

REËLE OPTIES VOOR GRONDVERWERVING VOOR INFRASTRUCTUUR

Een onderzoek naar de waarde en toepasbaarheid van reële opties voor de verwerving van vastgoed ten behoeve van de realisatie van hoofdinfrastructuur



Hein Langenhuijsen

MSRE Scriptie

12 augustus 2017

Titel	REËLE OPTIES VOOR GRONDVERWERVING VOOR INFRASTRUCTUUR <i>Een onderzoek naar de waarde en toepasbaarheid van reële opties voor de verwerving van vastgoed ten behoeve van de realisatie van hoofdinfrastructuur</i>
Plaats en datum	Berlicum, 12 augustus 2017
Status	Definitief
Auteur	Hein Langenhuijsen
Werkgever	Rijkswaterstaat
Beoordelaar en begeleider	Dr. R. Huisman
Beoordelaar	Drs. A. Marquard
Instelling	Amsterdam School of Real Estate
Opleiding	MSRE

Managementsamenvatting

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft de overheid haar visie op toekomstige ontwikkelingen in Nederland binnen het ruimtelijk domein. Een onderdeel daarvan is de realisatie van infrastructuur, een proces met lange doorlooptijden. Realisatie van de hoofdinfrastructuur wordt veelal voorbereid met een tracébesluit op basis van de Tracéwet. De tracéwetprocedure wordt gebruikt om van globale oplossing tot een onherroepelijk tracébesluit te komen. Voor de uiteindelijke realisering is het noodzakelijk vastgoed te verwerven, wat zo nodig plaatsvindt op basis van de Ontheffingswet.

De tracéwetprocedure in combinatie met grondverwerving kan leiden tot een dilemma. Om tijdig over alle eigendom te beschikken is een spoedige start van verwerving van vastgoed gewenst. Hierbij bestaat echter de kans dat door tussentijdse planwijzigingen eigendom op de verkeerde plek wordt verworven. Wordt daarentegen pas gestart met verwerven nadat een plan is vastgesteld, dan zijn definitieve grenzen bekend, maar kan nog niet over de eigendom beschikt worden. Hierdoor is ten tijde van onzekerheid in een plan flexibiliteit tijdens verwerving van vastgoed gewenst. Daarom richt dit onderzoek zich op de vraag in hoeverre reële opties van waarde zijn voor de verwerving van vastgoed voor infrastructuur en of deze toepasbaar zijn binnen de huidige grondverwervingssystematiek van Rijkswaterstaat. Het doel is om kennis en inzicht te vergroten over de toepasbaarheid van reële opties binnen de grondverwervingssystematiek.

Vanuit de reële-optietheorie is onderzocht wat de meerwaarde van reële opties is voor het grondverwervingsproces en waar zij hun waarde aan ontleen. De flexibiliteit om tussentijds in te spelen op toekomstige onzekere gebeurtenissen, zoals stoppen, uitbreiden of wijzigen van een investering tegen een vooraf vastgestelde prijs, heeft dan voordelen. Wanneer projecten lange, onzekere doorlooptijden kennen, waarbij externe factoren van grote invloed zijn, hebben reële opties een meerwaarde ten opzichte van statische investeringsbeslissingen zonder flexibiliteit. Een statische investeringsbeslissing is een keuze voor wel of niet investeren. Binnen een tracéwetprocedure bestaat tussen voorkeursbesluit en tracébesluit onzekerheid in het plan. Indien minnelijke overeenstemming bereikt wordt met partijen waarvan vastgoed benodigd is, zijn reële opties van waarde. Er zijn echter beperkingen gevonden waardoor reële opties mogelijk niet toegepast kunnen worden binnen de huidige grondverwervingssystematiek van Rijkswaterstaat. Vervolgens zijn een nul- en een alternatieve hypothese opgesteld op basis van de verwachting dat reële opties niet toepasbaar zijn binnen deze grondverwervingssystematiek.

Deze hypothesen zijn binnen de afdeling Grondverwerving van Rijkswaterstaat aan de hand van een case getoetst in de vorm van een enquête. In de case is een situatie gesimuleerd met onzekerheid tijdens de planprocedure, die van invloed is op de verwerving van eigendom. Hierdoor staan kosten en tijd op gespannen voet met elkaar, waardoor flexibiliteit tijdens de verwerving gewenst is om enerzijds geen tijd te verliezen en anderzijds een desinvestering te voorkomen.

Uit de enquête blijkt dat er grote verdeeldheid bestaat tussen de respondenten over de toepasbaarheid van reële opties binnen de huidige grondverwervingssystematiek, waardoor niet wordt voldaan aan de verwachting van de onderzoeker. De motiveringen voor de verschillen leiden niet tot een eenduidige verklaring. Door de grote verdeeldheid is niet uit te sluiten dat reële opties niet toe te passen zijn in de huidige grondverwervingssystematiek. Hierdoor bestaat er een kans dat Rijkswaterstaat kansen laat liggen voor een efficiëntere grondverwerving, omdat blijkt dat reële opties van waarde kunnen zijn. Daarom wordt aanbevolen om verder onderzoek te verrichten naar de toepasbaarheid van reële opties binnen de huidige grondverwervingssystematiek van Rijkswaterstaat.

INHOUD

1	Inleiding.....	1
1.1	Aanleiding.....	1
1.2	Probleemstelling.....	1
1.3	Relevantie.....	1
1.3.1	Wetenschappelijke relevantie.....	1
1.3.2	Maatschappelijke relevantie.....	2
1.4	Centrale vragen.....	2
1.5	Doelstelling van het onderzoek.....	2
1.6	Onderzoeksmethode.....	2
1.7	Afbakening.....	2
1.8	Leeswijzer.....	3
2	De meerwaarde van reële opties.....	4
2.1	Opties.....	4
2.2	Europese versus Amerikaanse optie.....	4
2.3	Call- en putoptie.....	4
2.4	Reële opties.....	5
2.5	Onzekerheid en flexibiliteit.....	5
2.6	Toepassing reële opties bij maatschappelijke kosten-batenanalyses.....	6
2.7	Beantwoording deelvraag 1: wat is de meerwaarde van reële opties.....	7
3	Planvorming en grondverwerving.....	9
3.1	Van plan tot realisatie.....	9
3.2	Tracéwetprocedure.....	9
3.2.1	Conclusie tracéwetprocedure.....	10
3.3	Grondverwerving op basis van Onteigeningswet.....	10
3.3.1	Minnelijk overleg.....	11
3.3.2	Onteigeningsprocedure.....	11
3.3.3	Administratieve onteigeningsprocedure.....	11
3.3.4	Gerechtelijke onteigeningsprocedure.....	12
3.3.5	Koppeling met Tracéwet.....	13
3.3.6	Beleid en grondverwervingssystematiek.....	13
3.3.7	Conclusie grondverwerving op basis van onteigening.....	14
3.4	Beantwoording deelvraag 2: welke processen gaan vooraf aan de realisatie van infrastructuur en hoe verhouden die zich tot elkaar.....	14

4	Toepasbaarheid van reële opties binnen het grondverwervingsproces	16
4.1	Onzekerheid tracéwetprocedure	16
4.2	Flexibiliteit grondverwerving	16
4.3	Beperkingen	17
4.4	Beantwoording deelvraag 3: welke kansen en beperkingen zijn er ten aanzien van reële opties vanuit de grondverwervingssystematiek en planvorming?	18
5	Theoretische verwachting	19
6	Methodologische verantwoording	20
6.1	Doel en plaatsbepaling onderzoek	20
6.2	Methodische karakterisering van het onderzoek	20
6.2.1	Populatie	21
6.2.2	Beschrijving en verantwoording onderzoeksinstrument	21
6.2.3	Materiaalverzameling	21
6.2.4	Analyse van gegevens	21
6.3	Case-simulatie	22
6.3.1	Onzekerheid	22
6.3.2	Tijd	22
6.3.3	Kosten	22
6.3.4	Keuzevarianten	22
6.3.5	Verschillen tussen groep A en B	24
6.3.6	Context van de variantkeuze	24
6.3.7	Overige afwegingen	24
6.4	Kwaliteit	25
6.4.1	Betrouwbaarheid	25
6.4.2	Validiteit	25
6.4.3	Navolgbaarheid en controleerbaarheid	25
7	Resultaten	26
7.1	Resultaat respons	26
7.2	Resultaat gekozen optie- en geen-optievariant	27
7.3	Resultaat binnen groep optie- en geen-optievariant	28
8	Analyse	29
8.1	Toetsing hypothesen	29
8.2	Analyse resultaten	29
8.2.1	Analyse groep geen optievarianten: nu kopen versus wachten	29
8.2.2	Analyse groep optievariant: goedkoop versus duur	30

8.3	Kwalitatieve analyse	30
8.4	Beantwoording deelvraag 4: kunnen reële opties volgens de huidige grondverwervingssystematiek binnen Rijkswaterstaat worden toegepast.....	31
9	Algehele conclusie	32
9.1	Discussie	32
9.2	Aanbevelingen	33
9.3	Reflectie	33
	Bibliografie	34
	Bijlage 1: Grondverwerving op basis van onteigening in relatie tot tracéwetprocedure	
	Bijlage 2: Case A & B	
	Bijlage 3: Resultatentabel case	

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Infrastructurele projecten hebben van verkenningsfase tot realisatiefase een lange doorlooptijd. De tracéwetprocedure, waarmee grote infrastructurele projecten veelal worden voorbereid, heeft als doel om van een globale oplossing tot een gedetailleerd plan te komen. Wanneer na afronding van een planvormingsproces een (onherroepelijk) tracébesluit is vastgesteld, kan gestart worden met de realisatie van dit plan. Hoe sneller het plan gerealiseerd wordt hoe gunstiger dit voor de economie is, omdat tijd en middelen beperkt zijn. Voor een snelle uitvoering is het belangrijk het benodigde vastgoed waarop het werk gerealiseerd gaat worden, in bezit te hebben op het moment dat het besluit definitief is vastgesteld of onherroepelijk wordt.

In de meeste gevallen wordt eigendom verkregen door minnelijke overeenstemming tussen verkopende partij en Rijkswaterstaat. Als minnelijke overeenstemming uitblijft en overleg vruchteloos is, wordt als ultiem middel onteigend op basis van de Onteigeningswet. Een onteigeningsprocedure heeft een lange doorlooptijd en moet aan strikte eisen voldoen. Welke grond verworven of onteigend wordt, is afhankelijk van het ontwerp dat gedurende een planproces ontstaat. Naarmate een planproces vordert wordt de begrenzing van het plan zekerder, maar de tijd korter om minnelijke overeenstemming te bereiken of te voldoen aan de vereiste van de Onteigeningswet.

1.2 Probleemstelling

Het planproces in relatie tot grondverwerving resulteert in het volgende dilemma. Om tijdig over alle eigendom te beschikken is een snelle start van verwerving van eigendom gewenst om minnelijke overeenstemming te bereiken. De kans bestaat daarbij dat door tussentijdse planwijzigingen, eigendom op de verkeerde plek is verworven. Wordt daarentegen pas gestart met verwerving nadat een plan is vastgesteld en de definitieve grenzen bekend zijn, dan kan nog niet onmiddellijk over de eigendom beschikt worden. De onzekerheid van een plan tijdens de verwerving van vastgoed zorgt voor een suboptimale situatie, die enerzijds leidt tot risico's voor de verwerving van de juiste eigendom en anderzijds tot een latere start van het werk.

Uit studies van het Centraal Plan Bureau (CPB) blijkt dat flexibiliteit door de reële-optietheorie van grote waarde kan zijn voor investeringsprojecten. Er wordt geprobeerd de waarde van flexibiliteit zo goed mogelijk te waarderen aan de hand van kansverdelingen voor verschillende onzekerheden (Pol, Bos, & Zwaneveld, 2016). Vanuit de reële-optietheorie heeft flexibiliteit ten tijde van onzekerheid een waarde. De houder van een optie heeft keuzevrijheid ten aanzien van een investeringsbeslissing. Vanuit dit standpunt bekeken kunnen reële opties tijdens het grondverwervingsproces bijdragen aan het sneller en beter beschikbaar krijgen van vastgoed voor infrastructurele projecten wanneer zeker is dat het planproces onzekerheid met zich meebrengt.

1.3 Relevantie

1.3.1 Wetenschappelijke relevantie

Voor zover onderzoeker bekend is, bestaan er geen onderzoeken waaruit blijkt dat de reële-optietheorie van waarde is voor de verwerving van vastgoed ten behoeve van de realisatie van infrastructuur op basis van de Tracéwet. Het vergroten van kennis over het gebruik van reële opties tijdens deze verwerving kan bijdragen aan een eventueel vervolgonderzoek om efficiënter vastgoed voor infrastructuur te verwerven.

1.3.2 Maatschappelijke relevantie

Rijkswaterstaat (RWS) heeft onder andere de taak te zorgen voor een bereikbaar Nederland door middel van goede infrastructuur. Hoe sneller en beter dat gerealiseerd kan worden, hoe groter de economische voordelen zijn. Maatschappelijk is het relevant om bij te dragen aan het realiseren van doelen voor een welvarend Nederland tegen een redelijke prijs.

1.4 Centrale vragen

In hoeverre zijn reële opties van waarde voor de verwerving van vastgoed ten behoeve van infrastructuur en zijn deze toepasbaar binnen de huidige grondverwervingsystematiek van Rijkswaterstaat?

Voor de beantwoording van de centrale vraagstelling, zijn onderstaande deelvragen opgesteld:

1. Wat is de meerwaarde van reële opties?
2. Welke processen gaan vooraf aan de realisatie van infrastructuur?
3. Welke kansen en beperkingen zijn er ten aanzien van reële opties vanuit de grondverwervingsystematiek en planvorming?
4. Kunnen reële opties volgens de huidige grondverwervingsystematiek binnen RWS worden toegepast?

1.5 Doelstelling van het onderzoek

Het doel van dit onderzoek is om inzicht te verkrijgen in en kennis te vergroten over de toepasbaarheid van reële opties binnen de huidige grondverwervingsystematiek bij infrastructurele projecten.

1.6 Onderzoeksmethode

Dit onderzoek is te kwalificeren als exploratief onderzoek en bestaat uit een theorie- en een praktijkonderzoek. Die moeten inzicht verschaffen of binnen het verwervingsproces reële opties van waarde zijn voor, en toepasbaar zijn op vastgoedinvesteringen. Aan de hand van de tracéwetprocedure, Ontheigeningswet en huidige grondverwervingsystematiek is onderzocht of reële opties van waarde zijn en toegepast kunnen worden. Hieruit zijn een nulhypothese en een alternatieve hypothese afgeleid. Vervolgens zijn op basis van empirisch onderzoek deze hypothesen getoetst, waarvoor een case in de vorm van een enquête aan geënuquêteerden is voorgelegd.

1.7 Afbakening

Dit onderzoek wordt uitgevoerd op het terrein van gebiedsontwikkeling voor de realisatie van infrastructuur. Het onderzoek beperkt zich tot de verwerving van vastgoed op basis van de Ontheigeningswet ten behoeve van de realisatie van infrastructuur, voortvloeiend uit de tracéwetprocedure. Binnen deze context is onderzocht of reële opties van waarde en toepasbaar zijn.

Dit onderzoek beperkt zich tot de criteria die benodigd zijn om reële opties te kunnen identificeren. Het waarden of het bepalen van de prijs van reële opties valt erbuiten.

Dit onderzoek beperkt zich tot het verschaffen van inzicht over de toepasbaarheid van reële opties en niet of reële opties daadwerkelijk worden toegepast.

Dit onderzoek beperkt zich tot de periode van de verkenningsfase tot en met de uitwerkingsfase. In de realisatiefase wordt namelijk gestart met het werk en dan moet het benodigde vastgoed al in eigendom zijn.

1.8 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt antwoord gegeven op de eerste deelvraag: wat is de meerwaarde van reële opties. Verder wordt hier ingegaan op de optietheorie, waarna vanuit de toepasbaarheid van reële opties bij maatschappelijke kosten-batenanalyses de link wordt gelegd naar verwerving van vastgoed. In hoofdstuk 3 wordt deelvraag 2 behandeld: welke processen gaan vooraf aan de realisatie van infrastructuur. Er wordt inzicht gegeven in de totstandkoming van het planvormingsproces, de tracéwetprocedure en grondverwervingssystematiek. Hoofdstuk 4 legt de link tussen de reële-optietheorie, de tracéwetprocedure en grondverwervingssystematiek om kansen en beperkingen van reële opties te identificeren. Hiermee wordt antwoord gegeven op deelvraag 3: welke kansen en beperkingen zijn er ten aanzien van reële opties vanuit de grondverwervingssystematiek en planvorming. In hoofdstuk 5 wordt kort ingegaan op de theoretische verwachting op basis van de antwoorden op deelvragen 1 tot en met 3, waarna de nul- en alternatieve hypothese worden opgesteld. Hoofdstuk 6 geeft inzicht in de toegepaste methode van praktijkonderzoek waarmee de hypothesen worden getoetst. Hoofdstuk 7 geeft de resultaten weer van het uitgevoerde onderzoek. In hoofdstuk 8 worden de resultaten geanalyseerd en de hypothesen getoetst, waarna antwoord wordt gegeven op deelvraag 4: kunnen reële opties volgens de huidige grondverwervingssystematiek binnen RWS worden toegepast. Hoofdstuk 9 is gewijd aan de conclusie, aanbevelingen en reflectie.

2 DE MEERWAARDE VAN REËLE OPTIES

In dit hoofdstuk wordt antwoord gegeven op de eerste deelvraag: wat is de meerwaarde van reële opties. Met meerwaarde wordt hier bedoeld de voordelen van flexibiliteit van reële opties ten opzichte van investeringsbeslissingen die geen flexibiliteit bevatten en statisch zijn. In paragraaf 2.1 tot en met 2.4 wordt ingegaan op de optietheorie. Paragraaf 2.5 laat de relatie zien tussen onzekerheid en flexibiliteit, waarna vanuit de toepasbaarheid van reële opties bij maatschappelijke kosten-batenanalyses de link wordt gelegd naar verwerving van vastgoed.

2.1 Opties

Een optie is gebaseerd op het principe dat een optiehouder het recht heeft om gebruik te maken van een optie, maar daar niet toe verplicht is. Het recht om iets te mogen zonder verplichting, vertegenwoordigt een waarde voor de optiehouder. Het geeft hem flexibiliteit. Bij financiële opties heeft een optiehouder het recht om na een bepaalde tijd aandeel X tegen een vastgestelde prijs te kopen, maar hoeft dat niet. Sinds Fischer Black, Myron Scholes en Robert Merton (1973) het Black & Scholes-model publiceerden, werd het mogelijk om de waarde van financiële opties te bepalen. Zij bedachten hiervoor een complex wiskundig model dat in de basis wereldwijd gebruikt wordt. De optiewaarde is afhankelijk van verschillende variabelen, zoals in het geval van een financiële optie de waarde van het onderliggende aandeel (de onderliggende waarde genoemd). Daarnaast is de expiratedatum van de optie bepalend, de volatiliteit van de onderliggende waarde en de rente waartegen risicovrij kapitaal kan worden aangetrokken. Op basis van voornoemde variabelen is het mogelijk om de prijs van een optie te benaderen, mits wordt voldaan aan strenge aannames volgens het Black & Scholes-model.

