andere mogelijk om net zoals een natuurlijk persoon schulden en bezittingen te hebben en contracten te sluiten (Schenkeveld advocaten, 2017). Rechtspersoonlijkheid houdt in dat de rechtspersoon drager kan zijn van dezelfde rechten en plichten als natuurlijke personen. Enkele voorbeelden van rechtspersonen zijn: de Staat, provincies, waterschappen, gemeenten, besloten vennootschappen, naamloze vennootschappen, stichtingen, verenigingen en coöperaties (Gubbels, Rechtspersoon, 2019).

Het personenrecht is gericht op de persoon: de natuurlijke persoon (mens) en de rechtspersoon (organisatie). De rechten en plichten van deze personen worden verder uitgewerkt in het personen- en familierecht van Boek 1 Burgerlijk Wetboek en het rechtspersonenrecht in Boek 2 Burgerlijk Wetboek (Duivenvoorden- Van Rossum & Buitenkamp, 2018, p. 15).

Het vermogensrecht is gericht op het vermogen van de natuurlijk persoon (mens) en de rechtspersoon (organisatie) en bestaat uit het goederenrecht en het verbintenissenrecht. Het recht van erfpacht valt onder het goederenrecht. Het goederenrecht is geregeld in de boeken 3 en 4 van het Burgerlijk Wetboek en geeft regels voor de relatie tussen een persoon (natuurlijk persoon of rechtspersoon) en een goed (een zaak of een vermogensrecht). Deze regels gaan bijvoorbeeld over het eigendom en zeggenschap over goederen. Het verbintenissenrecht staat in de boeken 6 tot en met 8 van het Burgerlijk Wetboek en gaat over de rechtsverhouding tussen personen (natuurlijke personen of rechtspersonen) (Duivenvoorden- Van Rossum & Buitenkamp, 2018, p. 15).

Het goederenrecht kan alleen worden toegepast op goederen. De definitie van goederen is, volgens artikel 1 van boek 3 Burgerlijk Wetboek, alle zaken en alle vermogensrechten (Duivenvoorden- Van Rossum & Buitenkamp, 2018, p. 162).

In dit onderzoek is sprake van (her)ontwikkelen op gronden. Grond is een onroerende zaak. Zaken zijn de voor menselijke beheersing vatbare stoffelijke objecten. De term zaken is op te splitsen in roerende en onroerende zaken. Onroerende zaken zijn gronden, nog niet gewonnen delfstoffen, de met grond verenigde beplantingen en gebouwen en werken die duurzaam met de grond verenigd zijn. De overige zaken zijn roerende zaken (Duivenvoorden- Van Rossum & Buitenkamp, 2018, pp. 162,163).



Figuur 3.2: verdeling goederenrecht (Duivenvoorden- Van Rossum & Buitenkamp, 2018, p. 165)

Bij erfpacht blijft het eigendom van de grond bij de eigenaar van die grond, ofwel benoemd als blooteigenaar. Het eigendomsrecht is het meest omvattende recht dat een persoon op een zaak kan hebben. In artikel 5 van boek 1 Burgerlijk Wetboek staat dat de eigenaar met het eigendomsrecht vrij is om van de zaak gebruik te maken, mits dit gebruik niet in strijd is met rechten van anderen en de op wettelijke voorschriften en regels van ongeschreven recht gegronde beperkingen. Daarnaast is de eigenaar van de zaak ook, behoudens rechten van anderen, eigenaar van de afgescheiden vruchten. Het eigendomsrecht is een absoluut recht. Dit betekent dat het recht tegenover iedereen geldt (Duivenvoorden- Van Rossum & Buitenkamp, 2018, pp. 165,166). Het eigendomsrecht is het moederrecht van de beperkte rechten. De onderverdeling in goederenrecht is weergegeven in figuur 3.2.

Op het meest omvattende recht van eigendom kunnen ook minder omvattende rechten rusten. Dit zijn de beperkte rechten. In artikel 8 van boek 3 Burgerlijk Wetboek is de definitie van beperkte rechten weergegeven. Beperkte rechten zijn rechten die zijn afgeleid uit een meer omvattend recht. Deze beperkte rechten omvatten echter niet het gehele eigendomsrecht. Een aantal beperkte rechten zijn te onderscheiden, namelijk vruchtgebruik, erfdienstbaarheid, erfpacht, opstal, appartement, hypotheek, pand. De beperkte rechten vruchtgebruik, pand en hypotheek kunnen op zaken en vermogensrechten worden gevestigd.

De beperkte rechten erfdienstbaarheid, erfpacht, opstal en appartement kunnen alleen op zaken worden gevestigd (Duivenvoorden- Van Rossum & Buitenkamp, 2018, p. 175). Elk van de beperkte rechten kunnen voorkomen op gronden met erfpacht.

De beperkte rechten kunnen worden onderverdeeld in gebruiksrechten en zekerheidsrechten. Onder gebruiksrechten vallen de beperkte rechten zoals vruchtgebruik, recht van opstal, erfdienstbaarheid, appartementsrecht en erfpacht. Gebruiksrechten geven het recht van gebruik aan degene die het beperkte recht bezit. Onder zekerheidsrechten vallen de beperkte rechten zoals pand en hypotheek. Zekerheidsrechten geven zekerheid voor het geval iemand zijn verplichtingen uit een geldleenovereenkomst niet nakomt (Loonstra, 2020, p. 186).

In dit onderzoek gaat het om (her)ontwikkelen op gronden met erfpacht. Vaak willen de eigenaren van de erfpachtgronden het eigendom over de grond behouden. Deze eigenaren kunnen verschillende redenen hebben om de gronden in erfpacht uit te geven. Erfpacht kan worden gebruikt als beleggingsinstrument, financieringsinstrument en beheersinstrument. Bij erfpacht als financieringsinstrument is de eigenaar gericht op het tijdelijk eigendom. In dit onderzoek wordt ervan uitgegaan dat de eigenaar het eigendom wil behouden van de grond. Hierdoor wordt voor dit onderzoek erfpacht als beleggingsinstrument en beheersinstrument als hoofdzakelijke redenen gezien. Erfpacht kan als beleggingsinstrument worden gebruikt. Dit houdt in dat het voor de eigenaar, door middel van waardeontwikkeling en een periodieke canon, het interessant kan zijn om grond in erfpacht uit te geven. Daarnaast kan grond uitgeven in erfpacht interessant zijn voor de eigenaar, omdat voorwaarden kunnen worden gesteld, waarbij behoud van natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het bezit voorop staat (Federatie Particulier Grondbezit, 2021).

Om een recht van erfpacht te vestigen, of andere beperkte rechten, is volgens artikel 84 boek 3 Burgerlijk Wetboek een levering krachtens geldige titel, verricht door hem die bevoegd is over het goed te beschikken vereist. Daarnaast moet de titel ook met voldoende bepaaldheid zijn omschreven. Een juiste levering bij onroerende zaken is door een notariële vestigingsakte op te stellen en deze in te schrijven in de openbare registers.

§ 3.2 Het recht van erfpacht

Het recht van erfpacht is een beperkt zakelijk recht. Volgens artikel 85 lid 1 boek 5 Burgerlijk Wetboek geeft dit zakelijk recht de erfpachter de bevoegdheid om de onroerende zaak van een ander te houden en te gebruiken. Het recht van erfpacht is afgeleid van het eigendomsrecht. Het juridische eigendom (blooteigendom) wordt gescheiden van het gebruiksrecht (Erfpachtdeskundige, 2019). In ruil voor dit gebruiksrecht wordt een canonverplichting opgelegd aan de erfpachter. Deze canonverplichting houdt in dat op al dan niet regelmatige terugkerende tijdstippen een canon (geldsom) moet worden betaald aan de blooteigenaar. Het recht van erfpacht is dus het gebruiken van andermans grond in ruil voor een periodieke geldsom.

Het recht van erfpacht ontstaat door verjaring of vestiging (Duivenvoorden- Van Rossum & Buitenkamp, 2018). De meest gebruikelijke vorm van het verkrijgen van het recht van erfpacht is vestiging. In dit onderzoek wordt daarom ook uitgegaan van vestiging. In de akte van vestiging worden de algemene en bijzondere voorwaarden waaronder de erfpacht wordt uitgegeven opgenomen. Dit zijn bijvoorbeeld voorwaarden met betrekking tot de duur van de erfpacht en de hoogte van de canonverplichting. Deze voorwaarden worden afgestemd tussen de blooteigenaar en de erfpachter. Erfpacht kan voor een tijdelijke, voortdurende of eeuwigdurende periode zijn. Tijdelijke erfpacht wordt voor een vaste aflopende termijn afgesloten. Voortdurende erfpacht is voor een tijdvak dat steeds met een tijdvak wordt verlengd. Daarbij kunnen de voorwaarden worden aangepast bij verlenging. Eeuwigdurende erfpacht is voor altijd (Erfpachtdeskundige, 2019). Het recht van erfpacht blijft bestaan na het overlijden van de erfpachter en kan alleen op zaken worden gevestigd (Duivenvoorden- Van Rossum & Buitenkamp, 2018).

Het recht van erfpacht kan eindigen door afloop van de periode of door opzegging. Als in de akte van vestiging is opgenomen dat de erfpachter mag opzeggen onder bepaalde voorwaarden dan kan de erfpachter hier gebruik van maken. De blooteigenaar kan de erfpacht opzeggen als de erfpachter in verzuim is van het betalen van canon over twee achtereenvolgende jaren. (Gubbels, Erfpacht, 2016).

Daarnaast kan de rechter indien 25 jaar of meer na vestiging van de erfpacht zijn verlopen, op verzoek van de blooteigenaar of erfpachter de erfpacht wijzigen of opheffen op grond van onvoorziene omstandigheden (Gubbels, Erfpacht, 2016). De duur van de erfpacht is in de akte van vestiging opgenomen. Is het recht van erfpacht van tijdelijke of voortdurende duur, dan is na afloop de erfpacht afgelopen. Een uitzondering met betrekking tot het einde van erfpacht is dat de erfpacht blijft doorlopen als de erfpachter de zaak niet op het tijdstip van afloop van de erfpacht heeft ontruimd, tenzij de blooteigenaar uiterlijk zes maanden na dat tijdstip doet blijken dat hij het recht van erfpacht als geëindigd beschouwd (Gubbels, Erfpacht, 2016).

Erfpacht levert naast dat je geen eigenaar bent van de grond ook andere beperkingen op. In artikel 91 boek 5 Burgerlijk Wetboek bepaald dat in de akte van vestiging de erfpacht niet zonder toestemming van de blooteigenaar kan worden overgedragen of toebedeeld. Daarnaast heeft de erfpachter ook toestemming nodig van de blooteigenaar voor het splitsen van de zaak in appartementsrechten. Ook mag geen andere bestemming aan de zaak worden gegeven of handelen in strijd met de bestemming. De erfpachter kan wel, tenzij anders is overeengekomen, de zaak verhuren of verpachten. Ook kan het recht van erfpacht bezwaard worden met een hypothecaire lening of in ondererfpacht worden uitgegeven. Ook moet de erfverpachter (blooteigenaar) de erfpachter aan het einde van de erfpacht de opstalwaarde vergoeden (Erfpachtdeskundige, 2019).

Nu duidelijk is wat erfpacht is, hoe het gevestigd kan worden en welke beperkingen er zijn, bied een ander beperkt recht nog mogelijkheden. Vaak wordt het recht van opstal samen met het recht van erfpacht gevestigd. Het recht van erfpacht biedt de erfpachter alleen het gebruiksrecht over de opstal (bouwwerk) en de grond. In artikel 103 boek 5 Burgerlijk Wetboek is bepaald dat door middel van een opstalrecht de opstaller (of erfpachter) het volle genot krijgt over de opstal. In de volgende paragraaf wordt het recht van opstal verder toegelicht.

§ 3.3 Het recht van opstal

Het recht van opstal is een beperkt zakelijk recht. Volgens artikel 101 lid 1 boek 5 Burgerlijk Wetboek verkrijgt iemand het eigendomsrecht van een gebouw, werk of beplanting die zich in, op of boven de onroerende zaken (gronden) van een ander bevindt. Het recht van opstal is afgeleid van het eigendomsrecht. Bij het recht van opstal wordt het eigendom van de (kale) ondergrond en wat op de grond staat gesplitst (Erfpachtdeskundige, 2019). In lid 2 van artikel 101 boek 5 Burgerlijk Wetboek is het recht van opstal zelfstandig dan wel afhankelijk van een ander zakelijk recht of van een recht van huur of pacht op de onroerende zaak worden verleend.

Net zoals bij het recht van erfpacht ontstaat dit recht door verjaring of vestiging (Duivenvoorden- Van Rossum & Buitenkamp, 2018, p. 177). Met betrekking tot het recht van erfpacht zorgt het recht van opstal ervoor dat de erfpachter eigendom verkrijgt over de opstal. In afbeelding 3.1 is een visuele weergave van een situatie met het recht van opstal en het recht van erfpacht.

Door middel van het vestigen van een opstalrecht kan natrekking worden voorkomen. Natrekking is dat een eigenaar van een zaak (grond) ook eigenaar is van alle bestanddelen die duurzaam verbonden zijn met die grond (Duivenvoorden- Van Rossum & Buitenkamp, 2018, p. 170). Een voorbeeld van natrekking is dat een grondeigenaar automatisch eigenaar wordt van het huis wat op die grond staat.



Afbeelding 3.1: Visuele weergave situatie recht van erfpacht en opstal (Eigen bewerking, 2021).

Bij het recht van opstal kan in de akte van vestiging een vergoeding worden afgesproken. Deze vergoeding wordt retributie genoemd. Is het recht van opstal toegevoegd aan het erfpachtrecht dan wordt doorgaans bepaald dat de retributie begrepen is in de canon (Erfpachtdeskundige, 2019).

Wanneer het recht van opstal tenietgaat, gaat de eigendom van de gebouwen, werken en beplantingen van rechtswege over op de eigenaar van de grond. Aan het eind van het recht van opstal krijgt de opstaller de waarde vergoed van de opstallen. Daarnaast heeft de opstaller, volgens artikel 105 lid 2 boek 5 Burgerlijk Wetboek, voor zover niet in de akte van vestiging is bepaald de bevoegdheid om gebouwen, werken en beplantingen die door hemzelf of een rechtsvoorganger onverplicht zijn aangebracht dan wel van de eigenaar tegen vergoeding der waarde zijn overgenomen weg te nemen, mits hij de onroerende zaak waarop het recht rustte in oude toestand terugbrengt.

§ 3.4 Praktijkvoorbeelden erfpacht

Nu de beperkte rechten erfpacht en opstal zijn toegelicht, is het van belang om praktijkvoorbeelden in kaart te brengen. De praktijkvoorbeelden helpen bij het visualiseren van de theorie over erfpacht en opstal. Hieronder volgen twee korte voorbeelden uit de praktijk waarbij erfpacht is toegepast. Eerst volgt een voorbeeld van stedelijke erfpacht. Stedelijk erfpacht staat voor de uitgifte van grond door gemeenten ten behoeve van woningbouw, bedrijfsterreinen en havengebieden. Het tweede voorbeeld is een voorbeeld van landelijk erfpacht. Landelijk erfpacht is erfpacht voor recreatie- en woonobjecten in landelijk gebied zoals landgoederen, bos- en natuurterreinen en agrarische erfpacht (Federatie Particulier Grondbezit, 2021). Zoals eerder is benoemd in paragraaf 3.2 kunnen verschillende redenen zijn om gronden in erfpacht uit te geven. De voornaamste redenen zijn erfpacht als beleggingsinstrument of beheersinstrument.

Gemeente Amsterdam

In Amsterdam zijn veel onroerende zaken waarop het recht van erfpacht rust. In Amsterdam is grond een schaars goed waar efficiënt mee moet worden omgegaan. De gemeente Amsterdam doet dit door het voeren van een actief grondbeleid. Het erfpachtstelsel neemt daarin een belangrijke plaats in. Het erfpachtstelsel bestaat in Amsterdam sinds 1896. De gemeente heeft een aantal redenen aangegeven om voor het erfpachtstelsel te kiezen waaronder:

- De waardevermeerdering van de grond komt uiteindelijk ten goede aan de hele gemeenschap;
- De gemeente houdt meer invloed op het gebruik van de grond;
- Erfpacht is een hulpmiddel om een maatschappelijk ongewenste ontwikkeling als speculatie tegen te gaan (Gemeente Amsterdam, 2015).

De gemeente Amsterdam gebruikt het erfpachtrecht dus voornamelijk als beheersinstrument.



Afbeelding 3.2: Amsterdamse gracht

Landgoed Singraven

Nabij Denekamp, in de gemeentes Dinkelland en Losser, is het landgoed Singraven gelegen. Het landgoed is in 1956 in eigendom gekomen van de Stichting Edwina van Heek. De stichting heeft zich ingezet voor de zorg en instandhouding van het culturele erfgoed ter grootte van 500 hectare. De stichting heeft gezocht naar nieuwe inkomsten, omdat een landgoed als Singraven niet rendabel kan zijn op de oude manier van bosbouw en verpachte landbouwgrond alleen. De voorlaatste particuliere eigenaar en bewoner, Willem Frederik Jan Laan, heeft veel monumentaal groen toegevoegd, maar juist de pachtboerderijen gesloopt. Hierdoor werden mogelijkheden om inkomsten te verwerven beperkt. Waardoor het onderhoud en behoud van het landgoed in gevaar kwam. Een plan is ontwikkeld dat de bouw van 16 woningen op zeven oude erven mogelijk maakt. De inkomsten die uit de erfpacht voortvloeien kunnen worden ingezet om het onderhoud van het landgoed te blijvend mogelijk te maken. Daarnaast wordt het ook mogelijk om het landgoed voor publiek toegankelijk te maken (BOEI, 2018). De stichting Edwina van Heek gebruikt het erfpachtrecht dus als beheersinstrument en als beleggingsinstrument.



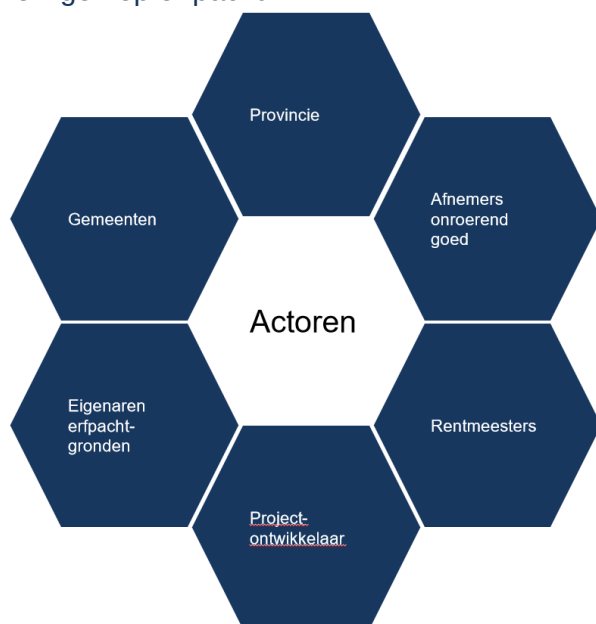
Afbeelding 3.3: Huis van Singraven

§ 3.5 Actoren die te maken hebben met ontwikkelingen op erfpacht.

In figuur 2.1 van hoofdstuk 2 worden voorbeelden van professionele partners genoemd die samenwerken met de projectontwikkelaar bij een ontwikkelproject. Bij een ontwikkeling op een grond met erfpacht kunnen andere partijen betrokken zijn. In figuur 3.3 is een kort overzicht weergegeven van de belangrijkste stakeholders.

De projectontwikkelaar kan met meerdere overheden te maken hebben tijdens de ontwikkeling van een project. De provincie kan regels stellen via de omgevingsverordening. Deze regels worden ondersteund door de omgevingsvisie. In deze visie worden onderwerpen zoals ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en vervoer, ondergrond en natuur besproken. Een voorbeeld van regels aan ruimtelijke kwaliteit is de provincie Overijssel die een werkboek kwaliteitsimpuls groene omgeving (Provincie Overijssel, Gemeente Deventer, Gemeente Enschede, 2010) heeft opgesteld. Dit werkboek dient als instrument en is opgenomen in het uitvoeringsprogramma van de omgevingsvisie.

In artikel 4.2 Wet Ruimtelijke Ordening kunnen provincies hun belangen met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken en de gemeente een aanwijzing geven om een bestemmingsplan vast te stellen. Gemeenten houden dus rekening met de regels in de bestemmingsplannen (Provincie Overijssel, 2021).



Figuur 3.3: voorbeelden externe actoren die betrokken zijn bij een ontwikkeling op gronden met erfpacht (Eigen bewerking, 2021).

Afnemers van het onroerend goed kunnen particulieren of organisaties zijn. Het type onroerend goed bepaalt het type klanten die het product afnemen. Voorbeelden van type onroerend goed zijn: kantoren, bedrijfsruimtes, winkelruimtes, maatschappelijke ruimtes en woningen.

Rentmeesters zijn vaak ook betrokken bij ontwikkelingen op erfpachtgronden. Een rentmeester treedt als beheerder op van het bezit van een landheer bij diens aanwezigheid (Stichting Kastelen Buitenplaatsen Landgoederen, z.j.). De rentmeester hield zich vroeger vooral bezig met het innen van de pacht, de verkoop van hout, de opbrengst van de jacht en de aan- en verkoop van onroerende zaken (Nederlandse Vereniging van Rentmeesters, 2021). Tegenwoordig denken rentmeesters ook mee over creatieve verdienmodellen voor landgoederen en verduurzaming van de gebouwen die erop staan. Door de landgoederen met hun tijd mee te laten gaan, blijven ze behouden voor de toekomstige generaties (Nederlandse Vereniging van Rentmeesters, 2021).

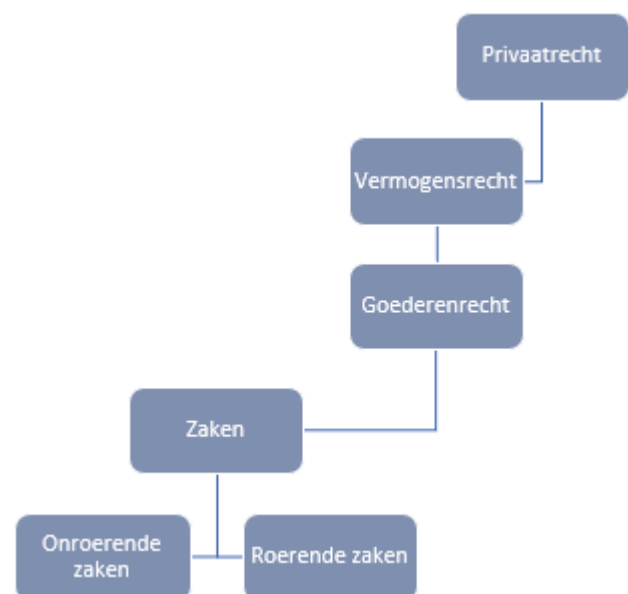
Een project wordt uitgevoerd door een projectontwikkelaar. Bij een project van groot formaat kan het wenselijk zijn om het risico te verspreiden over meerdere ontwikkelaars. Ook wordt de kennis en capaciteit beter verdeeld (NEPROM, 2018, p. 175).

Eigenaren van erfpachtgronden kunnen een externe organisatie aanstellen om op de grond te ontwikkelen. Om meer inkomsten te verkrijgen is het een mogelijkheid om opstallen te ontwikkelen op deze gronden. Door nieuwe functies toe te voegen worden inkomsten uit deze nieuwe functies gehaald.

§ 3.6 Conclusie

In dit hoofdstuk is antwoord gegeven op de eerste deelvraag: *Wat wordt verstaan onder (her)ontwikkelen op gronden met erfpacht?*

Allereerst is het van belang om erfpacht te definiëren. Erfpacht valt onder het goederenrecht. In figuur 3.4 zijn de figuren 3.1 en 3.2 samengevoegd, waarbij alleen de begrippen weergegeven zijn waar de beperkte rechten erfpacht en opstal onder vallen. Erfpacht kan worden omschreven als een beperkt zakelijk recht dat de erfpachter de bevoegdheid geeft om de onroerende zaak van een ander te houden en te gebruiken. Het juridische eigendom (blooteigendom) wordt gescheiden van het gebruiksrecht. In ruil voor dit gebruiksrecht wordt een canonverplichting opgelegd aan de erfpachter. Het recht van erfpacht ontstaat door vestiging of verjaring. In dit onderzoek wordt uitgegaan dat het recht van erfpacht via vestiging ontstaat.



Figuur 3.4: Totaaloverzicht (Eigen bewerking, 2021).

