

# Ontwikkeling van sportcomplexen: Het recht van erfpacht vs. recht van opstal



## 1. Inleiding

De aanleg, ontwikkeling en exploitatie van sportcomplexen vormen een wezenlijk onderdeel van het gemeentelijke takenpakket in Nederland. Sportaccommodaties zijn immers niet alleen plekken voor beweging en ontspanning, maar ook cruciale maatschappelijke voorzieningen die bijdragen aan gezondheid, sociale cohesie en leefbaarheid binnen wijken en dorpen. In dit proces hebben gemeenten en sportverenigingen vaak een nauwe en langdurige samenwerkingsrelatie, waarbij elk vanuit eigen belangen en verantwoordelijkheden opereert.

### ***Gemeentelijke regierol versus verenigingsbelangen***

Voor gemeenten is het van groot belang om de regie te behouden over de grond waarop sportcomplexen worden gerealiseerd. Dit komt voort uit hun wettelijke taak om ruimtelijke ordening te beheren en toekomstbestendig beleid te voeren dat aansluit bij bredere maatschappelijke doelen, zoals het stimuleren van sportparticipatie, het bevorderen van duurzaamheid en het efficiënt benutten van schaarse grondposities. Door eigendom en zeggenschap over de grond te behouden, kunnen gemeenten invloed blijven uitoefenen op de invulling, het gebruik en de ontwikkeling van sportterreinen in lijn met deze doelen.

Aan de andere kant hebben sportverenigingen, als primaire gebruikers en vaak ook investeerders in sportaccommodaties, een sterke behoefte aan zekerheid over het gebruik van het terrein en de gebouwen. Ze willen beschikken over duidelijke gebruiksrechten, zeggenschap over de inrichting en exploitatie, en vooral de zekerheid dat hun investeringen in bijvoorbeeld clubgebouwen, tribunes of kleedkamers juridisch worden beschermd. Zonder voldoende rechtszekerheid worden investeringen risicovol en kan het lastig zijn om financiering aan te trekken of subsidies te verkrijgen.

### ***Recht van erfpacht versus recht van opstal: een cruciale keuze***

De juridische instrumenten die deze scheiding tussen eigendom en gebruik mogelijk maken, zijn het recht van erfpacht en het recht van opstal. Beide zijn zogenaamde zakelijke rechten die het mogelijk maken dat het eigendom van de grond en het eigendom van de opstallen (gebouwen en constructies) juridisch gescheiden kunnen zijn. Dit biedt flexibiliteit en maatwerk in de samenwerking tussen gemeenten en sportverenigingen.

Desondanks verschillen erfpacht en opstal wezenlijk van elkaar, niet alleen in juridische opzet, maar ook in hun praktische en financiële implicaties. Waar het recht van erfpacht vooral betrekking heeft op het langdurige gebruik van grond met eigendom van opstallen door de erfpachter, is het recht van opstal met name bedoeld om opstallen op andermans grond te vestigen met behoud van eigendom door de opstaller, maar met vaak een terugval van eigendom aan de grondeigenaar na afloop van het recht.

Deze verschillen hebben grote gevolgen voor de wijze waarop investeringen, exploitatie en eigendom worden geregeld, en daarmee voor de samenwerking tussen gemeenten en sportverenigingen.

### ***Doel en opzet van dit whitepaper***

Dit whitepaper is opgesteld om helderheid te bieden in de keuze tussen het erfpachtrecht en opstalrecht in de context van sportcomplexen. Het beoogt niet alleen de juridische kenmerken van beide rechten uiteen te zetten, maar gaat ook in op de knelpunten en risico's die in de praktijk veelvuldig voorkomen. Bovendien worden praktische handvatten en aanbevelingen aangereikt om gemeenten en verenigingen te ondersteunen bij het maken van een weloverwogen keuze die aansluit bij hun specifieke situatie en doelstellingen.

Door inzicht te bieden in de juridische, fiscale, financiële en beleidsmatige aspecten, wil dit document bijdragen aan een transparante en duurzame samenwerking tussen gemeenten en sportverenigingen, met als uiteindelijk doel het creëren van toekomstbestendige en kwalitatieve sportaccommodaties voor de samenleving.

## 2. Juridische context

### 2.1 Zakelijke rechten in het Burgerlijk Wetboek

In het Nederlandse rechtssysteem spelen zakelijke rechten een centrale rol bij het reguleren van de verhouding tussen eigendom en gebruik van onroerende zaken. Deze rechten zijn in Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek (BW) geregeld, dat specifiek handelt over goederenrechtelijke verhoudingen.

Het eigendomsrecht vormt het meest omvattende en absolute recht op een zaak. De eigenaar heeft het recht om de zaak te gebruiken, te bezitten en erover te beschikken, binnen de grenzen van de wet. Echter, eigendom kan worden beperkt of opgedeeld door het vestigen van zakelijke rechten ten behoeve van derden. Dit betekent dat anderen, naast de eigenaar, rechten kunnen verkrijgen om een onroerende zaak te gebruiken of te beheren, zonder zelf eigenaar te zijn van de grond.

In de context van sportcomplexen zijn met name twee zakelijke rechten van belang: het recht van erfpacht en het recht van opstal. Deze rechten maken het mogelijk om het eigendom van de grond te scheiden van het gebruik en eigendom van opstallen, waarmee flexibiliteit wordt gecreëerd die aansluit bij de uiteenlopende belangen van gemeenten en sportverenigingen.

#### ***Recht van erfpacht (artikelen 5:85 e.v. BW)***

Het recht van erfpacht is een langdurig zakelijk recht dat iemand (de erfpachter) het recht geeft om een onroerende zaak, meestal grond, te gebruiken alsof hij eigenaar is, maar zonder het eigendom te verkrijgen. De erfpachter mag op die grond opstallen bouwen en is doorgaans ook eigenaar van deze opstallen.

Het erfpachtrecht wordt gevestigd voor een bepaalde duur, meestal 30, 50 of 99 jaar, en kan tegen betaling van een periodieke canon aan de eigenaar (de verpachter) worden verleend. Dit recht is overdraagbaar en kan worden bezwaard met hypotheek, wat het aantrekkelijk maakt voor investeerders en financiers. De erfpachter heeft daardoor zekerheid dat zijn investeringen juridisch zijn beschermd en kan relatief vrij beschikken over de opstallen.

Een belangrijk kenmerk van erfpacht is dat na afloop van de looptijd het eigendom van de opstallen in principe bij de erfverpachter blijft, tenzij in de erfpachtovereenkomst andere afspraken zijn gemaakt. Dit maakt erfpacht geschikt voor situaties waarin langdurig gebruik gewenst is.

#### ***Recht van opstal (artikelen 5:101 e.v. BW)***

Het recht van opstal is het recht om gebouwen, werken of beplantingen op, onder of boven een onroerende zaak van een ander te hebben, terwijl de opstaller eigenaar blijft van deze opstallen. Dit recht kan ook voor een beperkte tijd worden gevestigd, en net als erfpacht is het overdraagbaar en kan het worden bezwaard.