2.2 Europese versus Amerikaanse optie

Er zijn twee soorten opties, die aangeduid worden als Europese en Amerikaanse opties. Zij verschillen alleen in de mogelijkheid om de optie uit te oefenen. De Europese optie kan alleen exact op de expiratedatum worden uitgeoefend, terwijl de Amerikaanse variant gedurende de looptijd tot en met de expiratedatum kan worden uitgeoefend. Dit betekent dat bij de Europese optie het recht om te kopen of verkopen alleen uitgeoefend kan worden op de vastgestelde einddatum, terwijl dit bij de Amerikaanse optie op elk moment tot de expiratedatum mogelijk is.

2.3 Call- en putoptie

Met financiële opties is het mogelijk om optiecontracten aan te gaan, die uitgaan van een stijging (calloptie) of een daling (putoptie). Een calloptie geeft het recht om een aandeel te kopen en een putoptie om een aandeel te verkopen tegen een vooraf vastgestelde prijs binnen een vooraf bepaalde termijntijd, of op een vooraf bepaald tijdstip. Hiermee kan bijvoorbeeld gespeculeerd worden op koersstijgingen of -dalingen, maar kunnen ook risico's afgedekt worden. Bij een putoptie heeft de koper het recht om het onderliggende aandeel tegen een vastgestelde prijs te verkopen binnen een vastgestelde termijn, zelfs als de waarde van het onderliggende aandeel lager is. Men kan hiermee speculeren op een daling van een aandeel, of de optie gebruiken als een verzekering tegen een daling, als men de onderliggende waarde bezit. Opties vormen zo een methode om risico's over te dragen. Vindt er een stijging van de onderliggende waarde plaats, dan wordt de onderliggende waarde hoger, maar zal de optie in prijs dalen en op de expiratedatum mogelijk waardeloos zijn. Hierdoor verliest men de optieprijs. Als het aandeel daalt, dan neemt de onderliggende waarde af en zal de optieprijs toenemen. Afhankelijk van de soort optie kan de koper tot of op de expiratedatum bepalen wat hij doet. Zo kan op voorhand het exacte risico bepaald worden van een positie.

2.4 Reële opties

Sinds de publicatie van Fischer Black en Myron Scholes (Black & Scholes, 1973), die wordt gezien als de basis voor de optietheorie, wordt ook steeds meer gebruik gemaakt van reële opties om tot betere investeringsbeslissingen te komen (Trigeorgis, 1996). Bij grote investeringen over een lange tijd heeft het voordelen om flexibiliteit te hebben ten aanzien van onzekere toekomstige gebeurtenissen. De flexibiliteit om tussentijds in te spelen op verschillende scenario's kan zorgen voor een betere investeringsbeslissing dan het doorrekenen van bijvoorbeeld één scenario. Het betreft dan grote, langdurige investeringen waar veel kosten voor de baat uit gaan, zoals bij mijnbouw, oliewinning, ontwikkeling van vliegtuigen, vastgoed en onderzoek naar medicijnen (Hull, 2011). De reële-optietheorie kan dan gebruikt worden om de waarde van een mogelijke optie mee te nemen in een uiteindelijke beslissing. Het belangrijkste kenmerk van een reële optie is dat het flexibiliteit geeft tijdens onzekere situaties of scenario's in de toekomst, waarbij die flexibiliteit een waarde heeft. Die waarde van flexibiliteit kan zijn het stoppen, uitbreiden, vertragen of wijzigen van een investering.

Financiële opties en hun onderliggende stukken worden op grotere schaal verhandeld dan reële opties waarvan de onderliggende waarde van andere aard is. Bij financiële opties gaat het gebruikers om het behalen of behouden van rendement. Private partijen gebruiken reële opties voor het verbeteren van hun investeringsbeslissingen, met als doel het bedrijfsresultaat te behouden of te verbeteren. Voor de realisatie van infrastructuur ligt dit anders. Daar zijn investeringsbeslissingen niet gericht op het maximaliseren van een financieel voordeel, tenzij men dit beschouwt als investering in het verhogen van de welvaart, maar op het beperken van risico's.

2.5 Onzekerheid en flexibiliteit

Indien er geen onzekerheid bestaat, is er ook geen behoefte aan flexibiliteit die inspeelt op die onzekerheid. In deze situatie heeft flexibiliteit geen waarde. Als er wel onzekerheid bestaat en deze neemt toe, dan zullen de waarden van opties om uit te stellen, te stoppen of te faseren ook toenemen. Bos en Zwaneveld (2014) geven in hun achtergronddocument aan dat voor opties vaak kenmerkend is dat de kosten bekend zijn, maar de baten onzeker als gevolg van toekomstige ontwikkelingen. Dit onderzoek richtte zich op toepassing van de reële-optietheorie op maatschappelijke kostenbatenanalyses (MKBA). Het gaat dan om flexibiliteit ten aanzien van bijvoorbeeld ontwerpkeuzes, waarbij gezocht wordt naar flexibiliteit om in de toekomst bij een onzeker scenario de optie te hebben om capaciteit uit te breiden tegen geringe kosten. Tabel 1 laat zien wanneer de reële-optiebenadering meerwaarde biedt ten opzichte van de statische Netto Contante Waarde-methode (NCW-methode) bij MKBA's.

Tabel 1: De meerwaarde van reële-optie benadering (Bos en Zwaneveld)

NCW-methode statisch voldoende	Reële-optiebenadering heeft meerwaarde
Korte investeringsperiode	Lange investeringsperiode
Kleine variatie in mogelijke uitkomsten	Grote variatie in mogelijke uitkomsten
Geen opties tot flexibiliteit	Wel opties tot flexibiliteit
Na verloop van tijd geen belangrijke nieuwe informatie over kosten en baten van investeringen	Na verloop van tijd wel belangrijke nieuwe informatie over kosten en baten van investeringen
Kosten en baten weinig gevoelig voor externe ontwikkelingen	Kosten en baten wel gevoelig voor externe ontwikkelingen
Specifieke optie is meest gunstig in alle scenario's	Specifieke optie is meest gunstig in sommige scenario's, maar in andere niet.
Bron (met enkele aanpassingen): van Rhee en anderen (2008) .	

De kenmerken aan de rechterkant van de tabel hebben sterke overeenkomsten met infrastructurele projecten. Een planproces kent lange en onzekere scenario's. Vanaf een startbeslissing zijn er veel verschillende mogelijkheden (lees scenario's), die nog onderhevig zijn aan zienswijzen van verschillende stakeholders. Naarmate een planvormingsproces vordert, komt nieuwe informatie ter beschikking die bepalend is voor het vastgoed dat verworven dient te worden. Reële-optiebenadering heeft een meerwaarde wanneer onder andere lange investeringsperiodes, grote variaties in uitkomsten en mogelijkheid tot flexibiliteit aanwezig zijn. Wanneer de reële-optiebenadering wordt toegepast op investeringskeuzes, bijvoorbeeld om vastgoed in een vroeg stadium te verwerven, dan wordt dit gebruikt om vanuit het beperken van kosten en tijd flexibiliteit in de investeringsbeslissing te hebben. Dit verschilt met het gebruik van reële opties voor MKBA's.

2.6 Toepassing reële opties bij maatschappelijke kosten-batenanalyses

In 2014 is door Bos en Zwaneveld onderzoek gedaan naar reële opties en de waarde van flexibiliteit bij natte infrastructurele projecten op basis van de ervaringen van de vervangingsopgave bij het Volkerak-Zoommeer en de Grevelingen. In het onderzoeksrapport van Bos & Zwaneveld uit 2014 (Reële opties en de waarde van flexibiliteit bij investeringen in natte infrastructuur) wordt geconcludeerd dat de praktische toepasbaarheid van reële opties bij MKBA's aanwezig is. Verder worden drie conclusies getrokken hoe praktisch om te gaan met reële opties binnen infrastructurele projecten. De belangrijkste conclusie luidt dat het beter is om alle opties voor flexibiliteit te identificeren, dan om ze precies te waarderen. Het tot in detail uitwerken is volgens Bos & Zwaneveld contraproductief, omdat verschillende onzekerheden en de volatiliteit van de waardes niet tot een betere raming hoeven te leiden. De complexe rekenmodellen maken de keuzes namelijk lastig te begrijpen, wat de besluitvorming bemoeilijkt. In tabel 2 staan verschillende soorten flexibiliteit met voorbeelden van infrastructurele investeringsbeslissingen.

Tabel 2: Voorbeelden van flexibiliteit bij natte infrastructuur

Soort flexibiliteit	Voorbeeld
Timing: uitstel	Uitstel investering Zeesluis IJmuiden
Fasieren en combineren	Volkeraksluizen: eerst versnelling schutproces, later misschien 4e kolk
Constructie, materiaal en dimensionering	Levensduurverlenging bruggen door aanpassen staalconstructie, extra wapening van beton en moderne kunststofcoatings Spoorbrug extra sterk maken zodat eventueel een extra laag daarop gebouwd kan worden
Reservering voor toekomstig gebruik	Volkeraksluizen: ruimte gereserveerd voor toekomstige sluis Autobrug met fietspad waarvan eventueel later ook extra rijbaan kan worden gemaakt Grond rond Grevelingen reserveren en gebruik aanpassen met het oog op mogelijk toekomstig gebruik voor waterberging
Innovatie en alternatieve oplossingen	Dijk zo aanleggen dat rijbaan daarover eventueel goedkoop kan worden uitgebreid Pompen voor waterveiligheid rond IJsselmeergebied i.p.v. dijkverhoging Waterberging in Grevelingen en Volkerak-Zoommeer voor extra waterveiligheid Geluidswal in Zwolle wordt ook gebruikt als nooddijk Kustbescherming door het storten van zand voor de kust (zandmotor)
Informatie verzamelen	Monitoring technische staat dijken en bruggen Monitoring functionaliteit natte kunstwerken, zoals bij sluis aantal en soort schepen en wachttijden Onderzoek knelpunten en flexibiliteit hoofdvaarwegen Onderzoek naar goedkope levensduurverlenging bruggen

Bron : Bos en Zwaneveld (2014, p. 9).

Voor investeringsbeslissingen voor het verwerven van vastgoed zijn verschillende voorbeelden bruikbaar, zoals timing om verwerving uit te stellen totdat meer duidelijkheid bestaat of het eigendom wel of niet nodig is. Ook alternatieve oplossingen kunnen een rol spelen wanneer een technische oplossing mogelijk is die ruimte bespaart waardoor minder vastgoed nodig is. Naarmate het planvormingsproces meer het tracébesluit nadert, ontstaat er nieuwe informatie en duidelijkheid over mogelijke knelpunten en risico's van het ontwerp en dus ook over de noodzaak om vastgoed te verwerven.

2.7 Beantwoording deelvraag 1: wat is de meerwaarde van reële opties

Reële opties ontleen hun waarde aan het feit dat ze flexibiliteit bieden in een situatie van onzekerheid. Het recht om keuzevrijheid te hebben heeft een waarde. De optiehouder betaalt hiervoor een prijs. De prijs van een optie wordt in grote mate bepaald door de onderliggende waarde van bijvoorbeeld een aandeel of asset als vastgoed, de expiratedatum en volatiliteit van onderliggende waarde. Afhankelijk van de soort optie, een put- of calloptie, geeft dit het recht om de onderliggende asset te verkopen of te kopen. Sinds het mogelijk is om financiële opties te waarderen, worden reële opties vaker toegepast voor investeringsbeslissingen die een lange periode bestrijken waarin onzekere toekomstige gebeurtenissen grote invloed kunnen hebben. Het is waardevol om dan de flexibiliteit te bezitten om tussentijds te kunnen inspelen op verschillende gebeurtenissen en een investering bijvoorbeeld te stoppen, uit te breiden of te wijzigen. Voor infrastructurele projecten waar een MKBA voor wordt opgesteld, is onderzocht of reële opties bruikbaar zijn. De conclusie luidt dat het identificeren van een optie in feite belangrijker is dan het exact waarderen ervan. Verschillende variabelen zijn namelijk noodzakelijk voor de waardering, waaronder lange onzekere doorlooptijden en externe factoren die van grote invloed kunnen zijn op de investeringsbeslissing. Deze variabelen zijn vaak niet bekend of onzeker op het moment dat de beslissing gemaakt wordt. Er zijn overeenkomsten met het

grondverwervingsproces wanneer daarmee gestart wordt in een vroeg stadium als er veel onzekerheid is in het planproces. Hierdoor hebben reële opties een meerwaarde ten opzichte van een statische keuze.

3 PLANVORMING EN GRONDVERWERVING

In dit hoofdstuk wordt de volgende deelvraag onderzocht: welke processen gaan vooraf aan de realisatie van infrastructuur en hoe verhouden die zich tot elkaar? Allereerst wordt inzicht gegeven hoe het planvormingsproces tot stand komt. Daarna wordt de tracéwetprocedure en grondverwervingsystematiek beschreven om inzicht te geven in de processtappen, doorlooptijden en afhankelijkheden ten opzichte van elkaar.

3.1 Van plan tot realisatie

Om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden heeft het Ministerie van Infrastructuur en Milieu in 2012 de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) opgesteld. Hierin geeft de overheid haar visie op de toekomstige ontwikkeling van Nederland in het ruimtelijk domein. De SVIR bevat ook de opgave om eenheid te brengen in de vele verschillende procedures en stelsels van regels voor het realiseren van onder andere infrastructuur (Ministerie van Infrastructuur en Milieu, 2012). De SVIR is het beleidskader voor de overheid op het gebied van ruimtelijke ontwikkelingen. Naast verschillende ambities is ook in het Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport (MIRT) per MIRT-regio¹ opgenomen welke nationale opgaven er liggen. Om integraal de ruimtelijke opgaven te realiseren is per MIRT-gebied een gebiedsagenda opgesteld met een overzicht waarin deze opgaven zijn opgenomen. Vanuit dit overzicht wordt onder andere de voortgang en planning weergegeven van infrastructurele opgaven.

Met de start van een tracéwetprocedure worden de in het MIRT geagendeerde opgaven onderzocht en tot uitvoering gebracht. Het doel is om uiteindelijk te komen tot een onherroepelijk tracébesluit, dat de planologische grondslag vormt om het project te realiseren.

Het realiseren van infrastructuur is globaal in vijf fasen te verdelen. De eerste fase start met een initiatief vanuit de politiek en overheid om een project op te pakken en daarna volgt de verkenningsfase. Hierin wordt het probleem geanalyseerd en er worden oplossingen bedacht. De derde fase is vervolgens de planstudiefase waarin verschillende alternatieve oplossingen worden onderzocht. Daaruit maakt de minister uiteindelijk een keuze, die zal leiden tot een onherroepelijk tracébesluit. In de vierde fase vindt de uitwerking van het globale plan plaats en wordt een inkoopplan opgesteld met daarin de soort aanbesteding en contractvorm voor de realiserende partij. Ten slotte wordt in de vijfde fase daadwerkelijk de uitvoering gestart en gaat de schop de grond in, wat uiteindelijk tot een gerealiseerd plan zal leiden. De fasen kennen geen harde grenzen, maar lopen in elkaar over.

3.2 Tracéwetprocedure

De Tracéwet kent een uitgebreide en een reguliere procedure (Ministerie van Infrastructuur en Milieu, 1993), afhankelijk van de gewenste aanpassing of realisatie van een weg of vaarweg. De uitgebreide procedure is voor de aanleg van een nieuwe hoofdweg, of wijziging van een bestaande hoofdweg, waarbij de weg met meer dan twee rijstroken wordt verbreed. De reguliere procedure ziet vooral toe op aanpassingen van bestaande hoofdwegen. Bij de uitgebreide procedure is inspraak mogelijk bij de ontwerpstructuurvisie, het ontwerp-tracébesluit en het tracébesluit. Bij de reguliere procedure is inspraak op de ontwerpstructuurvisie niet

¹ De MIRT-regio's zijn Noordwest Nederland, Zuidvleugel, Zuidwestelijke Delta, Brabant en Limburg (in de SVIR samengevoegd tot één gebied), Oost-Nederland, Utrecht, Noord-Nederland. MIRT staat voor Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport

aan de orde. Afhankelijk van een reguliere of uitgebreide procedure zijn er respectievelijk twee of drie momenten van inspraak.

In een startbeslissing wordt onderzocht of er een bestaand of toekomstig probleem is of kan ontstaan voor het hoofdwegenet. Dit kan gaan over het verhogen van capaciteit op een bestaand netwerk, of het aanleggen van een nieuwe (vaar)weg. In een startbeslissing wordt het gebied waar de verkenning betrekking op heeft onderzocht evenals de ruimtelijke ontwikkelingen in het onderzoeksgebied. Ook wordt geïnventariseerd welke stakeholders betrokken worden en hoe. Afhankelijk van geconstateerde problemen en gewenste oplossingen wordt gekozen voor een uitgebreide of een reguliere procedure. De inhoud van een startbeslissing wordt gepubliceerd in de Staatscourant en verzonden naar de Tweede Kamer en de stakeholders. Een startbeslissing vormt de afbakening van een onderzoeksgebied en het startsein voor een verkenningsfase.

Tijdens de verkenningsfase worden oplossingen voor problemen uit de startbeslissing onderzocht in relatie tot de omgeving, het ruimtelijk gebied en ontwikkelingen daarin. Bij deze fase worden verschillende stakeholders als burgers, bestuursorganen, maatschappelijke organisaties en andere belanghebbenden betrokken. Uit de verkenning kunnen verschillende oplossingen naar voren komen, waaruit de Minister van Infrastructuur en Milieu een voorkeur bepaalt. Deze voorkeursbeslissing is gebaseerd op de onderzoeken uit de verkenningsfase en wordt gepubliceerd in een ontwerpstructuurvisie waarop inspraak mogelijk is. Dit geldt alleen voor de uitgebreide procedure. De voorkeursbeslissing in een reguliere procedure wordt als onderdeel opgenomen in de toelichting op het tracébesluit. Reacties op deze voorkeursbeslissing kunnen invloed hebben op het ontwerp, waardoor het grondbeslag gewijzigd kan worden.

Na het verwerken van reacties worden de voorkeursbeslissing en een eventuele milieueffectrapportage (MER) verder uitgewerkt in een ontwerp-tracébesluit, waarop zienswijzen kunnen worden ingediend. Zienswijzen op een ontwerp-tracébesluit worden onderzocht en indien gegrond of haalbaar geacht, verwerkt in een tracébesluit dat als basis dient voor de uitvoering van een werk. Dit moment is een kritiek punt voor wijzigingen in een ontwerp. Belanghebbenden die zienswijzen hebben ingediend, hebben daarna nog de mogelijkheid om in beroep te gaan bij de Raad van State. Als een tracébesluit de beroepsprocedure doorstaat, wordt het onherroepelijk, waarna een plan definitief doorgang zal vinden.

3.2.1 Conclusie tracéwetprocedure

De hierboven beschreven tracéwetprocedure laat het verloop van trechters zien. Hierbij wordt vanuit een mogelijk probleem op het gebied van infrastructuur naar een oplossing gezocht waarbij rekening wordt gehouden met ontwikkelingen in het ruimtelijk gebied, maatschappelijke partijen, bestuursorganen en burgers. De minister kiest uit verschillende varianten een voorkeursbesluit. Tijdens het verloop van een tracéwetprocedure kunnen tussentijdse wijzigingen optreden en zijn er verschillende factoren die invloed hebben op het uiteindelijke plan. Geconcludeerd wordt dat vanaf een voorkeursbesluit vroeg in het proces tot aan een tracébesluit aan het einde van een planvormingsproces, onzekerheid bestaat over de definitieve uitwerking van een plan.