In de akte van vestiging worden de voorwaarden, bijvoorbeeld de duur van de erfpacht en een canonverplichting, waaronder de erfpacht wordt uitgegeven opgenomen. Deze voorwaarden worden afgestemd tussen de blooteigenaar en de erfpachter. De duur van het recht van erfpacht kan tijdelijk, voortdurend of eeuwigdurend zijn. Tijdelijke erfpacht wordt voor een vaste aflopende termijn afgesloten. Voortdurende erfpacht is voor een tijdvak dat steeds met een tijdvak wordt verlengd. Daarbij kunnen de voorwaarden worden aangepast bij verlenging. Eeuwigdurende erfpacht is voor altijd (Erfpachtdeskundige, 2019).

Ten tweede gaat het recht van opstal vaak samen met het recht van erfpacht. Het recht van opstal voorkomt natrekking. Het recht van opstal zorgt ervoor dat de erfpachter eigendom verkrijgt over de opstal. Bij het recht van erfpacht is de erfpachter geen eigenaar van de opstal.

Het recht van erfpacht biedt de erfpachter alleen het gebruiksrecht over het opstal en de grond. In artikel 103 boek 5 Burgerlijk Wetboek is bepaald dat door middel van een opstalrecht de opstaller (of erfpachter) het volle genot krijgt over de opstal. Een korte omschrijving van het recht van opstal is een beperkt zakelijk recht waarbij de opstaller het eigendomsrecht verkrijgt van een gebouw, werk of beplanting die zich in, op of boven onroerende zaken van een ander bevindt. Bij het recht van opstal wordt het eigendom van de (kale) ondergrond en wat op de grond staat gesplitst.

De gemeente gebruikt erfpacht voornamelijk om invloed op het gebruik van de grond te behouden, maar ook om maatschappelijke ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan en om waardevermeerdering van de grond te creëren ten goede aan de gehele gemeenschap. Samengevat gebruikt de gemeente de erfpachttuitgifte als beheersinstrument. De reden dat landelijk erfpacht wordt uitgegeven is voornamelijk nieuwe inkomsten genereren wat de continuïteit van het landgoed waarborgt terwijl het landgoed niet wordt aangetast. Hierbij wordt erfpacht gebruikt als beleggingsinstrument en beheersinstrument.

Tot slot zijn de verschillende stakeholders in kaart gebracht die betrokken zijn bij (her)ontwikkelen op erfpacht. De belangrijkste stakeholders zijn:

- Provincie;
- Gemeentes;
- Afnemers van het onroerend goed;
- Rentmeesters;
- Projectontwikkelaars;
- Eigenaren van erfpachtgronden.

Door middel van de gedefinieerde begrippen, praktijkvoorbeelden en de in kaart gebrachte zijn de volgende kenmerken van het (her)ontwikkelen op erfpacht naar voren gekomen:

- Bij het ontwikkelen op gronden met erfpacht zijn natuurlijke en rechtspersonen betrokken.
- Vaak wordt het recht van erfpacht gecombineerd met het recht van opstal.
- (Her) ontwikkelen op erfpacht kan dus zowel stedelijk als landelijk zijn.
- Redenen om grond in erfpacht uit te geven is dat erfpacht als beheersinstrument of beleggingsinstrument kan worden gebruikt.
- Veel verschillende stakeholders zijn bij een ontwikkeling op erfpachtgrond betrokken.

4. Stappenplan

In dit hoofdstuk wordt antwoord gegeven op de derde deelvraag: *Hoe ziet het juridische stappenplan van het ontwikkelproces eruit bij herontwikkelen op gronden met erfpacht waarbij het eigendom wordt behouden?*

Om de derde deelvraag te beantwoorden wordt gebruik gemaakt van de dataverzamelmethode: literatuuronderzoek. Hierbij is gekozen om data te verzamelen via secundaire literatuur. Hiervoor is gekozen, omdat op basis van de verzamelde informatie uit de voorgaande deelvragen antwoord wordt gegeven op deelvraag drie. Om antwoord te geven op de derde deelvraag is van belang om voorgaande deelvragen te analyseren. Op basis van de geanalyseerde informatie kan een concept stappenplan worden opgesteld. De conclusie van deze deelvraag vormt de basis voor het praktijkkader.

§ 4.1 Theoretisch kader

In dit hoofdstuk wordt het laatste onderdeel weergegeven van het theoretische onderzoek. Deze deelvraag wordt beantwoord aan de hand van de voorgaande deelvragen. De definities van de begrippen die in voorgaande hoofdstukken zijn gegeven vormen de basis voor het concept stappenplan. In figuur 4.1 wordt het theoretisch kader van het onderzoeksmodel weergegeven.



Figuur 4.1: Theoretisch kader (Eigen bewerking, 2021)

In de volgende twee subparagrafen worden de definities die voortkomen uit de voorgaande hoofdstukken samengevat.

4.1.1 Projectontwikkeling

In dit onderzoek wordt gekeken naar projectontwikkeling. Daarbij wordt uitgegaan van een gedelegeerde projectontwikkelaar die in het ontwikkelproces de kernactiviteiten uitvoert.

Uit hoofdstuk twee is gebleken dat het ontwikkelproces bestaat uit vijf fasen, namelijk initiatiefase, haalbaarheidsfase, commitmentfase, realisatiefase en de exploitatiefase. De complexiteit van erfpacht bevindt zich voornamelijk in de eerste drie fasen. Op het moment dat duidelijk hoe de ontwikkeling eruit gaat zien is de volgende fase het uitvoeren van het plan, waardoor dus geen complexiteit rondom erfpacht ontstaat in de laatste fasen. In dit onderzoek zijn dus alleen de eerste drie fasen van toepassing.

De kernactiviteiten die worden uitgevoerd zijn conceptontwikkeling, locatie, ontwerp en bouw, planologie, gebruik, eigendom en financieel. Van deze kernactiviteiten zijn voor dit onderzoek twee kernactiviteiten het meest relevant bij het (her)ontwikkelen op erfpacht, namelijk eigendom en financieel. Van belang is om goed in kaart te brengen bij wie het eigendomsrecht ligt en hoe de toekomstige eigendomssituatie wordt geregeld. Daarnaast is het van belang om inzicht te krijgen in de financiering. Een (her)ontwikkeling op gronden met erfpacht kan bijvoorbeeld worden gefinancierd door de opdrachtgever, projectontwikkelaar/initiatiefnemer of een combinatie hiervan.

Samenvattend is voor het juridische stappenplan van belang om de juridische stappen in kaart te brengen op basis van de fase-indeling en de kernactiviteiten eigendom en financieel.

4.1.2 Het recht van erfpacht en het recht van opstal

Het recht van erfpacht is een beperkt zakelijk recht. Volgens artikel 85 lid 1 boek 5 Burgerlijk Wetboek geeft dit zakelijk recht de erfpachter de bevoegdheid om de onroerende zaak van een ander te houden en te gebruiken. In ruil voor dit gebruiksrecht wordt een canonverplichting opgelegd aan de erfpachter. Deze canonverplichting houdt in dat op al dan niet regelmatige terugkerende tijdstippen een canon (geldsom) moet worden betaald aan de blooteigenaar.

Het recht van erfpacht wordt gevestigd door middel van een akte van vestiging. Hierin worden de algemene en bijzondere voorwaarden, bijvoorbeeld de duur van de erfpacht en een canonverplichting, waaronder de erfpacht wordt uitgegeven opgenomen. Deze voorwaarden worden afgestemd tussen de blooteigenaar en de erfpachter. De duur van het recht van erfpacht kan tijdelijk, voortdurend of eeuwigdurend zijn. Tijdelijke erfpacht wordt voor een vaste aflopende termijn afgesloten. Voortdurende erfpacht is voor een tijdvak dat steeds met een tijdvak wordt verlengd. Daarbij kunnen de voorwaarden worden aangepast bij verlenging. Eeuwigdurende erfpacht is voor altijd (Erfpachtdeskundige, 2019).

Naast het uitgeven van grond in erfpacht en het uitgeven van grond in eigendom kan grond ook worden uitgegeven in erfpacht in combinatie met het recht van opstal. Het recht van erfpacht biedt de erfpachter alleen het gebruiksrecht over het opstal en de grond. In artikel 103 boek 5 Burgerlijk Wetboek is bepaald dat door middel van een opstalrecht de opstaller (of erfpachter) het volle genot krijgt over de opstal. Het recht van opstal is een beperkt zakelijk recht. Met betrekking tot het recht van erfpacht zorgt het recht van opstal ervoor dat de erfpachter eigendom verkrijgt over de opstal.

Redenen om grond in erfpacht uit te geven kunnen zijn dat erfpacht als beheersinstrument of beleggingsinstrument wordt gebruikt. Erfpacht als beheersinstrument houdt in dat voorwaarden kunnen worden gesteld, waarbij behoud van natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het bezit voorop staat (Federatie Particulier Grondbezit, 2021). Daarnaast wordt meer invloed behouden op het gebruik van de grond en kunnen ongewenste maatschappelijke ontwikkelingen zoals speculatie worden tegengegaan. Erfpacht als beleggingsinstrument houdt in dat het voor de eigenaar, door middel van waardeontwikkeling en een periodieke canon, het interessant kan zijn om grond in erfpacht uit te geven.

Samenvattend is voor het juridische stappenplan van belang om de juridische stappen in kaart te brengen. Juridische stappen zoals de redenen van het uitgeven van grond in erfpacht, de vormen van ontwikkelen, de hoogte en duur van het erfpachtrecht en de eigendomssituatie.

§ 4.2 Stappenplan

Het beroepsproduct van dit onderzoek wordt vormgegeven als stappenplan. Door middel van de fase-indeling wordt het stappenplan vormgegeven. De fase-indeling van Peek & Gehner (2018) (NEPROM, 2018) vormt de basis voor het stappenplan. Hierbij behoren alleen de eerste drie fasen tot het stappenplan. Het stappenplan is te gebruiken naast het algemene ontwikkelproces waarbij de algemene activiteiten worden uitgevoerd.

Initiatieffase

In deze fase wordt het ontwikkelproces gestart voor een project. De ideeën worden uitgewerkt vanuit verschillende invalshoeken. Deze invalshoeken worden uitgewerkt tijdens het algemene ontwikkelproces.

Als een opdrachtgever een projectontwikkelaar in dienst heeft genomen voor een ontwikkeling is het eerst van belang om het profiel te schetsen van de opdrachtgever. Als de projectontwikkelaar zelf met het initiatief komt om op een locatie te gaan ontwikkelen is het van belang om het profiel te schetsen van de projectontwikkelaar. Deze stap is van belang zodat duidelijk is welke partij(en) het project start. Het profiel kan worden geschetst door onder andere de juridische entiteit te identificeren, de missie, visie en doelstellingen vast te stellen. Stap 1 kan als volgt worden opgesteld en gevisualiseerd.

Stap 1: Profiel van opdrachtgever/ initiatiefnemer schetsen

Profielschets maken van opdrachtgever/initiatiefnemer

- Juridische entiteit
- Missie
- Visie
- Doelstellingen

Vervolgens als de opdrachtgever of initiatiefnemer (bijvoorbeeld een projectontwikkelaar) vastgesteld is kan de reden van het uitgeven van grond in erfpacht in kaart worden gebracht. Stap 2 kan als volgt worden opgesteld en gevisualiseerd.

Stap 2: Vaststellen reden uitgeven grond in erfpacht

Vaststellen reden uitgeven grond in erfpacht

Beheersinstrument

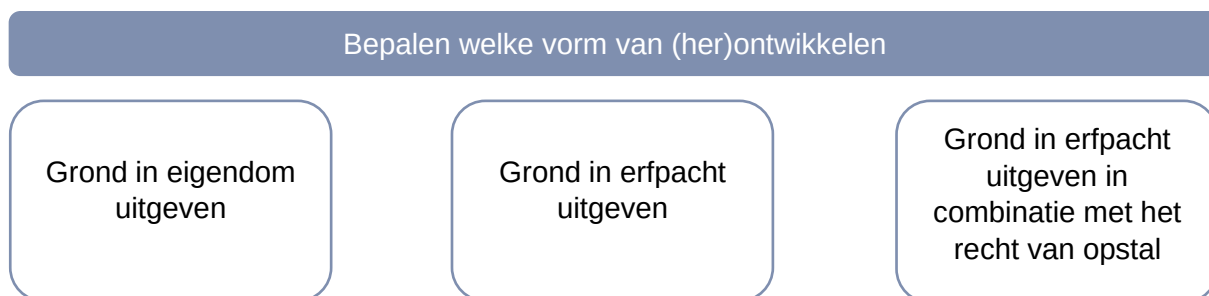
- Voorwaarden kunnen worden gesteld (bijvoorbeeld ten opzichte van het behoud van natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden)
- Behoud invloed op de grond.
- Tegengaan van ongewenste maatschappelijke ontwikkelingen (bijvoorbeeld speculatie)

Beleggingsinstrument

- Behoud van de waardevermeerdering van de grond.
- Periodieke inkomsten door canon

Nadat de reden is vastgesteld kunnen voor meerdere opties worden gekozen. Stap 3 kan als volgt worden opgesteld en gevisualiseerd.

Stap 3: Bepalen welke vorm van (her)ontwikkelen



Nadat bepaalt is hoe ontwikkeld gaat worden op de locatie kan de haalbaarheid van het kansrijke concept worden getoetst in de haalbaarheidsfase.

Haalbaarheidsfase

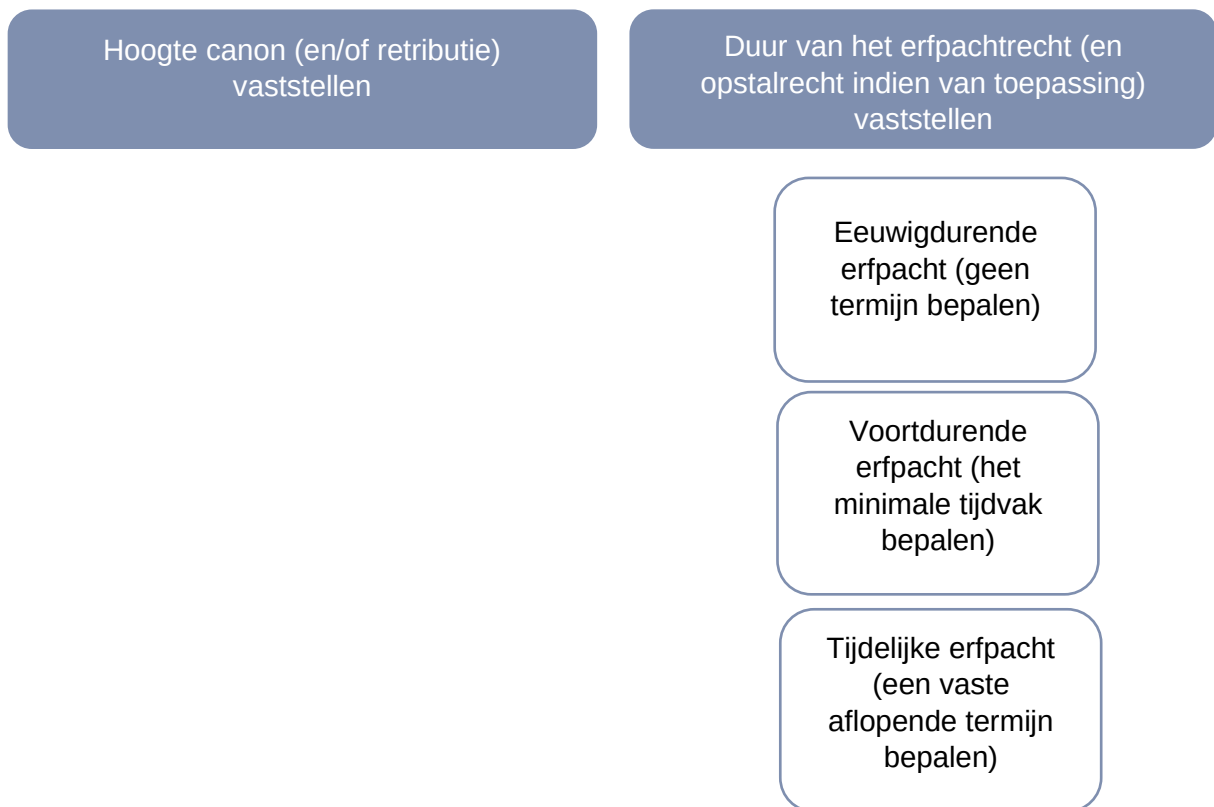
In deze fase wordt het kansrijke concept getoetst. Naast onderzoek naar de ruimtelijke, functionele en commerciële mogelijkheden en beperkingen van het project wordt ook een financieel projectresultaat in kaart gebracht. Het projectresultaat hangt van een paar aspecten af, zoals de hoogte en duur van de canon, de fiscale mogelijkheden en de financieringsmogelijkheden.

Zodra de ontwikkeling in kaart is gebracht kan worden gekeken hoe hoog de canon en/of retributie moet zijn zodat de opdrachtgever of projectontwikkelaar in een bepaalde termijn de ontwikkeling kan terugverdienen. In het exploitatieoverzicht is uitgerekend wanneer een opdrachtgever of projectontwikkelaar in een bepaalde termijn de ontwikkeling kan terugverdienen. De duur van het erfpachtrecht is hieraan verbonden. De hoogte en de duur van de canon zijn variabelen waarmee een optimale ontwikkeling kan worden gecreëerd. Deze variabelen bepalen de inkomsten en zijn onderdeel van de exploitatieberekening. Het berekenen van deze variabelen worden tegelijk uitgevoerd. Stap 1 en 2 kan als volgt worden opgesteld.

Stap 1: Hoogte canon (en/of retributie) vaststellen

Stap 2: Duur van het erfpachtrecht (en opstalrecht indien van toepassing) vaststellen

Uit hoofdstuk drie is gebleken dat gekozen kan worden uit drie verschillende termijnen, te weten tijdelijke erfpacht, voortdurende erfpacht en eeuwigdurende erfpacht. Tijdelijke erfpacht wordt voor een vaste aflopende termijn afgesloten. Voortdurende erfpacht is voor een tijdvak dat steeds met een tijdvak wordt verlengd. Daarbij kunnen de voorwaarden worden aangepast bij verlenging. Eeuwigdurende erfpacht is voor altijd (Erfpachtdeskundige, 2019). Stap 2 kan worden aangevuld en als volgt worden gevisualiseerd.



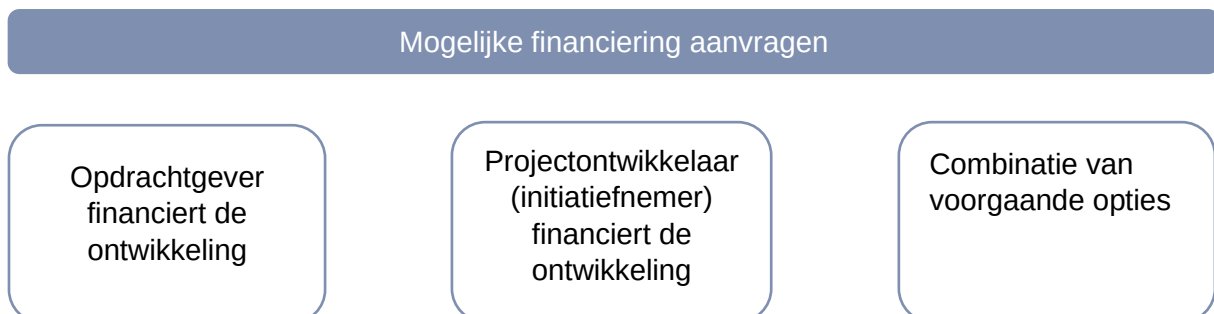
Naast hoogte en duur van de canon en/ of retributie is het ook van belang om de fiscale mogelijkheden in kaart te brengen. Dit kan eventueel fiscale voordelen opleveren. Deze fiscale voordelen worden opgenomen in de exploitatieberekening. Stap 3 kan als volgt worden opgesteld en gevisualiseerd.

Stap 3: Onderzoek fiscale mogelijkheden en opnemen in de exploitatieberekening

Fiscale voordelen opnemen in exploitatieberekening

Als de duur en de hoogte van de canon zijn vastgesteld en de fiscale voordelen zijn opgenomen in de exploitatieberekening is duidelijk hoe de exploitatie eruit gaat zien. Hieruit kan de financieringsbehoefte worden bepaald. Door middel van de financieringsbehoefte kan worden gekeken naar hoe de ontwikkeling gaat worden gefinancierd. Een (her)ontwikkeling op gronden met erfpacht kan worden gefinancierd door de opdrachtgever, projectontwikkelaar/initiatiefnemer of een combinatie hiervan. De opdrachtgever of de projectontwikkelaar/initiatiefnemer kan de ontwikkeling met eigen of vreemd vermogen financieren. Stap 4 kan als volgt worden opgesteld en gevisualiseerd.

Stap 4: Mogelijke financiering aanvragen



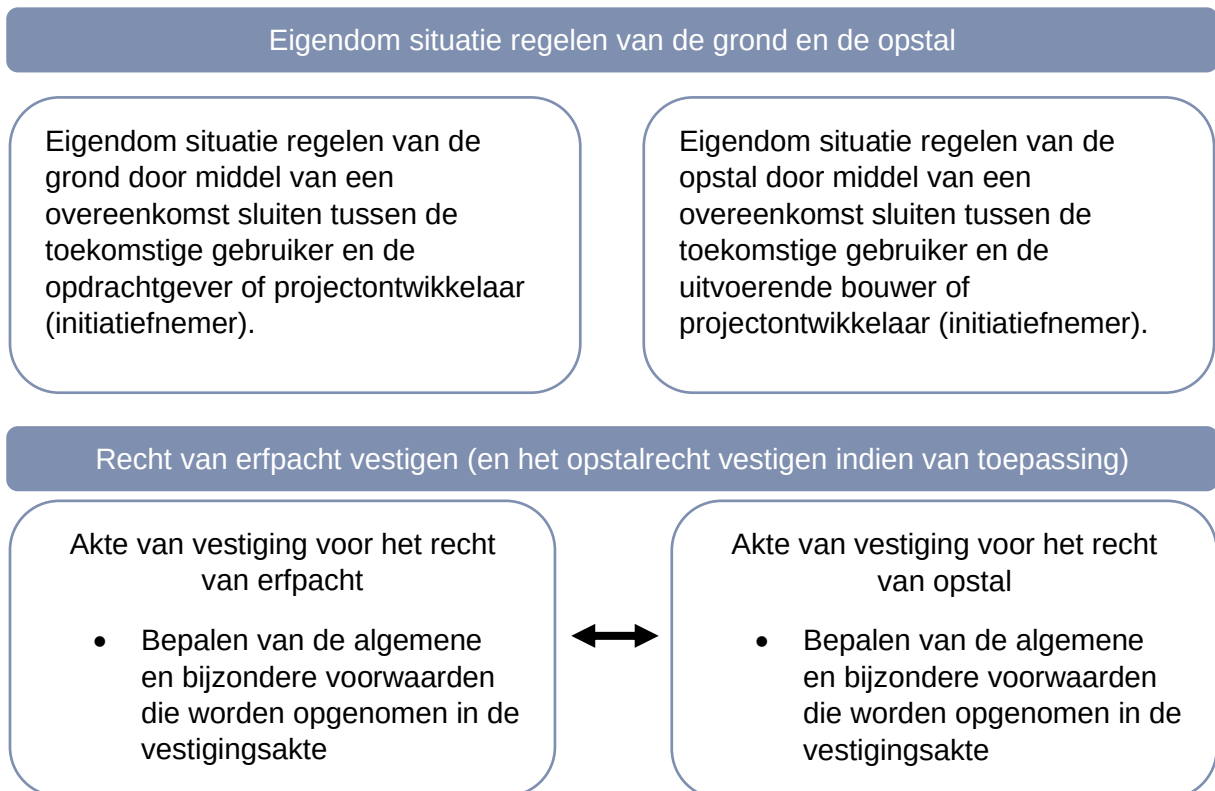
Nadat een haalbaar concept is opgesteld kan de realisatiefase worden voorbereid in de commitmentfase.

