



# Informatiesheet Stichting Mijn Eigen Thuis

(aan deze teksten kunnen geen rechten worden ontleend)

## Rolverdeling bij vastgoedprojecten

### 1 VERSCHILLENDE ROLLEN IN VASTGOEDPROJECTEN

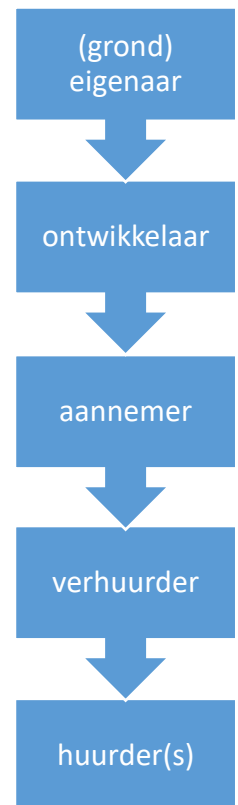
In vastgoedprojecten zijn verschillende rollen te onderscheiden: (grond)eigenaar, projectontwikkelaar, bouwbedrijf, verhuurder (belegger/corporatie), (toekomstige)huurder. Soms neemt een partij verschillende rollen voor zijn rekening (vaak als er sprake is van betrokkenheid van een corporatie), maar het is belangrijk te begrijpen hoe die verschillende rollen in elkaar zitten en met wie welke afspraken gemaakt moeten worden. Het gaat daarbij om taken, kosten, maar zeker ook om de verdeling van risico's.

### 2 WIE SPEELT WELKE ROL

De rollen in een vastgoedproject geven de verschillende stappen in een vastgoedproject aan: de huidige eigenaar verkoopt aan de ontwikkelaar, de ontwikkelaar laat een gebouw ontwerpen en geeft opdracht aan de aannemer om deze te bouwen (of te renoveren) en verkoopt het nieuwe (of gerenoveerde) gebouw aan de verhuurder. Deze gaat vervolgens een huurcontract aan met de huurder(s).

Zoals eerder aangeven zijn rollen te combineren. Zo zal in de situatie dat een corporatie betrokken is, deze vaak al eigenaar zijn, zelf de rol van ontwikkelaar invullen en uiteindelijk ook het nieuwe gebouw gaan verhuren. In andere situaties kunnen één of meerdere rollen verdeeld zijn over verschillende partijen.

Iedere stap in het proces betekent dat betrokken partijen afspraken maken. Bij de grondaankoop zullen eigenaar en ontwikkelaar afspraken maken over de waarde van de grond, de bestemming (wat mag er) en over de staat waarin deze wordt opgeleverd. De ontwikkelaar zal in overleg met de toekomstige verhuurder een gebouw laten ontwerpen en voor eigen rekening en risico laten realiseren. De verhuurder krijgt voor een vooraf vastgestelde prijs uiteindelijk het gebouw in eigendom. Risico's voor meer- en minderkosten liggen in de relatie tussen ontwikkelaar en aannemer en staan meestal los van het bedrag dat de verhuurder voor het gebouw betaalt. Datzelfde geldt voor de huurder. Deze maakt een afspraak over de huursom. Dat zal niet afhankelijk zijn van de uiteindelijk bouwkosten.





### 3 BETEKENIS VOOR HET OUDERINITIATIEF

Let goed op welke rol een partij speelt, met wie zit ik aan tafel en wat mag ik van die partij verwachten en wat mag deze van mij verwachten?

Belangrijke valkuilen:

- a. Een partij wil het ouderinitiatief op laten draaien voor kosten of risico's die daar niet thuis horen (bijvoorbeeld onderzoek naar bestemmingsplanwijziging, kosten architect etc.). Al die kosten worden in de keten door partijen verrekend en zitten in de uiteindelijke huurprijs.
- b. Een partij doet zich voor alsof hij een andere rol vervult: gebeurt regelmatig dat een ontwikkelaar zich voordoet als eigenaar van de grond. Vaak is er dan nog maar een optie op aankoop of weet de eigenaar van niets.