3.3 Grondverwerving op basis van Ontheingingswet

Voor de realisatie van infrastructuur is vaak eigendom nodig dat niet in bezit van Rijkswaterstaat is. Rijkswaterstaat start hiervoor een proces tot grondverwerving, indien nodig door het toepassen van de Ontheingingswet. Aanleg van infrastructuur draagt bij aan het vergroten van de welvaart van Nederland en wordt gekenmerkt als werk ten behoeve van het algemeen belang. Dit algemeen belang gaat boven het individueel belang, met als gevolg dat in het uiterste geval eigendomsrecht kan worden ontnomen door de Ontheingingswet toe te passen. Ontheinging is geen doel op zich binnen het realiseren van projecten voor de

overheid, maar een noodzakelijke stok achter de deur om over alle benodigde eigendom te beschikken. Daarom wordt eerst altijd geprobeerd om vastgoed minnelijk te verwerven. Het grondverwervingsproces kent drie belangrijke fasen die hieronder worden toegelicht. In de volgende paragrafen worden de procedures van minnelijke verwerving en onteigening besproken om inzichtelijk te maken waarvan grondverwerving voor infrastructuur afhankelijk is.

3.3.1 Minnelijk overleg

Artikel 17 van de Onteigeningswet schrijft voor dat geprobeerd moet worden het te onteigenen bezit eerst bij minnelijke overeenkomst te verkrijgen. Het uitgangspunt daarbij is dat de partijen volledig schadeloosgesteld moeten worden. Artikel 42 Onteigeningswet zegt daar het volgende over: *“De schadeloosstelling vormt een volledige vergoeding voor alle schade, die de eigenaar rechtstreeks en noodzakelijk door het verlies van zijn zaak lijdt”*. Het minnelijk overleg impliceert dat er aanbiedingen gedaan moeten worden. Rijkswaterstaat laat zich adviseren door taxatiecommissies over de hoogte van de schadeloosstelling op basis van de Onteigeningswet met bijbehorende jurisprudentie. Het voert in dit onderzoek te ver om in te gaan op de bepaling van de hoogte van de schadeloosstelling. Wel is van belang kennis te nemen van het feit dat de schadeloosstelling uit verschillende componenten is opgebouwd, zoals: vermogensschade, inkomensschade en bijkomende schade. Deze drie componenten leiden tot een volledige schadeloosstelling. Om de schadeloosstelling te bepalen, is het noodzakelijk over een duidelijk plan te beschikken. Dit plan is bepalend en heeft invloed op de hoogte van de schadeloosstelling dat leidt tot het doen van een voldoende concreet aanbod waarmee de belanghebbende schadeloos wordt gesteld. Wanneer gemotiveerd kan worden dat minnelijke overeenstemming uitblijft binnen een redelijke termijn, is het mogelijk om een onteigeningsprocedure te starten. De eerste stap is een onteigeningsverzoek indienen bij de Kroon, waarmee de administratieve onteigeningsprocedure start.

3.3.2 Onteigeningsprocedure

De onteigening zelf kent twee fasen, te weten de administratieve onteigening (bestuursrechtelijk) en de gerechtelijke onteigening (privaatrechtelijk). De administratieve procedure is gericht op het verkrijgen van een onteigeningstitel als voorportaal voor de gerechtelijke onteigening, waarbij uiteindelijk tot ontneming van het eigendom op individueel niveau kan worden overgegaan.

3.3.3 Administratieve onteigeningsprocedure

Er zijn verschillende grondslagen, ook wel titels genoemd, waarop onteigend kan worden. Titel IIa is voor de realisatie van infrastructuur de meest gebruikte titel, waarbij in artikel 72a OW een directe koppeling met de Tracéwet is opgenomen. De Minister van Infrastructuur en Milieu is verantwoordelijk voor de administratieve onteigeningsprocedure en toetst het onteigeningsverzoek aan de voorschriften van de Onteigeningswet en de Algemene wet bestuursrecht. Daarbij wordt ook rekening gehouden met eerder genomen kroonbesluiten. De Kroon hanteert vier beoordelingsmaatstaven bij de beoordeling van een verzoek tot onteigening, ten eerste mag het niet in strijd met het recht zijn en ten tweede moet het een publiek belang ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen of volkshuisvesting dienen. Als derde en vierde punt wordt getoetst of noodzaak en urgentie aanwezig zijn. Hieronder zijn de belangrijkste onderdelen toegelicht die gerelateerd zijn aan het ontwerp, omdat wijzigingen tijdens de planvorming direct effect hebben op de haalbaarheid van het onteigeningsverzoek. Het gaat om de volgende punten:

Omvang van het werk, er kan niet meer onteigend worden dan voor uitvoering van het werk noodzakelijk is.
Er kan niet meer worden onteigend dan voor de uitvoering van het werk benodigd is. Deze eis werkt in het

planproces tweeledig. Enerzijds mag het plan geen ruimte bevatten die niet noodzakelijk is voor de uitvoering ervan. Er mag bijvoorbeeld geen extra ruimte worden 'gereserveerd' voor toekomstige ontwikkelingen, zoals de aanleg van een extra rijbaan over een aantal jaar waar het plan nu niet in voorziet. Anderzijds geeft dit een beperking. Indien er wijzigingen in het plan zijn, kan er niet meer worden onteigend dan het aangegeven ruimtebeslag. Dit zorgt voor een strak keurslijf nadat de onteigeningsprocedure is gestart, omdat alleen voor het benodigde plan onteigend kan worden. Planwijzigingen die een groter ruimtebeslag tot gevolg hebben tijdens de onteigeningsprocedure zorgen dan per definitie voor risico's ten aanzien van het verkrijgen van eigendom, omdat wijzigingen tijdens de administratieve procedure niet mogelijk zijn. Indien wijzigingen noodzakelijk blijken, zal de administratieve procedure voor dat deel opnieuw moeten worden doorlopen.

Er is geen uitzicht op minnelijke overeenstemming over de benodigde grond.

De Kroon moet ervan overtuigd zijn dat er geen uitzicht bestaat op een spoedige minnelijke overeenstemming. Dit betekent dat er door de onteigenende partij moet worden aangetoond dat er voldoende overleg is gevoerd over de oppervlakte die benodigd is voor realisatie van het plan en hoogte van de schadeloosstelling. Duidelijk komt naar voren dat er overleg gevoerd moet zijn over de juiste begrenzing en de daaruit voortkomende oppervlakte. Hierdoor ontstaat een spanningsveld met de start van de onteigeningsprocedure wanneer een plan nog in de ontwerpfase verkeert. Dan is er weliswaar meer tijd voor minnelijk overleg, maar ontstaat ook meer vertraging bij tussentijdse planwijzigingen. Wordt daarentegen begonnen met de onteigening bij een definitief plan, dan leidt dit tot een langere doorlooptijd en kan pas later met de realisatie gestart worden.

Zonder eigendomsverkrijging heeft de verzoeker geen zekerheid dat het plan ten behoeve van het publiek belang gerealiseerd kan worden zoals beoogd wordt.

Wanneer wordt aangetoond dat er geen uitzicht is op minnelijke verkrijging van het eigendom, wordt tegelijkertijd aangetoond dat daardoor geen zekerheid bestaat voor het uitvoeren en realiseren van het werk ten behoeve van het algemeen belang.

Uiteindelijk levert de administratieve onteigeningsprocedure een Koninklijk Besluit (KB) op dat de onteigenende partij het recht geeft om de in het KB aangewezen eigenaren of rechthebbenden te dagvaarden in een onteigeningsgeding bij de burgerlijke rechter (Rijkswaterstaat Corporate Dienst, 2016).

3.3.4 Gerechtelijke onteigeningsprocedure

Na het verkrijgen van het Koninklijk Besluit staat de mogelijkheid open om, indien er nog geen overeenstemming is bereikt, de gerechtelijke onteigening te starten. Voor de realisatie wordt omwille van het verkorten van de doorlooptijd standaard gebruik gemaakt van de vervroegde onteigeningsprocedure. Dit wil zeggen dat de rechter in een tussenvonnissen al de onteigening uitspreekt waardoor al over het eigendom beschikt kan worden, zonder dat er een definitieve schadeloosstelling is vastgesteld. Wel wordt een voorschot bepaald. In dit onderzoek is de procedure over de hoogte van de schadeloosstelling niet relevant, omdat onderzocht wordt of reële opties toepasbaar zijn in het spanningsveld tussen de Tracéwet- en onteigeningsprocedure en wordt daarom buiten beschouwing gelaten. Tabel 3 geeft de vervroegde gerechtelijke onteigeningsprocedure weer.

Tabel 3: proces gerechtelijke onteigening

Stap	Toelichting
Dagvaarding	Dagvaarden door advocaat onteigenaar
Conclusie van antwoord	Reactie advocaat onteigende op de dagvaarding
Rolzitting	Benoemen rechtbankdeskundigen, datum descente vastleggen
Zitting (optioneel)	Indien uit de conclusie van antwoord blijkt dat de onteigende zich verzet, zal de rechtbank een zitting houden
vervroegde descente	opname ter plaatse van het onteigende door Rechtercommissaris, Griffier, rechtbankdeskundigen, onteigenaar, onteigende en adviseurs van partijen
Tussenvonnis	Vonnis waarbij de onteigening wordt uitgesproken en voorschot wordt bepaalt.
Cassatieberoep	Cassatie over de onteigening mogelijk (niet hoogte schadeloosstelling)
Inschrijven vonnis	na het voldoen van het voorschot aan de onteigende wordt het vonnis ingeschreven in de openbare registers (kadaster), waarna de onteigenaar beschikking heeft over de eigendom.
Vonnis	Vonnis over hoogte schadeloosstelling
Cassatieberoep	Cassatie over de hoogte van de schadeloosstelling.

Als uit de conclusie van antwoord blijkt dat de onteigende zich verzet tegen het feit dat zijn eigendom onteigend wordt (dit ziet niet toe op de hoogte van de schadeloosstelling), zorgt dit voor vertraging omdat een extra zitting ingepland moet worden met alle partijen. Wanneer uit die zitting geen bezwaren naar voren komen die de onteigening tegenhouden, zal een tussenvonnis worden gewezen. Na betaling van een voorschot wordt dit tussenvonnis gebruikt om het eigendom in de openbare registers in te schrijven. Dit is alleen mogelijk wanneer de onteigende geen cassatieberoep instelt tegen het tussenvonnis, anders ontstaat er opnieuw vertraging. De doorlooptijd van deze procedure bij de Hoge Raad kan variëren van 8 tot 18 maanden.

3.3.5 Koppeling met Tracéwet

De voorwaarden die gesteld zijn aan de termijnen maken de situatie extra complex. Zo schrijft artikel 54m lid 1 en 2 Onteigeningswet voor dat inschrijving van het vonnis binnen een tijdvak van twee maanden mogelijk is, nadat de descente² heeft plaatsgevonden. In het geval dat de descente eerder heeft plaatsgevonden, vindt de inschrijving plaats twee maanden nadat het vonnis is gewezen. Doch niet eerder dan dat het tracébesluit onherroepelijk is conform artikel 21b Tracéwet. De uiteindelijk te voeren onteigeningsprocedure is op verschillende punten gekoppeld aan de Tracéwet. Zo is het tracébesluit de planologische basis voor infrastructurele projecten voor Titel IIa onteigeningen van de Onteigeningswet. Aanbiedingen van schadeloosstellingen moeten dan ook gedaan zijn op basis van het vastgestelde (ontwerp)tracébesluit. Het plan hoeft niet onherroepelijk te zijn voordat een onteigeningsprocedure gestart kan worden. Indien tot eigendomsoverdracht middels onteigening door inschrijving van het vonnis overgegaan kan worden, dient het tracébesluit onherroepelijk te zijn overeenkomstig artikel 21b TW. Dit om te voorkomen dat onteigend wordt voor plannen die mogelijk geen doorgang vinden.

3.3.6 Beleid en grondverwervingsystematiek.

De grondverwervingsmethodiek van Rijkswaterstaat is als volgt te beschrijven. Omdat een onteigeningsprocedure een lange vaste doorlooptijd kent, bepaalt deze in grote mate de startdatum van de verwerving. Het uitgangspunt is dat alle gronden beschikbaar zijn wanneer volgens planning gestart wordt met realisatie. De benodigde tijd van een onteigeningsprocedure en minnelijk overleg samen bepalen de start van de grondverwerving. Gestart wordt met een informatief gesprek tussen een vastgoedadviseur en een eigenaar of rechthebbende, waarna vervolgens een taxatiecommissie een opname uitvoert overeenkomstig art. 40

² Opname ter plaatse door de rechter-commissaris, griffier en rechtbankdeskundigen.

Onteigeningswet om de schadeloosstelling te bepalen. Met het advies van de taxatiecommissie over de hoogte van de schadeloosstelling start Rijkswaterstaat de onderhandelingen.

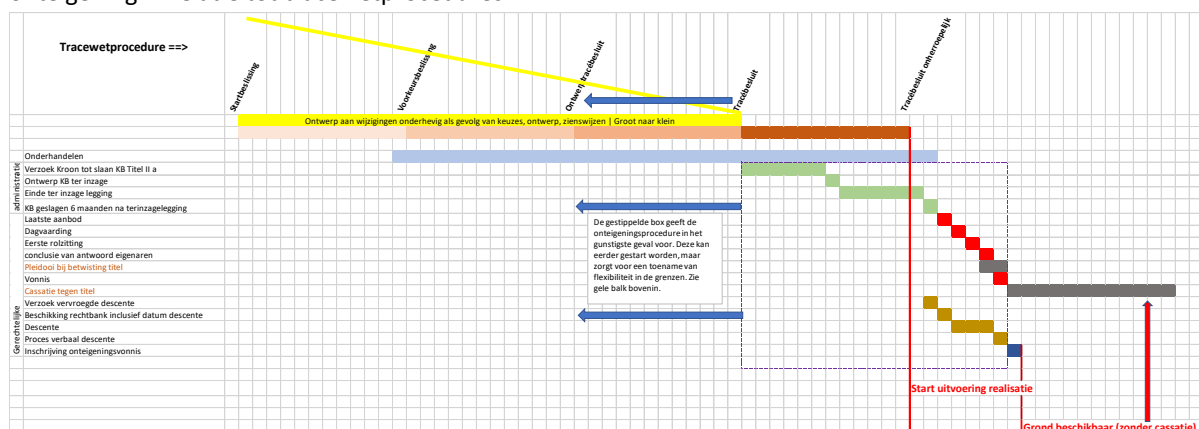
Rijkswaterstaat voert een terughoudend beleid wanneer het gaat om het verwerven van vastgoed dat niet geraakt wordt door de begrenzing uit een plan, of een plan waarvan de grenzen niet voldoende zeker zijn. Uitzondering daarop is vastgoed dat gebruikt kan worden ter compensatie van overige eigenaren die eigendom verliezen als gevolg van het plan. Het compenseren anders dan in geld is geen verplichting vanuit de Onteigeningswet (Rijkswaterstaat Corporate Dienst, 2016), maar is vaak een effectief middel om minnelijke overeenstemming te bereiken.

3.3.7 Conclusie grondverwerving op basis van onteigening

Geconcludeerd kan worden dat de onteigeningsprocedure bestaat uit drie belangrijke fasen. Ten eerste is er het minnelijk overleg, vervolgens de administratieve en ten slotte de gerechtelijke onteigeningsprocedure. Het meest wenselijk is een minnelijk akkoord over de volledige schadeloosstelling tussen de partijen omdat een onteigeningsprocedure dan uitblijft. Onteigening is een langjarig proces dat duidelijke koppelingen heeft met de tracéwetprocedure, maar beide processen lopen niet volledig parallel. De benodigde oppervlakte, minnelijk overleg, urgentie en nut zijn de belangrijkste factoren waaraan volgens de Onteigeningswet voldaan moet worden. Tijdens de administratieve procedure wordt dit getoetst en eventueel bekrachtigd met een Koninklijk Besluit, dat als start dient voor een gerechtelijke onteigening. Tijdens dit proces zijn er verschillende mogelijkheden voor de onteigende om zich te verzetten, waardoor het proces vertraagd kan worden. Als er uiteindelijk een onteigeningsvonnis is verkregen moet dit binnen twee maanden na het vonnis zijn ingeschreven in de openbare registers. De totale onteigeningsprocedure, exclusief minnelijk overleg, omspannt minimaal twintig maanden wanneer geen extra zittingen nodig zijn of een cassatieberoep wordt ingesteld. Gesteld kan worden dat het proces een lange doorlooptijd kent met grote afhankelijkheden van de Tracéwet.

3.4 Beantwoording deelvraag 2: welke processen gaan vooraf aan de realisatie van infrastructuur en hoe verhouden die zich tot elkaar

Wanneer het verwervingsproces dat is gebaseerd op de Onteigeningswet gecombineerd wordt weergegeven met de tracéwetprocedure, wordt zichtbaar dat de twee processen niet parallel lopen, ondanks dat ze aan elkaar gekoppeld zijn. In figuur 1 is vereenvoudigd en schematisch het verloop weergegeven van de Tracéwet afgezet tegen de vereiste stappen voor de Onteigeningswet zoals, minnelijk overleg, onderhandelingen, administratieve en gerechtelijke onteigeningsprocedures. Zie bijlage 1: grondverwerving op basis van onteigening in relatie tot tracéwetprocedures.



Figuur 1: grondverwerving op basis van onteigening in relatie tot tracéwetprocedure

Hoe eerder het grondverwervingsproces wordt gestart, hoe groter de kans op wijzigingen in de begrenzing van het plan. Dit heeft als nadeel dat er risico's ontstaan voor het verworven of nog te verwerven vastgoed. Er is bijvoorbeeld te veel of te weinig gekocht of op de verkeerde plek verworven. Ook ontstaan er risico's voor de onteigeningsprocedure, waardoor niet aan de vereisten van de administratieve onteigening wordt voldaan, zoals aanbiedingen die niet overeen komen met de exacte grenzen, zoals omschreven in paragraaf 3.3.2. Als grenzen wijzigen tijdens het grondverwervingsproces, heeft dit ook gevolgen voor de doorlooptijd ervan, omdat opnieuw onderhandeld moet worden. Hieruit blijkt dat bij vroegtijdig verwerven van eigendom tijdens een plan in ontwikkeling, de grondverwerving alsnog op het kritieke tijdpad komt te liggen. Enerzijds is er meer tijd om te verwerven door vroeger te starten waarbij risico ontstaat op verkeerde aankopen, waarbij na een definitief plan alsnog onderhandelingen gevoerd moeten worden op basis van een gewijzigde oppervlakte. Wordt er begonnen na het (onherroepelijke) tracébesluit dan kan er efficiënter verworven worden, maar werkt de doorlooptijd negatief door in de totale planning. In beide gevallen is dit suboptimaal. Indien niet minnelijk met partijen overeenstemming wordt bereikt en de onteigeningsprocedure gestart moet worden, is het vanuit de wetgeving niet mogelijk om bij onzekerheid in plannen 'vooruit' te werken om de onteigeningsprocedure sneller te starten. Voor alle partijen waar minnelijke overeenstemming mee wordt bereikt (het merendeel) is flexibiliteit gewenst tussen de onzekere fase van het voorkeursbesluit en tracébesluit.