Commitmentfase

In deze fase wordt het haalbare concept verder uitgewerkt tot een realiseerbaar en uitvoerbaar concept. Hierbij worden overeenkomsten gesloten voor de eigendom situatie van de grond en van de opstal. Door middel van deze overeenkomsten worden het recht van erfpacht en opstal gevestigd bij de notaris. De notaris stelt een akte van vestiging op voor het erfpachtrecht. Het recht van opstal wordt op dezelfde wijze gevestigd als bij het recht van erfpacht. In de akte van vestiging worden de algemene en bijzondere voorwaarden, bijvoorbeeld de duur van de erfpacht en een canonverplichting, waaronder de erfpacht wordt uitgegeven opgenomen. Deze voorwaarden worden afgestemd tussen de blooteigenaar en de erfpachter. De akte van vestiging voor het recht van erfpacht is verbonden met de vestigingsakte van het opstalrecht. De opdrachtgever of projectontwikkelaar (initiatiefnemer) kan in de algemene en bijzondere voorwaarden regels opstellen die gelden voor de opstal. Deze regels gelden dan ook voor het opstalrecht. Stap 1 en 2 kan als volgt worden opgesteld en gevisualiseerd

Stap 1: Eigendom situatie regelen van de grond en de opstal

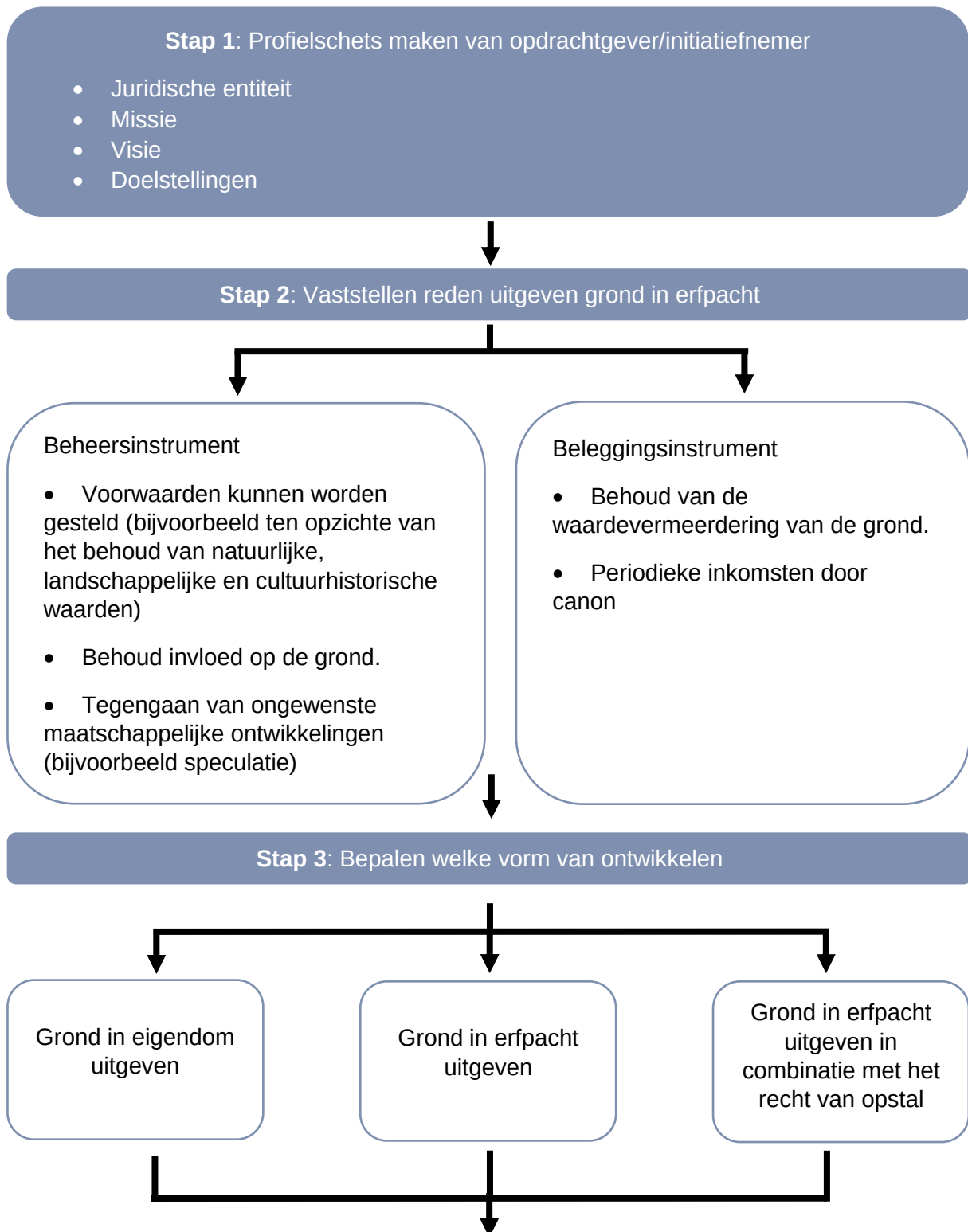
Stap 2: Het vestigen van het recht van erfpacht (optioneel het vestigen van het recht van opstal)



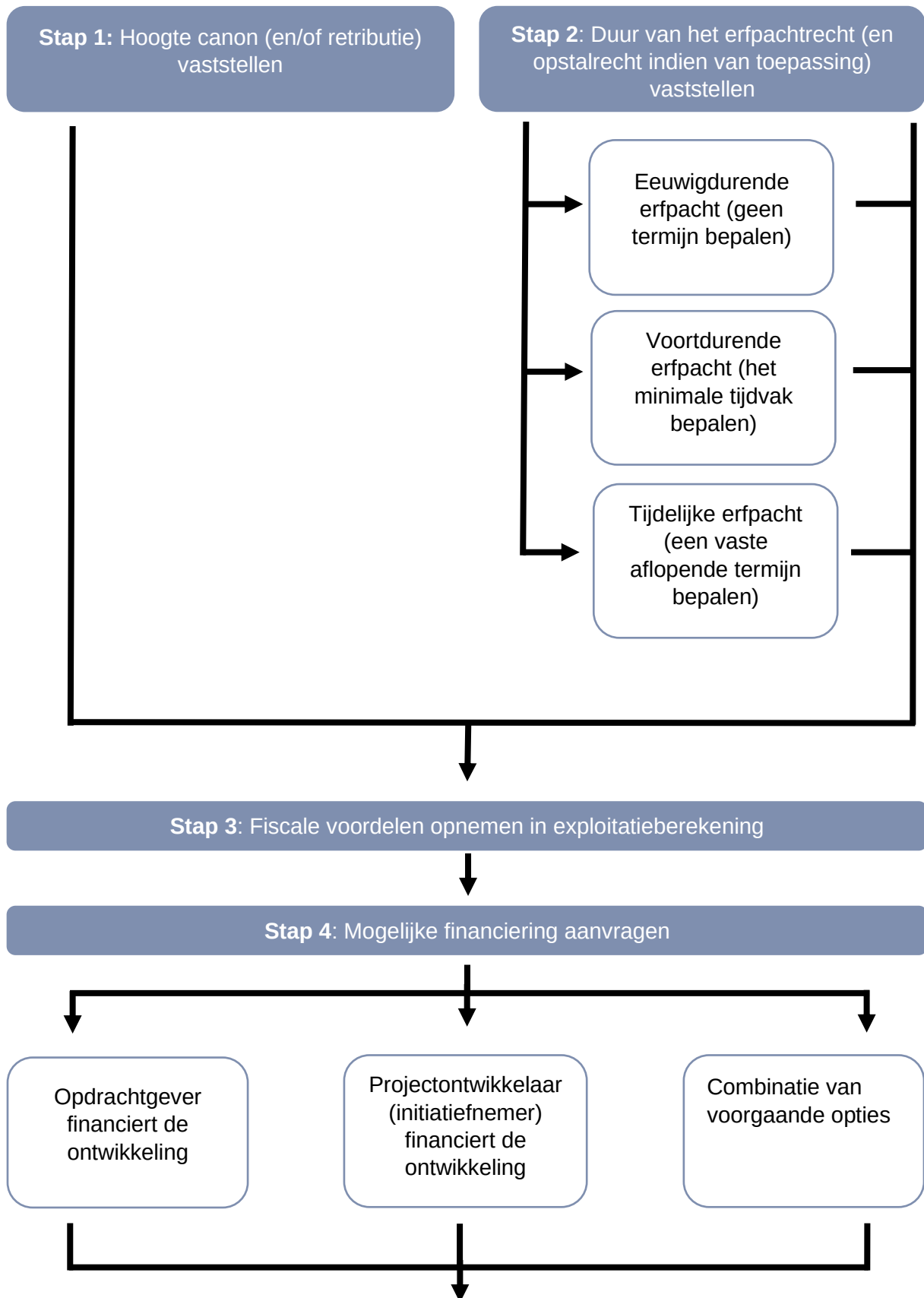
§ 4.3 Conclusie

In dit hoofdstuk is antwoord gegeven op de derde deelvraag: *Hoe ziet het juridische stappenplan van het ontwikkelproces eruit bij herontwikkelen op gronden met erfpacht waarbij het eigendom wordt behouden?* Hieronder wordt het stappenplan weergegeven.

Initiatieffase



Haalbaarheidsfase

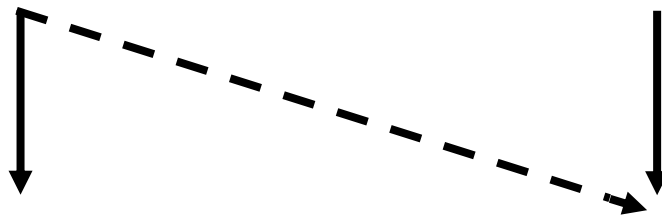


Commitmentfase

Stap 1: Eigendom situatie regelen van de grond en de opstal

Eigendom situatie regelen van de grond door middel van een overeenkomst sluiten tussen de toekomstige gebruiker en de opdrachtgever of projectontwikkelaar (initiatiefnemer).

Eigendom situatie regelen van de opstal door middel van een overeenkomst sluiten tussen de toekomstige gebruiker en de uitvoerende bouwer of projectontwikkelaar (initiatiefnemer).



Stap 2: Recht van erfpacht vestigen (en het opstalrecht vestigen indien van toepassing)

Akte van vestiging voor het recht van erfpacht

- Bepalen van de algemene en bijzondere voorwaarden die worden opgenomen in de vestigingsakte



Akte van vestiging voor het recht van opstal

- Bepalen van de algemene en bijzondere voorwaarden die worden opgenomen in de vestigingsakte

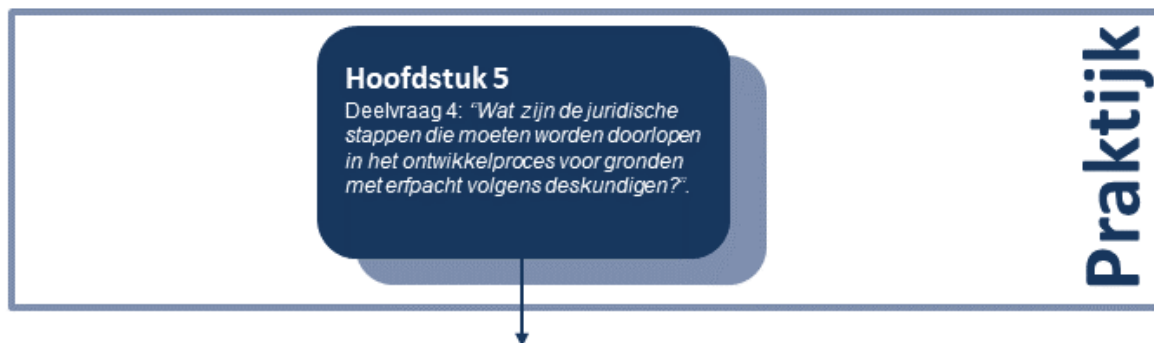
5. Toetsing stappenplan

In dit hoofdstuk wordt antwoord gegeven op de vierde deelvraag: *Wat zijn de juridische stappen die moeten worden doorlopen in het ontwikkelproces voor gronden met erfpacht volgens deskundigen?*

In de voorgaande hoofdstukken is het theoretisch kader ingevuld. In dit hoofdstuk wordt het praktijkkader ingevuld. Om de vierde deelvraag te beantwoorden wordt gebruik gemaakt van de dataverzamelmethode 'interview'. Om antwoord te geven op de vierde deelvraag is het van belang om deskundigen te interviewen, omdat aan de hand van interviews met deskundigen wordt gekeken of de theorie representatief is voor de praktijk. Dit hoofdstuk zal bestaan uit een beschrijving van de onderzoeksmethode, resultaten uit de interviews met verschillende partijen en een conclusie waarbij antwoord wordt gegeven op de deelvraag.

§ 5.1 Praktijkkader

In dit hoofdstuk wordt het opgestelde beroepsproduct getoetst in de praktijk. Deze deelvraag wordt beantwoord aan de hand van de interviews met deskundigen. In figuur 5.1 wordt het praktijk kader van het onderzoeksmodel weergegeven.



Figuur 5.1: Praktijkkader (Eigen bewerking, 2021)

Het doel van dit praktijkonderzoek is tweeledig:

1. Het toetsen van het stappenplan in de praktijk;
2. Het verzamelen van aanvullende informatie voor het stappenplan.

Zoals eerder is omschreven in hoofdstuk één kan een praktijkonderzoek kwantitatief of kwalitatief zijn. Tijdens een kwantitatief onderzoek verzamelt de onderzoeker cijfermatige gegevens (Verhoeven, 2018, p. 121). Kwalitatief onderzoek is niet gebonden aan cijfermatige gegevens en er wordt geen causaal verband onderzocht. Dit onderzoek is niet uit te drukken in cijfermatige gegevens. Hierdoor vallen de kwantitatieve methodes af en wordt het praktijkonderzoek uitgevoerd door middel van kwalitatieve dataverzamelmethodes. Deze zijn te onderscheiden in:

- Observatieonderzoek: hierbij wordt gedrag van personen geobserveerd. Dit is een systematische waarneming van gedragingen van personen (Verhoeven, 2018, p. 149). Bij dit onderzoek worden geen gedragingen van personen onderzocht en valt hierom af.
- Interview: hierbij worden belevingen van geïnterviewden onderzocht. Het doel bij deze methode is het verzamelen van data over een bepaald onderwerp (Verhoeven, 2018, p. 155).
- Gevalstudie: hierbij speelt het onderzoek zich af bij één organisatie (Verhoeven, 2018, p. 166). Het probleem speelt zich af bij meerdere organisaties. Deze methode is hierdoor inefficiënt voor dit onderzoek.

In dit onderzoek wordt de methode interview gehanteerd. Hiervoor is gekozen, omdat door middel van interviews de individuele opvattingen van de deelnemers in kaart kunnen worden gebracht.

Om te achterhalen of het opgestelde stappenplan voldoet wordt inzicht verkregen in de ervaringen van deskundigen in het ontwikkelproces bij ontwikkelen op gronden met erfpacht door middel van interviews. Door het afnemen van interviews worden de individuele opvattingen van de deelnemers in kaart gebracht.

Het type interview dat wordt afgenomen bij de deskundigen is een half-gestructureerd interview. Een half-gestructureerd interview houdt in dat een algemeen interviewschema wordt gevolgd met daarin algemene vragen waarbij mag worden afgeweken van het interviewschema en vragen. Het kan voorkomen dat de deelnemer een antwoord geeft waarop dieper in kan worden gegaan. Er is gekozen voor een half-gestructureerd interview, omdat zo meer gedetailleerde informatie wordt verkregen met een interview. Het half-gestructureerde interview wordt door middel van open en gesloten vragen opgesteld. De vragenlijst is weergegeven in bijlage A en D. Met de resultaten van de interviews wordt het stappenplan aangepast.

De kwaliteit van het praktijkonderzoek wordt gewaarborgd door betrouwbaarheid en validiteit. Om de betrouwbaarheid van het praktijkonderzoek te bevorderen wordt standaardisering toegepast op de vragenlijst. Hierdoor wordt een vertekening in de resultaten voorkomen. Tijdens een half-gestructureerd interview kan het voorkomen dat andere vragen naast de vragen uit de standaard vragenlijst worden gesteld. Deze kunnen niet van tevoren worden vastgesteld. De standaardisering is alleen van toepassing op de vastgestelde vragen.

De interne validiteit wordt bevorderd door een proefinterview. Door middel van een proefinterview kan de standaard vragenlijst worden aangepast voordat de daadwerkelijke interviews worden afgenomen. Hierdoor wordt het risico op instrumentatie voorkomen. Instrumentatie is de kans op vertekening in de resultaten door het bijstellen van de vragenlijst.

Door eisen te stellen aan de geïnterviewden kan de externe validiteit worden gewaarborgd (Verhoeven, 2018, p. 210). De geïnterviewden moeten minimaal één keer mee hebben gewerkt aan een project waarbij gronden met erfpacht werden herontwikkeld. Daarnaast moeten de geïnterviewden werkervaring hebben van minimaal één jaar. Hiervoor is gekozen, omdat verwacht wordt dat hiermee de deskundigen genoeg ervaringen hebben opgedaan in de praktijk zodat problemen en knelpunten worden herkend bij het (her)ontwikkelen op gronden met erfpacht.

Om te bepalen wie deskundig genoeg zijn om te interviewen is het bepalen van een populatie van belang. Een populatie zijn alle eenheden waarover in het onderzoek uitspraken worden gedaan (Verhoeven, 2018, p. 195). In dit onderzoek worden onder deskundigen verstaan opdrachtgevers of initiatiefnemers die inzicht en kennis hebben over het ontwikkelproces bij herontwikkelen op gronden met erfpacht. Hiervoor is gekozen, omdat opdrachtgevers en initiatiefnemers inzicht hebben over het gehele ontwikkelproces. Om het stappenplan bruikbaar te maken voor partijen die ontwikkelen gaan op erfpachtgronden moet het worden getoetst door stakeholders die inzicht hebben op het gehele ontwikkelproces. Deze stakeholders hebben ervaringen die zijn opgelopen tijdens het ontwikkelproces. Aan deze deskundigen worden enkele eisen gesteld:

- Opdrachtgevers of initiatiefnemers met werkervaring van minimaal één jaar.
- Opdrachtgevers of initiatiefnemers die minimaal één keer hebben meegewerkt aan een project waarbij gronden met erfpacht werden/worden herontwikkeld.

Nadat de populatie is bepaald kan een selecte steekproef worden uitgevoerd. Uit bovenstaande kenmerken is gebleken dat veel deskundigheid zich bevindt bij de opdrachtgever van dit onderzoek. Hieruit is de keuze gemaakt om eerst een intern praktijkonderzoek uit te voeren om vervolgens een extern praktijkonderzoek uit te voeren. Na het interne praktijkonderzoek worden de resultaten geanalyseerd en verwerkt in het verbeterde stappenplan.

Het verbeterde stappenplan is vervolgens in het externe praktijkonderzoek getoetst. De feedback van het externe praktijkonderzoek is verwerkt in het definitieve stappenplan. Hieruit zijn de volgende deelnemers naar voren gekomen:

	Deelnemers	Functie	Organisatie	Soort interview
1	Marlot Troost	Projectmanager	SOM	Intern
2	Paul Scholten	Directeur/projectmanager	SOM	Intern
3	Egbert Jaap Mooiweer	Rentmeester	Stichting Twickel	Extern
4	Kees Jan Meijer	Rentmeester	Rentmeestershuis	Extern

Tabel 5.2: Deelnemers praktijkonderzoek (eigen bewerking, 2021).

De interviews worden fysiek of online afgenomen. De interviews die online plaatsvinden worden afgenomen door middel van videobellen. Alle interviews worden opgenomen om zo volledige aandacht te kunnen richten op de geïnterviewde. Vervolgens worden de opgenomen interviews getranscribeerd.

§ 5.2 Resultaten interviews

De resultaten van de interviews zijn per vraag weergegeven. Aan alle interne respondenten zijn dezelfde vragen gesteld. Vervolgens zijn de resultaten geanalyseerd en verwerkt in een verbeterd stappenplan. De vragenlijst van de interne interviews zijn weergegeven in bijlage A. De getranscribeerde interne interviews zijn weergegeven in bijlage B. Het verbeterde stappenplan is weergegeven in bijlage C. Na het afleggen van de interne interviews wordt het verbeterde stappenplan getoetst bij externe deskundigen. Aan alle externe respondenten zijn dezelfde vragen gesteld. Vervolgens zijn de resultaten geanalyseerd en verwerkt in een definitief stappenplan. De vragenlijst van de externe interviews zijn weergegeven in bijlage D. De getranscribeerde externe interviews zijn weergegeven in bijlage E. Het definitieve stappenplan is weergegeven in bijlage F.

5.2.1 Resultaten interne interviews

De algemene vragen waarbij wordt gekeken of de deelnemer deskundig genoeg is zijn niet relevant voor de onderzoeksresultaten. De antwoorden zijn weergegeven in bijlage B. Deze resultaten zijn op basis van het concept stappenplan in paragraaf 4.3.

Stappenplan

6. Wat vindt u van het juridisch stappenplan?

De respondenten vinden het stappenplan op het eerste ogenblik overzichtelijk en gestructureerd.

7. Kloppen de gegevens in het stappenplan of ben ik nog iets vergeten in het stappenplan?

Een opmerking is gemaakt over de samenhang tussen de stappen. Er werd geadviseerd om door te tellen bij de stappen. Daarnaast gaf één van de respondenten aan dat hij na het opstellen van de profielschets nog een stap mistte waarin het doel en de opgave wordt toegelicht. Bij de volgende vraag wordt dit nogmaals benoemd.

Initiatieffase

8. Kloppen de stappen in de initiatieffase? Moeten nog andere stappen worden gemaakt in de initiatieffase?

De respondenten vonden dat na het opstellen van de profielschets nog een stap moet worden toegevoegd namelijk het opstellen van een projectopgave. Tijdens deze stap wordt dan duidelijk wat het beoogde project inhoudt en wat het doel is van het project. Door middel van deze stap kunnen kosten door overbodig juridische onderzoek worden voorkomen. Hierbij is het van belang om kaders te bepalen omtrent het beoogde project.

Daarnaast hadden de respondenten nog een opmerking over het verschil tussen een beheersinstrument of beleggingsinstrument. Volgens hen was het niet duidelijk aangegeven wat het verschil is. Het advies was om het in één zin toe te lichten wat het begrip inhoudt.

9. Zijn er nog andere redenen om grond uit te geven in erfpacht? (Stap 2)

Eén van de respondenten had twee toevoegingen bij het beheersinstrument. Uit zijn praktijkervaring bleek dat een statutaire doelstelling van een organisatie en het stimuleren van functies ook redenen kunnen zijn die behoren bij het beheersinstrument.

Daarnaast werd een andere opmerking gemaakt dat men bewust moet zijn dat het ook een combinatie van de instrumenten kan zijn.

10. Als de redenen bekend zijn kloppen dan de opties in stap 3?

Beide respondenten vertelden dat huur in combinatie met erfpacht nog een andere vorm is. Daarnaast werd ook nog een opmerking gemaakt dat hoevepacht ook nog een ontwikkelvorm is.

11. Hoe maak je nu de keuze tussen de drie mogelijkheden? (Stap 3)

Het verschil zit volgens de respondenten in of een opstal wordt gebouwd of niet. Op het moment dat een opstal wordt gebouwd dan wordt gekozen voor erfpachtrecht in combinatie met opstalrecht. Op het moment dat niet wordt gekozen voor het bouwen van opstallen dan is alleen het recht van erfpacht nodig.

Daarnaast werd door alle respondenten benoemd dat de optie grond uitgeven in eigendom verkeerd weergegeven was. Deze stap betekent dat het stappenplan wordt verlaten. Door middel van een pijl kan het duidelijker worden weergegeven.

12. Moet er in de initiatieffase nog een andere keuze (of kaders) worden gemaakt(bepaald) over de aanpak van de herontwikkeling?

Een opmerking van een respondent was dat een stap moet worden toegevoegd na stap 4. De aanpak van de vorm is nog niet in kaart gebracht. Volgens de respondent is het van belang om te kijken hoe het juridisch wordt vormgegeven.

Daarnaast werd ook nog benoemd door een respondent dat expliciet moet worden benoemd dat dit stappenplan moet worden gelezen naast het ontwikkelproces. Waardoor bepaalde kaders die nog wel moeten worden bepaald in de initiatieffase vervallen in dit stappenplan.

