

# **Risico-identificatie bij locatieontwikkeling**

REAL ESTATE & HOUSING

# **Risico-identificatie bij locatieontwikkeling**

*22 vastgoedgebonden risico's*

**F.A.M. Hobma**

**J.S.J. Koolwijk**

 Delft  
Academic  
Press

Real Estate & Housing, Faculteit Bouwkunde, TU-Delft  
Julianalaan 134 • secretariaat: 01 West 690  
2628 BL • Delft • Nederland  
Telefoon: +31(0) 15 278 4159 • [www.bk.tudelft.nl](http://www.bk.tudelft.nl)

Jaar van uitgave: 2013

Auteurs: Mr.dr. F.A.M. Hobma (universitair hoofddocent) en ir. J.S.J. Koolwijk  
(universitair onderzoeker)

Met ondersteuning van student-assistenten Rick de Boer en Casper Hofstee

Uitgeverij: Delft Academic Press

ISBN: 97890-6562-333-1

URL: [www.vssd.nl/hlf/b022.htm](http://www.vssd.nl/hlf/b022.htm)

Opmerking:

Deze publicatie heeft als doel om op een praktische en overzichtelijke manier inzicht te geven in mogelijke risico's die zich kunnen voordoen bij de ontwikkeling van locaties.

De auteurs pretenderen niet een uitputtende verhandeling over de beschreven risico's te hebben geschreven.

Bij het lezen en het gebruik van dit boek dient u rekening te houden met het volgende:

- niet alle mogelijke risico's zijn beschreven (de opsomming van risico's is niet-limitatief);
- wet- en regelgeving zijn sterk aan verandering onderhevig;
- regelmatig wordt er nieuwe jurisprudentie gevormd die een ander licht kan werpen op de strekking van een risico.

# Inhoud

Inleiding.....	1
De kenbaarheid van risico's via kadastrale informatie.....	4
Mededelingsplicht en onderzoeksplicht.....	9
Archeologische monumenten.....	11
Asbest.....	15
Beschermde gebieden en soorten.....	20
Beschermde monumenten.....	27
Beslag.....	31
Bestemmingsplan.....	34
Bodemverontreiniging.....	38
Bouwclaim.....	42
Erfdienstbaarheden.....	45
Exploitatieplan.....	50
Externe veiligheid.....	54
Geurhinder.....	60
Geluidszones van wegen, spoor en industrie.....	66
Kabels en leidingen.....	72
Koopoptie.....	76
Niet gesprongen explosieven.....	79
Onteigening.....	83
Parkeernormen.....	87
Planschade.....	91
Voorkeursrecht.....	96
Watertoets.....	100
Waterwingebied.....	104

# Dankwoord

Wij zijn veel dank verschuldigd aan mr. A.Z.R. (Regina) Koning, onderzoeksmedewerker van het Instituut voor Bouwrecht te Den Haag en deeltijd-docent Milieurecht aan de Technische Universiteit Delft. Haar commentaar heeft geleid tot verbetering en uitbreiding van de milieurechtelijke onderwerpen.

Ook gaat veel dank uit naar prof.mr. H.D. (Hendrik) Ploeger, hoogleraar Privaatrechtelijke aspecten van het onroerend goed aan de Vrije Universiteit te Amsterdam en universitair hoofddocent aan het Onderzoeksinstituut OTB van de Technische Universiteit Delft, voor zijn opmerkingen en verbeteringen bij de privaatrechtelijke onderwerpen.

Uiteraard berust de verantwoordelijkheid voor de tekst geheel bij ons als auteurs.

Fred Hobma en Jelle Koolwijk

*Afdeling Real Estate & Housing, Faculteit Bouwkunde, TU Delft*

## Inleiding

### Terminologie

**R**isico kunnen we definiëren als de kans op een gebeurtenis met een negatief effect<sup>1</sup>. Risico's kunnen nadelig zijn voor het slagen van een project of zelfs voor het voortbestaan van de organisatie die het project is aangegaan. De vele praktijkvoorbeelden uit dit boek getuigen daarvan. Bij de ontwikkeling of herontwikkeling van gebouwen en gebieden is het management van deze risico's dan ook van groot belang.