Het wezenlijke verschil met erfpacht is dat het recht van opstal strikt betrekking heeft op de opstallen en niet op de grond zelf. Dit betekent dat bij het einde van het opstalrecht de opstallen in beginsel terugvallen aan de grondeigenaar, tenzij anders overeengekomen.

Dit brengt specifieke juridische risico's met zich mee, bijvoorbeeld over de vergoeding voor de opstallen en de verantwoordelijkheid voor onderhoud.

Door deze eigendomsscheiding is het opstalrecht bijzonder geschikt voor situaties waarin de gemeente eigenaar wil blijven van de grond en ook op termijn de mogelijkheid wil behouden om de opstallen terug te nemen, bijvoorbeeld bij herontwikkeling. De opstaller, zoals een sportvereniging, heeft door het opstalrecht een zekere mate van eigendom en gebruiksrecht, maar met beperktere zekerheid dan bij erfpacht.

#### ***Vestiging, inschrijving en overdraagbaarheid***

Beide zakelijke rechten worden formeel gevestigd door middel van een notariële akte, die bij het Kadaster wordt ingeschreven. Deze inschrijving is cruciaal omdat zij derden beschermt en zekerheid biedt over de rechtspositie van de houder van het recht. Het Kadaster fungeert daarmee als openbaar register waar rechten op onroerend goed transparant zijn vastgelegd. Daarnaast kunnen zowel het recht van erfpacht als het recht van opstal worden overgedragen aan derden en bezwaard met hypotheek of andere zekerheidsrechten. Dit maakt financiering van investeringen mogelijk, omdat geldverstrekkers zekerheid krijgen dat zij bij wanbetaling hun rechten kunnen effectueren.

#### ***Samenvattend***

De zakelijke rechten van erfpacht en opstal vormen essentiële instrumenten voor het scheiden van eigendom en gebruik in de vastgoedpraktijk, en in het bijzonder bij de ontwikkeling en exploitatie van sportcomplexen. Het Burgerlijk Wetboek voorziet in duidelijke kaders voor deze rechten, maar de praktische invulling vergt zorgvuldige afweging van de juridische, financiële en beleidsmatige consequenties. In de volgende hoofdstukken worden deze aspecten verder uitgewerkt en toegelicht aan de hand van praktijkvoorbeelden en concrete aandachtspunten.



### 3. Vergelijking tussen erfpacht en opstal

Hieronder een uitgebreide vergelijking

| Kenmerk                          | Erfpacht                                                | Opstal                                                    |
|----------------------------------|---------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| <b>Doel</b>                      | Gebruik van grond voor lange termijn                    | Eigendom van opstallen zonder eigendom van grond          |
| <b>Grond</b>                     | Blijft eigendom gemeente                                | Blijft eigendom gemeente                                  |
| <b>Opstallen</b>                 | Worden eigendom van de erfpachter (mits overeengekomen) | Worden eigendom van de opstaller                          |
| <b>Gebruik</b>                   | Volledig gebruiksrecht van de grond                     | Beperkt tot het hebben van een bouwwerk                   |
| <b>Looptijd</b>                  | Vaak 30 – 99 jaar                                       | Flexibel, kan ook kort zijn (5 – 30 jaar)                 |
| <b>Canon/opstal vergoeding</b>   | Ja, tenzij afgekocht                                    | Ja of nee, afhankelijk van afspraak                       |
| <b>Financierbaar</b>             | Banken zijn vertrouwd met erfpacht                      | Financiering lastiger door kortere looptijd               |
| <b>Einde recht</b>               | Vaak complex: afkoop, overdracht, boedelscheiding       | Gemeente krijgt in beginsel de opstallen                  |
| <b>Notariële akte verplicht?</b> | Ja                                                      | Ja                                                        |
| <b>Registergoed</b>              | Ja                                                      | Ja                                                        |
| <b>Btw en belastingen</b>        | Btw mogelijk op canon; overdracht vaak belast           | Let op bij einde opstalrecht; overdracht of sloop vereist |
| <b>Flexibiliteit</b>             | Minder flexibel                                         | Grote contractvrijheid                                    |

### 4. Problemen in de praktijk

De keuze tussen een recht van erfpacht of opstal is niet louter juridisch van aard, maar raakt aan bredere belangen van gemeenten en sportverenigingen.

In de praktijk zien we dat juist de botsing van die belangen en de juridische complexiteit rond eigendom, aansprakelijkheid, en beëindiging van rechten vaak tot onduidelijkheid of zelfs conflicten leidt. Hieronder worden de meest voorkomende knelpunten besproken.

#### 4.1 Verschillende belangen tussen gemeente en sportvereniging

Gemeenten en sportverenigingen werken in veel gevallen goed samen aan de ontwikkeling en het beheer van sportaccommodaties. Toch ontstaat er regelmatig spanning, met name wanneer het gaat om eigendom, zeggenschap, verantwoordelijkheid en financiële risico's.

Voor gemeenten is het essentieel om de regie over de grond te behouden. Dat betekent dat zij in principe eigenaar willen blijven van de onderliggende grond, met het oog op de ruimtelijke ordening, toekomstige gebiedsontwikkeling en herinrichting. Gemeenten willen ook hun beleidsdoelen op het gebied van sport, gezondheid en toegankelijkheid kunnen blijven sturen.

Daartegenover staan sportverenigingen die vooral behoefte hebben aan zekerheid voor hun investeringen. Wanneer een vereniging bijvoorbeeld € 300.000 investeert in een nieuw clubgebouw, willen zij de garantie dat ze dit gebouw kunnen blijven gebruiken, beheren en – in veel gevallen – ook juridisch bezitten. Zonder eigendom kunnen zij geen hypothecaire lening afsluiten of gebruik maken van subsidies die alleen beschikbaar zijn voor eigenaren.

Daarnaast speelt het vraagstuk van eigendom van opstallen een centrale rol. Gemeenten willen niet altijd eigenaar worden van gebouwen die zij niet zelf financieren of beheren. Tegelijkertijd zijn sportverenigingen vaak niet in staat om gebouwen te onderhouden zonder duidelijke juridische titel. Deze tegenstelling leidt in de praktijk regelmatig tot onduidelijke situaties waarbij eigendom, aansprakelijkheid en beheer door elkaar heen lopen.

Verder hebben gemeenten belang bij het beperken van fiscale gevolgen, bijvoorbeeld door te voorkomen dat btw verschuldigd is over erfpachtcanon of bij overdracht van gebouwen. Sportverenigingen zijn op hun beurt juist gericht op het toegang verkrijgen tot subsidies, fondsen en financieringsmogelijkheden. Die zijn vaak gebonden aan het hebben van juridisch eigendom of langlopende gebruiksrechten. Ook dit zorgt voor tegengestelde belangen in de vormgeving van de overeenkomst.