Haalbaarheidsfase

13. Kloppen de stappen in de haalbaarheidsfase? Moeten nog andere stappen worden gemaakt in de haalbaarheidsfase?

Over het algemeen vinden de respondenten deze fase overzichtelijk. Een opmerking van een respondent is om pijlen te plaatsen tussen de bovenste stappen in de haalbaarheidsfase. Hierdoor is het verplicht om alle stappen te doorlopen. Een volgende opmerking was dat voor de eerste stap van de haalbaarheidsfase een financieel plaatje nog in kaart moet worden gebracht voordat een canon kan worden bepaald. Daarnaast is het specificeren van de fiscale voordelen ook een opmerking. Een andere opmerking is dat stap 3 en 4 in de haalbaarheidsfase moeten worden omgedraaid. Eerst wordt gekeken naar de financiering en vervolgens kunnen de fiscale voordelen worden bepaald. Echter zijn het niet fiscale voordelen maar is fiscale consequenties een betere benaming. Ook werd een opmerking gemaakt over het begrip financieringsvorm dat moet worden veranderd naar financieringsmodel, omdat dit volgens de respondent de juiste benaming is. Daarbij werd ook geadviseerd om enkele vormen toe te voegen. Volgens de respondenten kunnen de eindgebruikers en aannemers ook onderdeel zijn van de financiering. Tot slot werd een opmerking gemaakt over het toevoegen van een stap waarbij de specifieke voorwaarden worden bepaald. Deze stap wordt genomen naast het vaststellen van de hoogte van de canon en de duur van het erfpachtrecht.

14. Welke problemen komen voor in de praktijk bij het vaststellen van de hoogte en duur van de canon en/of retributie?

De waarderingsgrondslag van de canon kan een mogelijk probleem zijn volgens de respondenten. Hiermee wordt bedoeld dat een discussie kan ontstaan tussen de erfverpachter en erfpachter over hoe de canon moet worden berekend. Als in de erfpachtovereenkomst afspraken hierover worden vastgelegd kan dit probleem worden voorkomen. Daarnaast is de fluctuatie rondom de canon een ander. De canon kan verschillen door een herziening van de canon of door een herwaardering van de canon door inflatie. Hierdoor kan de canon verschillen per jaar of per tien jaar. Tot slot werd de opmerking gemaakt dat als de algemene en specifieke voorwaarden in een erfpachtovereenkomst van tevoren worden vastgesteld dat de meeste problemen kunnen worden voorkomen.

15. Welke fiscale mogelijkheden zijn er?

De respondenten gaven beiden de NSW-regeling als voorbeeld. NSW staat voor Natuurschoonwet. Daarin is geregeld dat de overdrachtsbelasting vervalt als wordt voldaan aan de NSW-voorwaarden. Daarnaast is het erfpachtrecht aftrekbaar net zoals bij het hypotheekrecht. Een andere fiscale mogelijkheid die werd benoemd door één van de respondenten is dat tijdens het ontwikkelen de opstal kan worden gezien als levering of als dienst. Dit heeft te maken met al dan niet btw is verschuldigd. Tot slot werd aangegeven dat deze stap breder kan worden geformuleerd, waardoor subsidies ook bij deze stap kan worden betrokken. Als voorbeeld werd gegeven een subsidie voor een landgoed voor het onderhoud of een lening met lage rente.

16. Moet er in de haalbaarheidsfase nog een andere keuze (of kaders) worden gemaakt(bepaald) over de aanpak van de herontwikkeling?

De respondenten hadden geen andere opmerkingen over de haalbaarheidsfase. Wel werd een aandachtspunt benoemd, namelijk het verkrijgen van financiering als particulier bij een bank. De bank stelt richtlijnen op voor een hypothecaire lening voor erfpachtgronden. Dit heeft invloed op de financiering van particulieren die geïnteresseerd zijn in een project, waardoor particulieren minder makkelijk aan een hypothecaire lening komen.

Commitmentfase

17. Kloppen de stappen in de commitmentfase? Moeten nog andere stappen worden gemaakt in de commitmentfase?

Over het algemeen zijn de stappen volgens de respondenten juist. De vormgeving van de stappen kan anders. De stippellijn is onduidelijk. Een respondent adviseerde om een pijl net zoals bij stap 2 van de commitmentfase te gebruiken om de relatie weer te geven. Tot slot werd benoemd dat een uitvoerende bouwer niet betrokken is bij het vestigen van het opstalrecht. Deze moet worden vervangen worden door een opdrachtgever die wel het opstalrecht kan vestigen.

18. Welke problemen komen voor in de praktijk bij regelen van de eigendom situatie van de grond en de opstal?

Het enige probleem dat werd benoemd is de verandering in wet- en regelgeving omtrent het vaststellen van de canon en bij het opstellen van de overeenkomsten. Een respondent attendeerde op de regels rondom het vaststellen van de hoogte van de canon en de regels rondom het opstellen van voorwaarden in de erfpachtovereenkomst.

19. Moet er in de commitmentfase nog een andere keuze (of kaders) worden gemaakt(bepaald) over de aanpak van de herontwikkeling?

Een respondent benoemde dat het handig kan zijn om voor de stap vestigingen van recht van erfpacht en opstal een optieovereenkomst te sluiten. Hierdoor wordt extra commitment van de toekomstige gebruiker verkregen. Dit is ook een extra zekerheid voor de toekomstige gebruiker dat het niet wordt verkocht aan een ander.

Afsluiting

20. Welke knelpunten of problemen kent het (her)ontwikkelen van gronden met erfpacht in de praktijk?

Verscheidende knelpunten komen voor in de praktijk. Zo is het lastig om een ontwikkelingsproject te sturen als erfpacht erbij betrokken is, omdat momenteel te weinig structuur is bij een ontwikkeling op erfpacht. Doordat er veel informatie is dat op papier moet komen en elk project uniek is, is het een lastige opgave. Veel stappen zullen ook tussen wal en schip vallen, omdat elk project anders is. Tenslotte is de kennis en expertise versnipperd. Het ontwikkelen op erfpachtgronden is een nichemarkt waarin verschillende partijen kennis hebben. Het is lastig om te bepalen waar die kennis en expertise vandaan moet worden gehaald.

Samenvattend blijkt uit de praktijk dat onderstaande aandachtspunten van belang zijn om te weten voordat een (her)ontwikkeling op erfpachtgronden wordt gestart. Deze aandachtspunten zijn:

1. Bewust zijn dat de redenen van het uitgeven van grond in erfpacht ook gecombineerd kunnen zijn.
2. Stappenplan alleen leesbaar naast het ontwikkelproces.
3. Waarderingsgrondslag voor de canon en de herwaardering van de canon.
4. Bancaire richtlijnen met betrekking tot het verstrekken van financiering voor particulieren.
5. De verandering in wet- en regelgeving omtrent het vaststellen van de canon en bij het opstellen van de overeenkomsten.

5.2.2 Terugkoppeling beroepsproduct (stappenplan) na interne praktijkonderzoek

Uit voorgaande subparagraaf is gebleken dat de respondenten uit het interne praktijkonderzoek van mening zijn dat de het stappenplan op de volgende punten moet worden aangepast:

1. Nummering van de stappen door laten lopen.
2. Toelichten begrip beheer- en beleggingsinstrument.
3. Optie grond uitgeven in eigendom visueel anders vormgeven waardoor duidelijk wordt dat het stappenplan verlaten wordt.
4. Pijlen toevoegen tussen stap 1 en 2 van de haalbaarheidsfase.
5. Het specificeren van de fiscale voordelen.
6. Het veranderen van het begrip fiscale voordelen naar fiscale consequenties.
7. Stap 3 en 4 van de haalbaarheidsfase moeten worden omgedraaid.
8. Het veranderen van de stap mogelijke financiering aanvragen naar vaststellen financieringsmodel.
9. Stap 3 van de haalbaarheidsfase breder formuleren zodat subsidies ook in het stappenplan kan worden verwerkt.
10. Vormgeving van stap 1 net zo weergeven als stap 2 van de commitmentfase.
11. Het veranderen van de uitvoerende bouwer in opdrachtgever.
12. Toevoegen stap projectopgave na stap 1 in de initiatieffase.
13. Statutaire doelstellingen en stimuleren van functies toevoegen als reden van uitgeven grond in erfpacht.
14. Grond uitgeven in erfpacht in combinatie met huur en grond uitgeven in hoevepacht toevoegen aan het de ontwikkelingsvormen.
15. Toevoegen stap invullen ontwikkelingsvorm na stap 3 in de initiatieffase.
16. Toevoegen stap financieel plaatje schetsen boven stap 1 in de haalbaarheidsfase.
17. Eindgebruikers en aannemers toevoegen aan de opties bij stap 4 van de haalbaarheidsfase.
18. Stap toevoegen om de specifieke voorwaarden vast te stellen. De stap wordt genomen naast het vaststellen van de hoogte van de canon en de duur van het erfpachtrecht.
19. NSW-regeling en fiscaal verschil tussen levering van een dienst of geen dienst toevoegen bij de fiscale voordelen.

20. Eventueel een stap toevoegen voor stap 2 van de commitmentfase voor het sluiten van een optieovereenkomst.

5.2.3 Resultaten externe interviews

De algemene vragen waarbij wordt gekeken of de deelnemer deskundig genoeg is, zijn niet relevant voor de onderzoeksresultaten. De antwoorden zijn weergegeven in bijlage E. Deze resultaten zijn op basis van het verbeterde stappenplan in bijlage C.

Stappenplan

9. Wat vindt u van het juridisch stappenplan?

Het stappenplan is volgens de respondenten overzichtelijk. De volgorde lijkt juist. Echter worden wel meteen punten opgemerkt. Eén van de respondenten vertelde dat stap 4 en 7 niet juist waren opgesteld. Bij stap 4 waren niet de juiste vormen omschreven. Er werd geadviseerd om te beginnen met grond in eigendom uitgeven, waarbij twee opties zijn namelijk de grond in volle eigendom uitgeven of de grond in blooteigendom uitgeven. Als het in blooteigendom wordt uitgegeven, komt men uit bij erfpacht. Hierbij zijn twee opties namelijk het in erfpacht uitgeven of het in erfpacht uitgeven in combinatie met het opstalrecht. De opties hoevepacht en erfpacht in combinatie met huur zijn niet correct. Dit bevestigt een andere respondent tijdens het beantwoorden van vraag 12. Bij stap 7 de canon vaststellen werd een opmerking gemaakt over het begrip retributie. Er werd geadviseerd om deze te verwijderen om verwarring te voorkomen. Met behulp van een voorbeeld heeft de respondent uitgelegd in welk geval retributie van toepassing is. Daarbij vertelde de respondent dat het vaak als eenmalige vergoeding wordt gezien. Verder werd ook opgemerkt dat niet duidelijk is wanneer de keuze wordt gemaakt voor erfpacht. De respondent adviseerde om die keuze eerder te maken.

Initiatieffase

10. Kloppen de stappen in de initiatieffase? Moeten nog andere stappen worden gemaakt in de initiatieffase?

Eén van de opmerkingen was dat niet duidelijk is wie de ontwikkelaar is en wie het gaat realiseren en dus risico draagt over de realisatie. Als voorbeeld werd gegeven dat Landgoed Twickel vaak als blooteigenaar ervoor zorgt dat het bestemmingsplan gereed is en dat een uitgifte kan plaatsvinden. Hiervoor wordt eventueel een kleine vergoeding gevraagd voor de ontwikkelingskosten. De erfpachter of projectontwikkelaar neemt het project daarna over van de opdrachtgever. De keuze is dus of de opdrachtgever of initiatiefnemer gedurende het heel traject rekening en risico wil dragen voor de exploitatie. Geadviseerd werd om in het stappenplan die keuze te verwerken. Hiermee werd bedoeld de keuze: of het leveren als bouwgrond, of als bouwgrond met fundering, of als bouwgrond met aannemersovereenkomst en installatieovereenkomst, of als turn key oplevering.

Daarnaast werd een opmerking van eerder herhaalt dat niet duidelijk is waar nu de keuze voor erfpacht gemaakt wordt. Er werd geadviseerd om na stap 2 een stap toe te voegen waarbij de opties verkoop, verhuur en erfpacht naar voren komen. Vervolgens wordt gekozen voor erfpacht en kan naar stap 3 worden gegaan waar de reden van het uitgeven van grond in erfpacht wordt vastgesteld.

Tot slot werd ook nog een opmerking gemaakt over een aanvulling voor de profielschets waarin de financiële achtergrond ook van belang is. Dit kan essentieel zijn voor bepaalde keuzes.

11. Zijn er nog andere redenen om grond uit te geven in erfpacht? (Stap 3)

De respondenten bevestigen dat dit de twee hoofdzakelijke redenen zijn. Echter wordt nog een opmerking gemaakt met betrekking tot de projectopgave. Een onderscheiding tussen het ontwikkelen van nieuwbouw en het herontwikkelen van bestaande bouw ontbreekt nog.

12. Als de redenen bekend zijn kloppen dan de opties in stap 4?

Zoals al eerder is benoemd kloppen de opties niet volgens de respondenten. Ook volgens een andere respondent klopte niet alle opties in stap 4. De keuze of je grond in eigendom of in erfpacht uitgeeft, maak je eerder. Meestal wordt gekozen voor de optie grond in erfpacht uitgeven gecombineerd met het opstalrecht. Als je grond uitgeeft alleen in erfpacht dan is het een soort huur analoge erfpacht. Dan heeft de erfpachter geen hypotheekafrek. Deze vorm komt hierdoor niet vaak meer voor. De optie grond in hoevepacht uitgeven komt alleen voor bij agrarische bedrijven. Als de grond in hoevepacht wordt uitgegeven, dan betekent dat het onderhoud van opstallen bij de blooteigenaar blijft. En één van de beweegredenen van erfpacht is juist dat de onderhoudskosten niet meer bij de blooteigenaar blijven. Dus hoevepacht is een keuze die net zoals grond in eigendom uitgeven, al eerder wordt gemaakt. Hoevepacht kan ook alleen maar worden toegepast als het een agrarisch bedrijf betreft. Daarnaast is de optie grond in erfpacht uitgeven in combinatie met huur ook niet juist. Volgens de respondenten komt deze niet in de praktijk voor en is juridisch in strijd met elkaar. Samenvattend komt in de praktijk vaak maar één vorm voor en dat is erfpacht in combinatie met opstalrecht.

13. Zijn er nog andere invullingen van de ontwikkelingsvormen?

Eén van de respondenten bevestigde dat een erfpachtovereenkomst in combinatie met een aannemersovereenkomst voorkomt in de praktijk. De andere respondent bevestigde dat een erfpachtovereenkomst in combinatie met een koopplanovereenkomst voorkomt in de praktijk. Daarnaast werd nog benoemd dat onderliggende overeenkomsten tussen verschillende actoren, zoals een makelaar, ook moeten worden opgesteld.

Verder werd nog benoemd dat de business case nog onduidelijk is. Het is van belang om te bepalen wat de waarde van het erfpachtrecht is, want dat maakt of een ontwikkeling wel of niet kan.

14. Moet er in de initiatieffase nog een andere keuze (of kaders) worden gemaakt(bepaald) over de aanpak van de herontwikkeling?

Een opmerking van één van de respondenten ging over binnenstedelijke ontwikkelingen. Hierbij moet worden gekeken naar wat verkocht wordt. Als een appartementencomplex wordt neergezet, verkoop je dan erfpachtrechten en appartementsrechten of geef je het in ondererfpacht uit? Door de appartementen in ondererfpacht uit te geven sta je toe dat beleggers opstalrechten verkrijgen en gebouwen mogen ontwikkelen op die grond. Maar er wordt wel grip gehouden op de exploitatie. De respondent gaf aan dat hijzelf te weinig praktijkervaring had en dat het interessant is om dit stappenplan te toetsen bij deskundigen die praktijkervaring hebben bij binnenstedelijke herontwikkelingen op erfpachtgronden. Hierbij kan worden onderzocht welke zaken en of andere kaders moeten worden bepaald om het stappenplan te optimaliseren.

Daarnaast werd ook benoemd dat een aandachtspunt bij het (her)ontwikkelen op erfpachtgronden is eerder onderzoek doen naar de fiscale consequenties. Een voorbeeld werd genoemd over mogelijke fiscale claims die op een landgoed kunnen zitten. Die moeten van tevoren duidelijk zijn zodat een project niet wordt gestart zonder kennis te hebben vergaard van deze claims. Het is dus van belang om in de initiatieffase dit al vast te stellen.

Haalbaarheidsfase

15. Kloppen de stappen in de haalbaarheidsfase? Moeten nog andere stappen worden gemaakt in de haalbaarheidsfase?

De opmerkingen die eerder zijn benoemd bij vraag 9 zijn ook van toepassing op deze vraag. Een andere opmerking van een respondent ging over de hoogte vaststellen van de canon en het belang hierbij. De hoogte van de canon is verbonden met de looptijd en de mogelijkheid om te kunnen herzien. In de praktijk moet de canon altijd worden gecorrigeerd met de inflatie, anders wordt de grond met eventueel opstal minder waard.

Daarnaast is de mogelijkheid om te kunnen herzien essentieel. Als geen herziening tussentijds wordt uitgevoerd, dan is de canon op een gegeven moment niet meer marktconform. Los van de hoogte van de canon en de duur van het erfpachtrecht is de herzieningsmogelijkheid van de canon tussentijds vanuit beleggersoogpunt essentieel. Een voorbeeld werd genoemd dat 2 à 3 jaar geleden de canons gemiddeld 15% naar beneden werden bijgesteld bij de herziening. Vroeger werd de hoogte vastgesteld op 4% van de grondwaarde. Dit was in de tijd dat de hypotheekrente 5,5 à 6 % was. Omdat de hypotheekrente naar beneden daalde werd de canon gehalveerd bij de herziening. Hierdoor werd ook het rendement op de grond gehalveerd. Hieruit heeft Landgoed Twickel besloten om in de algemene voorwaarde vanuit beleggingsoogpunt op te nemen, dat in 30 jaar de nominale waarde van de grond moet worden terugverdiend. Hierdoor bereken je het minimale canonpercentage over de looptijd van het erfpachtrecht. De hoogte van de canon bepalen heeft met twee aspecten te maken namelijk: de waarderingsgrondslag van de canon en de mogelijkheid om tussentijds te kunnen herzien.

Een andere respondent bevestigt dat de waarderingsgrondslag van het bepalen van de hoogte van de canon belangrijk is. Echter hoort dit niet bij stap 9 maar bij stap 7.

Over de duur van het erfpachtrecht wordt bevestigd door alle respondenten dat de opties als volgt zijn: eeuwigdurend, voortdurend en tijdelijk. Wel wordt benoemd door hen dat voortdurend de optie is die het meeste voorkomt. Dit komt omdat deze optie het beste te financieren is door een bank. Banken hebben richtlijnen gesteld met betrekking tot de duur van het erfpachtrecht. De meeste banken willen 30 jaar als minimale duur van het erfpachtrecht.

Daarnaast werd ook vermeld dat de erfverpachter altijd een voorkeursrecht heeft op het erfpachtrecht op het moment dat de erfpachter het recht wil vervreemden.

Tot slot wordt nog benoemd dat bij stap 9 meer voorbeelden kunnen worden benoemd. De respondent gaf voorbeelden zoals beeldkwaliteit, wat eindgebruikers wel en niet mogen bijvoorbeeld over hoe de tuin eruit gaat zien.

16. Welke problemen komen voor in de praktijk bij het vaststellen van de hoogte en duur van de canon en/of retributie?

Op het moment dat een goede erfpachtovereenkomst met algemene en specifieke voorwaarden wordt gesloten, komen niet veel problemen voor. De herziening kan een probleem vormen op het moment dat geen duidelijke afspraken zijn gemaakt in de algemene en specifieke voorwaarden. Een voorbeeld van een afspraak over een herziening is dat in de algemene voorwaarden staat dat iedere 10 jaar de canon wordt herzien en in de specifieke voorwaarden staat dat die voorwaarde de komende 30 jaar niet geldt.

17. Zijn er nog andere partijen die betrokken kunnen zijn bij de financiering? Zijn er nog andere modellen?

De respondenten hadden enkele toevoegingen aan de opgestelde modellen. De eindgebruiker maakt vaak gebruik van externe financiering bijvoorbeeld bij een bank. De algemene voorwaarden in de erfpachtovereenkomst moet aansluiten op de bancaire richtlijnen. Dit is een aandachtspunt en moet verwerkt worden in het stappenplan. Daarnaast kan de eindgebruiker ook de gehele ontwikkeling financieren. Het woord deels moet worden verwijderd.

18. Welke fiscale mogelijkheden zijn er?

De respondenten hadden enkele toevoegingen. Een aandachtspunt is het verschil tussen het niet leveren van een dienst of het wel leveren van een dienst. Aan de hand van een voorbeeld werd uitgelegd wat het verschil is. Als men het voornemen heeft om een kavel te bebouwen, wordt dat bij voorbaat gezien als een btw belaste activiteit. Dat maakt voor je exploitatie uit of je een bouwkaavel met of zonder 21% btw moet rekenen. Zo gauw je een bouwkaavel wil organiseren komt er een fiscaal uitroep teken bij te staan.

Verder is NSW-status ook een fiscale consequentie. Dat gaat met name over de fiscale voordelen bij overdracht, schenking of vererving. Een NSW-status kan verkregen worden door aan bepaalde voorwaarden te voldoen. Een NSW-status kan je als een zelfstandig landgoed verkrijgen, maar door middel van een aanleunbeschikking kan een NSW-status worden verkregen. Een risico omtrent de NSW is de kans dat de NSW-regels kunnen wijzigen.

Waar ook op gelet moet worden, is een NSW-BV. Als een organisatie de juridische entiteit BV heeft, dan moet goed worden opgelet wanneer een ontwikkeling wordt gestart. Het is mogelijk dat de organisatie hiermee NSW-voordelen verliest.

Waar ook op gelet moet worden, zoals eerder is omschreven, zijn de fiscale claims die bij een organisatie kunnen liggen.

Tenslotte is de aftrekbaarheid van de canon een fiscale consequentie. Het is voor erfpachters niet aantrekkelijk als de canon niet aftrekbaar is. Op dit moment is de overheid bezig met het afbouwen van de hypotheekrenteaftrek. Dit geldt ook voor de aftrekbaarheid van de canon. Een risico en aandachtspunt is, dat de aftrekbaarheid van de canon wordt aangepast. De toekomst is hierover onzeker.

19. Moet er in de haalbaarheidsfase nog een andere keuze (of kaders) worden gemaakt(bepaald) over de aanpak van de herontwikkeling?

Een opmerking van een respondent ging over een ontwikkelingsvergoeding voor de planvorming en het bouw- en woonrijp maken van de grond. Dit kan deels in de waarde van de opstallen worden geregeld, maar er zijn ook andere kosten die niet aan de opstallen of het erfpachtrecht te rekenen zijn. Dit is een aandachtspunt. Als de opdrachtgever of initiatiefnemer de ontwikkeling van A tot Z uitvoert, dan kunnen die kosten worden verwerkt in de stichtingskosten. Als de opdrachtgever of initiatiefnemer alleen een gronduitgifte doet, kan worden gedacht aan een eenmalige vergoeding voor de historische kosten. Bij herontwikkelingen kan het lastiger zijn om historische kosten terug te vragen in de nieuwe ontwikkeling.

Daarnaast werd een opmerking gemaakt dat er nog allerlei subsidies zijn voor een haalbaarheid onderzoek. In het financieringsmodel kan dit worden verwerkt.

Commitmentfase

20. Kloppen de stappen in de commitmentfase? Moeten nog andere stappen worden gemaakt in de commitmentfase?

Er wordt geadviseerd om deze fase vorm te geven door de documenten die moeten worden opgesteld weer te geven. Hiermee worden de overeenkomsten bedoeld die moeten worden ondertekend. Wanneer duidelijk is wie de opstal gaat realiseren kan deze stap worden ingevuld. Als de opdrachtgever of initiatiefnemer het van A tot Z ontwikkelt, dan is een standaard NVM-koopovereenkomst nodig, waarin de opstal verkocht wordt met daarin een verwijzing naar het erfpachtrecht. De erfpachtovereenkomst geldt dan naast de koopovereenkomst. Als de erfpachter de opstal gaat realiseren, dan is een aannemersovereenkomst met installatieovereenkomst nodig. Daarnaast geldt de erfpachtovereenkomst.

Een andere opmerking die werd gemaakt is dat stap 5 en 12 hetzelfde zijn. De respondent gaf aan dat al eerder de keuze wordt gemaakt hoe de eigendomssituatie geregeld wordt. Stap 12 is in deze fase niet meer van toepassing. Echter is wel stap 13 nodig om het recht van erfpacht en opstal te vestigen. Stap 12 moet eerder worden gemaakt, omdat het ook van belang is voor de financiering. De financiering wordt al bepaald in de haalbaarheidsfase.

21. Welke problemen komen voor in de praktijk bij regelen van de eigendom situatie van de grond en de opstal?

Er werden verschillende problemen aangedragen:

- Meerdere beperkte rechten zijn nodig. Bijvoorbeeld als op een perceel meerdere opstallen aanwezig zijn. De gemeenschappelijke toegang tot het perceel moet worden geregeld. Of een installatie die over andermans perceel gaat.
- Waardering erfpachtrecht. Er zijn verschillende waarderingsgrondslagen. Het is van belang om in de erfpachtovereenkomst te verwerken hoe het erfpachtrecht en de canon wordt gewaardeerd. Zodat als het erfpachtrecht eindigt of wordt verkocht er geen verwarring is over, van, voor de waardering.
- Procedures en vergunningen die niet tijdig afkomen.