4 TOEPASBAARHEID VAN REËLE OPTIES BINNEN HET GRONDVERWERVINGSPROCES

In deze paragraaf wordt antwoord gegeven op de deelvraag: welke kansen en beperkingen zijn er ten aanzien van reële opties vanuit de grondverwervingssystematiek en planvorming. Aan de hand van de antwoorden van deelvragen 1 en 2 uit voorgaande paragrafen, wordt onderzocht waar in de tracéwetprocedure onzekerheid bestaat en vanuit grondverwervingssystematiek flexibiliteit gewenst is om tijdig over eigendom te kunnen beschikken. Vervolgens is onderzocht waar kansen en beperkingen aanwezig zijn overeenkomstig de criteria voor het gebruik van reële opties. Vanuit de context van dit onderzoek wordt de volgende definitie voor onzekerheid gehanteerd (Blokland, 2009, p. 20).

“Een situatie waarin niet alle mogelijke uitkomsten bekend zijn, of de kans van optreden van de verschillende uitkomsten niet bekend is, of zowel de mogelijke uitkomsten als kansen van optreden niet bekend zijn”.

4.1 Onzekerheid tracéwetprocedure

Figuur 1 laat zien dat er vanaf het voorkeursbesluit begrenzingsen zijn die de voorkeur hebben voor het oplossen van een infrastructureel probleem. Dit wordt steeds concreter naarmate het proces vordert wat uiteindelijk resulteert in een (onherroepelijk) tracébesluit. Van het voorkeursbesluit tot het tracébesluit bestaat er een situatie waarin niet alle mogelijkheden en uitkomsten bekend zijn, of waarin zowel de mogelijke uitkomsten als kansen van optreden niet bekend zijn. De benoemde onzekerheid verschilt per project en per locatie binnen een project. Indien er zich in de nabijheid van een tracé waarover een voorkeursbesluit is genomen benodigde eigendommen bevinden in de buurt van complexe kunstwerken, kruisende verbindingen of locaties waar veel onduidelijkheden bestaan over inpassing, situering, ontwerp en/of uitvoering, dan heeft de reële-optiebenadering meerwaarde. De reële-optietheorie heeft een meerwaarde wanneer duidelijk is dat er tijdens een lange investeringsperiode kans bestaat op verschillende tracévarianten als gevolg van externe factoren, waarbij verschillende scenario's verschillende grote effecten hebben op de kosten. Tussen voorkeursbesluit en tracébesluit bestaat de kans op wijzigingen als gevolg van bijvoorbeeld zienswijzen, inspraak, gewijzigd beleid, rechtspraak Europees Hof, wet- en regelgeving of politieke keuzes. Dat wil zeggen dat er per beslismoment nieuwe informatie is over het plan en benodigd eigendom waardoor steeds meer duidelijkheid ontstaat.

4.2 Flexibiliteit grondverwerving

Uit paragraaf 3.3.2. blijkt dat er geen flexibiliteit mogelijk is voor de verwerving van vastgoed binnen een onteigeningsprocedure. Wanneer een dergelijke procedure wordt gestart is duidelijk wat er benodigd is voor de realisatie van het betreffende plan. Voorafgaand moet voldoende onderhandeld zijn op basis van dat plan. Het is de vraag of reële opties dan wel bruikbaar zijn. Er kan immers geen onteigeningprocedure gestart worden op basis van een schadeloosstelling voor bijvoorbeeld planvariant 1 of 2, omdat er dan niet voldaan wordt aan de eisen voor het starten van de administratieve procedure. Hieruit kan geconcludeerd worden dat reële opties onbruikbaar zijn voor het minnelijk overleg met een partij die onteigend zal worden. Hier valt geen tijd te besparen indien onzekerheid bestaat over het plan.

Het aantal onteigeningen in een project is echter maar een beperkt percentage van het totaal aantal verwervingsdossiers (op basis van ervaring RWS ca. 5 à 10%). Dit betekent dat met 90% à 95% van de partijen minnelijke overeenstemming wordt bereikt over de hoogte van de schadeloosstelling. Het gebruik van reële opties zou dan een mogelijkheid zijn en meerwaarde hebben bij onzekerheden in een plan. Er worden namelijk niet alleen tijd en kosten bespaard wanneer zo snel mogelijk minnelijke overeenstemming wordt bereikt, maar daarbovenop is flexibiliteit mogelijk in de investeringsbeslissing. Enerzijds hoeft er dan niet gewacht te worden op zekerheid in het plan, waardoor piekbelasting kan worden voorkomen, en anderzijds vinden er geen

desinvesteringen plaats. Deze flexibiliteit heeft voor Rijkswaterstaat een waarde, die de vastgoedeigenaar toekomt. In de literatuur worden verschillende soorten opties beschreven, waarvan er maar enkele bruikbaar zijn voor het verwerven van vastgoed voor infrastructuur. De volgende opties zijn theoretisch bruikbaar (Hull, 2011).

Optie om uit te breiden: De optie om eigendom tegen een vooraf vastgestelde prijs binnen een bepaalde termijn te mogen kopen als gevolg van planwijzigingen is een bruikbare optie, waarmee tijd bespaard wordt, indien een plan tussentijds wijzigt. Dit kan bijvoorbeeld bruikbaar zijn voor het verwerven van agrarische percelen. Op het moment dat een tracébesluit is vastgesteld, kan op basis van een optieovereenkomst eigendom worden verworven dat volgens de begrenzing van dat tracébesluit benodigd is. Hierdoor kan ook snel gestart worden met de verwerving ondanks dat de begrenzing van het plan kan wijzigen.

Optie om te verkleinen: Deze variant is het tegenovergestelde van de bovenstaande variant. Hierbij heeft de koper het recht om minder eigendom te verwerven dan is overeengekomen. De verkoper heeft dan de plicht het eigendom tegen een vooraf vastgestelde prijs terug te kopen.

Optie om te stoppen: Wanneer het gaat over investeringsbeslissingen waarbij onzeker is of vastgoed in zijn geheel wel of totaal niet benodigd is, is een optie om te stoppen of een investering te verlaten een mogelijkheid. Hierdoor kan voorkomen worden dat er in een vroeg stadium een verkeerde beslissing wordt genomen over de verwerving van vastgoed wat zou leiden tot een desinvestering, of dat er tijd wordt verloren wanneer na nieuwe informatie alsnog vastgoed verworven moet worden. Deze optie kan bijvoorbeeld bruikbaar zijn bij het verwerven van bebouwd onroerend goed.

Ondanks dat er verschillende reële opties in de literatuur zijn beschreven, is er maar een beperkt aantal bruikbaar. Wanneer planvorming en verwerving op gespannen voet met elkaar staan, is flexibiliteit tijdens de verwerving een basale wens in verband met onzekerheid tijdens het planproces. Het betreft de onzekerheid of eigendom benodigd is en zo ja, hoeveel. De planning ligt vast, waardoor een reële optie als het uitstellen van verwerven geen oplossing biedt voor het tijdig verkrijgen van het eigendom. De optie voor uitstel is alleen bruikbaar wanneer er voldoende tijd in de planning aanwezig is om vastgoed te verwerven nadat een plan zeker is geworden. Reële opties om bijvoorbeeld de vraag op het aanbod aan te passen (Amram & Kulatilaka, 1999) door andere typen woningen of producten te leveren, zijn niet toepasbaar voor de verwerving van vastgoed voor infrastructuur, omdat de onderliggende waarde zelf benodigd is.

4.3 Beperkingen

In paragraaf 3.3.1 is kort uiteengezet hoe schadeloosstelling is opgebouwd en hoe deze wordt bepaald. Om een schadeloosstelling te bepalen is het van belang een voldoende zeker plan te hebben. Dat vormt de basis voor een taxatiecommissie om een schadeloosstelling conform artikel 40 Onteigeningswet te bepalen. Indien een plan onzekerheid bevat waarbij reële opties toegepast kunnen worden, zal de optieprijs ook zijn weg moeten vinden in het minnelijk overleg. In hoeverre dit een onderdeel van de schadeloosstelling is en of die door een taxatiecommissie kan worden bepaald, is onderzoeker niet bekend.

Bij het bepalen van de volledige schadeloosstelling wordt volgens artikel 40 van de Onteigeningswet uitgegaan van schade die rechtstreeks en noodzakelijk het gevolg is van het plan waarvoor verworven of onteigend wordt. Vanuit dit artikel redenerend is de waarde voor flexibiliteit geen rechtstreeks en noodzakelijk gevolg van het plan waarvoor verworven of onteigend wordt, maar een gevolg van een krappe planning tussen de start van de verwerving van vastgoed ten tijde van een onzeker plan en de realisatie van een plan. Immers wanneer een tracébesluit vastgesteld of onherroepelijk is, is er geen flexibiliteit benodigd. Artikel 40 Onteigeningswet kan daarom als beperking gezien worden voor het gebruik van reële opties.

Daarnaast is het de vraag of het eerlijk en redelijk is om een optiepremie te vergoeden ten opzichte van eigenaren die onder tracédelen liggen die geen onzekerheid bevatten. In een vergelijkbare eigendomssituatie zou de partij onder een zeker gedeelte van het plan geen optiewaarde ontvangen. Onderzoek van S. Holtslag-Broekhof (2016) laat zien dat de perceptie van een eerlijke grondvererving voor publieke doelen is gebaseerd op de kernwaarden rechtvaardigheid, zorgvuldigheid en gelijkheid. Grondverwerfers legitimeren hun handelen op basis van rechtvaardigheid en eerlijk handelen wordt gekoppeld aan de Onteigeningswet die kaders biedt voor het onderhandelingsproces en de vergoedingssystematiek. Om minnelijk tot overeenstemming te komen is vertrouwen belangrijk, hiervoor zijn de kernwaarden eerlijkheid en rechtmatigheid van belang. Theoretisch zijn reële opties bruikbaar wanneer een plan onzekerheid bevat zodat tijdig over vastgoed beschikt kan worden. Zorgvuldigheid en gelijkheid zijn argumenten om pas te starten met het verwerven van vastgoed op het moment dat plannen zeker zijn. Er kan immers op basis van de Onteigeningswet alleen maar eigendom onteigend worden dat benodigd is voor een plan. Dit komt overeen met het beleid van Rijkswaterstaat om niet te starten met het verwerven van eigendom wanneer een plan onvoldoende zeker is.

4.4 Beantwoording deelvraag 3: welke kansen en beperkingen zijn er ten aanzien van reële opties vanuit de grondverervingssystematiek en planvorming?

Reële opties bieden kansen bij investeringsbeslissingen over verwerving van vastgoed op tracédelen waar onzekerheid bestaat over belangrijke ontwerpkeuzes die grote gevolgen kunnen hebben voor de investering. Dit is de periode tussen voorkeursbesluit en tracébesluit. Een belangrijke voorwaarde is wel dat met eigenaren minnelijke overeenstemming wordt bereikt, want onteigening biedt geen ruimte aan onzekerheid en flexibiliteit. Daardoor zijn er beperkingen aan het gebruik van reële opties. Artikel 40 Onteigeningswet is een dergelijke beperking, omdat de hoogte van een schadeloosstelling gebaseerd is op het rechtstreeks en noodzakelijk gevolg van een plan waarvoor onteigend wordt. Het is echter mogelijk dat de prijs die voor een optie betaald moet worden, niet past binnen de schadeloosstelling conform de Onteigeningswet, of dat daarover discussie bestaat. De kernwaarden rechtvaardigheid, zorgvuldigheid en gelijkheid kunnen ook beperkend werken voor het gebruik van reële opties.

5 THEORETISCHE VERWACHTING

Op basis van de beantwoorde deelvragen 1 tot en met 3 wordt in dit hoofdstuk een hypothese geformuleerd, die antwoord geeft op deelvraag 4: kunnen reële opties volgens de huidige grondverwervingssystematiek binnen Rijkswaterstaat worden toegepast?

Het antwoord op deelvraag 1 (Hoofdstuk 2) maakt duidelijk dat de flexibiliteit van reële opties een meerwaarde heeft ten opzichte van een statische investeringsbeslissing. Een voorwaarde is wel dat er lange, onzekere doorlooptijden binnen een project bestaan, met externe factoren die een grote invloed kunnen hebben op de uitkomst van het project. Het recht om dan keuzevrijheid te hebben om bijvoorbeeld in te spelen op tussentijdse ontwikkelingen heeft een meerwaarde ten opzichte van een statische investeringsbeslissing waarbij dit niet het geval is.

Uit het antwoord op deelvraag 2 (Hoofdstuk 3) blijkt dat de processen die voorafgaan aan realisatie van infrastructuur zich suboptimaal tot elkaar verhouden binnen de context tijd en kosten. Dit wordt ten eerste veroorzaakt door de lange doorlooptijden van tracéwetprocedures en grondverwerving op basis van de Onteigeningswet. Daarnaast leveren externe factoren als zienswijzen, beroep, veranderende economie, gewijzigd beleid of wetgeving onzekerheid op tijdens tracéwetprocedures. Beide wetten zijn bovendien wel aan elkaar gekoppeld, maar in tijd niet parallel te schakelen. Dat zou namelijk risico's opleveren wanneer onteigening moet worden ingezet, wat een gevolg is van de onzekerheid tijdens een tracéwetprocedure. Vroeg starten met het verwerven van vastgoed bij een statische methode leidt tot risico's dat vastgoed verkeerd wordt verworven, dat tijd wordt verloren of dat een desinvestering plaatsvindt. Pas gaan verwerven nadat een plan is vastgesteld, resulteert in een latere beschikbaarheid van vastgoed voor de realisatie van een plan.

Wanneer gekeken wordt naar hoe de verwerving van vastgoed op basis van de Onteigeningswet en de Tracéwet zich verhouden, dan blijkt dat te voldoen aan een specifieke voorwaarde uit de reële-optietheorie: er zijn lange doorlooptijden en externe factoren die van invloed kunnen zijn op de investeringsbeslissing om vastgoed te verwerven. Hieruit volgt de verwachting dat verwerving van vastgoed op basis van de doorlooptijden van de Onteigeningswet en tracéwetprocedure, ruimte biedt aan het gebruik van reële opties.

Het antwoord op deelvraag 3 (Hoofdstuk 4) toont echter aan dat reële opties niet te gebruiken zijn wanneer minnelijke overeenstemming uitblijft. De toepasbaarheid van reële opties wordt hierdoor beperkt tot het minnelijk overleg. Bovendien zijn er beperkingen om reële opties te gebruiken wanneer ook gelet wordt op de hoogtebepaling van de schadeloosstelling, de kernwaarden rechtvaardigheid, zorgvuldigheid en gelijkheid die voor grondverwerfers van belang zijn en het beleid van Rijkswaterstaat om niet te starten met verwerving wanneer een plan onvoldoende zeker is.

Op basis van de hierboven beantwoorde deelvragen verwacht onderzoeker dat reële opties binnen de huidige grondverwervingssystematiek niet gebruikt kunnen worden, omdat het vergoeden van opties niet past binnen de gehanteerde grondverwervingssystematiek. De grondverwervingssystematiek van de afdeling Grondverwerving van Rijkswaterstaat is een terughoudend verwervingsbeleid wanneer grenzen onzeker zijn. Dit is gebaseerd op de Onteigeningswet en de kernwaarden, rechtvaardigheid, zorgvuldigheid en gelijkheid. Om bovenstaande verwachting te toetsen en antwoord te geven op deelvraag 4 (kunnen reële opties volgens de huidige grondverwervingssystematiek binnen RWS worden toegepast), zijn een nul- en een alternatieve hypothese opgesteld:

H0: Reële opties zijn volgens het huidige beleid, de Onteigeningswet en de werkwijze van grondverwerving binnen Rijkswaterstaat te gebruiken .

H1: Reële opties zijn volgens het huidige beleid, de Onteigeningswet en de werkwijze van grondverwerving binnen Rijkswaterstaat niet te gebruiken .

6 METHODOLOGISCHE VERANTWOORDING

In dit hoofdstuk wordt de methodologie uiteengezet die gebruikt is om antwoord te geven op deelvraag 4: worden reële opties volgens de huidige grondverwervingssystematiek binnen RWS toegepast. Daartoe is in hoofdstuk 5 een nul- en een alternatieve hypothese opgesteld die getoetst wordt. Als eerste worden in paragraaf 6.1 het doel en de plaatsbepaling van het onderzoek besproken, waarna in 6.2 tot en met 6.4 de methodologie, toelichting van gemaakte keuzen ten aanzien van de case en de kwaliteit worden toegelicht.

6.1 Doel en plaatsbepaling onderzoek

Infrastructuur tijdig en efficiënt realiseren is belangrijk, omdat tijd en middelen niet onbeperkt zijn. Door onzekerheid in het planproces is flexibiliteit gewenst bij investeringsbeslissingen voor verwerving van vastgoed op basis van de Onteigeningswet.

Kennis over de mogelijkheden en toepasbaarheid van reële opties tijdens dit grondverwervingsproces is beperkt. Het doel van dit onderzoek is om deze kennis te vergroten op basis van empirisch onderzoek. Empirisch onderzoek wordt door De Groot (1994) omschreven als het systematisch beschrijven, ordenen, registreren en begrijpen van bepaalde verschijnselen in een sector, met als doel om via de voorspelbaarheid van verschijnselen, die te beïnvloeden of te beheersen. Er worden binnen de cyclus van wetenschappelijk onderzoek vijf fasen onderscheiden, te weten: observatie, inductie, deductie, toetsing en evaluatie (Groot, 1994). Het onderhavige onderzoek bevindt zich in de fase observatie, waarvoor op basis van bestaande indirecte gegevens uit hoofdstuk 2, 3 en 4 een hypothese is geformuleerd om te toetsen of binnen Rijkswaterstaat reële opties worden toegepast kunnen worden, waarmee nieuw (empirisch) materiaal wordt vervaardigd.

Dit onderzoek kan worden gekenmerkt als exploratief onderzoek, omdat op basis van empirische bevindingen de veronderstelling wordt getoetst of reële opties binnen de grondverwervingssystematiek toegepast kunnen worden. De Groot omschrijft empirische exploratie wanneer bijvoorbeeld het verzamelen van empirisch materiaal erop gericht is om te ontdekken of ideeën of verbanden "iets opleveren" (Groot, 1994, p. 54). De omschrijving van Reulink en Lindeman (2005) voor kwalitatief onderzoek sluit aan op de te onderzoeken hypothese en luidt als volgt:

"Kwalitatief onderzoek is een vorm van empirisch onderzoek waarbij overwegend gebruik gemaakt wordt van gegevens van kwalitatieve aard en dat als doel heeft onderzoeksproblemen in of van situaties, gebeurtenissen en personen te beschrijven en te interpreteren".

In dit onderzoek wordt grondverwerving binnen het planvormingsproces onderzocht, waarbij wordt getoetst of de veronderstelde reële opties gebruikt kunnen worden. Omdat niet bekend is of de veronderstelde flexibiliteit bij het gebruik van reële opties aanwezig is en wordt toegepast, is onderzoek naar de kwantiteit niet aan de orde.

Dit onderzoek is erop gericht kennis te vergroten op het gebied van reële opties tijdens het grondverwervingsproces op basis van onteigening voor infrastructurele projecten.