Met dit boek willen wij een bijdrage leveren aan de identificatie van risico's bij de (her)ontwikkeling van locaties in een vroege fase van een project. Risico-identificatie omschrijven we daarbij als het systematisch in kaart brengen van de risico's van een project.<sup>2</sup> Door risico's vroegtijdig te identificeren kunnen ze (beter) worden beheerst en worden ongewenste gebeurtenissen zo veel als mogelijk uitgesloten.

Het identificeren en analyseren van de risico's en het bepalen van passende acties kan het beste in de voorfase van het besluitvormingstraject plaats vinden. Wanneer risicomangement namelijk in het vroegste stadium van het project wordt toegepast, is de kans op succes het grootst.<sup>3</sup>

Daar identificatie begint bij inzicht in en kennis over de verschillende risico's, hebben wij gemeend hierover een praktisch boek te moeten schrijven.

Risico-identificatie is een onderdeel van risicomangement. Risicomangement is het onderkennen en beheersen van risico's tijdens de ontwikkeling en realisatie

---

1 Gehner, E., Hobma, F.A.M. (2009). Risico's in de bouw. In Wamelink, J.W.F. (red.), *Inleiding Bouwmanagement* (blz. 379-401). Delft, VSSD.

2 Gehner, E., Hobma, F.A.M. (2009). Risico's in de bouw. In Wamelink, J.W.F. (red.), *Inleiding Bouwmanagement* (blz. 379-401). Delft, VSSD.

3 Elkington, P. & Smallman, C. (2002). Managing project risks: a case study from the utilities sector, *International journal of project management*, 20, blz. 49-57.

van een project met als doel de kans op een succesvol verloop ervan te verhogen.

Risicomanagement bestaat grofweg uit vier stappen die achtereenvolgens worden uitgevoerd, namelijk risico-identificatie, risicoanalyse, risicospons en risicobeheersing.<sup>4</sup> Wij beperken ons tot identificatie. Risicoanalyse, -respons en -beheersing vallen buiten de scope van dit boek.

In dit boek passen we risico-identificatie toe op locatie-ontwikkeling. *Locatie-ontwikkeling* zien wij als het proces van het aanbrengen van veranderingen in de ruimtelijke inrichting van een gebied. Dat kan, bijvoorbeeld, het bouwen van een individueel gebouw zijn op een relatief klein perceel, maar ook de (her)ontwikkeling van een groter bestaand gebied.

### **Vastgoedgebonden risico's**

In deze publicatie wordt een bepaald type risico's behandeld. Het zijn alle 'vastgoedgebonden' risico's. Dat wil zeggen, het zijn risico's verbonden aan een specifiek stuk grond en/of de gebouwen daarop. Meer concreet: risico's verbonden aan de grond en/of bestaande gebouwen van de te ontwikkelen locatie. De risico's kunnen worden gezien als beperkingen aan de mogelijke ontwikkeling van een specifieke locatie. In feite gaat het bij de vastgoedgebonden risico's om eigenschappen van de locatie (grond en bestaande gebouwen daarop) die 'gekend' moeten worden om een geïnformeerd besluit te kunnen nemen over de ontwikkeling van die locatie. Zijn de beperkingen niet gekend, dan is er een risico: de kans op een gebeurtenis met een negatief effect. Het negatieve effect is een locatie-ontwikkeling met een ander resultaat dan gewenst. Dat kan zijn dat het project niet verder kan gaan, of met (financieel) ongunstiger resultaat dan beoogd.

De focus op vastgoedgebonden risico's brengt met zich mee dat andere typen risico's, zoals het renterisico of het afzetrisko niet worden behandeld.

### **Doelgroep**

*Risico-identificatie bij locatieontwikkeling* is primair geschreven voor studenten. In het bijzonder denken we aan studerenden in opleidingen als Bouwkunde, Planologie, Real Estate en Bouwmanagement. We willen hen een compact naslagwerk bieden dat een overzicht geeft van verschillende risico's die aan de ontwikkeling of herontwikkeling van een locatie verbonden kunnen zijn. Secundair kan het overzicht de praktijk ten dienste zijn. Doel is om misslagen te voorkomen.