22. Moet er in de commitmentfase nog een andere keuze (of kaders) worden gemaakt(bepaald) over de aanpak van de herontwikkeling?

De respondenten hadden verder geen opmerkingen over deze fase.

Afsluiting

23. Welke knelpunten of problemen kent het (her)ontwikkelen van gronden met erfpacht in de praktijk?

- Blokkeren van financiering door banken. Banken stellen regels aan het verlenen van een lening. Daarnaast zijn het aantal aanbieders laag.
- Onzekerheid van het politieke debat rondom erfpacht. Bijvoorbeeld aftrekbaarheid van de canon. Nu de hypotheekrenteaf trek wordt afgebouwd, wordt de aftrekbaarheid van de canon ook minder.
- Vrijheid van de erfpachter. Vanaf waar in het ontwikkelproces wordt de erfpachter betrokken. Hierover moet een keuze worden gemaakt. Zoals de betrokkenheid vroeg in het traject met veel flexibiliteit, later in traject met een vast ontwerp of geen flexibiliteit en met als gevolg dat de opstal wordt geleverd aan de erfpachter.

Samenvattend blijkt uit de praktijk dat onderstaande aandachtspunten van belang zijn om te weten voordat een (her)ontwikkeling op erfpachtgronden wordt gestart. Deze aandachtspunten zijn:

1. Bancaire richtlijnen met betrekking tot het verstrekken van financiering voor particulieren.
2. Duidelijke afspraken maken over de waarderingsgrondslag van het erfpachtrecht of van de canon.
3. Duidelijke afspraken maken over de herzieningsmogelijkheden van de canon.
4. De NSW-regels kunnen gaan wijzigen.
5. Als een organisatie de juridische entiteit BV heeft dan moet goed worden opgelet wanneer een ontwikkeling wordt gestart.
6. Fiscale claims die liggen bij organisaties.
7. Ontwikkelaarsvergoeding voor historische kosten.
8. Meerdere beperkte rechten zijn nodig.
9. Procedures en vergunningen die niet tijdig afkomen.
10. Onzekerheid van het politieke debat rondom erfpacht.
11. Vrijheid van de erfpachter

5.2.4 Terugkoppeling beroepsproduct (stappenplan) na extern praktijkonderzoek

Uit voorgaande subparagraaf is gebleken dat de respondenten uit het externe praktijkonderzoek van mening zijn dat de het stappenplan op de volgende punten moet worden aangepast:

1. In stap 4 in de initiatieffase moeten de vormen worden aangepast. Een onderscheiding van grond uitgeven in volle eigendom of blooteigendom moet worden weergegeven. Vervolgens is de keuze tussen twee opties namelijk, grond uitgeven in erfpacht of in erfpacht in combinatie met het opstalrecht.
2. Het begrip retributie bij stap 7 verwijderen.

3. Stap 7 specificeren door de waarderingsgrondslag en de herzieningsmogelijkheden te verwerken in deze stap.
4. Stap 9 verder toelichtingen met voorbeelden.
5. Eindgebruiker kan ook de gehele ontwikkeling financieren. Het woord deels moet worden verwijderd.
6. Stap 13 anders vormgeven en toelichten welke documenten ondertekend worden.
7. Stap 12 samenvoegen met stap 5 en verplaatsen naar de initiatieffase.
8. Keuze toevoegen of het leveren als bouwgrond, of als bouwgrond met fundering, of als bouwgrond met aannemersovereenkomst en installatieovereenkomst, of als turn key oplevering.
9. Stap toevoegen na stap 2 in de initiatieffase met de keuze verkoop, verhuur of erfpacht.
10. Bij stap 1 toevoegen financiële achtergrond.
11. Onderscheiding toevoegen aan stap 2 namelijk: nieuwbouw of het herontwikkelen van bestaande bouw.
12. Stap toevoegen in de initiatieffase waarin onderzoek wordt gedaan naar fiscale claims.
13. Stap 11 aanvullen met de aftrekbaarheid van de canon.
14. Toevoegen in het financieringsmodel dat een deel van de ontwikkeling middels subsidies kan worden gefinancierd.

§ 5.3 Conclusie

In dit hoofdstuk is antwoord gegeven op de vierde en laatste deelvraag: *Wat zijn de juridische stappen die moeten worden doorlopen in het ontwikkelproces voor gronden met erfpacht volgens deskundigen?*

Volgens de interne deskundigen moet het stappenplan op de volgende punten worden aangepast:

1. Nummering van de stappen door laten lopen.
2. Toelichten begrip beheer- en beleggingsinstrument.
3. Optie grond uitgeven in eigendom visueel anders vormgeven waardoor duidelijk wordt dat het stappenplan verlaten wordt.
4. Pijlen toevoegen tussen stap 1 en 2 van de haalbaarheidsfase.
5. Het specificeren van de fiscale voordelen.
6. Het veranderen van het begrip fiscale voordelen naar fiscale consequenties.
7. Stap 3 en 4 van de haalbaarheidsfase moeten worden omgedraaid.
8. Het veranderen van de stap mogelijke financiering aanvragen naar vaststellen financieringsmodel.
9. Stap 3 van de haalbaarheidsfase breder formuleren zodat subsidies ook in het stappenplan kan worden verwerkt.
10. Vormgeving van stap 1 net zo weergeven als stap 2 van de commitmentfase.
11. Het veranderen van de uitvoerende bouwer in opdrachtgever.
12. Toevoegen stap projectopgave na stap 1 in de initiatieffase.
13. Statutaire doelstellingen en stimuleren van functies toevoegen als reden van uitgeven grond in erfpacht.
14. Grond uitgeven in erfpacht in combinatie met huur en grond uitgeven in hoevepacht toevoegen aan het de ontwikkelingsvormen.
15. Toevoegen stap invullen ontwikkelingsvorm na stap 3 in de initiatieffase.
16. Toevoegen stap financieel plaatje schetsen boven stap 1 in de haalbaarheidsfase.
17. Eindgebruikers en aannemers toevoegen aan de opties bij stap 4 van de haalbaarheidsfase. \
18. Stap toevoegen om de specifieke voorwaarden vast te stellen. De stap wordt genomen naast het vaststellen van de hoogte van de canon en de duur van het erfpachtrecht
19. NSW-regeling en fiscaal verschil tussen levering van een dienst of geen dienst toevoegen bij de fiscale voordelen.
20. Eventueel een stap toevoegen voor stap 2 van de commitmentfase voor het sluiten van een optieovereenkomst.

Volgens de externe deskundigen moet het stappenplan op de volgende punten worden aangepast:

1. In stap 4 in de initiatieffase moeten de vormen worden aangepast. Een onderscheiding van grond uitgeven in volle eigendom of blooteigendom moet worden weergegeven. Vervolgens is de keuze tussen twee opties namelijk, grond uitgeven in erfpacht of in erfpacht in combinatie met het opstalrecht.
2. Het begrip retributie bij stap 7 verwijderen.
3. Stap 7 specificeren door de waarderingsgrondslag en de herzieningsmogelijkheden te verwerken in deze stap.
4. Stap 9 verder toelichtingen met voorbeelden.
5. Eindgebruiker kan ook de gehele ontwikkeling financieren. Het woord deels moet worden verwijderd.
6. Stap 13 anders vormgeven en toelichten welke documenten ondertekend worden.
7. Stap 12 samenvoegen met stap 5 en verplaatsen naar de initiatieffase.
8. Keuze toevoegen of het leveren als bouwgrond, of als bouwgrond met fundering, of als bouwgrond met aannemersovereenkomst en installatieovereenkomst, of als turn key oplevering.
9. Stap toevoegen na stap 2 in de initiatieffase met de keuze verkoop, verhuur of erfpacht.
10. Bij stap 1 toevoegen financiële achtergrond.
11. Onderscheiding toevoegen aan stap 2 namelijk: nieuwbouw of het herontwikkelen van bestaande bouw.
12. Stap toevoegen in de initiatieffase waarin onderzoek wordt gedaan naar fiscale claims.
13. Stap 11 aanvullen met de aftrekbaarheid van de canon.
14. Toevoegen in het financieringsmodel dat een deel van de ontwikkeling middels subsidies kan worden gefinancierd.

Daarnaast blijkt uit de praktijk dat bij (her)ontwikkelen op gronden met erfpacht enkele aandachtspunten van belang zijn. Deze aandachtspunten zijn:

1. Bewust zijn dat de redenen van het uitgeven van grond in erfpacht ook gecombineerd kunnen zijn.
2. Stappenplan alleen leesbaar naast het ontwikkelproces.
3. Duidelijke afspraken maken over de waarderingsgrondslag van het erfpachtrecht of van de canon.
4. Duidelijke afspraken maken over de herzieningsmogelijkheden van de canon.
5. De verandering in wet- en regelgeving omtrent het vaststellen van de canon en bij het opstellen van de overeenkomsten.
6. Bancaire richtlijnen met betrekking tot het verstrekken van financiering voor particulieren.
7. De NSW-regels kunnen gaan wijzigen.
8. Als een organisatie de juridische entiteit BV heeft dan moet goed worden opgelet wanneer een ontwikkeling wordt gestart.
9. Fiscale claims die liggen bij organisaties.
10. Ontwikkelaarsvergoeding voor historische kosten.
11. Meerdere beperkte rechten zijn nodig.
12. Procedures en vergunningen die niet tijdig afkomen.
13. Onzekerheid van het politieke debat rondom erfpacht.
14. Vrijheid van de erfpachter regelen.

Op basis van de feedback van interne en externe deskundigen is het stappenplan aangepast. Op basis van de feedback van de externe deskundigen is een definitief stappenplan opgesteld. Het definitieve stappenplan is weergegeven in bijlage F. Niet alle opmerkingen die zijn gegeven in zowel de interne als externe interviews zijn verwerkt in het verbeterde stappenplan dan wel het definitieve stappenplan. Bij sommige opmerkingen waren tegenstrijdigheden tussen de interne en externe praktijkonderzoeken. Hierna volgt een opsomming met de tegenstrijdigheden tussen de resultaten van beide onderzoeken. Daarbij is ook toegelicht welke keuze is gemaakt.

Uit het interne praktijkonderzoek is gebleken dat subsidies ook van belang zijn om vast te stellen. In het verbeterde stappenplan is deze opmerking niet gebruikt om het stappenplan te verbeteren, omdat de onderzoeker wilde achterhalen of bij de externe deskundigen ook de opmerking werd gemaakt. Uit het externe praktijkonderzoek blijkt dan ook dat subsidies nog tot het stappenplan behoort. De plek van de stap over het vaststellen van de subsidies verschilt. De interne deskundigen waren van mening dat het bij de stap fiscale consequenties hoorde en de externe deskundigen waren van mening dat het behoort tot de financiering van een project. Uiteindelijk is gekozen om de mening van de externe deskundigen zwaarder te wegen, omdat de externe deskundigen met zekerheid konden zeggen dat de subsidies behoren tot het financieringsmodel. De interne deskundigen konden daarentegen niet duidelijk vertellen waar de subsidies moeten worden vastgesteld. De interne en externe deskundigen waren allebei van mening dat de subsidies in kaart moeten worden gebracht in de haalbaarheidsfase.

Daarnaast is uit intern praktijkonderzoek gebleken dat hoevepacht en huur van toepassing zijn als ontwikkelingsvormen. Echter bleek uit extern praktijkonderzoek dat deze vormen niet van toepassing zijn in de praktijk. Hoevepacht is niet van toepassing, omdat dit vaak voorkomt bij agrarische bedrijven. Erfpacht in combinatie met huur is niet van toepassing, omdat deze vorm niet eerder is voorgekomen in de praktijk. De mening van de externe deskundigen weegt zwaarder dan de mening van de interne deskundigen, omdat de externe deskundigen dagelijks betrokken zijn met het erfpachtrecht. De interne deskundigen hebben projecten met erfpacht gerealiseerd, maar zijn niet dagelijks betrokken met het erfpachtrecht.

Ook werd in het interne praktijkonderzoek aangegeven dat nog een stap moet worden toegevoegd waarbij de specifieke voorwaarden worden vastgesteld. Voorbeelden die genoemd zijn waren de waarderingsgrondslagen van de canon en de opstal. Daarentegen in het externe praktijkonderzoek bleek dat nog andere specifieke voorwaarden moeten worden vastgesteld en dat de waarderingsgrondslag onder de stap vaststellen canon behoort. De mening van de externe deskundigen weegt hierin zwaarder, omdat de externe deskundigen vaker een erfpachtcanon hebben vastgesteld dan de interne deskundigen. Dit bleek uit de ervaringen die alle deskundigen gedeeld hebben.

Tenslotte bleek uit het intern praktijkonderzoek dat de laatste fase, op een paar verbeteringen na, goed geformuleerd was. De externe deskundigen hebben hier een andere mening over, namelijk dat stap 12 al eerder in de initiatieffase wordt gemaakt en dat in deze fase de opgestelde overeenkomsten moeten worden weergegeven. Door de toegevoegde stappen in het verbeterde stappenplan hadden enkele stappen volgens de externe deskundigen overlap. De meningen waren hierdoor niet goed te vergelijken waardoor de mening van de externe deskundigen zwaarder weegt.

Naast deze tegenstrijdigheden zijn ook enkele stappen niet verwerkt in het definitieve stappenplan. Hieronder volgen de opmerkingen die niet zijn verwerkt. Daarbij is toegelicht waarom hiervoor gekozen is.

De opmerking van een interne deskundige over de optieovereenkomst niet verwerkt in het definitieve stappenplan, omdat in een ontwikkelproces van een doorgaans project deze overeenkomst ook kan voorkomen. Hierdoor is het niet een onderdeel van het juridische stappenplan.

Daarnaast is de opmerking van een externe deskundige over de toevoeging van de keuze verkoop, verhuur en erfpacht na stap 2 in het verbeterde stappenplan niet verwerkt in het definitieve stappenplan, omdat deze keuze al voorkomt in stap 4. De onderzoeker is van mening dat eerst de reden van het uitgeven van erfpacht moet worden vastgesteld voordat de keuze voor een ontwikkelingsvorm kan worden gemaakt.

6. Conclusie, evaluatie en aanbevelingen

In dit hoofdstuk wordt antwoord gegeven op de probleemstelling. In de eerste paragraaf wordt de conclusie weergegeven. In de tweede paragraaf wordt het onderzoek geëvalueerd en bediscussieerd. Tenslotte wordt in de derde paragraaf aanbevelingen gegeven.

§ 6.1 Conclusie

In deze paragraaf wordt antwoord gegeven op de volgende probleemstelling:

Welk juridisch stappenplan kan worden opgesteld voor gronden met erfpacht die conform het ontwikkelproces worden (her)ontwikkeld, waarbij de eigenaar de grond in eigendom wil behouden?

Voordat dit stappenplan ontwikkeld is, zijn in hoofdstuk 2 en 3 de begrippen projectontwikkelaar, het ontwikkelproces en het ontwikkelen op erfpacht afgebakend. De definitie van projectontwikkeling die gehanteerd wordt in dit onderzoek is: *projectontwikkeling is een activiteit waarbij een structurele levensduur verlengde ingreep ten aanzien van vastgoed wordt verricht. Een (her)ontwikkeling zorgt voor verhoging van de ruimtelijke kwaliteit en leidt tot een nieuwe exploitatie en een waarde sprong van het object of de grond.* Verder is uit hoofdstuk twee gebleken dat het ontwikkelproces bestaat uit vijf fasen, namelijk initiatieffase, haalbaarheidsfase, commitmentfase, realisatiefase en de exploitatiefase. De complexiteit van erfpacht bevindt zich voornamelijk in de eerste drie fasen. Het stappenplan is opgesteld en geldt voor de eerste drie fasen. Vervolgens is in hoofdstuk drie erfpacht gedefinieerd. Erfpacht kan worden omschreven als een beperkt zakelijk recht dat de erfpachter de bevoegdheid geeft om de onroerende zaak van een ander te houden en te gebruiken. Het juridische eigendom (blooteigendom) wordt gescheiden van het gebruiksrecht. In ruil voor dit gebruiksrecht wordt een canonverplichting opgelegd aan de erfpachter. Naast het uitgeven van grond in erfpacht en het uitgeven van grond in eigendom kan grond ook worden uitgeven in erfpacht in combinatie met het recht van opstal. Het recht van erfpacht biedt de erfpachter alleen het gebruiksrecht over het opstal en de grond. In artikel 103 boek 5 Burgerlijk Wetboek is bepaald dat door middel van een opstalrecht de opstaller (of erfpachter) het volle genot krijgt over de opstal. Het recht van opstal is een beperkt zakelijk recht. Met betrekking tot het recht van erfpacht zorgt het recht van opstal ervoor dat de erfpachter eigendom verkrijgt over de opstal.

Op basis van de theorie is het stappenplan opgesteld. Vervolgens is het theoretische stappenplan getoetst in de praktijk. Het praktijkonderzoek bestaat uit twee delen. Het interne praktijkonderzoek en het externe praktijkonderzoek. Na het interne praktijkonderzoek zijn de resultaten geanalyseerd en verwerkt in het verbeterde stappenplan. Het verbeterde stappenplan is vervolgens in het externe praktijkonderzoek getoetst. De feedback van het externe praktijkonderzoek is verwerkt in het definitieve stappenplan. Over het algemeen waren de respondenten van het interne praktijkonderzoek het eens met de opgestelde stappen. De onderwerpen die voornamelijk zijn besproken zijn de redenen van grond uitgeven in erfpacht, andere ontwikkelingsvormen, fiscale consequenties, andere financieringsmodellen en het opstellen van een projectopgave. Op basis van de feedback van de interne deskundigen is een verbeterd stappenplan opgesteld. Het verbeterde stappenplan is weergegeven in bijlage C. Over het algemeen waren de respondenten van het externe praktijkonderzoek het eens met de structuur van het stappenplan. De onderwerpen die voornamelijk zijn besproken zijn de ontwikkelingsvormen, hoogte van de canon en de specifieke voorwaarden in de erfpachtovereenkomst, de fiscale consequenties en de overeenkomsten die worden opgesteld. Op basis van de feedback van de externe deskundigen is een definitief stappenplan opgesteld. Op de volgende pagina is het definitieve stappenplan weergegeven.

Initiatieffase

Stap 1: Profielschets maken van opdrachtgever/initiatiefnemer

- Juridische entiteit
- Missie
- Visie
- Doelstellingen
- Financiële achtergrond
- Fiscaal onderzoek naar claims

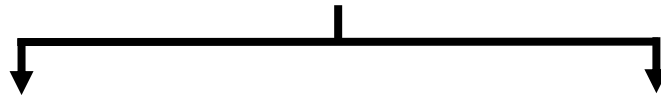


Stap 2: Vaststellen projectopgave

- Doel van het project
- Nieuwbouw of bestaande bouw (her)ontwikkelen



Stap 3: Vaststellen reden uitgeven grond in erfpacht

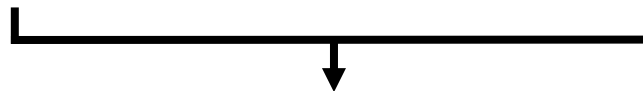


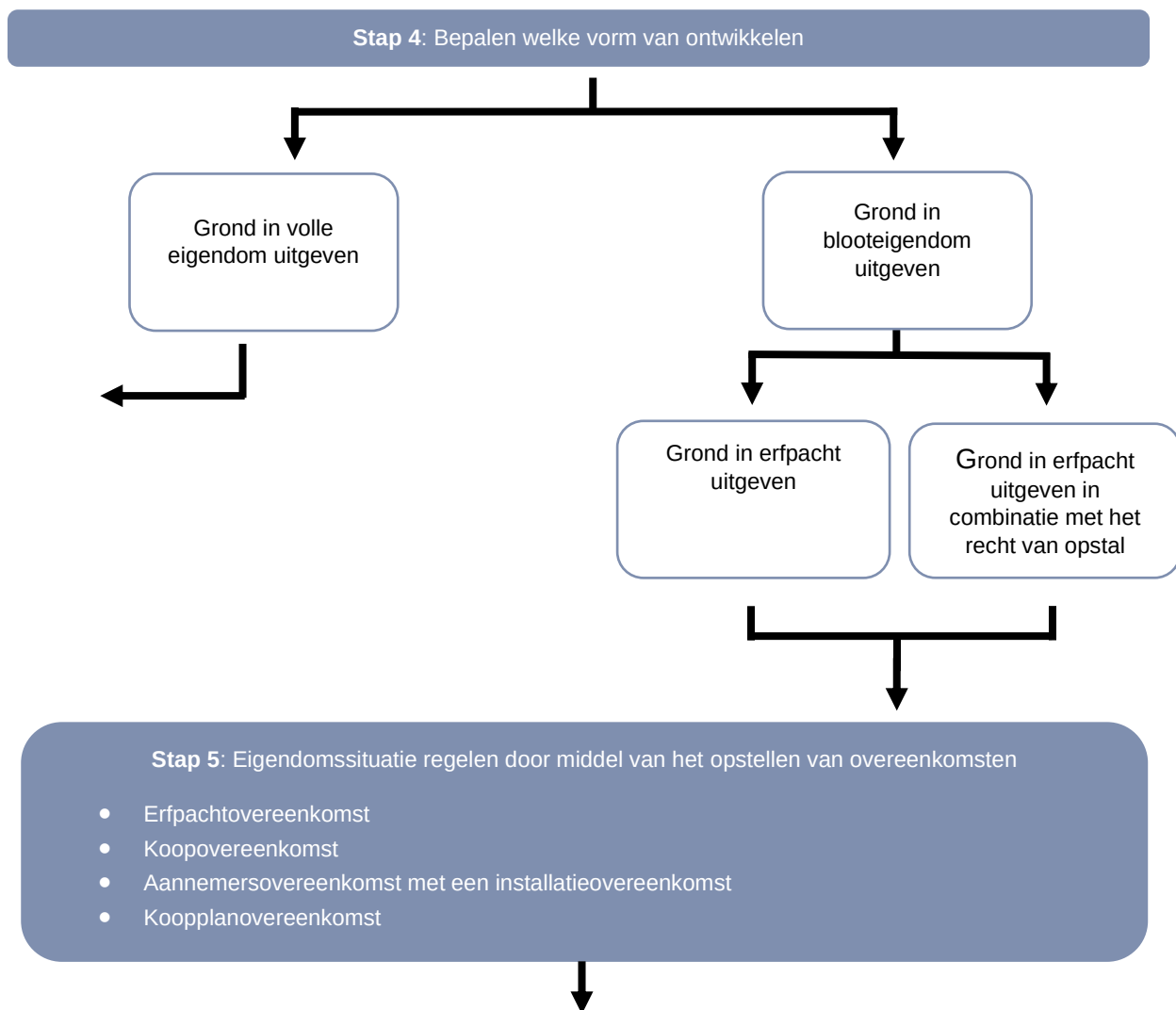
Beheersinstrument: erfpacht kan worden gebruikt om beheer uit te oefenen op de grond. Redenen om erfpacht uit te geven als beheersinstrument zijn:

- Voorwaarden kunnen worden gesteld (bijvoorbeeld ten opzichte van het behoud van natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden)
- Behoud invloed op de grond.
- Tegengaan van ongewenste maatschappelijke ontwikkelingen (bijvoorbeeld speculatie)
- Op basis van statutaire doelstellingen (bijvoorbeeld het behoud van het landgoed).
- Het beheren/stimuleren van toekomstige functies.