6.2 Methodische karakterisering van het onderzoek

In dit onderzoek worden op basis van empirische exploratie de gestelde nul- en alternatieve hypothese uit hoofdstuk 5 getoetst. Volgens de Groot is dat mogelijk, maar moet niet de fout gemaakt worden dit als kwantitatief toetsbare hypothese uit te leggen. In dit onderzoek worden de nul- en alternatieve hypothese

kwalitatief getoetst. Vanwege het exploratieve karakter in de observatiefase kan volstaan worden met een kleine onderzoekspopulatie, mits deze voldoende betrouwbaar en valide is (Groot, 1994).

6.2.1 Populatie

Grondverwerving volgens de Ontheingingswet ten behoeve van grote infrastructurele projecten op basis van de Tracéwet kan als specialistisch worden beschouwd. Dit komt door de combinatie van de twee genoemde wetten met bijbehorende processen. De onderzoekspopulatie van dit onderzoek wordt daarom gevormd door de vastgoedadviseurs van de afdeling Grondverwerving bij Rijkswaterstaat. Deze afdeling valt onder de directie Inkoop en Contractmanagement die onderdeel is van de dienst Grote Projecten en Onderhoud. De onderzoekspopulatie bestaat uit 27 personen. Alle personen hebben specialistische kennis (inhoudelijk en of procesmatig) op het gebied van grondverwerving en ontheinging voor infrastructuur op basis van de tracéwetprocedure. De geënquêteerden werken minimaal 1 tot en met 30 jaar binnen Rijkswaterstaat. Ten aanzien van de specifieke vakkennis over grondverwerving en ontheinging kan de groep als homogeen beschouwd worden. Alle respondenten zijn voor dit onderzoek geënquêteerd. Van 6 geënquêteerden is geen respons ontvangen. De reden hiervan is voor 4 personen verlot, van 2 personen is de reden onbekend.

6.2.2 Beschrijving en verantwoording onderzoeksinstrument

Door de onderzoekspopulatie een case voor te leggen waarin gevraagd wordt te kiezen uit 4 mogelijkheden, worden de nul- en de alternatieve hypothese getoetst. Deze hypothesen zijn afgeleid uit de antwoorden op de deelvragen uit het theoretische kader die gebaseerd zijn op de reële-optietheorie, tracéwetprocedure en Ontheingingswet.

De gebruikte methode is een enquête, waarin de antwoorden waaruit gekozen kan worden vooraf vast liggen. Hier is expliciet voor gekozen omdat aan de hand van de nul- en alternatieve hypothesen getoetst wordt of reële opties te gebruiken zijn binnen de huidige grondverwervingssystematiek. Dit is de kern van het onderzoek.

Na beantwoording van de vraag, is de respondenten om een korte motivering van hun keuze gevraagd om inzicht te verkrijgen in hun afweging. Dit is als 'bijvangst' van het onderzoek te kwalificeren. De verwerking en interpretaties van deze gegevens zijn door onderzoeker zo objectief mogelijk uitgevoerd, maar enige subjectiviteit wordt niet uitgesloten.

6.2.3 Materiaalverzameling

De enquête is uitgezet via een e-mail, waarin is gevraagd medewerking te verlenen aan dit onderzoek. Er is expliciet niet verwezen naar begrippen als opties en flexibiliteit om beïnvloeding van de respondenten te voorkomen. Verzocht is de bijgevoegde case te bestuderen en via stemknoppen een keuze te maken. Vervolgens is in een nieuwe e-mail om een korte motivering van de keuze gevraagd. Het verzoek om motivering heeft bij alle respondenten plaatsgevonden binnen 12 uur nadat ze hun keuze hadden gemaakt.

6.2.4 Analyse van gegevens

De resultaten zijn geanalyseerd met behulp van Excel. De reacties zijn vanuit e-mail verwerkt in een Excel-werkblad. De motivering van de respondenten is bewerkt. De motivering is ontdaan van specifieke persoonsgegevens om de anonimiteit te waarborgen. Verder zijn herhalingen van de keuzevarianten verwijderd en vervangen door verwijzingen naar het bijbehorend nummer, om de overzichtelijkheid te behouden. Verschillende kolommen zijn opnieuw gecodeerd door het filteren of samenvoegen van kolommen.

6.3 Case-simulatie

In de case is een situatie gesimuleerd waarin onzekerheid tijdens een planprocedure is verwerkt, waarvan de verwerving van eigendom afhankelijk is. Hierdoor staan kosten en tijd op gespannen voet met elkaar, waardoor flexibiliteit gewenst is om enerzijds geen tijd te verliezen en anderzijds geen desinvestering te doen. De case simuleert de verbreding van een rijksweg, waarbij een voedingsmiddelenconcern in de nabijheid van een oeververbinding (brug) ligt. Verschillende scenario's hebben effect op de mogelijke verwerving van het concern. Hieronder worden de gemaakte keuzes om tot de case te komen toegelicht.

6.3.1 Onzekerheid

Ten eerste is in de case onzekerheid gecreëerd tijdens het planproces tussen voorkeursbesluit en tracébesluit, waardoor onduidelijk is of verwerving van een voedingsmiddelenconcern noodzakelijk is voor het tracé. De gekozen periode tussen het voorkeursbesluit en tracébesluit is afgeleid uit de beantwoording van deelvraag 2 in paragraaf 3.4.

6.3.2 Tijd

Ten tweede wordt tijdsdruk gecreëerd door de realisatie van een kunstwerk een kritiek tijdspad mee te geven, hetgeen ongewenst is vanuit verschillende oogpunten. Deze tijdsdruk ontstaat als gevolg van de onzekerheid over het plan. Daarnaast zit er nog een tijdscomponent in de verplaatsing van het vastgoedobject zelf ingebouwd. Door de component tijd onder druk te zetten in combinatie met de onzekerheid van het plan wordt impliciet om een flexibele oplossing gevraagd.

6.3.3 Kosten

In de case zelf zijn bewust geen kosten opgenomen, maar de kosten zijn in de keuzevarianten verwerkt om de vergelijking tussen de varianten zo duidelijk mogelijk te houden. De kosten zijn gebaseerd op het geschetste scenario dat optreedt en is per keuzevariant uitgeschreven in een uitgebreide en een beknopte versie.

6.3.4 Keuzevarianten

In de case zijn vier verschillende keuzevarianten opgenomen waaruit de respondenten kunnen kiezen. Daarnaast zijn een groep A en een groep B met keuzevarianten aangemaakt, waarin sommige keuzevarianten ten opzichte van elkaar verschillen. De verschillen per set zijn de optieprijzen tussen variant 2 en 4 en worden in paragraaf 6.3.5 nader besproken. De aan de respondenten voorgelegde sets met keuzevarianten zijn opgenomen in bijlage 2 en alleen de beknopte versie is weergegeven in figuur 2.

Per variant wordt het mogelijke gevolg weergegeven van de keuze die gemaakt wordt voor tijd en kosten, wanneer blijkt dat het eigendom wel of niet benodigd is in het toekomstige tracébesluit. Er is bewust niet gekozen voor specificatie van de bedragen om de varianten overzichtelijk te houden.

Figuur 2: Keuzemogelijkheden groep A & B

A	B
<p>1) Nu aankopen en afnemen (vanaf het voorkeursbesluit). Dit heeft als gevolg dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> niet benodigd bij TB min. € 7 tot max. € 11 miljoen geen vertraging benodigd bij TB kosten € 50 miljoen geen vertraging 	<p>1) Nu aankopen en afnemen (vanaf het voorkeursbesluit). Dit heeft als gevolg dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> niet benodigd bij TB min. € 7 tot max. € 11 miljoen geen vertraging benodigd bij TB kosten € 50 miljoen geen vertraging
<p>2) Nu een contract sluiten vanaf het voorkeursbesluit, waarbij RWS het recht heeft (niet de plicht) om het bedrijf af te nemen, wanneer het benodigd is volgens het tracébesluit. Dit heeft als gevolg dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> niet benodigd bij TB kosten € 5 miljoen geen vertraging benodigd bij TB kosten € 55 miljoen geen vertraging 	<p>2) Nu een contract sluiten vanaf het voorkeursbesluit, waarbij RWS het recht heeft (niet de plicht) om het bedrijf af te nemen, wanneer het benodigd is volgens het tracébesluit. Dit heeft als gevolg dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> niet benodigd bij TB kosten € 3 miljoen geen vertraging benodigd bij TB kosten € 53 miljoen geen vertraging
<p>3) Wachten met aankopen en afnemen tot het tracébesluit duidelijkheid geeft. Dit heeft als gevolg dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> niet benodigd bij TB kosten € 0 geen vertraging benodigd bij TB kosten € 55 miljoen minimaal 2 jaar vertraging 	<p>3) Wachten met aankopen en afnemen tot het tracébesluit duidelijkheid geeft. Dit heeft als gevolg dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> niet benodigd bij TB kosten € 0 geen vertraging benodigd bij TB kosten € 55 miljoen minimaal 2 jaar vertraging
<p>4) Nu aankopen en afnemen vanaf het voorkeursbesluit, met de verplichting van verkoper het bedrijf terug te kopen, wanneer het niet benodigd is volgens het tracébesluit. Dit heeft als gevolg dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> niet benodigd bij TB kosten € 3 miljoen geen vertraging benodigd bij TB kosten € 53 miljoen geen vertraging 	<p>4) Nu aankopen en afnemen vanaf het voorkeursbesluit, met de verplichting van verkoper het bedrijf terug te kopen, wanneer het niet benodigd is volgens het tracébesluit. Dit heeft als gevolg dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> niet benodigd bij TB kosten € 5 miljoen geen vertraging benodigd bij TB kosten € 55 miljoen geen vertraging

Geen optievarianten 1 en 3: Keuze 1 en 3 zijn voorbeelden van de handelswijzen zonder opties en bevatten geen flexibiliteit ten aanzien van de investeringsbeslissing. Ze verschillen echter wel van elkaar op het gebied van tijd en kosten.

Keuze 1 gaat uit van de situatie op het moment dat het voorkeursbesluit is genomen, waarmee vertraging wordt voorkomen door het eigendom vroeg te verwerven. Deze keuze voorkomt vertraging indien scenario “benodigd bij TB” optreedt omdat het eigendom al is verworven op dat moment. Wanneer scenario “niet benodigd bij TB” optreedt is er zeker een desinvestering binnen de bandbreedte 7 tot 11 miljoen. Er is bewust voor een bandbreedte gekozen om onzekerheid in de hoogte van de desinvestering te creëren op het moment dat de investeringskeuze wordt gemaakt. Dit is vanuit financieel oogpunt een minder gunstige keuze dan de optievariant. Hierbij wordt uitgegaan van het principe dat onbekend is hoe groot de kans is dat een bepaald scenario optreedt.

Keuze 3 voorkomt het risico tot desinvestering door te wachten op zekerheid. Daardoor ontstaat vertraging. Deze variant kan gezien worden als een optie tot uitstel van een investeringsbeslissing, maar heeft in deze case geen waarde binnen de context tijd en kosten, omdat het dilemma niet wordt opgelost. Keuze 3 ligt het meest in lijn met verwerven op basis van een zeker plan waarop verwerving volgens de Onteigeningswet is gebaseerd. De totale kosten bij het scenario: “benodigd bij TB” zijn 5 miljoen hoger dan keuze 1 omdat hier de kosten van vertraging in zijn meegenomen.

Optievarianten 2 en 4: Keuze 2 en 4 bevatten reële opties. De varianten zijn zo gestileerd dat niet expliciet over reële opties wordt gesproken om de respondent zo min mogelijk te beïnvloeden. Behalve het verschil in de optieprijs zit er verschil in de optie zelf, maar het effect en de flexibiliteit van de optie zijn hetzelfde. De optieprijs verschilt per keuzevariant en per groep. De verschillen ten aanzien van de opties worden hieronder toegelicht. De verschillen in prijs en groep worden besproken in paragraaf 6.3.5.

Keuze 2 geeft de koper het recht om tegen een vooraf overeengekomen prijs het eigendom af te nemen wanneer blijkt dat scenario “TB benodigd” optreedt. Wanneer scenario “niet benodigd bij TB” optreedt zijn de kosten hiervoor 5 miljoen. Dit is de optiepremie die wordt betaald voor het verleggen van het risico van onzekerheid naar de eigenaar en wordt ook betaald als het scenario “TB benodigd” optreedt.

Bij keuze 4 neemt koper het eigendom af, waarbij de verkoper de plicht heeft om het eigendom terug af te nemen indien scenario “niet benodigd bij TB” zich voordoet. In feite is de flexibiliteit van deze optie hetzelfde als keuze 2.

6.3.5 Verschillen tussen groep A en B

Ondanks dat de werking van de reële opties tussen keuze 2 en 4 niet verschilt, zit er wel een verschil in het risico op het moment van afname. Bij optie 2 wordt namelijk het eigendom afgenomen indien het benodigd is, terwijl bij optie 4 het eigendom afgenomen wordt wanneer nog onzeker is of het eigendom benodigd is. Bij optie 4 is koper verantwoordelijk voor het verworven vastgoed totdat blijkt dat het eigendom niet benodigd is. Hierdoor kunnen verschillende risico's ontstaan voor bijvoorbeeld het beheer, onderhoud, aansprakelijkheid etc. wanneer blijkt dat het eigendom teruggeleverd moet worden aan verkoper. Vanuit deze gedachte is het mogelijk dat bij een gelijke optieprijs de gekozen vorm van een optie een rol kan spelen in de keuze van de respondenten. Per keuzemogelijkheid is daarom een andere optiewaarde gehanteerd om te voorkomen dat de vorm van de optie de keuze beïnvloedt. Door de geënquêteerden in twee groepen te verdelen is de optieprijs gespiegeld tussen groep A en groep B. Dat wil zeggen dat keuze 2 in groep A duur is (5 miljoen) en keuze 4 goedkoop (3 miljoen). In groep B is de waarde van de optie bij keuze 2 laag en bij keuze 4 hoog (zie figuur 2). De populatie is willekeurig verdeeld over groep A en B. Omdat het verschil tussen een dure en goedkope optie 2 miljoen is, weegt dit, volgens de onderzoeker, niet op tegen een mogelijk voor- of nadeel van de risico's als gevolg van de gekozen vorm van de reële optie. Hierdoor is een extra controle toegevoegd, waarbij verwacht wordt dat in de resultaten de goedkope optie onafhankelijk van de groep altijd de voorkeur heeft. Hiermee wordt de betrouwbaarheid van het onderzoek verhoogd.

6.3.6 Context van de variantkeuze

Om de nul- en alternatieve hypothese te kunnen toetsen is de geënquêteerden gevraagd de case te benaderen vanuit de huidige grondverwervingssystematiek binnen Rijkswaterstaat en daarop hun keuze te bepalen. De volgende vraag is expliciet gesteld, omdat die invloed heeft op de betrouwbaarheid en validiteit van het onderzoek. De vraag is nadrukkelijk aangegeven in de case, door deze in een kader te plaatsen en vet weer te geven waarbij belangrijke delen zijn onderstreept.

Welke variant zou u vanuit de praktijk toepassen in uw rol als vastgoed adviseur, rekening houdend met het huidige beleid, de onteigeningswet en de werkwijze van grondverwerving binnen RWS.

Door deze vraagstelling wordt expliciet gevraagd welke variant volgens respondenten gebruikt kan worden op basis van de huidige grondverwervingssystematiek en die op basis van hun expertise een goede oplossing zal zijn.

Er wordt gevraagd een afweging te maken gezien de onzekerheid van het plan in relatie tot een goede investeringsbeslissing ten aanzien van tijd en geld, binnen de huidige grondverwervingssystematiek.

6.3.7 Overige afwegingen

- Er is expliciet voor gekozen om geen kans op te nemen voor het optreden van scenario "TB benodigd" en "niet benodigd voor TB", om zo min mogelijk nadruk op de bedragen en verschillen tussen geen optie- en optievarianten te leggen, waardoor afleiding ten aanzien van de vraagstelling kan ontstaan.
- Er is voor een fictieve case gekozen om te voorkomen dat respondenten bekend zijn met de case, waardoor ze mogelijk minder onbevooroordeeld deelnemen aan het onderzoek.
- Om te voorkomen dat respondenten worden beïnvloed door mogelijke veronderstellingen of vooringenomenheden van de onderzoeker, worden situaties en vragen voorgelegd zonder expliciet te verwijzen naar begrippen als opties, flexibiliteit of tijd.

6.4 Kwaliteit

Om de kwaliteit in het onderzoek te verhogen is gebruik gemaakt van de criteria betrouwbaarheid en validiteit (Baarda, et al., 2013, p. 73). Tijdens dit onderzoek is getracht de betrouwbaarheid zo hoog mogelijk te houden door gegevens minder van toeval af te laten hangen, zodat ze niet beïnvloed kunnen zijn door de onderzoeker, de dataverzamelmethode of onderzoekssituatie.

6.4.1 Betrouwbaarheid

Omdat onderzoeker zelf werkzaam is binnen de afdeling Grondverwerving van Rijkswaterstaat is expliciet gekozen voor dataverzameling op basis van een enquête op afstand middels e-mail, om mogelijke beïnvloeding door onderzoeker en sociaal wenselijk gedrag zoveel mogelijk te voorkomen. Door deze methode hebben respondenten de mogelijkheid om zelf een geschikt moment te kiezen om de case te bestuderen en te antwoorden. Het is onderzoeker niet bekend in welke setting respondenten de case hebben bestudeerd en beantwoord.

6.4.2 Validiteit

Om de geldigheid van de meting te vergroten is de case verschillende malen getest bij proefpersonen die niet bij het onderzoek waren betrokken. Hiermee werd getest of de vraagstelling uit de case ten aanzien van begrippen ook geïnterpreteerd werd zoals onderzoeker voor ogen had. Hiermee is getracht de begripsvaliditeit te verhogen (Baarda, et al., 2012, p. 152). Na enkele aanpassingen werd de case definitief gemaakt.

6.4.3 Navolgbaarheid en controleerbaarheid

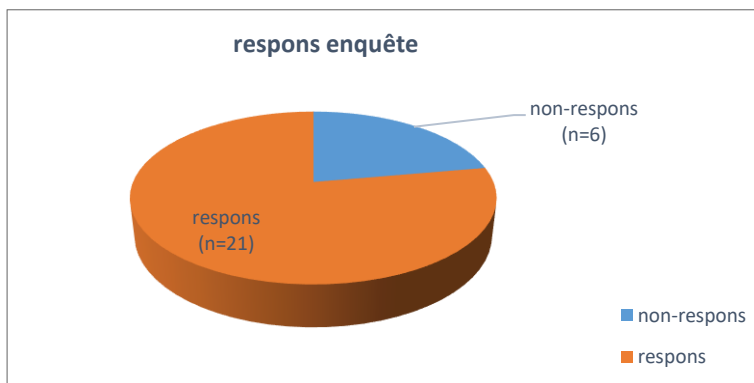
Respondenten konden uit de verschillende antwoorden kiezen via stemknoppen in het e-mailbericht waarbij de case was gevoegd. Hun motivering is eveneens via e-mail vastgelegd. Beide berichten zijn door onderzoeker zorgvuldig opgeslagen en geanonimiseerd. Om de transparantie, navolgbaarheid en controleerbaarheid te vergroten zijn voornoemde stukken bij onderzoeker op verzoek in te zien.