Tot slot is er het spanningsveld rond aansprakelijkheid en zeggenschap. Gemeenten willen vaak niet verantwoordelijk zijn voor de technische staat van gebouwen die zij niet zelf

beheren. Sportverenigingen willen juist maximale zeggenschap over de indeling, het gebruik en de verbouwing van hun accommodatie. In veel gevallen leidt dit tot een juridisch compromis, maar niet zelden ook tot onduidelijke afspraken. Zeker bij oudere sportcomplexen waar geen actuele contracten aanwezig zijn, ontstaat ruimte voor interpretatieverschillen en discussies over rechten en plichten.

#### 4.2 Risico's bij natrekking

Een van de meest onderschatte juridische risico's in de samenwerking tussen gemeenten en sportverenigingen is het fenomeen natrekking. Volgens artikel 5:20 van het Burgerlijk Wetboek worden gebouwen die duurzaam met de grond zijn verenigd, eigendom van de grondeigenaar, tenzij er expliciet een recht van opstal is gevestigd. Dat betekent dat, bij het ontbreken van een opstalrecht, de gemeente automatisch eigenaar wordt van bijvoorbeeld een clubhuis, tribune of kantine die door de sportvereniging is gebouwd.

Deze natrekking leidt in de praktijk tot meerdere onduidelijkheden:

- Onderhoud en renovatie: Wie is verantwoordelijk voor het onderhoud van een gebouw dat juridisch bij de gemeente hoort, maar functioneel in gebruik is bij de vereniging? Moet de vereniging investeren in een gebouw dat zij juridisch niet bezit? En wat als de vereniging het gebouw wil verbouwen of verduurzamen?
- Lasten en belastingen: Wie betaalt de verzekeringspremies, belastingen (bijvoorbeeld onroerendezaakbelasting), en andere lasten die verbonden zijn aan het gebouw? Zonder duidelijke afspraken kan de verantwoordelijkheid op het verkeerde bestuursorgaan komen te rusten, met mogelijke conflicten als gevolg.
- Verzekering en schadevergoeding: In geval van brandschade of vandalisme is de vraag wie de verzekeringsuitkering ontvangt. Als de opstallen door natrekking eigendom zijn van de gemeente, maar de verzekering door de vereniging is afgesloten, kan dit leiden tot juridische complicaties of verlies van het recht op uitkering.

In veel gevallen blijkt pas bij een calamiteit (zoals brand of schade) of bij beëindiging van de samenwerking dat natrekking niet goed geregeld is. Dat kan financiële en juridische gevolgen hebben voor beide partijen.

#### 4.3 Beëindiging en waardering

Zowel het recht van erfpacht als het recht van opstal is eindig, al zijn de voorwaarden en gevolgen bij beëindiging verschillend. Toch is juist het einde van het zakelijk recht vaak een bron van onduidelijkheid of conflict.

Bij een erfpacht wordt vaak een looptijd van 30, 50 of 99 jaar gehanteerd. Tegen het einde van deze periode ontstaat de vraag: Wat gebeurt er met de opstallen? Zijn er afspraken over overname door de gemeente? Wordt een financiële vergoeding uitgekeerd aan de vereniging? Moet het gebouw worden gesloopt, en zo ja, op wiens kosten? Als hierover bij aanvang van de erfpacht geen heldere afspraken zijn gemaakt, ontstaat er vaak discussie, vooral wanneer het gebouw nog waarde heeft of wanneer de vereniging nieuwe investeringen wil doen.

Bij een recht van opstal is de regeling meestal explicieter. De hoofdregel is dat bij het einde van het recht van opstal de opstallen terugvallen aan de grondeigenaar, tenzij anders overeengekomen. De vraag die dan rijst, is of de gemeente verplicht is om een vergoeding te betalen voor de waarde van het gebouw. Het Burgerlijk Wetboek bevat geen harde verplichting voor een schadevergoeding, maar rechters kunnen oordelen dat er op basis van redelijkheid en billijkheid toch een vergoeding verschuldigd is. Dit maakt het einde van een opstalrecht juridisch onzeker voor beide partijen.

Daarnaast ontstaan problemen als er geen afspraken zijn over de waarderingsmethode. Hoe bepaal je de restwaarde van een clubgebouw dat na 30 jaar nog functioneert, maar technisch is afgeschreven? En op welke manier worden duurzame investeringen (zoals zonnepanelen of isolatie) gewaardeerd? Het ontbreken van een vooraf overeengekomen waarderingsmethodiek leidt vaak tot langdurige onderhandelingen of juridische procedures.

Ook is er de vraag hoe partijen omgaan met nieuwe investeringen vlak voor het einde van het recht. Gemeenten willen geen extra verplichtingen op zich nemen, terwijl sportverenigingen niet geneigd zijn om te investeren zonder zekerheid van verlenging of compensatie.



## 5. Keuzecriteria en strategische overwegingen

De beslissing om bij de inrichting van een sportcomplex te kiezen voor een recht van erfpacht dan wel een recht van opstal is zelden louter juridisch-technisch.

In de praktijk hangt deze keuze nauw samen met de strategische doelen van de betrokken partijen, de aard en omvang van de investering, de gewenste flexibiliteit in tijd en gebruik, en de juridische en fiscale randvoorwaarden. Er is dan ook geen universeel 'juist' antwoord: de geschiktheid van een constructie hangt steeds af van het specifieke project, de betrokken actoren en het beoogde toekomstbeeld.

### ***Investerings en eigendomspositie***

Een van de belangrijkste overwegingen betreft de hoogte van de investering die de sportvereniging of een derde partij (bijvoorbeeld een stichting of exploitant) in de accommodatie doet. Wanneer het gaat om substantiële investeringen – zoals de bouw van een volledig nieuw sportcomplex, inclusief kantine, tribunes, kleedkamers en duurzame installaties – is een langdurige rechtszekerheid essentieel. Een erfpachtconstructie leent zich bij uitstek voor dit type situatie, omdat het niet alleen een gebruiksrecht op de grond biedt, maar ook een sterk juridisch kader waarin de vereniging eigenaar van de opstallen blijft en deze positie gedurende een lange looptijd (vaak tientallen jaren) kan behouden.

Het recht van opstal biedt diezelfde eigendomspositie, maar vaak slechts tijdelijk. Het wordt regelmatig gebruikt bij situaties waarin de investering beperkter is, of wanneer men bewust kiest voor een kortere looptijd. De sportvereniging verkrijgt in dat geval wél eigendom van de opstallen, maar die eigendom eindigt in principe op het moment dat het opstalrecht afloopt, tenzij er aanvullende afspraken worden gemaakt over verlenging of vergoeding. Dat maakt een opstalconstructie in beginsel minder geschikt voor zeer kapitaalsintensieve projecten, tenzij deze goed contractueel zijn geborgd.

### ***Looptijd en flexibiliteit***

Een ander belangrijk criterium bij de keuze is de gewenste flexibiliteit in tijd. Een erfpacht is per definitie een langdurige verbintenis. Looptijden van 30, 50 of zelfs 99 jaar zijn gebruikelijk, juist vanwege de kapitaalsintensieve aard van de voorzieningen. Dit biedt stabiliteit voor de sportvereniging, maar beperkt tegelijkertijd de flexibiliteit voor de gemeente, die gedurende de looptijd gebonden is aan het recht.