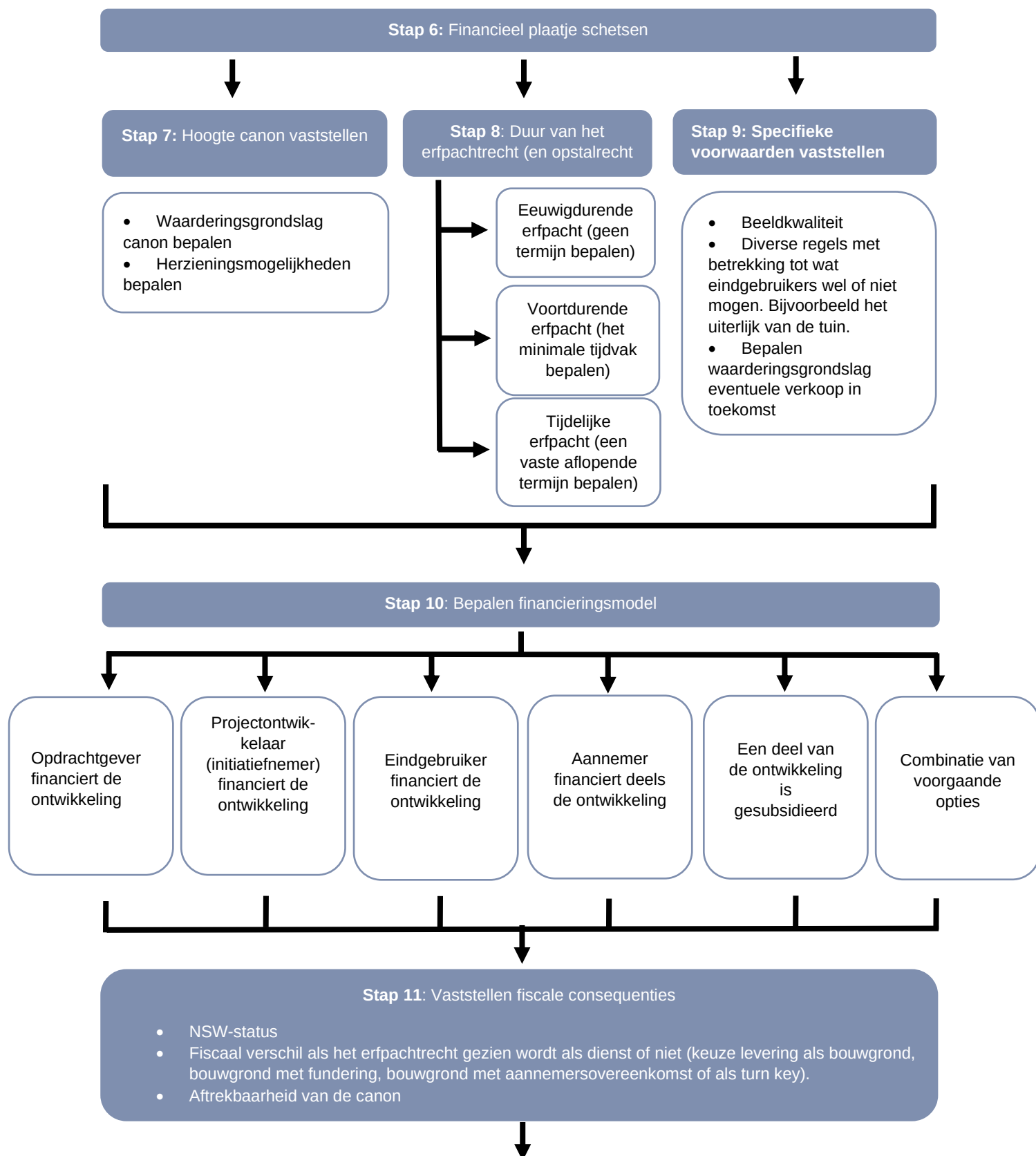
Beleggingsinstrument: erfpacht kan worden gebruikt om inkomsten te genereren. Deze opbrengsten kunnen helpen bij het beheren van de grond. Redenen om erfpacht uit te geven als beleggingsinstrument zijn:

- Behoud van de waardevermeerdering van de grond.
- Periodieke inkomsten door canon

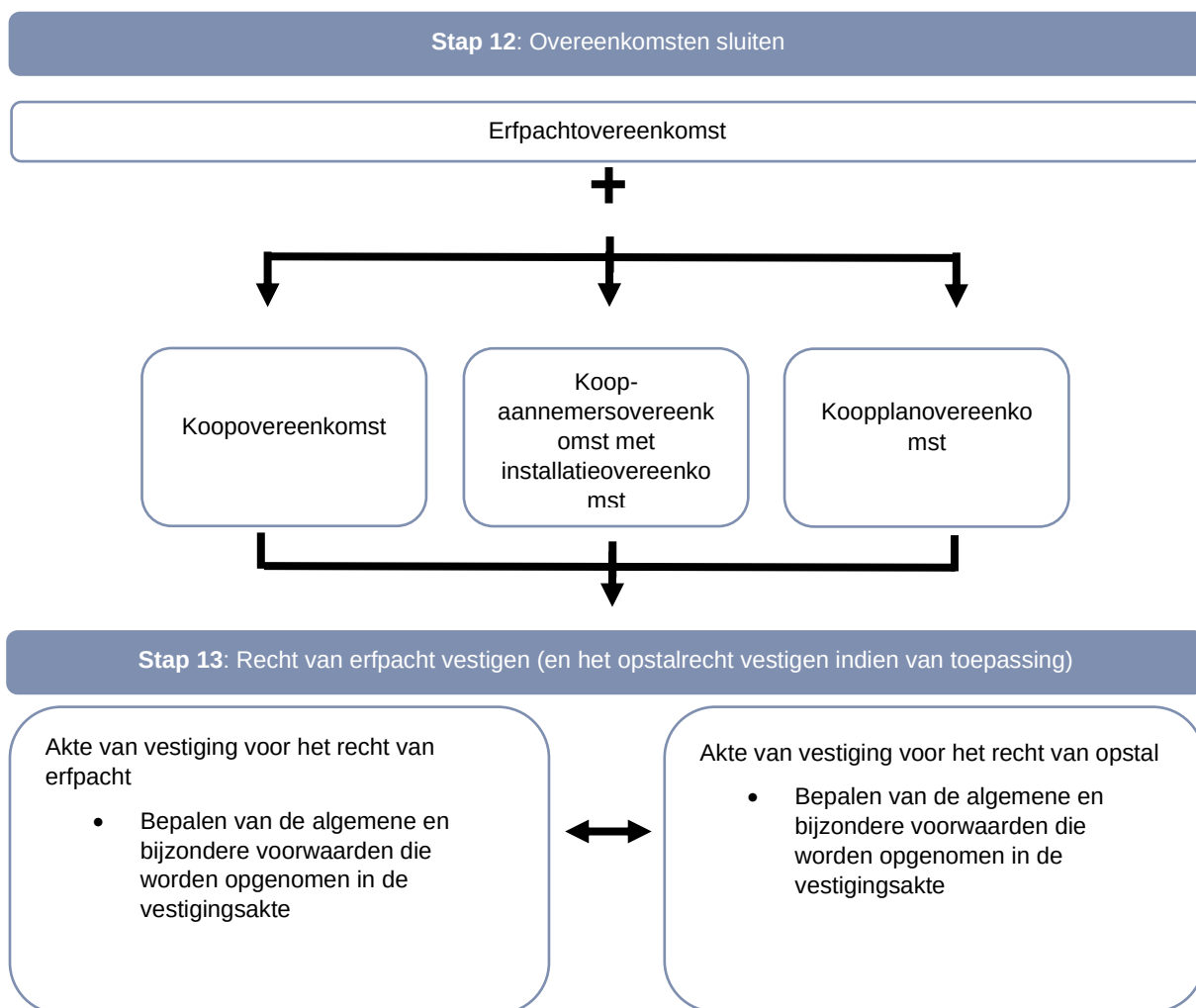




Haalbaarheidsfase



Commitmentfase



Voor het gebruiken van het stappenplan is van belang om kennis op te doen van de aandachtspunten. Uit de praktijk blijkt dat bij (her)ontwikkelen op gronden met erfpacht enkele aandachtspunten van belang zijn. Deze aandachtspunten zijn toegelicht en hieronder weergegeven:

1. *Bewust zijn dat de redenen van het uitgeven van grond in erfpacht ook gecombineerd kunnen zijn.*

De stap die behoort bij het vaststellen van de reden van uitgeven van grond in erfpacht is geen keuze. Het kan een combinatie van verschillende redenen zijn. Deze stap is voornamelijk toegevoegd om bewustwording onder de gebruiker van het stappenplan te creëren.

2. *Stappenplan alleen leesbaar naast het ontwikkelproces.*

Het juridische stappenplan kan alleen gelezen worden naast het ontwikkelproces dat wordt doorlopen. De fases van het ontwikkelproces komen overeen. Een ontwikkeltraject wordt dus gestart en naast de algemene activiteiten worden de juridische stappen doorlopen.

3. *Duidelijke afspraken maken over de waarderingsgrondslag van het erfpachtrecht of van de canon.*

Duidelijke afspraken over de waarderingsgrondslag van het erfpachtrecht en de canon zijn nodig om verwarring en discussies te voorkomen.

4. *Duidelijke afspraken maken over de herzieningsmogelijkheden van de canon.*

Duidelijke afspraken over de herzieningsmogelijkheden zijn nodig om verwarring en discussies te voorkomen.

5. *De verandering in wet- en regelgeving omtrent het vaststellen van de canon en bij het opstellen van de overeenkomsten.*

Regels zijn gesteld aan het bepalen van de hoogte van de canon en het opstellen van de erfpachtovereenkomst. Voor ontwikkelingen in de toekomst is van belang om de dan geldende wet- en regelgeving te kennen.

6. *Bancaire richtlijnen met betrekking tot het verstrekken van financiering voor particulieren.*

Als de eindgebruiker een particulier is en diegene wil een hypothecaire lening afsluiten dan moeten de algemene en specifieke voorwaarden in erfpachtovereenkomst overeenkomen met de bancaire richtlijnen. Anders blokkeren de financierders de mogelijkheid tot het verkrijgen van een hypothecaire lening waardoor de eindgebruiker eerder afziet van koop.

7. *De NSW-regels kunnen gaan wijzigen.*

Regels zijn gesteld voor NSW-landgoederen. Als niet meer wordt voldaan aan deze regels dan vervallen de fiscale voordelen. Het is van belang om de NSW- regels goed in beeld te hebben.

8. *Als een organisatie de juridische entiteit BV heeft dan moet goed worden opgelet wanneer een ontwikkeling wordt gestart.*

Als een besloten vennootschap een ontwikkeling start moet worden gelet op de regels die hieraan verbonden zijn. Het is mogelijk dat met de ontwikkeling NSW-voordelen worden verloren.

9. *Fiscale claims die liggen bij organisaties.*

De fiscale claims moeten van tevoren duidelijk zijn zodat een project niet wordt gestart zonder kennis te hebben vergaard van deze claims. Een afweging moet worden gemaakt om het ontwikkelproject alsnog te starten of niet.

10. *Ontwikkelaarsvergoeding voor historische kosten.*

Een ontwikkelaarsvergoeding kan worden gevraagd als een herontwikkeling wordt uitgevoerd. Bij herontwikkelingen is het lastiger om de historische kosten te verwerken in de nieuwe ontwikkeling.

11. *Meerdere beperkte rechten zijn nodig.*

Naast de beperkte rechten erfpachtrecht en het opstalrecht zijn ook andere beperkte rechten nodig. Zoals een erfdienstbaarheid of het recht van overpad. Bijvoorbeeld als op een perceel meerdere opstallen aanwezig zijn. De gemeenschappelijke toegang tot het perceel moet worden geregeld door middel van het recht van overpad.

12. *Procedures en vergunningen die niet tijdig afkomen.*

Dit probleem kan voorkomen bij elk soort ontwikkeling. Een vertraging kan ontstaan door bijvoorbeeld een vergunning die niet wordt verleend door een gemeente of een bezwaar dat wordt ingediend tegen een ontwikkeling.

13. *Onzekerheid van het politieke debat rondom erfpacht.*

Momenteel is de overheid bezig met het afbouwen van de hypotheekrenteaftrek. Dit heeft hetzelfde effect op de aftrekbaarheid van de canon.

14. *Vrijheid van de erfpachter regelen.*

Het is van belang om te bepalen vanaf waar in het ontwikkelproces de toekomstige erfpachter wordt betrokken bij de ontwikkeling. Als wordt gekozen om de toekomstige erfpachters vroeg in het ontwikkelproces te betrekken dan heeft de erfpachter veel flexibiliteit om eigen ideeën in te brengen. Ook kan worden gekozen om een vast ontwerp of het gehele opstal op te leveren waarbij minder tot geen flexibiliteit aan de erfpachter wordt gegeven.

§ 6.2 Evaluatie

In deze paragraaf wordt het onderzoek geëvalueerd en bediscussieerd. Het is van belang om na het onderzoek te kijken of het onderzoek juist is uitgevoerd en de juiste conclusies zijn getrokken. Door middel van het evalueren van het onderzoeksproces, een methodologische verantwoording af te leggen en het evalueren van de eerder opgestelde kwaliteitseisen wordt duidelijk of het onderzoek juist is uitgevoerd.

6.2.1 Ontwikkelproces

Het onderzoek startte met het opstellen van het plan van aanpak. Dit verliep goed. De afbakening was duidelijk en de aanpak per deelvraag hielp goed bij het starten aan het theoretische gedeelte.

Het eerste hoofdstuk uit het theoretische gedeelte had ik snel opgesteld. Aan de hand van de literatuur uit voorgaande leerjaren kon ik antwoord geven op de eerste deelvraag. Dit hoofdstuk heeft geholpen bij het vaststellen van het perspectief van het onderzoek. Ik vond het lastig om aan de kwaliteitseis te voldoen van minimaal acht bronnen per deelvraag.

Het tweede hoofdstuk uit het theoretische gedeelte verliep ook goed. In eerst instantie was het lastig om alle aspecten die moesten worden behandeld te benoemen zonder de rode draad kwijt te raken. Het recht van erfpacht is een onderdeel van het Nederlandse rechtstelsel. Het is dus van belang om het overzicht weer te geven zodat de lezer begrijpt waar het recht van erfpacht zich in het Nederlandse recht bevindt.

De start van het onderzoek verliep goed. Later in het onderzoek, tijdens het opstellen van het stappenplan, verliep het onderzoek minder. Ik had moeite met het combineren van de theorie om vervolgens een product te vormen. Uiteindelijk door veel gebruik te maken van de feedbackmomenten met de bedrijfsbegeleider is een stappenplan opgesteld. Hierna is dit opgestelde stappenplan met de opleiding (vastgoed en makelaardij, Hogeschool Saxion) besproken. Hieruit bleek dat het stappenplan niet juist was opgesteld. Het stappenplan was niet op theoretische basis, maar ook deels op praktijkervaringen van SOM. Hierdoor moest het stappenplan opnieuw worden opgesteld. Door te laat gebruik te maken van de feedbackmomenten vanuit de opleiding ontstond vertraging. Het stappenplan is hierna aangepast met als gevolg dat het praktijkonderzoek een kortere doorlooptijd had dan gepland. Ik had eerder gebruik moeten maken van de mogelijkheden tot feedback.

Nadat het stappenplan was aangepast kon de populatie worden bepaald. Hieruit bleek dat de populatie te gering was. Ik vond het lastig te bepalen wie deskundig genoeg waren. Door middel van een gesprek met de opleiding (vastgoed en makelaardij, Hogeschool Saxion) en het bedrijf (SOM) was snel duidelijk dat eerst een intern praktijkonderzoek nodig was om vervolgens externe interviews af te leggen. De deskundigheid die aanwezig was bij SOM heeft geholpen om het stappenplan aan te passen naar een stappenplan wat getoetst kon worden bij externe deskundigen. Ik heb vier interviews afgelegd. Om goed in kaart te brengen wat de praktijk denkt over het stappenplan zijn meer interviews nodig. Ik vond het lastig om in kaart te brengen waar alle deskundigen zich bevinden. Dit is een leermoment voor mij geweest. In vervolg moet ik sneller gebruik maken van feedbackmomenten en eerder beginnen met het zoeken naar respondenten. Daarentegen is na de interne- en externe praktijkonderzoeken nog wel gebruik gemaakt van de sneeuwbalmethodiek. Hierbij wordt aan de geïnterviewden gevraagd of zij nog andere deskundigen kennen die eventueel ook over de benodigde kennis en ervaring beschikken. Hierbij hadden enkele deskundigen nog potentiële kandidaten voor verder onderzoek aanbevolen. In de paragraaf met de aanbevelingen volgt hier meer informatie over.

Het afleggen van de interviews verliep goed. De interviews zijn opgenomen en vervolgens getranscribeerd. Eén interview verliep minder. Ik merkte dat deze deskundige veel kennis had. Ik gaf goed de structuur aan. Echter wilde de deskundige het gesprek gaan leiden en ging te snel door naar de stappen. Hierdoor was het lastiger om dit interview te analyseren, omdat op verschillende momenten antwoord werd gegeven op de gestelde vragen.

Daarnaast bleek tijdens het afnemen van de interviews met externe deskundigen, dat een ander werkveld ook nog van belang is om te interviewen. Zoals opdrachtgevers of initiatiefnemers die ervaring hebben met erfpachtontwikkeling binnenstedelijk. De externe deskundigen hadden hier geen ervaring mee. Echter is dit wel interessant om naar te kijken of hier andere zaken en of andere kaders moeten worden bepaald om het stappenplan te optimaliseren.

Tenslotte is met de geanalyseerde informatie het definitieve stappenplan opgesteld en de probleemstelling beantwoord. Tijdens het onderzoek heb ik geleerd hoe een onderzoek wordt gedaan. Daarnaast heb ik ook geleerd hoe een rapport moet worden geschreven. Door middel van het boek *Wat is onderzoek?* heb ik het onderzoek kunnen rapporteren. Ook heb ik geleerd om kritisch te kijken naar het onderzoek en keuzes toe te lichten, waardoor de lezer kan begrijpen waarom bepaalde informatie verder is uitgewerkt.

6.2.2 Methodologische verantwoording

Dit onderzoek hanteert de TPA-structuur. Dit houdt in dat het onderzoek te verdelen is in een theoretisch kader, een praktijkkader en een analyse. Deelvraag 1,2 en 3 zijn gesteld in het theoretisch kader. Deelvraag 4 is gesteld in het praktijkkader. In dit onderzoek is gebruik gemaakt van twee soorten kwalitatieve onderzoeksmethodieken. In het theoretisch kader is gebruikt gemaakt van de onderzoeksmethodiek: kwalitatief bureauonderzoek. Het type literatuur dat gebruikt is, is secundaire literatuur. Vervolgens is in het praktijkkader de onderzoeksmethodiek: interview gebruikt. Het onderzoek speelt zich af bij meerdere organisaties. Elke projectontwikkelaar of initiatiefnemer kan op erfpachtgronden (her)ontwikkelen. Hierdoor is het niet handig om via een gevalstudie praktijkonderzoek te doen. Om de praktijkervaringen duidelijk in kaart te brengen is gekozen om interviews af te nemen. Met deze methode kunnen meerdere organisaties en dus deskundigen worden gevraagd om de ervaringen te delen.

Het theoretische onderzoek is vooral ingevuld door middel van literatuur die eerder in de opleiding vastgoed en makelaardij is gebruikt. Daarnaast is ook gebruik gemaakt van websites van erfpachtdeskundigen. Verder is via de hbo-kennisbank gezocht naar scripties over dit onderwerp. Echter is niks over dit onderwerp te vinden.

Het praktijkonderzoek is door middel van interviews met deskundigen ingevuld. De externe deskundigen zijn geworven via de opdrachtgever. SOM heeft een lijst met deskundigen doorgegeven en zij zijn vervolgens geïnterviewd. Hieruit zijn vier interviews afgelegd. Zoals al eerder is benoemd zijn dit te weinig interviews om een duidelijk beeld te krijgen van de praktijk. De interviews zijn opgenomen. Vervolgens zijn met deze opnames zijn de interviews getranscribeerd. Uit deze interviews zijn vervolgens de praktijkervaringen en opmerkingen verwerkt in het definitieve stappenplan.

Kwaliteitsborging

In hoofdstuk één is beschreven hoe de kwaliteit van dit onderzoek is gewaarborgd. Hieronder wordt beschreven of ook voldaan is aan de kwaliteitseisen. De kwaliteitseisen zijn te onderscheiden in drie onderdelen: betrouwbaarheid, validiteit en bruikbaarheid.

Betrouwbaarheid

Eén van de betrouwbaarheidseisen is het beoordelen van het onderzoek op toevallige fouten. Deze fouten zijn beperkt door het onderzoek te laten doorlezen door verschillende personen namelijk:

- Marijke Heerink- Klein Haarhuis
- Paul Scholten
- Peter Bakker
- Lieke de Graaf
- Lisanne Bosch
- Alex Kooij

Deze feedback is gebruikt om fouten te herstellen en de consistentie en spelling te verbeteren. Echter is het risico op toevallige fouten toegenomen doordat het praktijkonderzoek is gesplitst in een interne en extern praktijkonderzoek. Hierdoor werd tussentijds het stappenplan aangepast en afgenomen bij de externe deskundigen. Door deze tussentijdse aanpassing is het mogelijk dat hier toevallige fouten zijn opgetreden.

Een andere betrouwbaarheidseis die is toegepast is het gebruik maken van een standaard vragenlijst en het houden van een proefinterview. Tijdens het proefinterview is gevraagd of nog andere vragen moeten worden gesteld. Hierbij is aangegeven dat geen andere vragen nodig zijn om te stellen om het stappenplan te toetsen, maar wel dat vragen naar specifieke praktijkervaring een vraag is die kan worden gesteld om te oordelen of de praktijkervaring aanwezig is. Vervolgens is deze vraag toegevoegd aan de vragenlijst voor het externe praktijkonderzoek. De inhoudelijke vragen zijn dus niet aangepast, maar een ervaringsvraag is toegevoegd waardoor niet bij elk interview dezelfde vragenlijst is gesteld.

Daarnaast was in dit onderzoek het lastig om deskundigen te vinden. De vier interviews die zijn gehouden zijn te weinig om de generaliseerbaarheid van het onderzoek te waarborgen. Weliswaar zijn twee beroepsgroepen ondervraagd echter zijn per beroepsgroep maar twee deskundigen geïnterviewd. Hierdoor is de betrouwbaarheid van dit onderzoek afgenomen. Door middel van de aanbevelingen die worden gedaan ten aanzien van het praktijkonderzoek in paragraaf 6.3, kan de betrouwbaarheid worden verhoogd.

De kwaliteitseisen aan de bronnen waren actueel, vanaf 2012 en minimaal per theoretische deelvraag acht bronnen. In hoofdstuk 2 zijn de begrippen geoperationaliseerd door middel van vier bronnen welke na 2012 zijn gepubliceerd. Voor dit hoofdstuk heb ik voornamelijk één bron gehanteerd. Ik heb hiervoor gekozen, omdat één bron alle feiten inzichtelijk had over projectontwikkeling. In hoofdstuk 3 zijn de begrippen geoperationaliseerd door middel van 16 bronnen welke bijna allemaal na 2012 zijn gepubliceerd. Eén van de bronnen van hoofdstuk 3 is gepubliceerd in 2010. Echter is dit een beleidsstuk van een overheidsinstantie. Dit beleidsstuk is nog geldig. Hiermee is de betrouwbaarheidseis deels behaald.

Tenslotte zijn wekelijkse feedbackmomenten geweest met de bedrijfsbegeleider en zeven feedbackmomenten geweest met mevrouw Steggink, waarin de voortgang van het onderzoek is besproken. Daarnaast is een logboek bijgehouden en tweewekelijks opgestuurd.

Validiteit

Interne validiteit= Bij elk interview is dezelfde vragenlijst aangehouden. Bij een half-gestructureerd interview is het mogelijk om van deze vragenlijst af te wijken en door te vragen om zo meer informatie te verkrijgen. De vragenlijst voor het intern praktijkonderzoek is niet aangepast tijdens het interne praktijkonderzoek. Daarna zijn extra vragen opgesteld, zodat de toegevoegde stappen kunnen worden getoetst in het externe praktijkonderzoek. Hiermee zijn de antwoorden op deze vragen intern valide voor zowel het interne als het externe praktijkonderzoek.

Externe validiteit= De populatie is bepaald aan de hand van enkele eisen. Vervolgens zijn enkele deskundigen uit deze populatie geïnterviewd. Alle deelnemers voldoen aan de gestelde eisen. Hiermee is de externe validiteit van de resultaten gehandhaafd.

Begripsvaliditeit= De begrippen in hoofdstuk 2 en 3 zijn geoperationaliseerd en afgebakend. Aan de interviewdeelnemers is gevraagd of dit een juiste weergave is van het begrip. Uit het interview is gebleken dat een begrip onjuist in het stappenplan weergegeven was. Hiermee is de begripsvaliditeit gewaarborgd.

Bruikbaarheid

Dit onderzoek is instrumenteel bruikbaar voor de opdrachtgever. Tijdens dit onderzoek is nauw samengewerkt met de opdrachtgever. De begrippen, interviewvragen en structuur van het onderzoek zijn besproken. Daarnaast is wekelijks contact geweest over de voortgang van het onderzoek en de gemaakte stukken. Door deze feedbackgesprekken en overleggen is de bruikbaarheid van het onderzoek verhoogd.