7 RESULTATEN

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het praktijkonderzoek gepresenteerd. In onderstaande paragrafen worden de resultaten weergegeven van de aan de geënquêteerden voorgelegde case. Hoofdstuk 8 geeft een analyse van deze resultaten. Omdat het onderzoek onder een klein aantal geënquêteerden is uitgevoerd, is in de resultaten gekozen voor absolute getallen. Hiermee is bewust afgeweken van het gebruik van percentages, want dat kan een vertekend beeld geven bij klein aantallen.

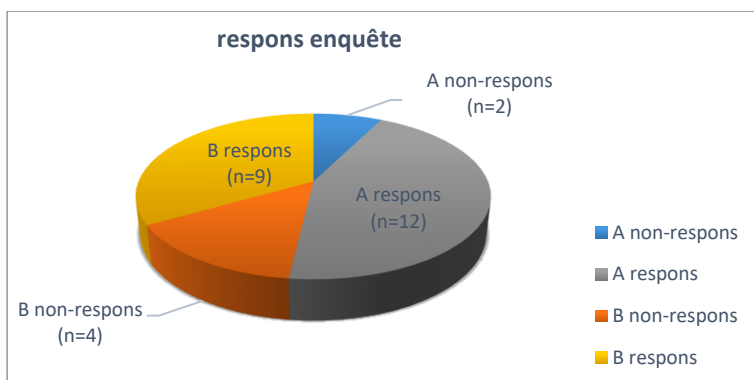
7.1 Resultaat respons

Figuur 3: Respons enquête



In figuur 3 is het resultaat van de respons weergegeven. Van de 27 geënquêteerde personen hebben 21 personen gereageerd, van 6 personen is geen reactie ontvangen.

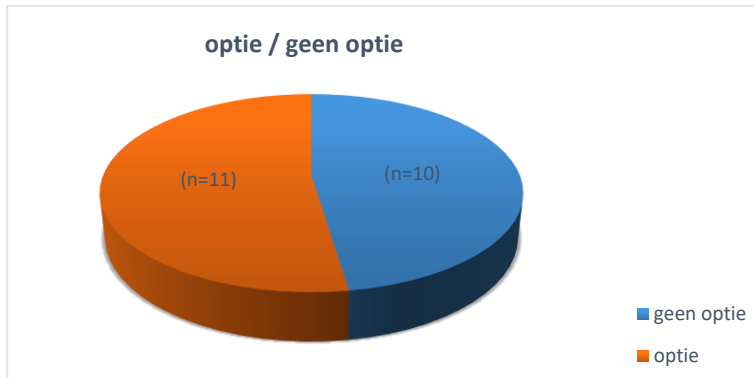
Figuur 4: Respons per groep



Figuur 4 geeft de respons per groep weer. Van alle geënquêteerden in groep A (n=14) hebben 12 personen gereageerd en 2 niet. In groep B is van 9 geënquêteerden een reactie ontvangen en van 4 niet. Het totaal aantal geënquêteerden in groep B is 13.

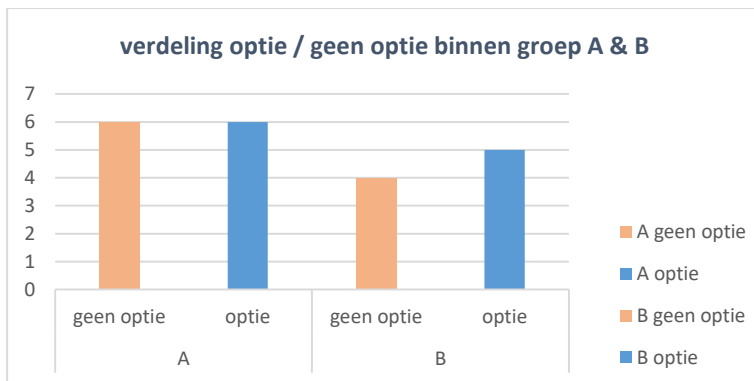
7.2 Resultaat gekozen optie- en geen-optievariant

Figuur 5: Resultaat keuze optie / geen optie



Figuur 5 laat zien dat 11 respondenten hebben gekozen voor de optievariant in de voorgelegde case. De overige 10 respondenten kozen niet voor de optievariant.

Figuur 6: Verdeling groep A & B voor optie / geen optie



In figuur 6 is de verdeling tussen groep A en B weergegeven voor optie- en geen-optievariant. In groep A kozen evenveel respondenten voor de optie- als voor de geen-optievariant (totaal n=12). In groep B hebben 5 respondenten gekozen voor de optie- en 4 voor de geen-optievariant.

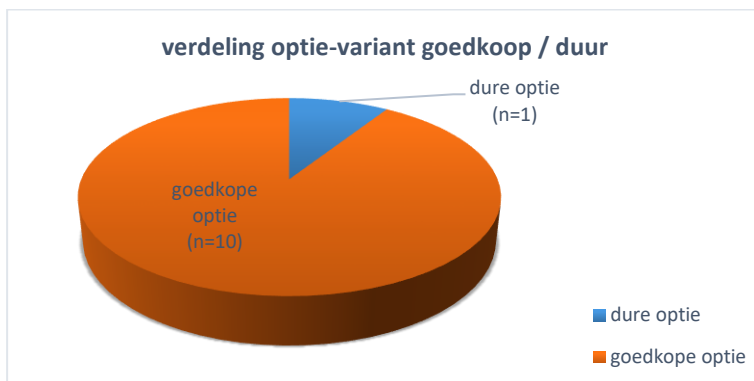
7.3 Resultaat binnen groep optie- en geen-optievariant

Figuur 7: Verdeling binnen de groep geen opties variant 1 & 3



In figuur 7 staat de verdeling weergegeven van alle respondenten die niet voor een optievariant hebben gekozen. Variant 3, 'wachten met aankopen en afnemen tot het tracébesluit duidelijkheid geeft', is het meest gekozen (n=6). Variant 1, 'nu aankopen en afnemen (vanaf voorkeursbesluit)' het minst (n=4).

Figuur 8: Verdeling binnen de groep opties 2 & 4



Van alle 11 respondenten binnen de groep optievarianten hebben 10 respondenten voor de goedkope optie gekozen, 1 koos binnen de groep voor de dure optie.

8 ANALYSE

In dit hoofdstuk worden de antwoorden uit de enquête nader besproken en geanalyseerd. De hypothesen worden getoetst aan de theoretische verwachting (zie hoofdstuk 5) op basis van de gegevens uit paragraaf 7.1. Vervolgens worden de resultaten en de motiveringen geanalyseerd. Daarna wordt antwoord gegeven op deelvraag 4: kunnen reële opties volgens de huidige grondverwervingssystematiek binnen RWS worden toegepast.

8.1 Toetsing hypothesen

Voor het toetsen van de hypothesen uit figuur 9 worden de resultaten uit hoofdstuk 7 gebruikt. Uit de resultaten blijkt dat van de 21 respondenten, 11 respondenten kiezen voor de optievariant in de voorgelegde case. De overige 10 respondenten kiezen niet voor de optievariant.

Figuur 9: nul- en alternatieve hypothese

H0: Reële opties zijn volgens het huidige beleid, de Onteigeningswet en de werkwijze van grondverwerving binnen Rijkswaterstaat te gebruiken .
H1: Reële opties zijn volgens het huidige beleid, de Onteigeningswet en de werkwijze van grondverwerving binnen Rijkswaterstaat niet te gebruiken .

Hierdoor wordt de nulhypothese niet verworpen en wordt geen steun gevonden voor de alternatieve hypothese. De verwachting van onderzoeker dat reële opties niet gebruikt kunnen worden binnen de huidige grondverwervingssystematiek wordt niet bevestigd.

8.2 Analyse resultaten

Uit de resultaten blijkt dat er geen homogeniteit is in de beantwoording van de voorgelegde case over de toepasbaarheid van reële opties binnen de huidige grondverwervingssystematiek. Op een na is de verdeling van de antwoorden 50%. Gezien het kleine aantal respondenten acht onderzoeker het verschil van 1 zeer klein (zie figuur 5). Eenzelfde resultaat is zichtbaar bij de verdeling tussen groep A en B. In groep A is de verdeling exact 50% (n=6). In groep B is er een meerderheid van 1 respondent voor de optievariant (zie figuur 6). Dit onderzoek maakt duidelijk dat er grote verdeeldheid onder respondenten bestaat over de toepasbaarheid van reële opties binnen de huidige grondverwervingssystematiek. Uit de motivering komt een diffuus beeld naar voren, wanneer gekeken wordt naar de keuze tussen optie- en geen optievariant. Dit ontstaat waarschijnlijk doordat keuzes 1 en 3 (beide geen opties), verschillen ten aanzien van de keuze nu kopen, geen vertraging en kans op onzekere desinvestering (keuze 1) en wachten tot zekerheid, met hogere kosten, of geen kosten (keuze 3). Het zijn dus geen een op een vergelijkbare varianten zoals de dure of goedkope optievariant. De factor tijd verschilt namelijk ook in de keuzevarianten tussen de niet-optievarianten. Hierdoor ontstaat een diffuus beeld van de verklaring voor de keuze voor optie of geen optie. Verschillende respondenten gaven in hun motivering wel aan kennis te nemen van optievarianten. Sommige respondenten gaven aan de optievariant te duur, praktisch moeilijk uitvoerbaar, of een te groot risico te vinden voor het nakomen van een optieovereenkomst.

8.2.1 Analyse groep geen optievarianten: nu kopen versus wachten

Van 10 respondenten die niet voor de optievarianten kozen, hebben er 6 gekozen voor wachten op zekerheid. In hun motivering gebruiken ze woorden als rechtszekerheid burger of onderneming, rechtsbescherming en zuivere beslissing. Dit zegt iets over hun afweging over de toepasbaarheid van opties en vroege verwerving

tijdens de periode van onzekerheid in het plan in relatie tot het beleid Onteigeningswet en werkwijze van de afdeling Grondverwerving. Verschillende respondenten gaven aan dat door de onzekere grenzen niet gestart kan worden met verwerving en dat duidelijkheid en zekerheid voor alle partijen het beste is. Wel geven verschillende respondenten aan dat vanuit het projectbelang gezien, een reële optie of vroeg aankopen een oplossing kan zijn, maar dat besluitvorming dan elders in de organisatie moet plaatsvinden. Vier respondenten kozen wel voor aankopen in deze periode, waarbij enkele aangaven dat zij aan deze variant de voorkeur gaven om vertraging te voorkomen. Enkele respondenten gaven aan een afweging te maken voor kosten, kansen of alternatieve aanwendbaarheid indien het vastgoed niet meer benodigd is als gevolg van een planwijziging. Duidelijk is dat in de groep niet-optievarianten ook geen homogeniteit aanwezig is ten aanzien van de keuze vroeg aankopen (variant 1) of wachten (variant 3).

Het is opvallend om te zien dat de groep 'nu kopen' niet voor een optievariant kiest, hoewel deze vanuit financieel oogpunt aantrekkelijker is, gezien de kosten en onzekerheid. Indien scenario "niet benodigd bij TB" zich voordoet, zijn de kosten immers hoger dan bij de optie. Er zijn meerdere verklaringen denkbaar. Een verklaring kan zijn dat deze respondenten afwegen om de optiepremie niet op voorhand te vergoeden vanwege de onzekerheid in het plan, omdat dit niet past binnen de huidige grondverwervingssystematiek. Eén respondent geeft namelijk aan dat het taxeren op basis van een toekomstig risico niet binnen de taxatieregels valt. Er wordt vroeg in het proces gekocht op basis van de best mogelijke informatie van dat moment. Een tweede verklaring kan zijn dat het verleggen van het risico naar de verkoper niet past binnen de huidige grondverwervingssystematiek. In beide gevallen kiest men wel voor een vroege aankoop om vertraging te voorkomen, met het risico op kosten indien blijkt dat het vastgoed niet benodigd is. Hier zit waarschijnlijk geen zuiver financieel motief achter, anders had men volgens onderzoeker logischerwijs voor de opties gekozen. Een andere verklaring kan zijn dat respondenten de meerwaarde van de optie niet herkennen, of een eigen inschatting maken van de kans op een planwijziging, waardoor de optie bijvoorbeeld niet voordeliger hoeft te zijn.

8.2.2 Analyse groep optievariant: goedkoop versus duur

Er is een grote mate van homogeniteit over de keuze voor de goedkope optievariant met 10 van de 11 respondenten. Hiermee wordt voldaan aan de verwachting van onderzoeker uit paragraaf 6.3.5 dat, indien respondenten kiezen voor de optie, ze dit voor de goedkoopste variant zouden doen. Respondenten geven in hun motivering aan ze een afweging maken tussen het voorkomen van vertraging en het voorkomen van kosten indien het eigendom niet benodigd is. De argumenten van respondenten die niet voor de optievarianten kozen, worden in deze groep niet gegeven.

Wel geven twee respondenten aan dat de opties wellicht niet passen in de huidige grondverwervingssystematiek, maar zij lieten hun keuze daar niet van afhangen. Op basis van de vraagstelling uit de case kiezen 11 respondenten voor het gebruik van reële opties binnen het huidige beleid, de Onteigeningswet en werkwijze binnen RWS.

8.3 Kwalitatieve analyse

Naast het toetsen van de hypothesen door het uitvoeren van een enquête, geeft de motivering van de respondenten van hun keuzen inzicht in hun overwegingen. Hoewel dit onderzoek niet tot doel had de motieven van de respondenten te achterhalen voor het wel of niet te gebruiken van reële opties, dragen deze gegevens bij aan het vergroten van kennis en inzicht in het gebruik van reële opties voor het verwerven van vastgoed voor infrastructuur. Dit past ook binnen het exploratieve karakter van dit onderzoek. Echter, op basis van onderstaande analyse kunnen geen algemeen geldende uitspraken worden gedaan, maar wel wordt de kennis en inzicht vergroot voor het gericht uitvoeren van vervolgonderzoek.

In de resultatentabel uit bijlage 3 zijn in de kolom 'motivering' zes thema's te onderscheiden die vaak door de respondenten worden benoemd. De drie meest benoemde thema's zijn: duidelijkheid en zekerheid, kosten besparen en vertraging voorkomen. In mindere mate worden genoemd: imago, flexibiliteit vergroten en werkwijze. Bijna alle respondenten gebruiken in hun motivering het woord vertraging.

In de motivering valt in grote lijnen op dat 16 respondenten vertraging willen voorkomen en daarvoor bereid zijn kosten voor de optie, of een hoger risico op kosten te accepteren. Dit in tegenstelling tot 6 respondenten die kiezen voor wachten (keuze 3), waarbij 2 respondenten aangeven dat de optievariant een oplossing kan zijn voor het voorkomen van vertraging, maar dat besluitvorming dan elders in de organisatie moet plaatsvinden. Deze groep gebruikt argumenten die in paragraaf 4.3 zijn opgenomen als mogelijke beperkingen voor het gebruik van reële opties. Hieruit kan afgeleid worden dat dit volgens hen niet past binnen de huidige grondverwervingssystematiek. Op basis van de motiveringen kan geconcludeerd worden dat er een grotere groep respondenten is die het voorkomen van vertraging tegen extra kosten vindt passen binnen de huidige grondverwervingssystematiek wanneer een plan onzekerheid bevat, waarbij een deel van de groep kiest voor het gebruik van reële opties en een ander deel niet. Eén respondent geeft aan dat reële opties niet passen binnen de huidige taxatiemethodiek en kiest daarom voor vroeg aankopen. Onderwerpen als een terughoudend verwervingsbeleid wanneer grenzen onzeker zijn, de Onteigeningswet gecombineerd met de kernwaarden zoals beschreven in paragraaf 4.3 en overeenkomstig de grondverwervingssystematiek (zie hoofdstuk 5: theoretische verwachting) worden niet gevonden in de motivering van de groep die kiest voor het voorkomen van vertraging.

8.4 Beantwoording deelvraag 4: kunnen reële opties volgens de huidige grondverwervingssystematiek binnen Rijkswaterstaat worden toegepast

Uit het praktijkonderzoek blijkt dat er een grote mate van verdeeldheid is ten aanzien van het gebruik van reële opties binnen de huidige grondverwervingssystematiek. De getoetste nulhypothese is niet verworpen en de alternatieve hypothese vindt geen steun. Hierdoor kan geen eenduidig antwoord gegeven worden op de vraag of reële opties volgens de huidige grondverwervingssystematiek toepasbaar zijn.

9 ALGEHELE CONCLUSIE

Door de beantwoording van de vier deelvragen in voorgaande hoofdstukken kan nu antwoord gegeven worden op de vraag in hoeverre reële opties van waarde zijn voor de verwerving van vastgoed ten behoeve van infrastructuur en of ze toepasbaar zijn binnen de huidige grondverwervingsystematiek van Rijkswaterstaat.

Op grond van de theorie werd verwacht dat reële opties van waarde zijn binnen het huidige grondverwervingsproces. Flexibiliteit ten aanzien van investeringsbeslissingen bij onzekerheid tijdens het planproces heeft een meerwaarde ten opzichte van een statische beslissing tot verwerven, of ten opzichte van wachten met verwerven ten tijde van onzekerheid. Hoe groter de onzekerheid, investering, of gevolgen van bijvoorbeeld vertraging is, des te groter is de meerwaarde van reële opties. Reële opties hebben dus niet per definitie een meerwaarde, bijvoorbeeld niet in de situatie wanneer er weinig tot geen onzekerheid in het planproces wordt verwacht of wanneer er genoeg tijd is om vastgoed te verwerven in een voldoende zeker plan. Geconcludeerd is dat als gevolg van verschillende factoren planvorming middels de tracéwetprocedure onzekerheid bevat in de periode tussen het voorkeursbesluit en het tracébesluit. Daarnaast is geconcludeerd dat reële opties niet bruikbaar zijn wanneer een minnelijk proces wordt verlaten en daarna een onteigeningsprocedure wordt gestart. Wanneer een onteigeningsprocedure begint, bestaat er geen onzekerheid meer over het plan, waardoor de meerwaarde van reële opties vervalt. Wel zijn er voorwaarden vanuit de Onteigeningswet tijdens het minnelijke proces waaraan voldaan moet worden om in het uiterste geval te kunnen onteigenen. Indien minnelijke overeenstemming bereikt wordt tijdens de onzekere periode van het plan, is flexibiliteit in de verwerving wenselijk, zodat er niet te veel of te weinig wordt verworven als gevolg van tussentijdse planwijzigingen. Hierdoor kan geconcludeerd worden dat reële opties van waarde zijn voor de verwerving van vastgoed voor infrastructuur.

Daarnaast werd op basis van de theorie verwacht dat reële opties binnen het huidige beleid, de Onteigeningswet en de werkwijze van de afdeling Grondverwerving binnen Rijkswaterstaat, niet toepasbaar zijn. Uit dit onderzoek is daar geen bewijs voor gevonden. Er is echter ook geen bewijs gevonden dat reële opties per definitie wel toepasbaar zijn. Wel blijkt dat er onder de respondenten een grote mate van verdeeldheid bestaat over de toepasbaarheid van reële opties binnen de huidige grondverwervingsystematiek. Uit de kwalitatieve analyse komt ook naar voren dat het voorkomen van vertraging tegen zo laag mogelijke kosten een belangrijke rol speelt in de keuze van de respondenten voor het gebruik van reële opties en het vroeg starten van de verwerving bij een onzeker plan.