Daartegenover staat het opstalrecht, dat – mede vanwege zijn aard – flexibeler kan worden ingericht. Het is geschikt voor situaties waarin men bewust kiest voor een kortere tijdshorizon of wanneer er

onzekerheid bestaat over toekomstige gebiedsontwikkeling. Gemeenten die bijvoorbeeld de ambitie hebben om een sportterrein binnen 10 à 15 jaar herin te richten, of die willen inspelen op veranderende ruimtelijke opgaven, geven vaak de voorkeur aan een opstalconstructie. Hiermee behouden zij de mogelijkheid om na afloop van het recht opnieuw invulling te geven aan de locatie, zonder langdurige juridische verankering van het gebruik.

### ***Eigendom, zeggenschap en herontwikkeling***

Voor veel gemeenten speelt ook de vraag of zij op termijn zeggenschap willen over de opstallen. Bij erfpacht blijft het gebouw eigendom van de erfpachter, zelfs na afloop van het recht, tenzij contractueel anders is vastgelegd. Dit kan het herontwikkelen van een terrein bemoeilijken. Wanneer de gemeente bijvoorbeeld plannen heeft om het sportcomplex op te schalen of van bestemming te veranderen, kan zij te maken krijgen met claims van de vereniging of met complexe onderhandelingen over uitkoop of vergoeding.

Een opstalrecht biedt hierin meer sturing. Omdat het gebouw juridisch aan de grondeigenaar vervalt bij afloop van het recht – tenzij contractueel anders bepaald – kunnen gemeenten bij opstal eenvoudiger de regie houden. Dit maakt het opstalrecht aantrekkelijk in projecten met een tijdelijk karakter, of waarin de gemeente nadrukkelijk toekomstige ontwikkelmogelijkheden open wil houden.

### ***Toegang tot subsidies en financiering***

Een praktische, maar niet te onderschatten factor betreft de toegang tot financiering en subsidieregelingen. Veel fondsen en overheden stellen als voorwaarde dat de aanvrager juridisch eigenaar is van het gebouw waarin wordt geïnvesteerd, of in elk geval over een duurzaam recht beschikt waarmee die investering wordt beschermd.

In dat opzicht voldoen zowel erfpacht als opstal – mits goed ingericht – aan deze voorwaarden. Wel is het van belang dat in het geval van een opstalrecht de looptijd en gebruiksrechten voldoende zijn om het eigendom juridisch te onderbouwen.

Wanneer de looptijd van het recht van opstal te kort is, of wanneer de rechten niet overdraagbaar zijn, lopen verenigingen het risico dat hun aanvraag voor subsidies of leningen wordt afgewezen. In dergelijke gevallen is erfpacht juridisch robuuster, juist vanwege het langdurige karakter en de overdraagbaarheid.



## **Beëindigingsmogelijkheden en exitstrategieën**

De mogelijkheid om een overeenkomst flexibel te beëindigen is vaak cruciaal, zeker wanneer sprake is van politieke of maatschappelijke onzekerheid, of bij gebruik door meerdere organisaties. Bij erfpacht ligt de nadruk op langdurige gebondenheid: een erfpachtcontract beëindigen vóór de afgesproken termijn vereist meestal instemming van beide partijen of een specifieke ontbindende voorwaarde.

Ook de beëindiging door wanprestatie of veranderde omstandigheden leidt vaak tot juridische procedures of vergoedingsdiscussies.

Het opstalrecht is daarin flexibeler. Omdat het tijdelijk en gebruikgericht is, kan het relatief eenvoudig worden ingericht met tussentijdse beëindigingsmogelijkheden, bijvoorbeeld bij gewijzigde beleidsdoelen of bij wanprestatie van de gebruiker. Dit maakt het opstalrecht geschikter voor situaties waarin onzekerheid of veranderlijkheid een rol speelt.

### **Complexiteit van betrokken partijen**

In projecten waar meerdere actoren betrokken zijn – zoals een sportkoepel, een beheerstichting of een gemeentelijke exploitatiemaatschappij – neemt de behoefte aan juridische helderheid toe.

Erfpachtconstructies zijn van oudsher juridisch complexer, vooral wanneer het gaat om ondererfpacht, onderhuur, of doorlevering van gebruiksrechten aan derden. Bij meerdere partijen die elkaar opvolgen of gezamenlijk gebruik maken van het terrein, kan dit leiden tot gelaagde rechtsposities en een verhoogd risico op interpretatieverschillen.

Het recht van opstal is in dat opzicht overzichtelijker in te richten, mits duidelijke afspraken worden gemaakt over gebruik, eigendom, verantwoordelijkheid en overdraagbaarheid. In tijdelijke samenwerkingen of in constructies waarin de uiteindelijke exploitatie bij een derde partij ligt (zoals een sportbedrijf), kan het opstalrecht meer flexibiliteit en duidelijkheid bieden.

## **6. Beleidsmatige context voor gemeenten**

Bij de inrichting en exploitatie van sportcomplexen speelt de keuze tussen een recht van erfpacht en een recht van opstal niet alleen een juridische rol, maar is zij ook stevig geworteld in de beleidsmatige en bestuurlijke context van gemeenten. De wijze waarop gemeenten sportbeleid vormgeven, hoe zij hun governance organiseren en welke juridische kaders zij daarbij in acht moeten nemen, bepaalt in belangrijke mate welk zakelijk recht het beste past bij hun doelstellingen en samenwerkingsvormen. Dit hoofdstuk biedt een diepgaand overzicht van deze beleidsmatige context en de juridische implicaties die daarmee samenhangen.

## **6.1 Rol van het gemeentelijk sportbeleid**

Sport vormt voor veel gemeenten een belangrijk instrument om maatschappelijke doelen te realiseren, zoals het stimuleren van bewegen, het bevorderen van sociale cohesie en het verbeteren van de leefbaarheid in wijken. Het gemeentelijk sportbeleid is daarom vaak gericht op vier kernpunten: het bevorderen van een actieve leefstijl onder de bevolking, het waarborgen van de toegankelijkheid van sportaccommodaties, het efficiënt en duurzaam gebruik van schaarse grond en de structurele, duurzame exploitatie van deze voorzieningen.

Binnen deze beleidskaders is het noodzakelijk dat het gekozen zakelijk recht – erfpacht of opstal – niet slechts een juridische formaliteit is, maar daadwerkelijk bijdraagt aan het faciliteren van samenwerking met sportverenigingen en andere gebruikers, terwijl het ook de beleidsdoelstellingen van de gemeente ondersteunt. Zo wil de gemeente de regie over haar grond behouden om beleidsmatig te kunnen sturen op ruimtelijke ordening en toekomstige gebiedsontwikkeling, maar tegelijkertijd moeten investerende verenigingen zekerheid krijgen over hun rechten en mogelijkheden.