§ 6.3 Aanbevelingen

In deze paragraaf worden aanbevelingen gegeven. Op basis van de resultaten uit het praktijkonderzoek en de conclusie van dit onderzoek worden aanbevelingen gedaan. Ten eerste worden aanbevelingen gedaan voor de opdrachtgever vervolgens voor het onderzoek en tenslotte worden aanbevelingen gedaan ten aanzien van het bereiken van het externe doel.

6.3.1 Aanbevelingen aan de organisatie

De aanbevelingen voor SOM bedenkt en begeleidt zijn:

- *Neem nieuwe afstudeerstudenten of stagiaires aan om het praktijkonderzoek te vervolgen.*
Nieuwe afstudeerstudenten of stagiairs zijn nodig, omdat het praktijkonderzoek moet worden vervolgd. Het praktijkonderzoek dat tijdens dit onderzoek is uitgevoerd is niet uitgebreid genoeg om de generalisbaarheid te waarborgen. Om de betrouwbaarheid van dit onderzoek te laten toe nemen is een vervolg in het praktijkonderzoek van belang.
- *Meer (her)ontwikkelingen op erfpachtgronden uitvoeren.*
Door zelf meer praktijkervaring op te doen kunnen deze eigen praktijkervaringen worden verwerkt in het stappenplan. Dit is een aanbeveling op de lange termijn. Daarnaast is het een iteratief proces waarbij bij elke nieuwe ervaring het stappenplan kan worden aangepast.

6.3.2 Aanbevelingen voor toekomstig onderzoek

De aanbevelingen voor een toekomstig onderzoek zijn:

- *Verdieping maken in de opgestelde stappen.*
In het stappenplan zijn in hoofdlijnen de stappen geformuleerd. Elke stap kan verder worden uitgewerkt. Bijvoorbeeld bij de fiscale consequenties. Hierbij kan onderzocht worden wat de fiscale consequenties inhouden. Dit kan bij meerder stappen worden gedaan. Hierdoor wordt meer kennis verkregen over de stappen inhoudelijk.

- *Praktijkonderzoek uitbreiden door externe deskundigen te benaderen, die zijn aanbevolen door geïnterviewden.*

De vier interviews die zijn afgenomen zijn te weinig om de betrouwbaarheid te waarborgen van dit onderzoek. Hiervoor is voor een eventueel vervolgonderzoek gevraagd aan de geïnterviewden of zij nog andere deskundigen kennen die kennis en inzicht hebben over het ontwikkelproces bij herontwikkelen op gronden met erfpacht. Hierbij werden enkele deskundigen genoemd, namelijk [REDACTED]

[REDACTED] Deze deskundigen kunnen eventueel nog een meerwaarde zijn voor dit onderzoek, mits deze deskundigen voldoen aan de gestelde eisen.

- *Praktijkonderzoek uitbreiden door interviews af te nemen met externe deskundigen, waarbij dezelfde kwaliteitseisen zijn gesteld, die ervaring hebben met binnenstedelijke ontwikkelingen op erfpachtgrond.*

Tijdens het afnemen van de interviews met externe deskundigen bleek dat een ander werkveld ook nog van belang is om te interviewen. Het gaat dan om opdrachtgevers of initiatiefnemers die ervaring hebben met (her)ontwikkeling binnenstedelijk op erfpachtgronden. De externe deskundigen hadden hier geen ervaring mee. Echter is dit wel interessant om te kijken of hier andere zaken en of kaders moeten worden bepaald om het stappenplan te optimaliseren.

- *Praktijkonderzoek uitbreiden door interviews af te leggen bij notarissen.*

Notarissen stellen overeenkomsten op voor het vestigen van het erfpachtrecht en het opstalrecht. Uit het onderzoek is gebleken dat enkele voorbeelden van overeenkomsten wel gegeven waren maar het is mogelijk dat nog meer overeenkomsten bestaan. Door met een interview af te leggen met een notaris kan worden bepaald of nog andere overeenkomsten bestaan. Daarnaast werd ook aanbevolen door een geïnterviewden om een notaris te interviewen.

6.3.3 Aanbevelingen ten aanzien van bereiken externe doel

Het externe doel van dit onderzoek is: *kennis en inzicht verkrijgen in de juridische stappen van het ontwikkelproces bij herontwikkelen op gronden met erfpacht waarbij de eigenaar de grond in eigendom wil behouden, waardoor een herontwikkeling op gronden met erfpacht efficiënter verloopt en toegankelijker wordt.* De aanbevelingen ten aanzien van het bereiken van het externe doel zijn:

- *Onderzoek naar de financiële haalbaarheid van (her)ontwikkelingen op gronden met erfpacht.*

Tijdens het onderzoek is gebleken dat een (her)ontwikkeling op gronden met erfpacht naast juridisch complex is ook financieel lastig in kaart te brengen is. Door onderzoek te doen naar de financiële haalbaarheid van ontwikkelingen op erfpacht kan wellicht worden achterhaalt of nog andere financieringsmodellen bestaan of ontwikkeld kunnen worden waardoor het ontwikkelproces efficiënter wordt en de (her)ontwikkelingen toegankelijker voor opdrachtgevers en initiatiefnemers.

- *Een checklist opstellen van de fiscale consequenties.*

Tijdens het onderzoek is gebleken dat de opdrachtgever te weinig kennis heeft van de fiscale consequenties. Door een checklist op te stellen met alle mogelijke fiscale consequenties wordt overzicht verkregen in één van de stappen uit het stappenplan. Hierdoor kan het ontwikkelproces voor (her) ontwikkelingen op gronden met erfpacht efficiënter worden gemaakt.

Literatuurlijst

- BOEI. (2018). Landgoedleven. *Wonen op Singraven*, p. 60. Geraadpleegd op 10 maart 2021, van <https://www.wonenopsingraven.nl/digitale-informatie>
- Bouwend Nederland, Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, NEPROM, VNG. (2019). *Reiswijzer gebiedsontwikkeling 2019*. Geraadpleegd op 25 februari 2021
- Duivenvoorden- Van Rossum, J., & Buitenkamp, A. (2018). *Privaatrecht* (2^e druk). Groningen: Noordhoff Uitgevers BV. Geraadpleegd op 26 februari 2021
- Erfpachtdeskundige. (2019, 29 mei). *Duur van erfpacht en de waarde*. Geraadpleegd op 2 maart, 2021, van erfpachtdeskundige.nl: <https://erfpachtdeskundige.nl/artikelen/duur-van-erfpacht-en-de-waarde/>
- Erfpachtdeskundige. (2019, 29 mei). *Erfpacht*. Geraadpleegd op 2 maart 2021, van erfpachtdeskundige.nl: <https://erfpachtdeskundige.nl/erfpacht/>
- Erfpachtdeskundige. (2019, 29 mei). *Erfpacht en opstal*. Geraadpleegd op 9 maart 2021, van erfpachtdeskundige.nl: <https://erfpachtdeskundige.nl/artikelen/erfpacht-en-opstal/>
- Erfpachtdeskundige. (2019, 29 mei). *Wat is erfpacht vervolg*. Geraadpleegd op 9 maart 2021, van erfpachtdeskundige.nl: <https://erfpachtdeskundige.nl/erfpacht/wat-is-erfpacht-vervolg/>
- Federatie Particulier Grondbezit. (2021, 11 maart). *Achtergronden erfpacht*. Geraadpleegd op 11 maart 2021, van grondbezit.nl: <https://www.grondbezit.nl/achtergronden-erfpacht.html>
- Federatie Particulier Grondbezit. (2021, 10 februari). *Belang van erfpacht in het landelijk gebied*. Geraadpleegd op 10 februari 2021, van Grondbezit.nl: <https://www.grondbezit.nl/achtergronden-erfpacht/articles/belang-van-erfpacht-in-het-landelijk-gebied.html#:~:text=De%20redenen%20waarom%20erfpachters%20grond,kan%20er%20zijn%20bedrijf%20uitoefenen.>
- Gemeente Amsterdam. (2015). *Erfpacht in Amsterdam - meest gestelde vragen*. Gemeente Amsterdam. Geraadpleegd op 10 maart 2021
- Gubbels, B. (2016, 8 februari). *Erfpacht*. Geraadpleegd op 9 maart 2021, van wetrecht.nl: <https://www.wetrecht.nl/erfpacht/#>
- Gubbels, B. (2019, 17 januari). *Rechtspersoon*. Geraadpleegd op 11 maart 2021, van Wetrecht.nl: <https://www.wetrecht.nl/rechtspersoon/>
- Heemsteder. (2018, 15 oktober). Wel of geen bebouwing terrein Berkenrode? *Heemsteder.nl*. Geraadpleegd op 10 december 2020, van <https://www.heemsteder.nl/wel-of-geen-bebouwing-terrein-berkenrode/>
- Investeerders. (2021). *Stakeholders*. Geraadpleegd op 23 februari 2021, van Investeerders.nl: <https://www.investeerders.nl/stakeholders/>

- Loonstra, C. (2020). *Hoofddlijnen Nederlands recht* (14^e druk). Utrecht: Noordhoff Uitgevers BV. Geraadpleegd op 11 maart 2021
- Nederlandse Vereniging van Rentmeesters. (2021). *actuele vraagstukken*. Geraadpleegd op 23 februari 2021, van rentmeesternvr.nl: <https://www.rentmeesternvr.nl/actuele-vraagstukken>
- Nederlandse Vereniging van Rentmeesters. (2021). *Geschiedenis*. Geraadpleegd op 23 februari 2021, van Rentmeesternvr.nl: <https://www.rentmeesternvr.nl/geschiedenis>
- NEPROM. (2018). *Handboek Projectontwikkeling*. Voorburg: Nai010 uitgevers. Geraadpleegd op 29 november 2020
- Provincie Overijssel. (2021, Februari 9). *Omgevingsvisie Overijssel*. Geraadpleegd op 22 februari 2021, van Overijssel.nl: <https://www.overijssel.nl/onderwerpen/omgeving/omgevingsvisie/>
- Provincie Overijssel, Gemeente Deventer, Gemeente Enschede. (2010). *Werkboek Kwaliteitsimpuls*. Provincie Overijssel, Gemeente Deventer, Gemeente Enschede. Geraadpleegd op 22 februari 2021
- Rosenberg, H. (2019, 27 december). Maya Meijer ontwikkelt landgoed met verspreid liggende woonwijken. *Den Haag Centraal*. Geraadpleegd op 10 december 2020, van <https://www.denhaagcentraal.net/nieuws/economie/maya-meijer-ontwikkelt-landgoed-met-verspreid-liggende-woonwijken/>
- Schenkeveld advocaten. (2017, 21 november). *Rechtspersoon*. Geraadpleegd op 11 maart 2021, van [schenkeveldadvocaten.nl](https://www.schenkeveldadvocaten.nl/woordenboek/rechtspersoon/): <https://www.schenkeveldadvocaten.nl/woordenboek/rechtspersoon/>
- Stichting Kastelen Buitenplaatsen Landgoederen. (z.j.). *Het werk van de rentmeester, wat houdt dat in?* Geraadpleegd op 23 februari 2021, van skbl.nl: <https://www.skbl.nl/het-werk-van-de-rentmeester-wat-houdt-dat-in/>
- Van Gool, P. (2020). *Onroerend goed als belegging* (6^e druk). Deventer: Wolters Kluwer. Geraadpleegd op 28 november 2020
- Verhoeven, N. (2018). *Wat is onderzoek?* (5^e druk). Den Haag, Nederland: Boom. Geraadpleegd op 28 november 2020

Bijlage A – Vragenlijst interne interviews

Algemene vragen

1. Hoe heet u en wat is uw functie binnen ...?
2. Hoe lang bent u werkzaam als ...? (Eis= minimaal 1 jaar)
3. Welke opleiding heeft u gevolgd?
4. Bent u weleens betrokken geweest bij een (her)ontwikkeling op erfpachtgrond? (Eis= ja)
5. Heeft u inzicht en kennis over het ontwikkelproces bij herontwikkelen op gronden met erfpacht? (Eis= ja)

Wordt voldaan aan de eisen dan kan het interview worden voortgezet.

Stappenplan

6. Wat vindt u van het juridisch stappenplan?
7. Kloppen de gegevens in het stappenplan of ben ik nog iets vergeten in het stappenplan?

Initiatieffase

8. Kloppen de stappen in de initiatieffase? Moeten nog andere stappen worden gemaakt in de initiatieffase?
9. Zijn er nog andere redenen om grond uit te geven in erfpacht? (Stap 2)
10. Als de redenen bekend zijn kloppen dan de opties in stap 3?
11. Hoe maak je nu de keuze tussen de drie mogelijkheden? (Stap 3)
12. Moet er in de initiatieffase nog een andere keuze (of kaders) worden gemaakt(bepaald) over de aanpak van de herontwikkeling?

Haalbaarheidsfase

13. Kloppen de stappen in de haalbaarheidsfase? Moeten nog andere stappen worden gemaakt in de haalbaarheidsfase?
14. Welke problemen komen voor in de praktijk bij het vaststellen van de hoogte en duur van de canon en/of retributie?
15. Welke fiscale mogelijkheden zijn er?
16. Moet er in de haalbaarheidsfase nog een andere keuze (of kaders) worden gemaakt(bepaald) over de aanpak van de herontwikkeling?

Commitmentfase

17. Kloppen de stappen in de commitmentfase? Moeten nog andere stappen worden gemaakt in de commitmentfase?
18. Welke problemen komen voor in de praktijk bij regelen van de eigendom situatie van de grond en de opstal?
19. Moet er in de commitmentfase nog een andere keuze (of kaders) worden gemaakt(bepaald) over de aanpak van de herontwikkeling?

Afsluiting

20. Welke knelpunten of problemen kent het (her)ontwikkelen van gronden met erfpacht in de praktijk?

Bijlage B – Getranscribeerde interne interviews

Interview SOM= Bedenkt en begeleidt

N= Onderzoeker (Nathalie Bakker)

M= Deelnemer (Marlot Troost)

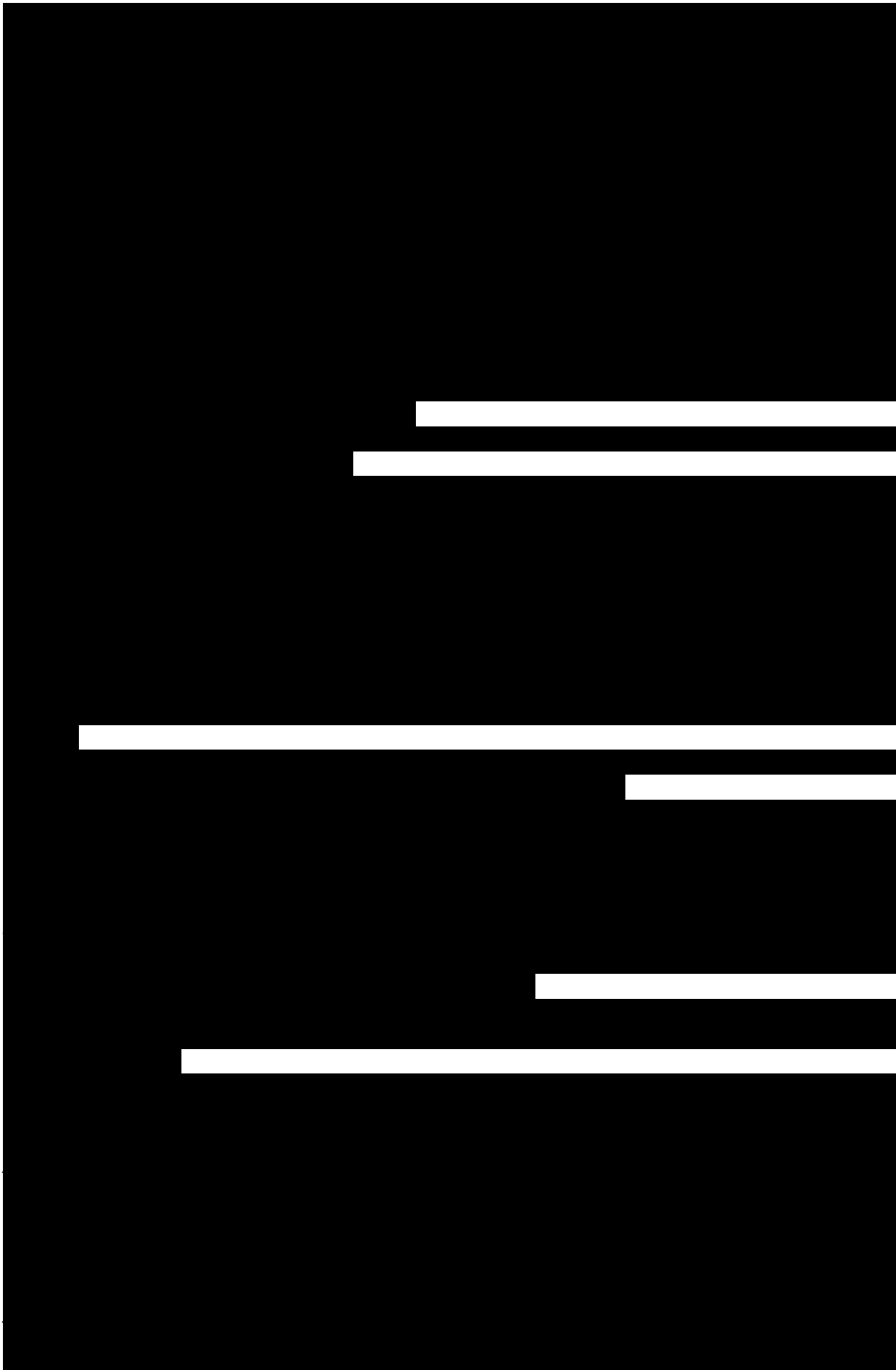
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[illegible]



[REDACTED]

[REDACTED]





[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



Interview SOM= Bedenkt en begeleidt

N= Onderzoeker (Nathalie Bakker)

P= Deelnemer (Paul Scholten)

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

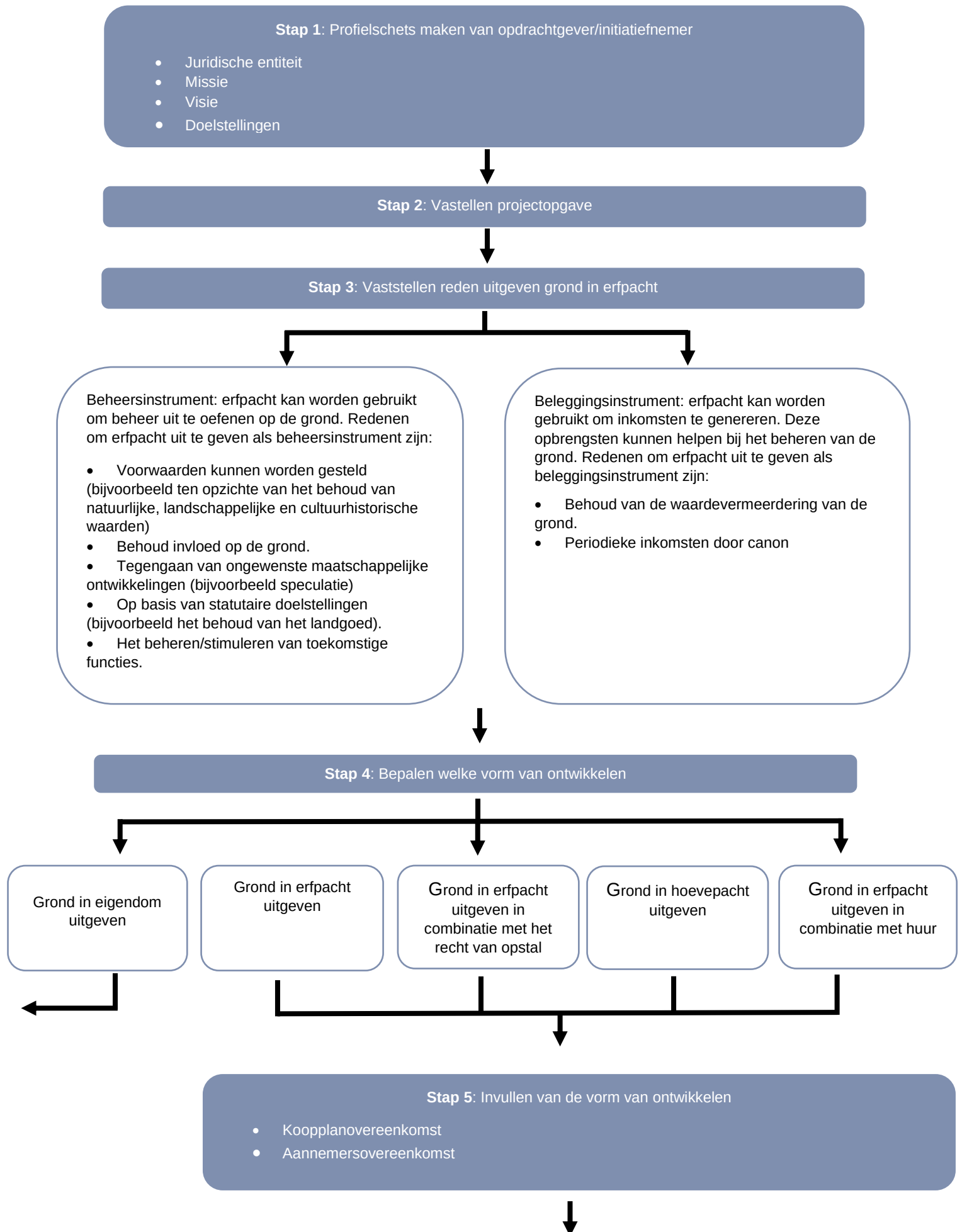
[REDACTED]



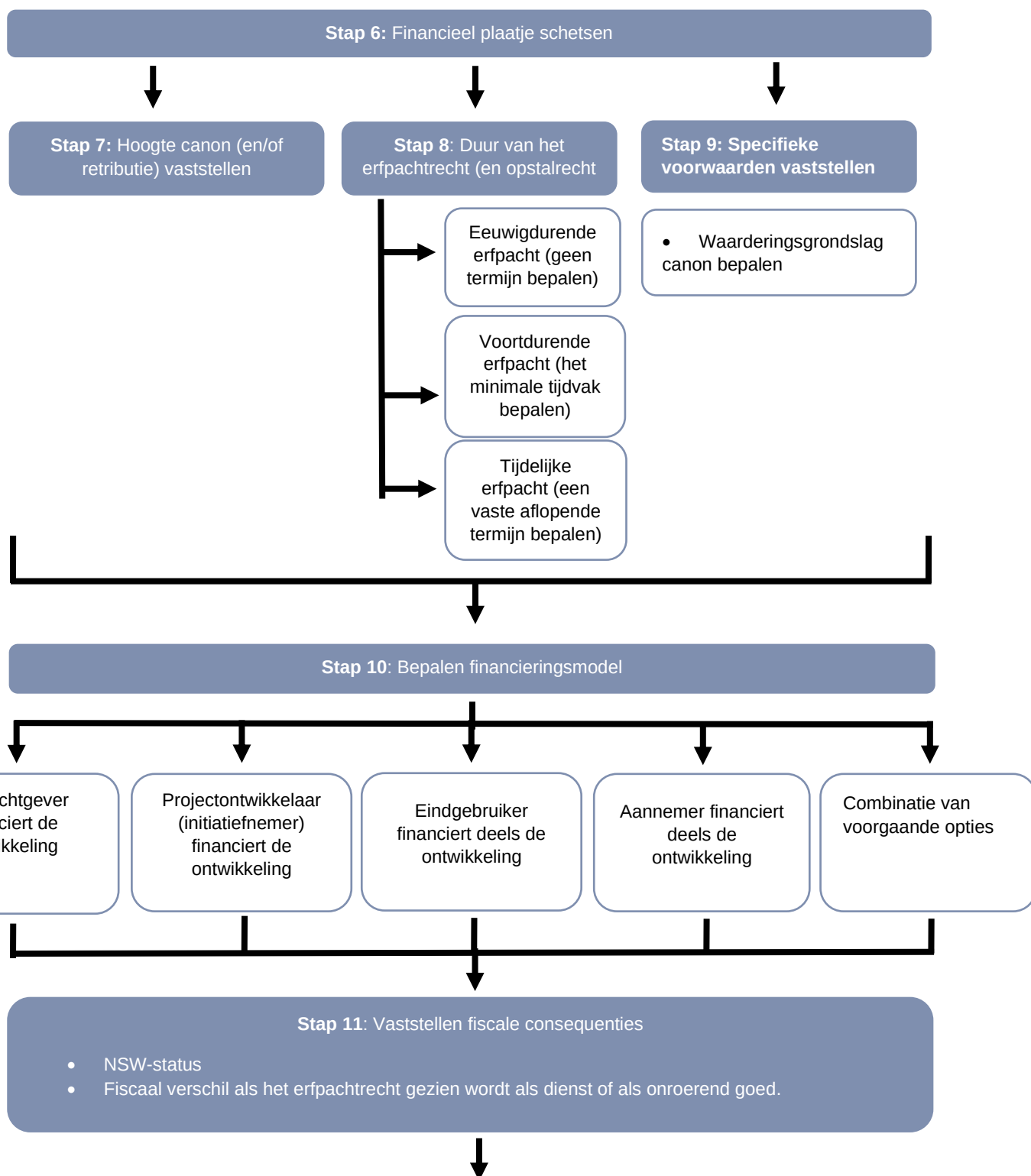
[REDACTED]

Bijlage C – Verbeterd stappenplan

Initiatieffase



Haalbaarheidsfase



Commitmentfase

Stap 12: Eigendom situatie regelen van de grond en de opstal

Eigendom situatie regelen van de grond door middel van een overeenkomst sluiten tussen de toekomstige gebruiker en de opdrachtgever en/of projectontwikkelaar (initiatiefnemer).