### **Opzet**

De opzet is eenvoudig. Begonnen wordt met twee algemene hoofdstukken: 'De kenbaarheid van risico's via kadastrale informatie' (hoofdstuk 2) en 'Mededelingsplicht en onderzoeksplicht' (hoofdstuk 3). In de daarop volgende 22 hoofdstukken zijn de risico's alfabetisch gerangschikt. Van elk risico geven we eerst een beknopte omschrijving (waaruit bestaat het risico?). De *omschrijving* wordt gevolgd door *achtergrondinformatie*. Aansluitend geven we een *identificatiemethode*, dat wil zeggen een manier waarmee het risico gekend kan worden. Om de risico's

4 Gehner, E. (2003). *Risicoanalyse bij projectontwikkeling*, Amsterdam: uitgeverij Sun.

tastbaar te maken worden ze geïllustreerd door *praktijkvoorbeelden* uit de actualiteit. De voorbeelden maken soms pijnlijk duidelijk wat er mis kan gaan als de risico's niet of onvoldoende worden onderkend.

Typisch uitgangspunt in dit boek is de situatie van een bouwiniciatiefnemer c.q. (project)ontwikkelaar die overweegt om een stuk grond (met eventueel daarop bestaande gebouwen) te verwerven teneinde vastgoed te gaan ontwikkelen of her-ontwikkelen.

Met deze opzet willen we op een eenvoudige en snelle wijze de belangrijkste vastgoedgebonden risico's ontsluiten. De gekozen opzet laat geen ruimte voor een diepgaande wetenschappelijke bespreking van elk van de risico's. Daarvoor verwijzen we naar de beschikbare handboeken.



## De kenbaarheid van risico's via kadastrale informatie

**M**et de 'kenbaarheid van risico's via kadastrale informatie' doelt dit hoofdstuk op een specifieke wijze waarop risico's kunnen worden geïdentificeerd. Bepaalde risico's zijn namelijk kenbaar door raadpleging van kadastrale informatie. Dat wil zeggen dat deze risico's te kennen zijn omdat ze geregistreerd staan. Deze registratie geldt niet voor alle risico's. In dit hoofdstuk wordt in algemene termen omschreven welke risico's via kadastrale informatie kenbaar zijn. Voorts wordt aangegeven hoe de kadastrale informatie kan worden verkregen. Daardoor kan in de hoofdstukken die de afzonderlijke risico's beschrijven – als dat risico inderdaad via kadastrale informatie kenbaar is – worden volstaan met een korte verwijzing naar dit hoofdstuk.

Voor een bespreking van de kenbaarheid van risico's via kadastrale informatie zijn twee onderscheiden van belang. Het eerste onderscheid is dat tussen privaatrechtelijke en publiekrechtelijke beperkingen. Het tweede onderscheid is dat tussen gemeentelijke beperkingen en beperkingen van andere overheden. We kunnen de in dit hoofdstuk te bespreken 'beperkingen' grosso modo gelijkstellen met 'risico's'. Een beperking kan – kort – worden omschreven als een begrenzing van de vrijheid om een onroerende zaak op een bepaalde wijze te gebruiken.

### *Privaatrechtelijke en publiekrechtelijke beperkingen*

Het eerste onderscheid is dat tussen privaatrechtelijke en publiekrechtelijke beperkingen. Een privaatrechtelijke beperking is een beperking die door middel van een afspraak tussen twee partijen tot stand komt. Een voorbeeld van een privaatrechtelijke beperking is een erfdienstbaarheid zoals het recht van overpad. Op grond van het recht van overpad heeft de ene partij (de eigenaar of gebruiker van onroerende zaak X) het recht om de grond van de andere partij (Y) over te steken. Andere voorbeelden van privaatrechtelijke beperkingen zijn erfpacht (het recht om een onroerende zaak van een ander voor langere tijd te gebruiken) en opstal (het recht om in, op of boven een onroerende zaak van een ander [ei-