Erfpacht wordt vaak gekozen bij langdurige samenwerkingen waarbij gebruikers substantiële investeringen doen en een stevige juridische positie willen innemen. Het recht van opstal biedt daarentegen meer flexibiliteit, bijvoorbeeld bij kortlopende projecten of wanneer de gemeente ruimte wil houden voor toekomstige herontwikkeling. Vooral bij tijdelijke initiatieven of vernieuwende sportconcepten kan een opstalrecht beter aansluiten bij het gemeentelijk beleid.

Het is van cruciaal belang dat deze juridische instrumenten aansluiten bij het beleidsmatige doel en dat de afspraken hierover helder en transparant worden vastgelegd. Een juiste balans tussen juridische zekerheid voor de gebruiker en beleidsmatige sturing voor de gemeente voorkomt latere conflicten en zorgt voor een duurzaam en verantwoord sportklimaat.

## **6.2 Governance, aanbesteding en het Didam-arrest**

Naast de inhoudelijke beleidsafwegingen speelt het juridische kader rond governance en aanbestedingsrecht een essentiële rol. Bij publiek-private samenwerkingen, zoals samenwerkingen met sportverenigingen, stichtingen of commerciële exploitanten, moeten gemeenten zorgvuldig omgaan met de uitgifte van erfpacht- of opstalrechten. Deze rechten brengen immers exclusieve gebruiksmogelijkheden met zich mee, die onder het toezicht van mededingingsregels en aanbestedingsverplichtingen kunnen vallen.

Een recente en zeer invloedrijke ontwikkeling zijn de zogenaamde Didam-arresten van de Hoge Raad. Deze arresten benadrukt dat gemeenten bij de uitgifte van schaarse grond of zakelijke rechten zoals erfpacht en opstal gehouden zijn aan het gelijkheidsbeginsel. Dit houdt in dat zij een transparante en objectieve selectieprocedure moeten hanteren, tenzij objectief kan worden aangetoond dat slechts één gegadigde redelijkerwijs in aanmerking komt.

Hierdoor kunnen gemeenten niet zomaar zonder meer rechten direct aan een sportvereniging toekennen, ook al is deze vereniging al gebruiker van het terrein.

Het Didam-arrest heeft daarmee grote gevolgen voor de uitgiftepraktijk van gemeenten. Indien een gemeente een erfpacht- of opstalrecht wil verstrekken, dient zij dit vooraf kenbaar te maken (de zogenaamde Didam-publicatie), zodat andere belangstellenden de mogelijkheid krijgen om zich aan te melden. Alleen bij een deugdelijke en transparante motivering van exclusiviteit kan een directe gunning plaatsvinden. Deze waarborg dient om willekeur te voorkomen en gelijke kansen voor alle potentiële partijen te waarborgen.

Daarnaast moeten gemeenten rekening houden met aanbestedingsregels en het staatssteunkader. De uitgifte van zakelijke rechten kan onder bepaalde omstandigheden een aanbestedingsplicht in het leven roepen of als (verborgen) staatssteun worden gezien, bijvoorbeeld wanneer het gebruiksrecht onder marktwaarde wordt verstrekt. Dit vraagt om een zorgvuldige juridische toetsing en, indien nodig, het treffen van passende maatregelen, zoals het organiseren van een openbare selectieprocedure of het marktconform vaststellen van de canon.

In samenwerkingen waarbij meerdere partijen betrokken zijn – bijvoorbeeld verenigingen, stichtingen en commerciële partijen – is het van belang dat governance en eigendomsverhoudingen zorgvuldig worden vastgelegd. Dit voorkomt conflicten over zeggenschap, aansprakelijkheid en exploitatie en draagt bij aan een bestuurbaar en transparant beheer van de sportaccommodatie.

## 7. Praktijkvoorbeelden

In de praktijk zien we vaak uiteenlopende situaties waarbij gemeenten en sportverenigingen gebruik maken van erfpacht- en opstalrechten om sportaccommodaties te ontwikkelen en te beheren. Hieronder worden twee representatieve voorbeelden toegelicht, waarbij niet alleen de juridische constructie wordt beschreven, maar ook de onderliggende beleidsmatige en praktische overwegingen. Deze cases illustreren de complexiteit en de mogelijke valkuilen, maar ook de kansen die beide rechten bieden bij het organiseren van sportvoorzieningen.

### Voorbeeld 1: Voetbalvereniging X bouwt nieuwe tribune

In dit scenario blijft de gemeente eigenaar van het sportterrein waarop een voetbalvereniging actief is. De vereniging wenst echter zelf een nieuwe tribune te bouwen en de volledige investering daarvoor op zich te nemen. De vereniging wil daarbij verzekerd zijn van eigendom en zeggenschap over de tribune, onder meer om financiering via leningen en subsidies mogelijk te maken, en om verzekeringskwesties helder te regelen.

#### Juridische aanpak en afweging:

De gemeente besluit een recht van opstal toe te kennen voor de tribune, met een looptijd van 25 jaar en een terugleveringsverplichting aan het einde van die periode. Dit betekent dat de vereniging juridisch eigenaar wordt van de tribune, terwijl de grond eigendom blijft van de gemeente.

Door deze constructie wordt het juridische risico van natrekking vermeden: zonder opstalrecht zou de tribune automatisch eigendom worden van de gemeente, ook al heeft de vereniging geïnvesteerd. Het opstalrecht biedt de vereniging de mogelijkheid om de tribune zelfstandig te verzekeren, te beheren en te onderhouden.

#### Beleidsmatige en praktische implicaties:

- De gemeente behoudt de regie over haar grond en voorkomt dat gebouwen zonder haar invloed worden geëxploiteerd.
- De vereniging krijgt zekerheid over haar investering, wat het aantrekken van financiering en subsidies vergemakkelijkt.
- Door het recht van opstal is het voor de vereniging duidelijk welke verantwoordelijkheden zij draagt, met name op het gebied van onderhoud en verzekeringen.
- De terugleveringsverplichting zorgt ervoor dat de gemeente na afloop van de 25 jaar de beschikking krijgt over de tribune, waardoor toekomstige gebiedsontwikkelingen beter kunnen worden vormgegeven.

Deze aanpak laat zien hoe het recht van opstal een praktische oplossing kan bieden voor investeringszekerheid, terwijl het gemeentelijk eigendom van de grond wordt gewaarborgd. Belangrijk is dat de afspraken over onderhoud, aansprakelijkheid en beëindiging helder worden vastgelegd om latere geschillen te voorkomen.

## Voorbeeld 2: Nieuwe sportcampus met meerdere gebruikers

Een gemeente ontwikkelt een multifunctioneel sportcomplex waar meerdere sportverenigingen gebruik van maken. Om de samenwerking en exploitatie te structureren, besluit de gemeente de grond in erfpacht uit te geven aan een sportkoepelstichting. Deze stichting fungeert als centrale partij en verhuurt de accommodaties vervolgens onder aan de verschillende verenigingen.