Eigendom situatie regelen van de opstal door middel van een overeenkomst sluiten tussen de toekomstige gebruiker en de opdrachtgever en/of projectontwikkelaar (initiatiefnemer).



Stap 13: Recht van erfpacht vestigen (en het opstalrecht vestigen indien van toepassing)

Akte van vestiging voor het recht van erfpacht

- Bepalen van de algemene en bijzondere voorwaarden die worden opgenomen in de vestigingsakte



Akte van vestiging voor het recht van opstal

- Bepalen van de algemene en bijzondere voorwaarden die worden opgenomen in de vestigingsakte
- Bepalen waarderingsgrondslag eventuele verkoop in toekomst

Bijlage D – Vragenlijst externe interviews

Algemene vragen

1. Hoe heet u en
Wat is uw functie binnen ...?
2. Hoe lang bent u werkzaam als ...? (Eis = minimaal 1 jaar)
3. Welke opleiding heeft u gevolgd?
4. Bent u weleens betrokken geweest bij een (her)ontwikkeling op erfpachtgrond? (Eis = ja)
5. Heeft u inzicht en kennis over het ontwikkelproces bij herontwikkelen op gronden met erfpacht? (= eis)

Wordt voldaan aan de eisen dan kan het interview worden voortgezet.

6. Welke specifieke ervaringen heeft u?
7. Kunt u voorbeelden noemen van die ervaringen?
8. Welke rol had u daarbij?

Stappenplan

9. Wat vindt u van het juridisch stappenplan?

Initiatieffase

10. Kloppen de stappen in de initiatieffase? Moeten nog andere stappen worden gemaakt in de initiatieffase?
11. Zijn er nog andere redenen om grond uit te geven in erfpacht? (Stap 3)
12. Als de redenen bekend zijn kloppen dan de opties in stap 4?
13. Zijn er nog andere invullingen van de ontwikkelingsvormen?
14. Moet er in de initiatieffase nog een andere keuze (of kaders) worden gemaakt(bepaald) over de aanpak van de herontwikkeling?

Haalbaarheidsfase

15. Kloppen de stappen in de haalbaarheidsfase? Moeten nog andere stappen worden gemaakt in de haalbaarheidsfase?
16. Welke problemen komen voor in de praktijk bij het vaststellen van de hoogte en duur van de canon en/of retributie?
17. Zijn er nog andere partijen die betrokken kunnen zijn bij de financiering? Zijn er nog andere modellen?
18. Welke fiscale mogelijkheden zijn er?
19. Moet er in de haalbaarheidsfase nog een andere keuze (of kaders) worden gemaakt(bepaald) over de aanpak van de herontwikkeling?

Commitmentfase

20. Kloppen de stappen in de commitmentfase? Moeten nog andere stappen worden gemaakt in de commitmentfase?
21. Welke problemen komen voor in de praktijk bij regelen van de eigendom situatie van de grond en de opstal?
22. Moet er in de commitmentfase nog een andere keuze (of kaders) worden gemaakt(bepaald) over de aanpak van de herontwikkeling?

Afsluiting

23. Welke knelpunten of problemen kent het (her)ontwikkelen van gronden met erfpacht in de praktijk?

Bijlage E – Getranscribeerde externe interviews

Interview Stichting Twickel

N= Onderzoeker (Nathalie Bakker)

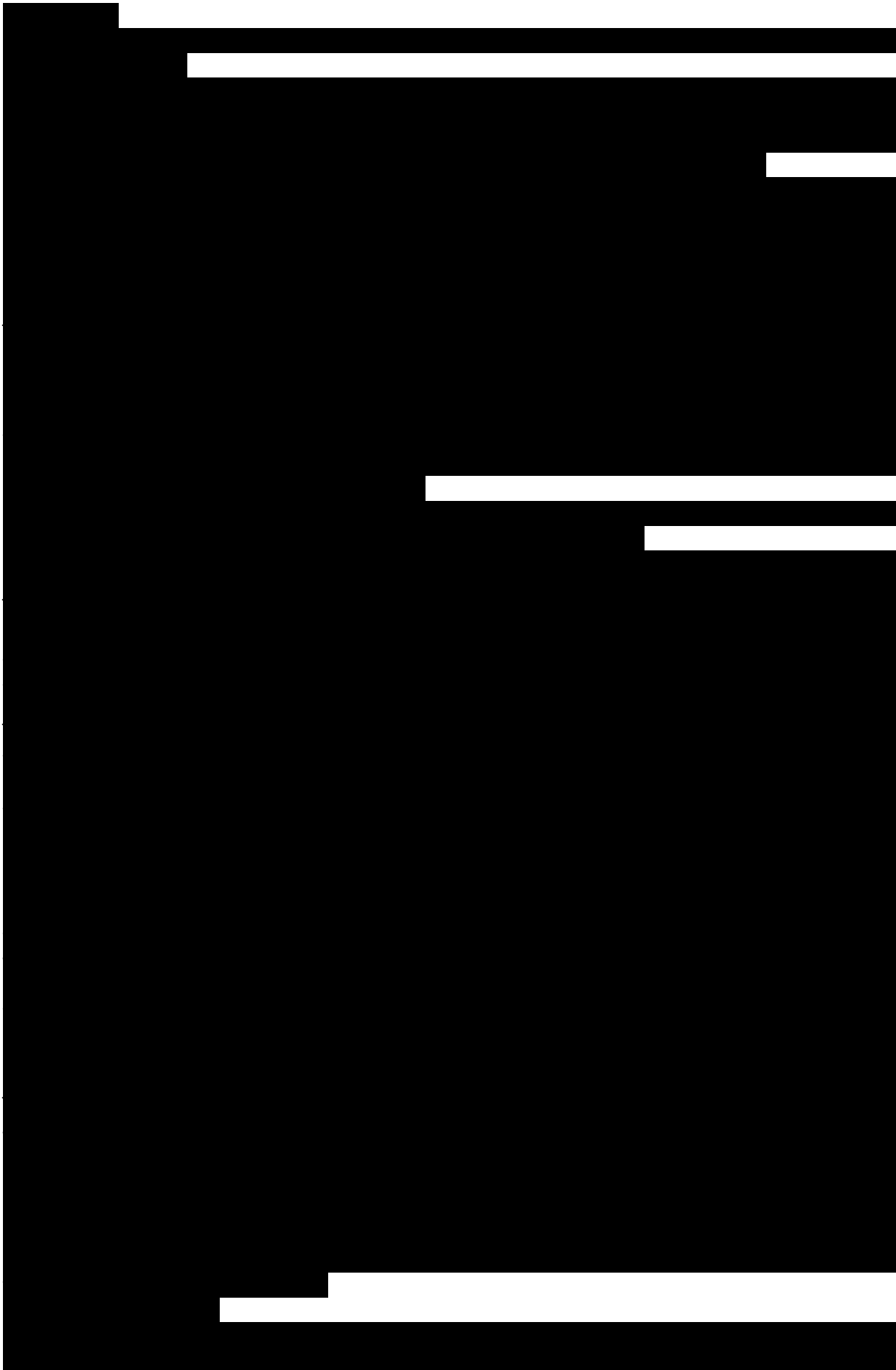
E= Deelnemer (Egbert Jaap Mooiweer)

[REDACTED]

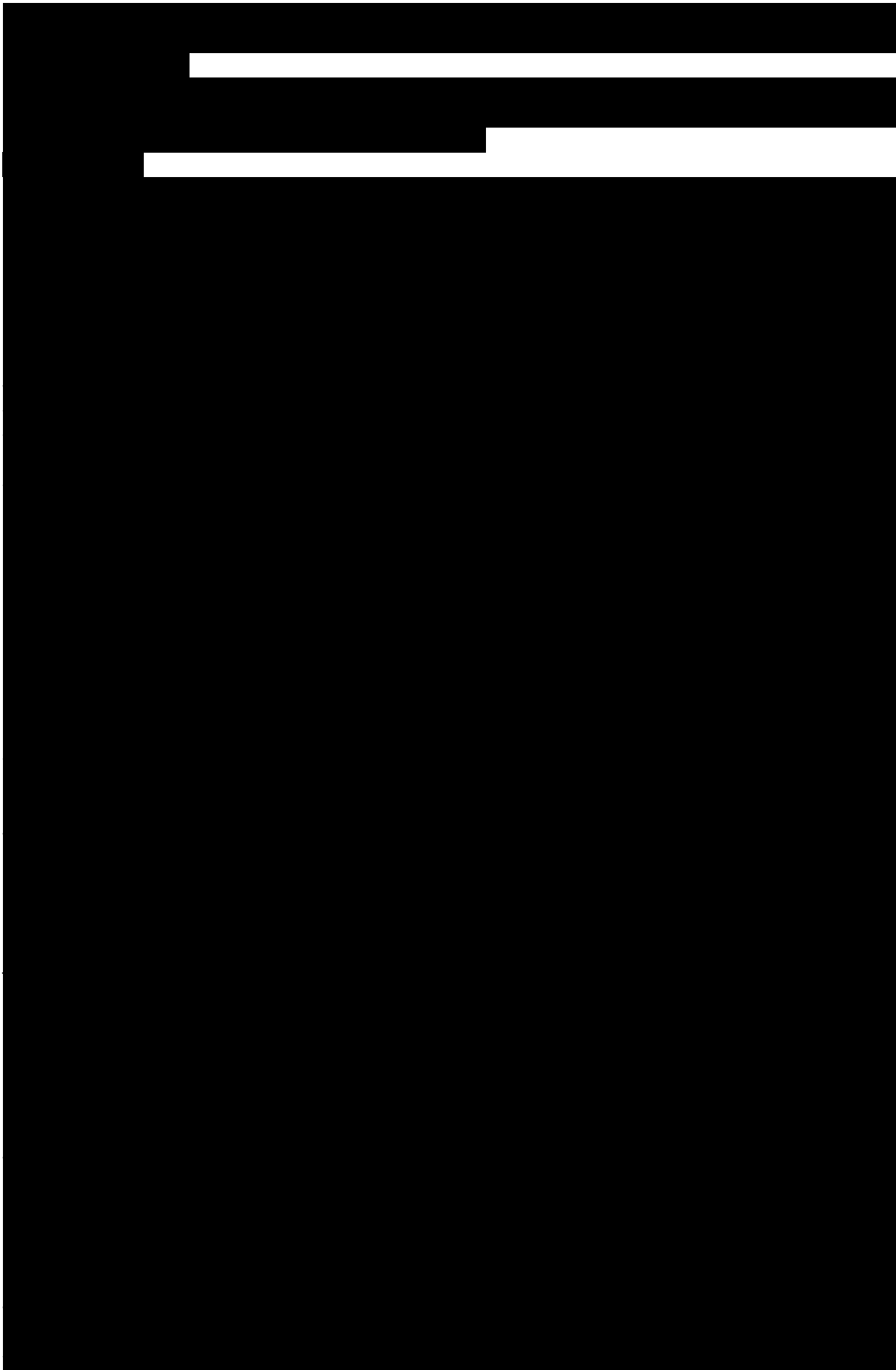
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]







[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]





[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[illegible]

Interview Rentmeestershuis

N= Onderzoeker (Nathalie Bakker)

K= Deelnemer (Kees Jan Meijer)



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[illegible]

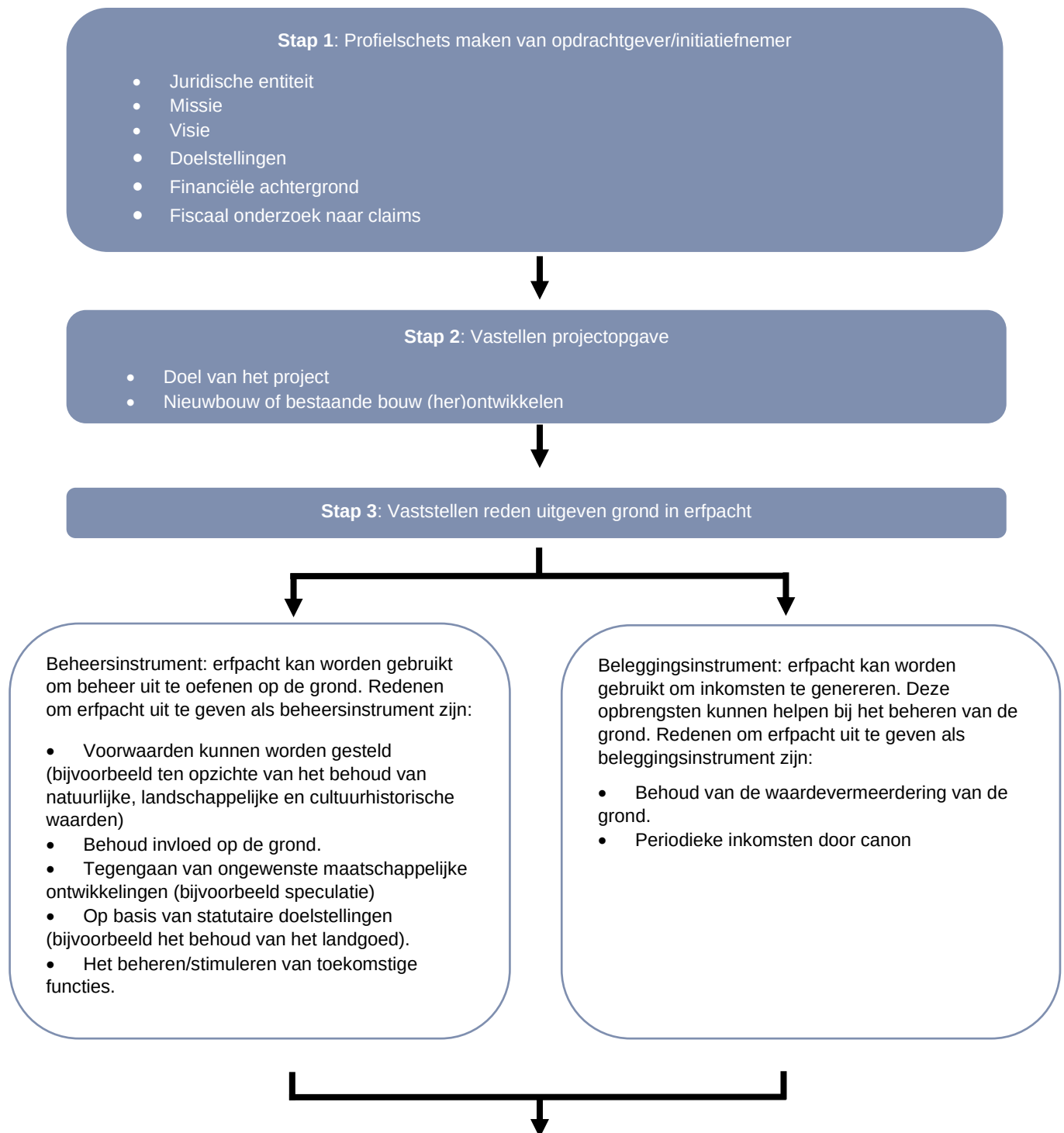
[REDACTED]

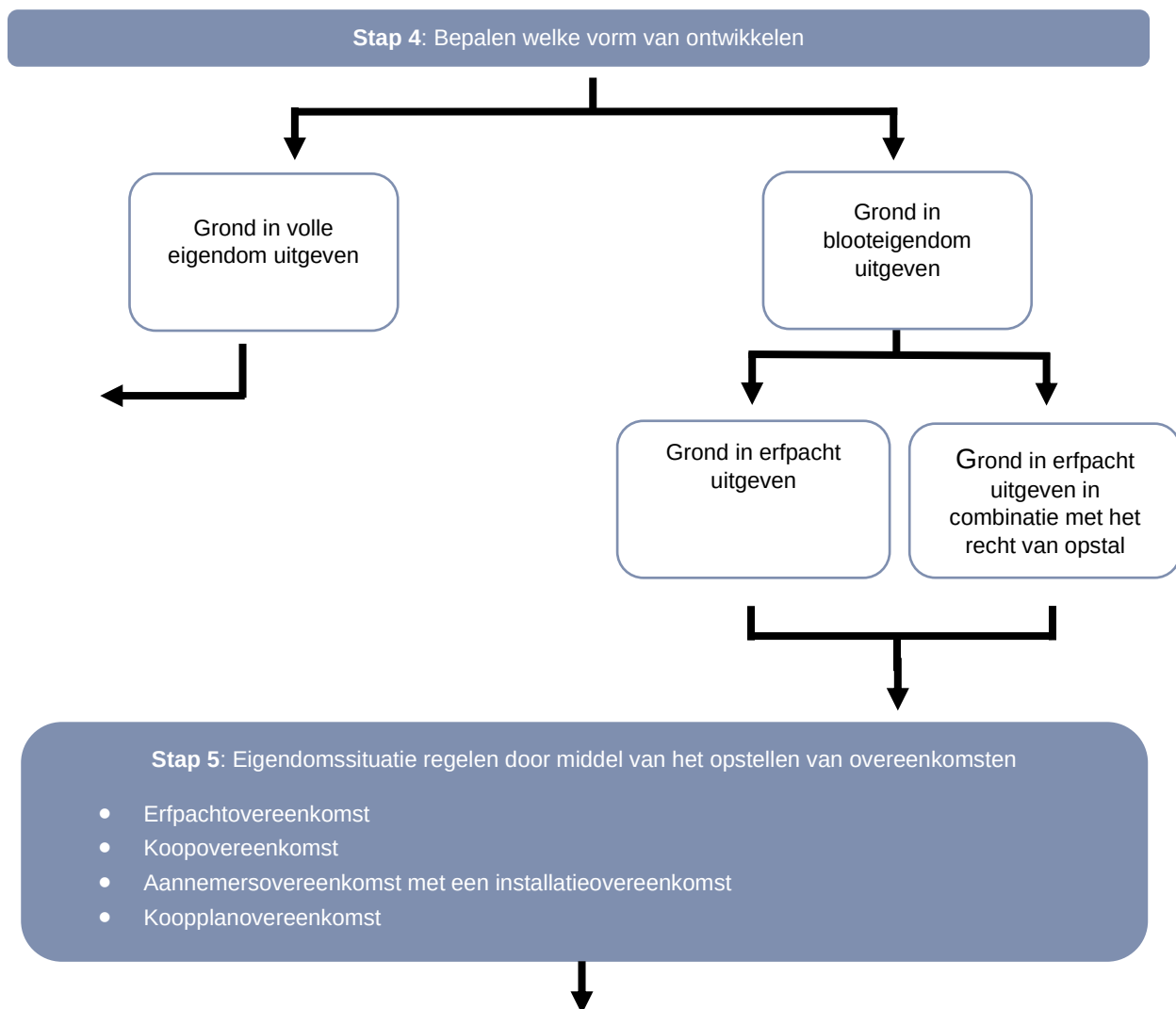
[REDACTED]

[REDACTED]

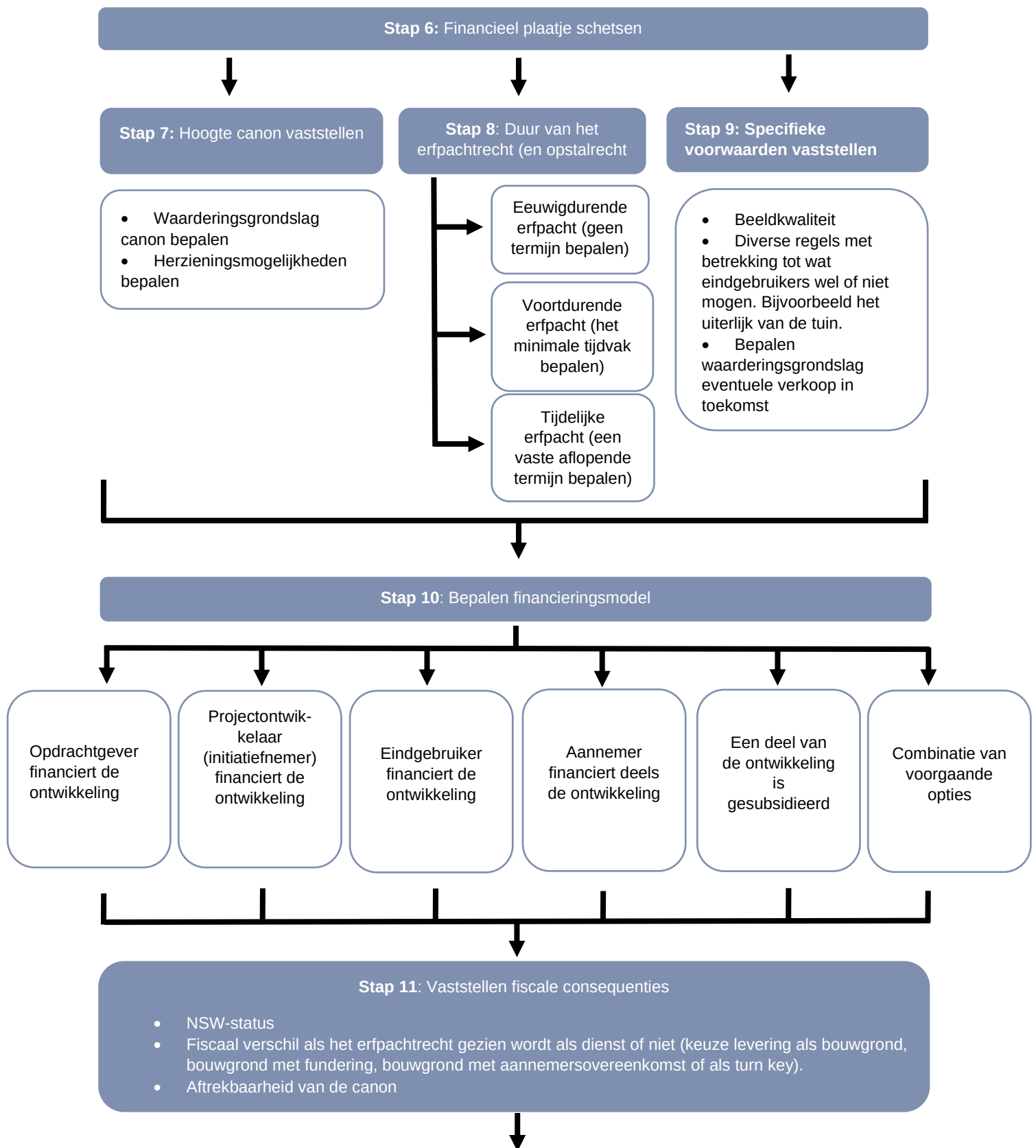
Bijlage F – Definitief stappenplan

Initiatieffase





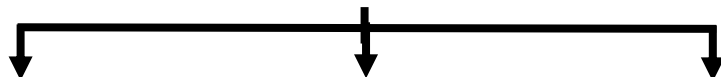
Haalbaarheidsfase



Commitmentfase

Stap 12: Overeenkomsten sluiten

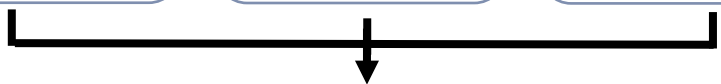
Erfpachtovereenkomst



Koopovereenkomst

Koop-aannemersovereenkomst met installatieovereenkomst

Koopplanovereenkomst



Stap 13: Recht van erfpacht vestigen (en het opstalrecht vestigen indien van toepassing)

Akte van vestiging voor het recht van erfpacht

- Bepalen van de algemene en bijzondere voorwaarden die worden opgenomen in de vestigingsakte



Akte van vestiging voor het recht van opstal

- Bepalen van de algemene en bijzondere voorwaarden die worden opgenomen in de vestigingsakte