Van sportpark naar juridisch hoofdpijndossier



De casus

Een gemeente wil een verouderd sportpark vernieuwen, verduurzamen en openstellen voor scholen en buurtorganisaties. De exploitant wil investeren, de bank wil zekerheid en de gemeente wil regie houden. De keuze tussen erfpacht en opstal lijkt technisch. In de praktijk bepaalt zij wie het terrein mag gebruiken, wie over het gebouw beslist en wie de rekening betaalt als de samenwerking eindigt.

De casus: één sportpark, drie contracten

De fictieve gemeente Rivierstede bezit sportpark De Bongerd: een clubgebouw, vier grasvelden en een kunstgrasveld. Zij wil het complex laten renoveren en multifunctioneel laten gebruiken. Een stichting neemt de exploitatie op zich en investeert € 2,1 miljoen in renovatie en zonnepanelen.

De gemeente vestigt voor vijftien jaar een opstalrecht op het clubgebouw. De velden verhuurt zij per seizoen. Het opstalrecht zegt weinig over bestemming, onderhoud en verlenging; het onderhoud van de velden staat in een afzonderlijke beheerovereenkomst.

De bank vindt de looptijd en de afhankelijkheid van jaarlijkse veldhuur te onzeker en weigert de gevraagde financiering. De stichting sluit uiteindelijk een sponsorovereenkomst en verbouwt een deel van het gebouw tot commerciële padelhal met horeca. De gemeente maakt bezwaar, maar de stichting beroept zich op haar positie als eigenaar van de opstal.

Tien jaar later wil de gemeente het sportpark zelf gaan beheren en zegt zij het opstalrecht op. De stichting weigert te vertrekken: volgens haar had de gemeente langdurige exploitatie in het vooruitzicht gesteld en heeft zij juist daarom fors geïnvesteerd. Een besluit dat begon met de keuze van een goederenrechtelijk instrument, eindigt zo in een conflict over gebruik, investeringen, financiering en gewekt vertrouwen.

De keuze begint bij het terrein

Een opstalrecht maakt het mogelijk gebouwen of werken op andermans grond in eigendom te hebben. Het gebruik van de grond zelf volgt daar niet vanzelfsprekend uit. Bij een groot sportpark met velden, toegangswegen en buitenruimte kan dat tot een versnipperde constructie leiden: opstal voor het clubgebouw, huur voor de velden en aparte afspraken over onderhoud en exploitatie.

Erfpacht kan het gebruik van de gehele onroerende zaak omvatten en daardoor een overzichtelijker basis bieden voor een sportcomplex. In ons eerdere artikel “Gemeentelijke sportcomplexen: opstal of erfpacht?” (NJB 2026/1347) signaleren wij bovendien dat erfpacht voor financiering doorgaans duidelijker is: de erfpachter kan het erfpachtrecht met hypotheek bezwaren, terwijl bij opstal de relatie tussen recht, opstallen en grond de zekerheidsstructuur ingewikkelder kan maken.

Ook de gemeentelijke regie verdient aandacht. De opstaller is eigenaar van de opstal. Als de vestigingsakte geen passende beperkingen bevat, kan de gemeente later ontdekken dat de bevoegdheden van de exploitant ruimer zijn dan de gemeente voor ogen had.

Bij erfpacht biedt het wettelijke kader volgens het artikel een sterkere uitgangspositie voor de erfverpachter, onder meer waar het gaat om wijziging van de bestemming. De gekozen rechtsvorm vervangt echter niet het werk van een zorgvuldig opgestelde akte.

Drie uitspraken, drie lessen

1. Verwachtingen over voortzetting kunnen botsen met de einddatum

In de zaak over Sportpark Prinses Irene in Rijswijk had de stichting het opstalrecht op de opstallen en huurde zij de velden telkens voor één seizoen. De gemeente wilde na afloop ontruiming. De kantonrechter wees de ontruimingsvordering in kort geding niet toe: op basis van de toen beschikbare informatie kon niet voldoende worden uitgesloten dat de gemeente gerechtvaardigd vertrouwen in voortzetting had gewekt. Daarbij speelde onder meer mee dat de stichting had geïnvesteerd toen de resterende looptijd beperkt was en dat er uitlatingen en gesprekken over voortzetting waren geweest. Dit was een voorlopig oordeel in kort geding, geen definitieve beslissing na bewijslevering (Rb. Den Haag 25 juni 2024, ECLI:NL:RBDHA:2024:22838).

Praktijkles: leg looptijd, verlengingsopties, investeringsmomenten en eventuele vergoeding bij het einde expliciet vast. Zorg dat bestuurlijke uitlatingen en contractteksten niet uiteenlopen.

2. De papieren structuur moet overeenkomen met de feitelijke exploitatie

In een zaak over een sportpark en een stichting oordeelde de rechtbank dat de gekozen opzet voor de velden in wezen was gericht op belastingvoordeel, terwijl de verantwoordelijkheid voor gebruik en onderhoud niet daadwerkelijk was overgedragen. De stichting stelde het gebouw ter beschikking; dat was volgens de rechtbank geen gelegenheid geven tot sportbeoefening. De beoogde aftrek van omzetbelasting ging niet op (Rb. Gelderland 12 april 2018, ECLI:NL:RBGEL:2018:1666).

Praktijkles: bepaal vooraf wie het terrein feitelijk beheert, onderhoud uitvoert en risico draagt. Laat overeenkomsten, facturen en dagelijkse praktijk daarmee overeenstemmen.

3. Achteraf vastleggen is geen vervanging voor tijdige uitvoering

In een geschil over sportparkgebruik waren jaren na het sluiten van eerdere afspraken nieuwe overeenkomsten opgesteld met terugwerkende kracht. Er waren in de tussenliggende periode geen facturen of betalingen.

De rechtbank leidde daaruit af dat de eerdere overeenkomst niet meer werd uitgevoerd; de gestelde vergoeding was bovendien niet met stukken onderbouwd (Rb. Den Haag 25 oktober 2016, ECLI:NL:RBDHA:2016:13228).

Praktijkles: documenteer wijzigingen vóór uitvoering en houd betalingen, facturatie en administratie in lijn met de afspraken.

Checklist vóór ondertekening

Breng eerst het gehele complex in kaart: gebouw, velden, parkeerplaatsen, toegangswegen en installaties. Kies vervolgens een rechtsvorm die zowel het grondgebruik als de financiering ondersteunt. Regel in de notariële akte en bijbehorende contracten ten minste de bestemming, multifunctioneel gebruik, onderhoud, investeringen, verzekering, overdracht, hypotheek, looptijd, verlenging, tekortkomingen en de afwikkeling bij het einde. Toets ook of onderhouds- of exploitatiediensten aanbestedingsrechtelijke gevolgen hebben en doorloop de Didamprocedure waar dat vereist is.

De kern is niet dat erfpacht altijd wint van opstal. Wel moet de keuze bewust aansluiten op de omvang van het terrein, de gewenste gemeentelijke regie, de investeringshorizon en de financiering. Als de rechtsvorm, de akte en de exploitatieovereenkomst elk een ander verhaal vertellen, is het sportpark al juridisch verdeeld voordat de eerste schop de grond in gaat.

BDS Advocatuur
info@bdsadvocatuur.nl
Stadsplateau 27
3521 AZ Utrecht