### Juridische aanpak en afweging:

De keuze voor erfpacht aan de sportkoepelstichting biedt verschillende voordelen. De stichting krijgt een langlopend gebruiksrecht op de grond, waardoor zij duurzame investeringen kan doen en afspraken kan maken met de aangesloten verenigingen. Omdat erfpacht een zakelijk recht is, ontstaat een stevige juridische basis voor beheer, onderhoud en exploitatie.

De onderverhuur aan individuele verenigingen zorgt ervoor dat deze partijen niet direct in juridische zin eigenaar hoeven te zijn van opstallen, maar wel over effectieve gebruiksrechten beschikken. Dit vereenvoudigt de governance en voorkomt versnippering van eigendom en verantwoordelijkheden.

### Beleidsmatige en praktische implicaties:

- De gemeente behoudt de regie over het grondgebruik en kan via het erfpachtrecht beleidsdoelen blijven realiseren, zoals toegankelijkheid en duurzaam grondgebruik.
- De sportkoepelstichting kan namens de verenigingen onderhandelen, subsidies aanvragen en centrale exploitatievoordelen benutten.
- De structuur bevordert samenwerking tussen verschillende sportverenigingen en biedt schaalvoordelen bij onderhoud en beheer.
- Door heldere contractuele afspraken binnen de stichting en met de verenigingen worden conflicten over gebruik, onderhoud en investeringen zoveel mogelijk voorkomen.
- De gemeente beperkt haar directe risico's en blijft formeel eigenaar van de grond, wat toekomstig herontwikkelingsmogelijkheden openhoudt.

Deze casus toont aan dat erfpacht zeer geschikt is voor complexe samenwerkingsverbanden waarbij meerdere partijen betrokken zijn en langdurige afspraken nodig zijn.

De erfpachtstructuur ondersteunt een duurzame exploitatie en kan bijdragen aan het bereiken van gemeentelijke beleidsdoelstellingen op het gebied van sport en ruimtelijke ordening.



### Reflectie en aanbevelingen vanuit de praktijk

Deze praktijkvoorbeelden laten zien dat er geen "one size fits all"-oplossing bestaat. De keuze tussen erfpacht en opstal moet altijd zorgvuldig worden afgestemd op de aard van het project, de betrokken partijen en de beleidsdoelen van de gemeente.

Bij relatief kleinschalige en specifieke investeringen door één partij, zoals het bouwen van een tribune, biedt het recht van opstal vaak de beste juridische waarborg voor investeringszekerheid en eigendom.

Bij complexe samenwerkingsverbanden met meerdere gebruikers en belangen, zoals een sportcampus, is erfpacht vaak beter geschikt vanwege de mogelijkheden tot gestructureerde exploitatie en samenwerking.

Het is essentieel dat gemeenten hun beleid, governance en juridische kaders hierop inrichten, waarbij ook rekening wordt gehouden met het Didam-arrest en andere juridische ontwikkelingen.

Heldere contractuele afspraken over eigendom, beheer, onderhoud, aansprakelijkheid en beëindiging zijn cruciaal om conflicten te voorkomen en langdurige samenwerking te borgen.

Door de juridische instrumenten op maat in te zetten en zorgvuldig te verbinden aan beleidsdoelen, kunnen gemeenten en sportverenigingen samen sportaccommodaties realiseren die duurzaam, efficiënt en toekomstbestendig zijn.

### 8. Juridische en fiscale aandachtspunten

De keuze tussen een recht van erfpacht en een recht van opstal brengt niet alleen juridische implicaties met zich mee, maar heeft ook belangrijke fiscale en aansprakelijkheidsaspecten die gemeenten en sportverenigingen goed moeten doorgronden.



Het ontbreken van een zorgvuldige aanpak op deze terreinen kan leiden tot onverwachte kosten, juridische geschillen of fiscale claims. In dit hoofdstuk worden de belangrijkste juridische en fiscale aandachtspunten nader toegelicht.

### **8.1 Fiscale aspecten**

De fiscale behandeling van erfpacht en opstal is complex en hangt sterk af van de concrete invulling en het gebruik van het recht. Zowel de btw als de overdrachtsbelasting spelen een rol, waarbij gemeenten en verenigingen alert moeten zijn op verschillende valkuilen.

#### ***Btw-heffing op erfpachtcanon***

De betaling van erfpachtcanon kan onder bepaalde voorwaarden worden aangemerkt als een btw-belaste prestatie. Dit is het geval wanneer de uitgifte van het recht van erfpacht wordt gezien als het verrichten van een economische activiteit.

Gemeenten moeten dan btw in rekening brengen over de canon, wat gevolgen heeft voor de betaalbaarheid en de administratieve afhandeling.

Het is van belang om tijdig te beoordelen of sprake is van btw-belaste verhuur of terbeschikkingstelling van grond. Dit kan bijvoorbeeld afhangen van de duur van het recht, de mate van eigendomsoverdracht van opstallen en de aard van de gebruiker. Onjuiste kwalificatie kan leiden tot naheffingen of terugvorderingen van btw, die zowel voor gemeenten als verenigingen een financieel risico vormen.

#### ***Overdrachtsbelasting bij einde opstalrecht***

Bij beëindiging van een recht van opstal vallen de opstallen terug aan de grondeigenaar (meestal de gemeente). Deze overgang van eigendom kan onder de overdrachtsbelasting vallen. Hoewel gemeenten vaak vrijgesteld zijn, geldt dit niet automatisch voor sportverenigingen of andere gebruikers.

Het is daarom van belang om de mogelijke fiscale gevolgen bij de beëindiging van het opstalrecht vooraf te inventariseren. Zo kan worden voorkomen dat partijen op het moment van teruglevering worden geconfronteerd met een onverwachte belastingclaim.

#### ***Btw-herziening bij tussentijdse verkoop of functiewijziging***

Indien een sportaccommodatie tussentijds wordt verkocht, bijvoorbeeld door de vereniging of de sportkoepel, kan dit leiden tot een btw-herziening. Ook bij functiewijzigingen, zoals een verandering van sport naar commerciële exploitatie, is herziening mogelijk.

Deze herzieningsregeling kan betekenen dat eerder afgetrokken btw moet worden terugbetaald aan de

Belastingdienst. Het is daarom essentieel dat bij verkoop, verhuur of wijziging van gebruik van sportaccommodaties tijdig een fiscale analyse wordt uitgevoerd, zodat partijen niet voor onverwachte btw-nacalculaties komen te staan.

### **8.2 Aansprakelijkheid en verzekering**

De vraag wie aansprakelijk is voor schade en wie verantwoordelijk is voor het verzekeren van opstallen en terreinen is in de praktijk vaak een bron van onduidelijkheid en discussie. Het verschil tussen erfpacht en opstal speelt hierbij een belangrijke rol.

#### ***Recht van opstal***

De opstaller, dat wil zeggen degene die het opstalrecht heeft en de opstallen bezit, is in de meeste gevallen verantwoordelijk voor het afsluiten van de benodigde verzekeringen, zoals opstalverzekering, brandverzekering en aansprakelijkheidsverzekering. Dit komt omdat de opstaller economisch eigenaar is van de gebouwen en dus ook de risico's van schade, onderhoud en aansprakelijkheid draagt.