9.1 Discussie

De resultaten en analyse van dit onderzoek bevestigen de theorie dat reële opties van waarde zijn voor de verwerving van vastgoed wanneer er kans is op toekomstige planwijzigingen, die investeringsrisico's met zich meebrengen. Hierdoor kan de minnelijke verwerving sneller starten en is de kans op desinvesteringen als gevolg van tussentijdse planwijzigingen beperkt en inzichtelijk. Op basis hiervan vormt onzekerheid in het plan geen belemmering om vroeg te starten met de minnelijke verwerving, waardoor meer tijd beschikbaar komt en capaciteit beter kan worden verdeeld.

Anderzijds verwachtte de onderzoeker dat reële opties in de praktijk niet toegepast kunnen worden. Dit onderzoek heeft dit echter niet aangetoond. De resultaten van de enquête laten echter wel grote verdeeldheid zien over het mogelijke gebruik van reële opties. Circa de helft van de respondenten kiest voor de optievariant en de andere helft niet.

Uit de resultaten is niet exact te verklaren hoe dit komt, maar de motivering van respondenten geeft inzicht in hoe zij tot hun keuze zijn gekomen. Hier kunnen echter geen conclusies of algemeen geldende uitspraken aan

worden verbonden, omdat dit niet het doel van dit onderzoek is. Wel helpt het om gericht onderzoek mogelijk te maken. Uit de kwalitatieve analyse blijkt dat een groot aantal respondenten kiest voor het voorkomen van vertraging tegen zo laag mogelijke kosten. Dit geldt zowel voor de optievarianten en de variant 'nu aankopen'. Het gebrek aan homogeniteit in de resultaten over de toepasbaarheid van reële opties in de huidige praktijk, is voldoende aanleiding voor nader onderzoek. De helft vindt immers dat reële opties toegepast kunnen worden en zelfs verschillende respondenten die niet kiezen voor deze optie geven aan dat ze er potentie in zien. Er bestaat dus een kans dat Rijkswaterstaat kansen laat liggen voor het efficiënt verwerven van vastgoed voor infrastructuur.

Voor dit onderzoek zijn alle vastgoedadviseurs van Rijkswaterstaat geënuquêteerd (n=27). Deze groep is te klein om algemeen geldende uitspraken te doen over de resultaten van dit onderzoek. Vanwege het exploratieve karakter van dit onderzoek was dat ook niet de intentie. Bovendien moet in ogenschouw worden genomen dat dit onderzoek zich heeft beperkt tot één case. Verschillende cases met verschillende soorten opties en situaties hadden wellicht duidelijkere resultaten opgeleverd. Tevens is onbekend hoe verkopende partijen tegenover het gebruik van reële opties staan.

9.2 Aanbevelingen

Uit dit onderzoek is gebleken dat reële opties van waarde kunnen zijn bij het verwerven van vastgoed voor de realisatie van infrastructuur. Er is echter geen homogeniteit ontdekt over de toepasbaarheid van reële opties binnen Rijkswaterstaat.

Het is aan te bevelen om discussie te voeren over, en nader onderzoek te doen naar, de toepasbaarheid van reële opties binnen de huidige grondverwervingssystematiek, omdat uit dit onderzoek blijkt dat reële opties van waarde kunnen zijn voor de verwerving van vastgoed ten behoeve van infrastructuur. Volgens onderzoeker is het essentieel dat gericht wordt onderzocht of reële opties toegepast kunnen worden binnen de verwerving van vastgoed volgens het huidige beleid, de Ontheffingswet en de werkwijze van grondverwerving binnen Rijkswaterstaat, omdat het mogelijk is dat kansen voor een efficiëntere verwerving niet worden benut. De volgende onderzoeksvragen kunnen daar meer inzicht in verschaffen.

- Biedt het bepalen van een schadeloosstelling volgens de Ontheffingswet met bijbehorende jurisprudentie ruimte om reële opties toe te passen in het minnelijke traject?
- In hoeverre biedt het huidige beleid van Rijkswaterstaat voor verwerving van vastgoed voor infrastructuur ruimte voor het gebruik van reële opties?
- Hoe verhouden de kernwaarden rechtmatigheid, zorgvuldigheid en gelijkheid voor verwerving van vastgoed zich tot het gebruik van reële opties?

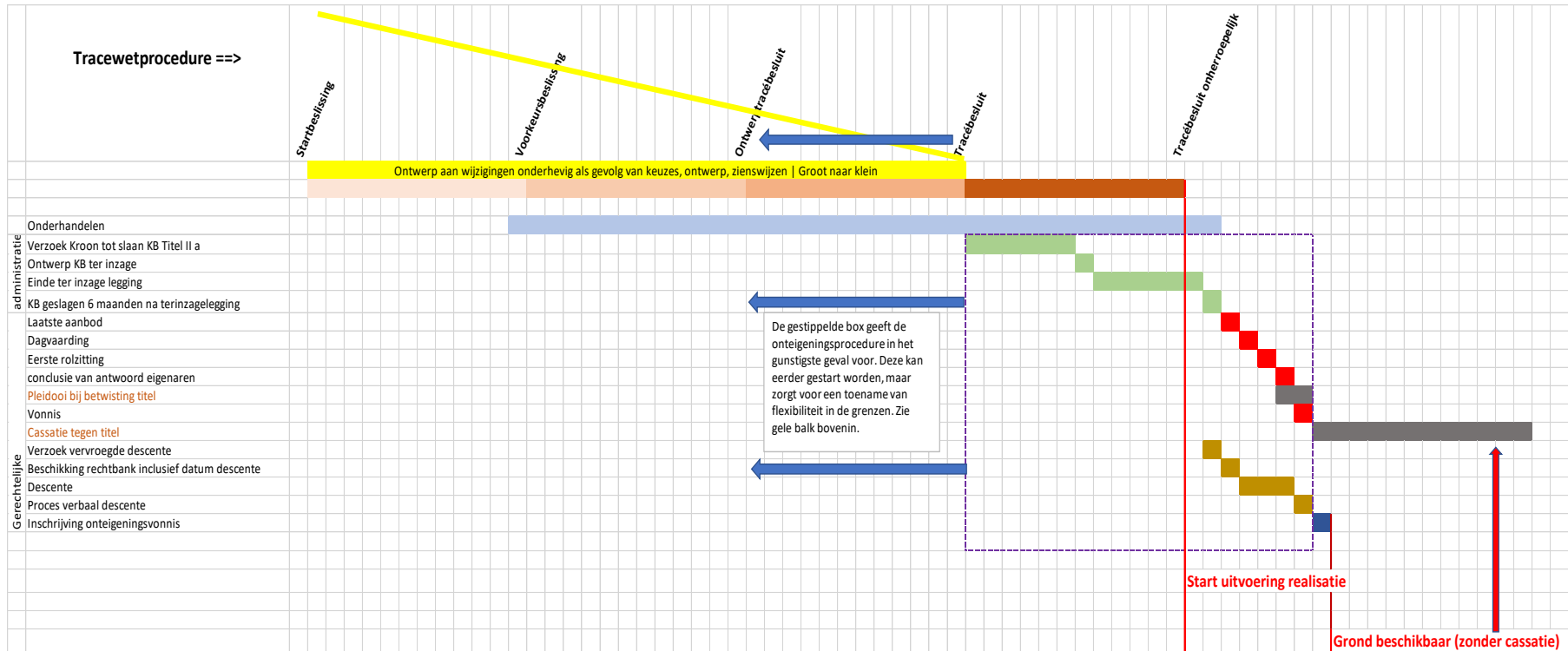
9.3 Reflectie

Het doel van dit onderzoek is het ontwikkelen en vergroten van kennis over het gebruik van reële opties gedurende het grondverwervingsproces ten tijde van onzekerheid in het planproces. Duidelijk is geworden dat reële opties van waarde kunnen zijn tijdens voornoemd proces. Vanuit het praktijkonderzoek verwachtte onderzoeker homogeniteit in de onderzoeksresultaten over de toepasbaarheid van reële opties. Dit blijkt niet het geval, maar heeft wel geleid tot resultaten voor mogelijk vervolgonderzoek over de toepasbaarheid van reële opties. Dit past in het exploratieve karakter van dit onderzoek.

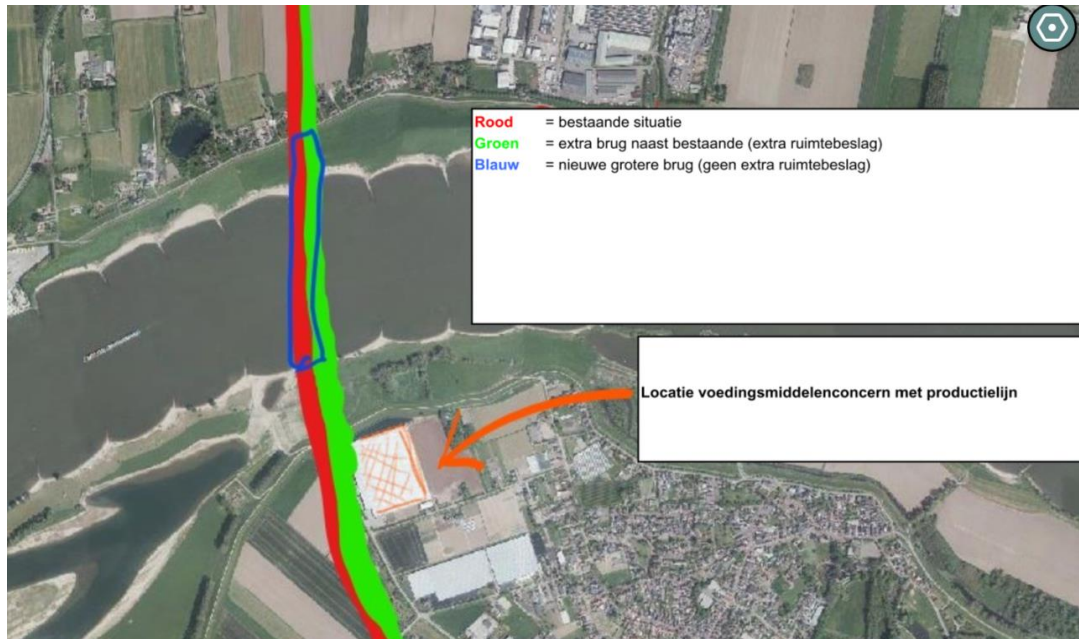
BIBLIOGRAFIE

- Amram, M., & Kulatilaka, N. (1999). *Real Options: Managing Strategic Investment in an Uncertain World*. Boston: Harvard Business School Press.
- Baarda, B., Bakker, E., Fischer, T., Julsing, M., De Goede, M., Peters, V., & Van der Velden, T. (2013). *Basisboek Kwalitatief onderzoek*. Groningen: Noordhoff Uitgevers.
- Baarda, B., Bakker, E., Hulst, M. v., Fischer, T., Julsing, M., Vianen, R. v., & Goede, M. d. (2012). *Basisboek Methoden en Technieken*. Groningen/Houten: Noordhoff Uitgevers bv.
- Black, F., & Scholes, M. (1973). The Pricing of Options and Corporate Liabilities. *The Journal of Political Economy*, 637-654.
- Blokland, J. v. (2009). *Reële opties bij gebiedsontwikkeling*. Baarn.
- Bos, F., & Zwaneveld, P. (2014). *Reële opties en de waarde van flexibiliteit bij investeringen in natte infrastructuur*. Den Haag: Centraal Planbureau.
- Groot, A. d. (1994). *Methodologie. Grondslagen van onderzoek en denken in de gedragswetenschappen*. Assen: Van Gorcum.
- Holtslag-Broekhof, S. (2016). *Dealing with private property for public purposes*. Wageningen.
- Hull, J. C. (2011). *Options, Futures, and other Derivatives*. Boston: Prentice Hall.
- Ministerie van Infrastructuur en Milieu. (1993, november 18). Tracéwet.
- Ministerie van Infrastructuur en Milieu. (2012). *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*. Den Haag: Ministerie van Infrastructuur en Milieu.
- Onteigeningswet*. (2016, 11 30). Opgehaald van www.wetten.nl: <http://wetten.overheid.nl/BWBR0001842/2015-07-01>
- Pol, T. v., Bos, F., & Zwaneveld, P. (2016). *Reële opties en het waarderen van flexibiliteit bij infrastructuurprojecten*. Den Haag: Centraal Planbureau.
- Rijkswaterstaat Corporate Dienst. (2016). *Handreiking Administratieve Onteigeningsprocedure*. Utrecht: Rijkswaterstaat.
- Romijn, G. & Renes, G. (2013). *Algemene leidraad voor maatschappelijke kosten-batenanalyse*. Den Haag: Centraal Planbureau/Planbureau voor de leefomgeving.
- Trigeorgis, L. (1996). *Real options: managerial flexibility and strategy in resource allocation*. Cambridge: The MIT Press.

BIJLAGE 1: GRONDVERWERFING OP BASIS VAN ONTEIGENING IN RELATIE TOT TRACÉWETPROCEDURE



BIJLAGE 2: CASE A & B



Voor de verbreding van een wegtracé is een andere oeververbinding (brug) noodzakelijk.

Bij het voorkeursbesluit is het uitgangspunt een extra brug naast de bestaande situatie (rode lijn). Hiervoor is extra eigendom benodigd (groene lijn). Door het ruimtebeslag als gevolg van een extra brug worden alle bedrijfsgebouwen van een groot voedingsmiddelenconcern met productielijn geraakt en kan niet voortbestaan.

De mogelijkheid bestaat ook om de bestaande brug te vervangen door één nieuwe grotere brug (blauwe lijn). Door één nieuwe grotere brug te bouwen is geen extra ruimte nodig, waardoor geen eigendom van het voedingsmiddelenconcern nodig is.

De keuze voor een extra brug ernaast, of nieuwe grotere brug bepaalt of verwerving van het voedingsmiddelenconcern nodig is.

Naar verwachting wordt bij het tracébesluit pas duidelijk welke keuze wordt gemaakt. Tot het tracébesluit bestaat onzekerheid of het eigendom van het voedingsmiddelenconcern met productielijn benodigd is.

Wanneer voor een extra brug ernaast wordt gekozen, ligt deze op het kritieke tijdsplan. Vanwege de krappe planning is de start realisatie een half jaar na het tracébesluit gepland. Vertraging zorgt voor een latere start van de realisatie en openstelling van het gehele project. Dit is vanuit economisch belang, veiligheid, imago, etc. ongewenst.

Het voedingsmiddelenconcern heeft een constructieve houding in deze onzekere situatie en geeft aan mee te willen denken. Een belangrijk onderwerp is de tijd die het nodig heeft voor een eventuele verplaatsing van haar productiecapaciteit (2 jaar).

U wordt door de projectmanager van RWS om advies gevraagd, ten aanzien van de grondverwerving over bovenstaande case ten tijde van het voorkeursbesluit. Hij legt u vier varianten voor waaruit u er één moet kiezen.

Welke variant zou u vanuit de praktijk toepassen in uw rol als vastgoed adviseur, rekening houdend met het huidige beleid, de onteigeningswet en de werkwijze van grondverwerving binnen RWS.

A

Kies één variant die u vanuit de praktijk zou toepassen in uw rol als vastgoed adviseur, rekening houdend met het huidige beleid, de onteigeningswet en de werkwijze van grondverwerving binnen RWS.

Uitgangspunten:

- In elke variant wordt minnelijk overeenstemming bereikt.
- Definitie kosten: gemaakte kosten om het bedrijf te verwerven (geen projectkosten).
- Definitie vertraging: latere beschikbaarheid eigendom welke niet ingelopen kan worden.

1) Nu aankopen en afnemen (vanaf het voorkeursbesluit). Dit heeft als gevolg dat:

Wanneer volgens het tracébesluit het bedrijf niet benodigd is, de kosten minimaal € 7 tot max. € 11 miljoen bedragen en er geen vertraging zal optreden.

Of

Wanneer volgens het tracébesluit het bedrijf benodigd is, de kosten € 50 miljoen bedragen en er geen vertraging zal optreden.

2) Nu een contract sluiten vanaf het voorkeursbesluit, waarbij RWS het recht heeft (niet de plicht) om het bedrijf af te nemen, wanneer het benodigd is volgens het tracébesluit. Dit heeft als gevolg dat:

Wanneer volgens het tracébesluit het bedrijf niet benodigd is, de kosten € 5 miljoen bedragen en er geen vertraging zal optreden.

Of

Wanneer volgens het tracébesluit het bedrijf benodigd is, de kosten € 55 miljoen bedragen en er geen vertraging zal optreden.

3) Wachten met aankopen en afnemen tot het tracébesluit duidelijkheid geeft. Dit heeft als gevolg dat:

Wanneer volgens het tracébesluit het bedrijf niet benodigd is de kosten € 0 bedragen en er geen vertraging zal optreden.

of

Wanneer volgens het tracébesluit het bedrijf benodigd is de kosten € 55 miljoen bedragen en er minimaal 2 jaar vertraging zal optreden.

4) Nu aankopen en afnemen vanaf het voorkeursbesluit, met de verplichting van verkoper het bedrijf terug te kopen, wanneer het niet benodigd is volgens het tracébesluit. Dit heeft als gevolg dat:

Wanneer volgens het tracébesluit het bedrijf niet benodigd is, de kosten € 3 miljoen bedragen en er geen vertraging zal optreden.

of

Wanneer volgens het tracébesluit het bedrijf benodigd is, de kosten € 53 miljoen bedragen en er geen vertraging zal optreden.

Op de volgende pagina staat een sterk vereenvoudigde versie van de keuzevarianten. Deze bevat dezelfde relevante informatie met een minimum aan tekst, welke ook gebruikt kan worden om tot uw keuze te komen.

A

Kies één variant die u vanuit de praktijk zou toepassen in uw rol als vastgoed adviseur, rekening houdend met het huidige beleid, de onteigeningswet en de werkwijze van grondverwerving binnen RWS.

1) Nu aankopen en afnemen (vanaf het voorkeursbesluit). Dit heeft als gevolg dat:

- | | | |
|------------------------|--------------------------------|-----------------|
| • niet benodigd bij TB | min. € 7 tot max. € 11 miljoen | geen vertraging |
| • benodigd bij TB | kosten € 50 miljoen | geen vertraging |

2) Nu een contract sluiten vanaf het voorkeursbesluit, waarbij RWS het recht heeft (niet de plicht) om het bedrijf af te nemen, wanneer het benodigd is volgens het tracébesluit. Dit heeft als gevolg dat:

- | | | |
|------------------------|---------------------|-----------------|
| • niet benodigd bij TB | kosten € 5 miljoen | geen vertraging |
| • benodigd bij TB | kosten € 55 miljoen | geen vertraging |

3) Wachten met aankopen en afnemen tot het tracébesluit duidelijkheid geeft. Dit heeft als gevolg dat:

- | | | |
|------------------------|---------------------|----------------------------|
| • niet benodigd bij TB | kosten € 0 | geen vertraging |
| • benodigd bij TB | kosten € 55 miljoen | minimaal 2 jaar vertraging |

4) Nu aankopen en afnemen vanaf het voorkeursbesluit, met de verplichting van verkoper het bedrijf terug te kopen, wanneer het niet benodigd is volgens het tracébesluit. Dit heeft als gevolg dat:

- | | | |
|------------------------|---------------------|-----------------|
| • niet benodigd bij TB | kosten € 3 miljoen | geen vertraging |
| • benodigd bij TB | kosten € 53 miljoen | geen vertraging |

B

Kies één variant die u vanuit de praktijk zou toepassen in uw rol als vastgoed adviseur, rekening houdend met het huidige beleid, de onteigeningswet en de werkwijze van grondverwerving binnen RWS.