Dit betekent dat de vereniging als opstaller doorgaans zelf het risico draagt voor bijvoorbeeld brandschade, vandalisme of ongelukken binnen het gebouw. Zij is verplicht om adequaat verzekerd te zijn en draagt de kosten van deze verzekeringen.

De gemeente als grondeigenaar heeft in principe geen aansprakelijkheid voor schade aan de opstallen, tenzij er sprake is van nalatigheid aan haar zijde, bijvoorbeeld door gebrekkig onderhoud van de ondergrond.

#### ***Recht van erfpacht***

Bij erfpacht is de erfpachter gerechtigd tot het gebruik van de grond, inclusief de opstallen die op de grond staan. De erfpachter draagt doorgaans ook de lasten en baten van het gebruik. Dit betekent dat hij verantwoordelijk is voor het onderhoud en het afsluiten van verzekeringen die verband houden met de opstallen en het gebruik van het terrein.

Juridisch blijft de gemeente eigenaar van de grond, maar de erfpachter is economisch eigenaar van de opstallen zolang het erfpachtrecht loopt. Dit impliceert dat de erfpachter het risico van schade en aansprakelijkheid draagt, vergelijkbaar met de opstaller bij een opstalrecht.

#### **Specifieke aandachtspunten**

- Verzekeringspolis en dekking: Het is van groot belang dat de contracten duidelijk specificeren wie verantwoordelijk is voor het afsluiten en onderhouden van welke verzekeringen. Onvolledige of onduidelijke afspraken kunnen leiden tot lacunes in de dekking en conflicten over schadeclaims.

- Aansprakelijkheid bij ongevallen: Bij ongevallen op het sportcomplex kan zowel de gebruiker (vereniging) als de eigenaar (gemeente) aansprakelijk worden gesteld, afhankelijk van de omstandigheden en de wijze van onderhoud en beheer.
- Preventieve maatregelen: Zowel gemeente als vereniging moeten samenwerken om risico's te beperken, bijvoorbeeld door heldere onderhoudsprotocollen, veiligheidsmaatregelen en regelmatige inspecties.

### Samenvatting

De fiscale en juridische aspecten van erfpacht en opstal vragen om een nauwgezette en integrale benadering. Gemeenten en verenigingen dienen vroegtijdig fiscale consequenties in kaart te brengen en samen afspraken te maken over aansprakelijkheid en verzekering. Alleen door transparantie en duidelijke contractuele vastlegging kunnen financiële risico's en juridische conflicten worden beperkt, wat bijdraagt aan een stabiele en duurzame samenwerking bij het beheer van sportcomplexen.



## 9. Aanbevelingen

Bij het kiezen en vormgeven van een recht van erfpacht of opstal voor sportcomplexen is een zorgvuldige en strategische aanpak cruciaal. Gemeenten en sportverenigingen opereren in een complexe juridische en beleidsmatige omgeving waarin belangen kunnen botsen en de gevolgen op lange termijn ingrijpend kunnen zijn. Om deze uitdagingen het hoofd te bieden, volgen hieronder een aantal concrete aanbevelingen die de kans op een succesvolle samenwerking aanzienlijk vergroten.

### 9.1 Begin met een integrale projectanalyse

Voordat er juridische instrumenten worden gekozen en contracten worden opgesteld, is het essentieel om een brede en diepgaande analyse uit te voeren van het hele project.

Dit betekent dat niet alleen de fysieke inrichting en financiële investeringen worden onderzocht, maar ook dat de volgende aspecten helder worden:

- ❖ **Betrokken partijen:** Wie zijn de stakeholders? Denk aan gemeenten, verschillende sportverenigingen, sportkoepels, financiers en andere belanghebbenden.
- ❖ **Investeringen en financiering:** Welke partijen investeren hoeveel? Wat zijn de bronnen van financiering (subsidies, leningen, eigen middelen)?
- ❖ **Verwachte looptijd:** Hoe lang wordt het gebruiksrecht voorzien? Wat zijn de toekomstplannen voor mogelijke herontwikkeling of uitbreiding?
- ❖ **Beleidsdoelen:** Welke gemeentelijke beleidsdoelen moeten worden geborgd, bijvoorbeeld op het gebied van toegankelijkheid, duurzaamheid en sportparticipatie?

Deze integrale aanpak voorkomt dat juridische keuzes worden gemaakt zonder inzicht in de praktijk en strategische context, waardoor onvoorziene problemen kunnen worden voorkomen.

### 9.2 Zorg voor een modelakte met heldere afspraken

Een modelakte is onmisbaar om duidelijkheid te scheppen over de rechten en plichten van alle partijen. De akte moet expliciet ingaan op:

- ✓ Einde van het recht: Wat gebeurt er bij afloop van het recht? Wie neemt welke opstellen over en tegen welke voorwaarden?
- ✓ Overdracht en teruglevering: Is er sprake van een terugleveringsplicht? Zo ja, onder welke condities?
- ✓ Financiële vergoedingen: Hoe worden waardering en eventuele vergoedingen vastgesteld? Welke methodiek wordt gehanteerd?
- ✓ Gebruik en onderhoud: Wie is verantwoordelijk voor beheer, onderhoud en aansprakelijkheid?
- ✓ Wijzigingen en geschillen: Hoe worden wijzigingen in de overeenkomst en geschillen tussen partijen opgelost?

Door deze punten vooraf contractueel helder vast te leggen, worden conflicten en onduidelijkheden zoveel mogelijk voorkomen. Het gebruik van een modelakte die regelmatig wordt geactualiseerd op basis van jurisprudentie en praktijkervaringen is een goede borging voor consistentie en rechtszekerheid.

### 9.3 Borg flexibiliteit in overeenkomsten

Sportbeleid en gebruiksbehoeften zijn dynamisch en kunnen door veranderende omstandigheden snel veranderen. Daarom is het cruciaal om:

- ✓ Flexibele contractclausules op te nemen die meebewegen met gewijzigde beleidskaders of veranderde wensen van sportverenigingen.
- ✓ Heronderhandelingsmogelijkheden in te bouwen voor het geval de situatie significant verandert.
- ✓ Opties voor verlenging of aanpassing van rechten op te nemen zonder dat telkens een volledig nieuwe overeenkomst moet worden gesloten.

Stugge, starre contracten die niet aangepast kunnen worden, leiden op termijn vaak tot ontevredenheid en juridische procedures. Flexibiliteit maakt langdurige samenwerking beter mogelijk en draagt bij aan duurzame exploitatie.

### 9.4 Leg afspraken goed vast in beleidsstukken en raadsvoorstellen

Het is van belang dat de gemaakte juridische afspraken niet alleen in contracten worden vastgelegd, maar ook worden ingebed in gemeentelijke beleidsdocumenten en formele besluitvormingstrajecten. Dit heeft meerdere voordelen:

- Verhoogt de transparantie richting bestuurders en burgers.
- Biedt politieke legitimiteit aan gemaakte afspraken en keuzes.
- Zorgt voor een samenhang tussen beleidsdoelen en juridische instrumenten.

Een beleidskader dat ook expliciet aandacht besteedt aan juridische en financiële consequenties voorkomt onduidelijkheden en zorgt voor een integrale aanpak van sportaccommodatieontwikkeling.

### 9.5 Betrek juridische, fiscale én sporttechnische expertise vanaf de start

De complexiteit van erfpacht- en opstalconstructies vraagt om een multidisciplinaire benadering:

- ✓ Juristen zorgen voor een correcte en actuele rechtsopzet en houden rekening met relevante jurisprudentie (zoals het Didam-arrest).
- ✓ Fiscaal specialisten adviseren over btw, overdrachtsbelasting en andere fiscale risico's.

- ✓ Sporttechnische experts geven inzicht in de praktische exploitatie, onderhoud en veranderende sportbehoeften.

Door deze experts vanaf het begin te betrekken, worden risico's tijdig gesignaleerd en kan een integraal, toekomstbestendig plan worden opgesteld.

### 9.6 Informeer sportverenigingen helder en tijdig over rechtskeuze en implicaties

Sportverenigingen zijn vaak niet vertrouwd met de juridische en fiscale nuances van erfpacht en opstal. Het is daarom cruciaal om:

- ❖ Vroegtijdig en transparant te communiceren over de aard van het recht, de duur, verantwoordelijkheden en financiële gevolgen.
- ❖ Voorlichting te geven over de gevolgen voor financiering, subsidies, verzekering en investeringen.
- ❖ Duidelijke en toegankelijke informatie te verstrekken, zodat verenigingen weloverwogen beslissingen kunnen nemen.

Goede informatievoorziening voorkomt misverstanden, frustraties en draagt bij aan een constructieve samenwerking.

### 9.7 Monitor lopende opstal- en erfpachtovereenkomsten actief

Een overeenkomst is geen statisch document. Het beheer ervan vraagt om voortdurende aandacht:

- Regelmatige evaluaties van contractuele afspraken in relatie tot de praktijk.
- Bewaking van termijnen, betalingsverplichtingen en onderhoudsstatus.
- Signaleren van mogelijke knelpunten of veranderingen in gebruik, wet- en regelgeving.
- Actieve monitoring maakt tijdige bijsturing mogelijk en voorkomt dat kleine problemen uitgroeien tot grote geschillen.

## 10. Conclusie

De keuze tussen een recht van erfpacht en een recht van opstal vormt een fundamenteel juridisch instrument binnen de ontwikkeling en exploitatie van sportcomplexen, maar is veel meer dan een louter technische juridische formaliteit. Deze keuze raakt aan de kern van eigendom, financiering, zeggenschap, exploitatie en verantwoordelijkheid, en bepaalt in sterke mate de duurzaamheid en het succes van de samenwerking tussen gemeenten en sportverenigingen.

### 10.1 Juridische complexiteit en strategische betekenis

In juridische zin zijn erfpacht en opstal beide zakelijke rechten die gebruikers langdurige rechten geven ten opzichte van de grond waarop zij investeren. Het recht van erfpacht biedt doorgaans een langdurige gebruiksmogelijkheid met eigendom van opstallen bij de erfpachter, terwijl het recht van opstal de eigenaar van de grond en de opstallen meer gescheiden houdt, waarbij het eigendom van opstallen terugvalt aan de grondeigenaar bij afloop van het recht tenzij anders overeengekomen. Dit verschil impliceert uiteenlopende juridische risico's, zoals natrekking, aansprakelijkheid en eigendomsrechtelijke geschillen, die zorgvuldig moeten worden afgewogen.

Strategisch gezien gaat het niet alleen om juridische nuances, maar om het inbedden van deze instrumenten in een breder beleidskader. Gemeenten willen hun regierol behouden en waarborgen dat sportbeleid, ruimtelijke ordening en duurzaamheid integraal worden gewaarborgd. Sportverenigingen streven naar zekerheid rondom hun investeringen, zeggenschap over hun accommodatie en toegang tot financieringsmogelijkheden en subsidies. De juridische vormgeving moet deze belangen zorgvuldig in balans brengen, zodat geen van de partijen onnodige risico's loopt en de exploitatie duurzaam en doelmatig blijft.

### 10.2 Juridische en fiscale gevolgen

De keuze tussen erfpacht en opstal brengt ook diverse fiscale consequenties met zich mee. Denk aan de btw-heffing over erfpachtcanon, mogelijke overdrachtsbelasting bij het einde van een opstalrecht, en herzieningen van belastingregels bij functiewijzigingen. Deze fiscale dimensies beïnvloeden de financiële haalbaarheid en aantrekkelijkheid van de verschillende rechtsvormen, en moeten daarom integraal worden meegenomen in de besluitvorming.

Daarnaast zijn ook aspecten van aansprakelijkheid en verzekering van groot belang. Bij een opstalrecht ligt de verantwoordelijkheid voor onderhoud en verzekering doorgaans bij de opstaller, terwijl bij erfpacht de erfpachter in beginsel de lasten en baten van het gebruik draagt. Onvoldoende aandacht voor deze risico's leidt in de praktijk vaak tot conflicten, onduidelijkheden en financiële schade.

### 10.3 Geen "one size fits all"-oplossing

Het is evident dat er geen universele oplossing bestaat die in elke situatie het beste werkt. De keuze hangt af van specifieke projectdoelen, de omvang en aard van investeringen, de betrokken partijen, de gewenste looptijd en de beleidskaders van de gemeente.

Ook de governance-structuur van het sportcomplex, zoals het aantal gebruikers en de mate van samenwerking, speelt een rol.

Desondanks zijn er wel best practices en richtlijnen die gemeenten en verenigingen kunnen volgen om tot een weloverwogen keuze te komen. Heldere contracten, inclusief modelaktes die rekening houden met eigendom, beëindiging, waardering en aansprakelijkheid, vormen de basis voor rechtszekerheid. Het betrekken van juridische, fiscale en sporttechnische expertise vanaf de start, het opnemen van flexibiliteit in overeenkomsten, en het transparant communiceren met alle betrokken partijen zijn onmisbare voorwaarden voor een succesvolle samenwerking.

### 10.4 Vertrouwen en duurzame samenwerking

Uiteindelijk is het doel van het zorgvuldig vormgeven van erfpacht of opstal om vertrouwen te creëren tussen gemeenten en sportverenigingen. Dit vertrouwen is de basis voor een langdurige, stabiele en duurzame samenwerking waarbij de belangen van beide partijen worden gerespecteerd en geborgd. Goede juridische kaders zorgen niet alleen voor duidelijkheid, maar ook voor ruimte om samen te werken aan een toekomstbestendige sportinfrastructuur die aansluit bij maatschappelijke en beleidsmatige doelen.

**BDS Advocatuur**  
[info@bdsadvocatuur.nl](mailto:info@bdsadvocatuur.nl)  
**Stadsplateau 27**  
**3521 AZ Utrecht**



**B/DS™**