Uitgangspunten:

- In elke variant wordt minnelijk overeenstemming bereikt.
- Definitie kosten: gemaakte kosten om het bedrijf te verwerven (geen projectkosten).
- Definitie vertraging: latere beschikbaarheid eigendom welke niet ingelopen kan worden.

5) Nu aankopen en afnemen (vanaf het voorkeursbesluit). Dit heeft als gevolg dat:

Wanneer volgens het tracébesluit het bedrijf niet benodigd is, de kosten minimaal € 7 tot max. € 11 miljoen bedragen en er geen vertraging zal optreden.

Of

Wanneer volgens het tracébesluit het bedrijf benodigd is, de kosten € 50 miljoen bedragen en er geen vertraging zal optreden.

6) Nu een contract sluiten vanaf het voorkeursbesluit, waarbij RWS het recht heeft (niet de plicht) om het bedrijf af te nemen, wanneer het benodigd is volgens het tracébesluit. Dit heeft als gevolg dat:

Wanneer volgens het tracébesluit het bedrijf niet benodigd is, de kosten € 3 miljoen bedragen en er geen vertraging zal optreden.

Of

Wanneer volgens het tracébesluit het bedrijf benodigd is, de kosten € 53 miljoen bedragen en er geen vertraging zal optreden.

7) Wachten met aankopen en afnemen tot het tracébesluit duidelijkheid geeft. Dit heeft als gevolg dat:

Wanneer volgens het tracébesluit het bedrijf niet benodigd is de kosten € 0 bedragen en er geen vertraging zal optreden.

of

Wanneer volgens het tracébesluit het bedrijf benodigd is de kosten € 55 miljoen bedragen en er minimaal 2 jaar vertraging zal optreden.

8) Nu aankopen en afnemen vanaf het voorkeursbesluit, met de verplichting van verkoper het bedrijf terug te kopen, wanneer het niet benodigd is volgens het tracébesluit. Dit heeft als gevolg dat:

Wanneer volgens het tracébesluit het bedrijf niet benodigd is, de kosten € 5 miljoen bedragen en er geen vertraging zal optreden.

Of

Wanneer volgens het tracébesluit het bedrijf benodigd is, de kosten € 55 miljoen bedragen en er geen vertraging zal optreden.

Op de volgende pagina staat een sterk vereenvoudigde versie van de keuzevarianten. Deze bevat dezelfde relevante informatie met een minimum aan tekst, welke ook gebruikt kan worden om tot uw keuze te komen.

B

Kies één variant die u vanuit de praktijk zou toepassen in uw rol als vastgoed adviseur, rekening houdend met het huidige beleid, de onteigeningswet en de werkwijze van grondverwerving binnen RWS.

5) Nu aankopen en afnemen (vanaf het voorkeursbesluit). Dit heeft als gevolg dat:

- niet benodigd bij TB min. € 7 tot max. € 11 miljoen geen vertraging
- benodigd bij TB kosten € 50 miljoen geen vertraging

6) Nu een contract sluiten vanaf het voorkeursbesluit, waarbij RWS het recht heeft (niet de plicht) om het bedrijf af te nemen, wanneer het benodigd is volgens het tracébesluit. Dit heeft als gevolg dat:

- niet benodigd bij TB kosten € 3 miljoen geen vertraging
- benodigd bij TB kosten € 53 miljoen geen vertraging

7) Wachten met aankopen en afnemen tot het tracébesluit duidelijkheid geeft. Dit heeft als gevolg dat:

- niet benodigd bij TB kosten € 0 geen vertraging
- benodigd bij TB kosten € 55 miljoen minimaal 2 jaar vertraging

8) Nu aankopen en afnemen vanaf het voorkeursbesluit, met de verplichting van verkoper het bedrijf terug te kopen, wanneer het niet benodigd is volgens het tracébesluit. Dit heeft als gevolg dat:

- niet benodigd bij TB kosten € 5 miljoen geen vertraging
- benodigd bij TB kosten € 55 miljoen geen vertraging

BIJLAGE 3: RESULTATENTABEL CASE

Bestand_case	Respondent	Respons	Variant	Optie	Soort	Motivering
bestand: 20170705 Case	1A	respons	3	geen optie	9	Rechtszekerheid burger/ondernemer. Bij andere opties is het n.m.m een te hoge investering indien later blijkt uit TB dat het bedrijf niet geraakt wordt. Volgens mij niet uit te leggen aan politiek en burger (Imago) Vererving op basis van goedgekeurd vaststaand plan is beste. Duidelijkheid voor een ieder. Opstarten aankopen op basis van een vastgesteld definitief plan is naar mijn inschatting goedkoper en geeft duidelijkheid naar burger/ondernemer en overheid
bestand: 20170705 Case	2A	respons	3	geen optie	9	mijn gaat uit voorkeur naar optie 3.
bestand: 20170705 Case	3A	non-respons	9	9	9	
bestand: 20170705 Case	4A	respons	2	optie	dure optie	<p>Mijn gedachtengang was dat je met variant 2 voor beide partijen al heel vroeg duidelijkheid creëert en toekomstperspectief voor het bedrijf. Het biedt voor RWS het voordeel dat er geen risico op vertraging meer is (en dat risico was groot) door deze aankoop tegen relatief beperkte meerkosten terwijl er geen verplichting is tot afname als het bedrijf niet nodig blijkt te zijn voor het TB. En ten opzichte van variant 1 blijft RWS niet zitten met het bedrijf als het niet nodig blijkt te zijn.</p> <p>Bij variant 1 is ook heel verleidelijk, als het bedrijf niet nodig blijkt te zijn, dan zou het weer verkocht moeten worden, waardoor de kosten beperkt blijven. Maar ik weet niet hoe makkelijk die locatie weer is te verkopen. Daarnaast zadel je het bedrijf op met een verplaatsing, die misschien niet nodig is.</p> <p>Voor het bedrijf is het voordeel van variant 2 dat ze heel vroeg weten waar ze aan toe zijn en alvast een verplaatsing kunnen voorbereiden. Omdat ze zekerheid hebben dat RWS afneemt als het bedrijf door het TB geraakt wordt, kunnen ze al een alternatieve locatie zoeken en er een optie op nemen, zodat de verplaatsing sneller gerealiseerd kan zijn. Dat is ook voordeel voor RWS.</p> <p>Variant 3 heeft als nadeel dat je altijd vertraging hebt door de tijd die nodig is voor de verplaatsing van het bedrijf.</p> <p>Variant 4 heeft als nadeel dat ik denk dat het bedrijf in feite geen verplaatsing kan voorbereiden totdat ze weten of ze terug moeten kopen. Ik vraag me daarom af of de stelling geen vertraging klopt in de praktijk.</p> <p>Ik hoop wel dat ik de varianten goed begrepen heb, want ik begrijp niet helemaal hoe het in de varianten kan dat de kosten zo veel lager zijn als het bedrijf niet nodig blijkt voor het TB. Heb je daarbij rekening gehouden met de verkoopopbrengst van het bedrijf wanneer het door de Staat weer verkocht wordt na afloop?</p>
bestand: 20170705 Case	5A	respons	3	geen optie	9	Mijn inziens de meest zuivere afweging. Variant 4 zou als 2 ^e optie met instemming hogerhand ter voorkoming van vertraging een mogelijke keuze kunnen zijn.
bestand: 20170705 Case	6A	respons	1	geen optie	9	<p>Stel 50% kans dat het bedrijf geraakt wordt. In dat geval koopt RWS tegen de laagste prijs.</p> <p>Het proces is duidelijk. Taxatie wijst uit dat de volledige schadeloosstelling wordt gesteld op € 50 mln. Dit is getoetst en er wordt niet vanaf geweken.</p> <p>Dat RWS vererving op pad wordt gestuurd in een vroeg stadium neemt met zich mee dat er een risico is. In zijn algemeenheid mag er vanuit worden gegaan dat de plannen dermate goed zijn dat koop een aanvaardbaar risico is. Er treedt geen vertraging op.</p> <p>Als we niet hebben gekocht en bij het TB blijkt dat het bedrijf toch had moeten worden gekocht treedt 2 jaar vertraging op. Dat is vermoedelijk duurder dan nu kopen, met het risico dat het niet nodig was.</p> <p>De opties zie ik niet zitten omdat er geen taxatie zal zijn die de waarde van de optie onderbouwd. Het is kansberekenen en ligt in de toekomst en daarmee in strijd met de taxatieregels..</p>
bestand: 20170705 Case	7A	respons	4	optie	goedkope optie	Vertraging is uit den boze. Wanneer het niet nodig is bij het tracebesluit ben je het goedkoopst uit als je het kunt terug leveren. Het feit dat je nu duidelijkheid wil hebben en wil voorkomen dat er vertraging ontstaat betaal je dan voor het geheel iets meer, dit weegt niet op als vertraging ontstaat.

Bestand_case	Respondent	Respons	Variant	Optie	Soort	Motivering
bestand: 20170705 Case	8A	respons	4	optie	goedkope optie	Ik ga even voorbij aan de onzekerheid of zij het straks wel of niet kunnen terugkopen. Civielrechtelijk kunnen we dat op basis van een overeenkomst afdwingen en anders schadevergoeding eisen. 1) Kosten-baten technisch is deze onverantwoord vind ik. Wellicht het goedkoopste als alles doorgaat zo niet de duurste variant. Ik kan obv de casus niet goed inschatten hoe groot de kans is dat deze buiten het TB valt. 2) Mooie variant, het lastigste om te bereiken denk ik in de praktijk. Echter kosten-baten technisch minder interessant dan optie 4. Wel degelijk mijn nummer 2 3) De vertraging lijkt me voor alle betrokkenen ongewenst, ook voor onze positie in de maatschappij, deze optie valt af. Bespaard als het object binnen het TB valt ook niet ten opzichte van de andere varianten. 4) Mijn variant, zie toelichting hierboven.
bestand: 20170705 Case	9A	respons	4	optie	goedkope optie	Optie 4 biedt btw mogelijkheden en daarmee mogelijk de goedkoopste bij afdekken risico's in beide TB opties. Ik ga er vanuit dat er een PUB is zodat de koop ook rechtmatig is.
bestand: 20170705 Case	10A	non-respons	9	9	9	
bestand: 20170705 Case	11A	respons	4	optie	goedkope optie	Ik heb als uitgangspunt genomen dat het project geen vertraging wil. Daarmee valt optie 3 af Optie 4 is dan de optie die het meest flexibel is. Indien de bedrijfslocatie niet nodig is gaat deze terug naar de huidige eigenaar. Dit is bij optie 2 ook maar optie is net wat goedkoper
bestand: 20170705 Case	12A	respons	4	optie	goedkope optie	Geloof dat het in alle scenario's het goedkoopste was en niet onbelangrijk, geen vertraging van 2 jaar. Maximale verlies was 3 miljoen? Ik heb afgewogen dat 2 jaar vertraging (afhankelijk van het gekozen contract met de aannemer, indien in deze fase al in beeld) duurder uitpakt.
bestand: 20170705 Case	13A	respons	1	geen optie	9	Eigenlijk blijft er voor mij maar 1 optie over, in deze casus speelt vastgoed blijkbaar geen rol in de keuze voor de definitieve variant. Ook wordt de variant pas erg laat bepaald, waarna de realisatie al snel volgt. Wat behelst de kosten igv bedrijf niet nodig is? Gezien de lange verplaatsingstijd die het bedrijf nodig heeft blijft volgens mij alleen optie 1 over om zonder vertraging alle gewenste varianten te kunnen uitvoeren. Bij niet benodigd voor TB zou de bedrijfslocatie weer verkocht kunnen worden. Optie 4 zou je kunnen overwegen, maar ik verwacht niet dat het bedrijf hierin meegaat. Eerst verkopen en de bedrijfsvoering verplaatsen (2 jaar) om doorstart te kunnen maken elders met vervolgens het risico dat je de oude locatie weer moet terugkopen. Normaal gesproken zou je uitgaan van optie 3, maar dan blijkt uit voorkeursvariant/OTB al de noodzaak tot aankopen met eventueel de mogelijkheid tot onteigenen om zo de gewenste eindtijd te kunnen halen. Aangezien in deze casus "geen vertraging" zwaar weegt, zal ik in de mail optie 1 aangeven. Lastig om dit zo met beperkte informatie te beoordelen, daarom stukje toelichting hoe ik tot de keus ben gekomen.
bestand: 20170705 Case	14A	respons	3	geen optie	9	Dan wordt mijn redenatie, met een aantal aannames die ik eerder niet nam:(er wordt blijkbaar in elke variant minnelijke overeenstemming bereikt, schadeloosstelling volgens OW en VB gaat uit van nodig zijn van het bedrijf) Bedrijf heeft 2 jaar verplaatsingstijd nodig Men wil al 1/2 jaar na TB aan de slag, om over de grond te kunnen beschikken moet je het onherroepelijk TB afwachten, tenminste als je het onteigeningsspoor volgt. 9 Dat kan door minnelijke overeenstemming (OW) te krijgen vanaf VB Dan kijk je naar het laagste te lopen financiële risico en,, geen vertraging! Dat lijkt me per saldo optie 4. Dat zal ik dan adviseren. Bij mijn eerste keuze liet ik mij leiden door de rechtsbescherming. Dat leidde dus tot optie 3. Bovendien dacht ik: in de praktijk verschuiven plannen en wordt die twee jaar ook opgelost... en ook: je moet kunnen verantwoorden, maatschappelijk/ politiek dat je het risico neemt ook geld uit te geven in het geval het bedrijf geheel niet benodigd is, maar dat kun je uitleggen gezien de vertraging die er wellicht optreedt als je het TB afwacht, kost ook wat.
bestand: 20170705 case	15B	respons	1	geen optie	9	Het maken van deze keuze geeft nu duidelijkheid voor alle partijen. Het TB kan er verder mee doorontwikkeld worden. Met de nu gecreëerde ruimte in het achterhoofd teneinde een optimaal ontwerp te maken. Een en ander geeft nu korte pijn maar maatschappelijke rust en vanuit RWS is het een signaal naar buiten toe zaken goed aan te pakken. 9 Kosten maken wordt ook in de andere varianten onvermijdelijk. Vertraging speelt niet. Eerder versnelling door nu een besluit te nemen. Politiek puntje van scoren. Niets staat nu een goed ontwerp meer in de weg. Het project kan full speed door. De extra kosten van nu verdienen je door je versnelling cq. geen vertraging terug.
bestand: 20170705 case	16B	respons	2	optie	goedkope optie	Gekeken naar de kosten per variant: dan is 3 gemiddeld het goedkoopst. Vervolgens gekeken naar het risico: dan geeft variant 3 juist een risico. Daardoor valt variant 3 af. Hoog risico t.o.v. een relatief lagere aankoopssom.

Bestand_case	Respondent	Respons	Variant	Optie	Soort	Motivering
bestand: 20170705 case	17B	respons	3	geen optie	9	<p>Volgens het huidige beleid kan vanaf voorkeurbesluit worden overgegaan tot actieve grondverwerving. Voorwaarde is dat er wel sprake is van vaststaande grenzen. Hier is geen sprake van, dus mijn advies is optie 3.</p> <p>Nu Niet aankopen.</p> <p>De PM zal een andere afweging maken en willen afwijken van mijn advies vanwege de kans op 2 jaar vertraging bij deze optie. Vertraging is vloeken in de kerk voor een PM...</p> <p>Een PM zal dus een keuze maken uit opties 1, 2 of 4 omdat daar geen kans op vertraging is. Hij zal dus zeker geen voorkeur hebben voor optie 3.</p> <p>Puur kostentechnisch bezien (kansberekening) zal de PM de volgende afweging maken:</p> <p>1, 2 en 4 zijn dus het beste met elkaar te vergelijken omdat bij deze opties geen kans op vertraging is en het louter gaat om een kostenafweging.</p> <p>-1 is qua kansberekening (kosten) duurder dan 2 indien kans op wel en niet doorgaan even groot is, dus 50%.</p> <p>'Totale' kosten wel en niet nodig voor tb (niet daadwerkelijk totale kosten uiteraard omdat het om wel of niet benodigd gaat) bedraagt bij optie 1: 57 tot 61 milj</p> <p>'Totale' kosten bij optie 2: 56 miljoen dus optie 2 interessanter dan optie 1.</p> <p>-4 is qua kostenafweging ook duurder dan 2. Toelichting: bij optie 4 : Totale kosten (wel en niet nodig voor tb) bedraagt 60 milj</p> <p>Dus valt optie 4 valt ook af. Dus bij keuze voor alleen kostenafweging (opties 1 , 2 en 4) heeft optie 2 mijn voorkeur.</p> <p>Dus 2,4,1 is de volgorde qua kosten, echter.. hierbij is geen rekening gehouden met de opbrengsten bij een evt verkoop indien is gekocht maar het achteraf niet nodig blijkt te zijn. Bij optie 2 staat de pm met lege handen en heeft hij 3 milj voor niets betaald als blijkt dat het niet nodig is. Optie 1 is niet interessant bij verkoop vanwege de hoge aankoopkosten (7 tot 11 milj)</p> <p>Bij optie 4 kost het rws 5 milj als blijkt dat het niet nodig is maar hierbij heeft de verkoper wel een terugkoopplicht en heeft rws dus een koper.</p> <p>Als de opbrengst vanwege verkoop min 2 miljoen bedraagt is optie 4 dus interessanter dan optie 2. Bij een lagere opbrengst dan 2 milj is optie 2 dus interessanter dan optie 4, maar rws zal dan mogelijk wel een koper moeten zoeken omdat hij optie 2, de verkoper niet verplicht is om aan te kopen. De verkoper kan hier slim gebruik van maken als rws al te gretig is om aan de verkoper terug te verkopen, dus geen sterke onderhandelingspositie van rws</p>
bestand: 20170705 case	18B	non-respons	9	9	9	
bestand: 20170705 case	19B	respons	3	geen optie	9	
bestand: 20170705 case	20B	non-respons	9	9	9	
bestand: 20170705 case	21B	respons	2	optie	goedkope optie	<p>Ik maak een afweging tussen kosten bij niet nodig, kosten bij wel nodig en vertraging.</p> <p>Variant 3 valt dan af vanwege de 2 jaar vertraging bij wel nodig. Variant 4 valt vervolgens af, want de kosten zijn zonder vertraging hetzelfde als bij 3. Blijven 1 en 2 over. Bij 1 heb je bij niet nodig minimaal 7 à 11 miljoen kosten en dat vind ik te veel.</p> <p>Bij niet nodig heb je bij variant 2 "maar" 3 miljoen "weggegooid".</p> <p>Dat betekent dat vanuit de overheid variant 2 de minst slechte en goed uitlegbare keuze is.</p> <p>Ik heb hierbij wellicht niet op alle punten volledig rekening gehouden met regels etc, maar dat</p> <p>Ik zeg altijd dat wij iets op een verjaardag moeten kunnen uitleggen en dat de visite dan zegt dat jet het voor hun als belastingbetaler goed gedaan hebt.</p>
bestand: 20170705 case	22B	non-respons	9	9	9	

Bestand_case	Respondent	Respons	Variant	Optie	Soort	Motivering
bestand: 20170705 case	23B	respons	2	optie	goedkope optie	Aankopen met vss vanaf voorkeursbesluit mits grenzen duidelijk zijn. Relatie staatssteun. variant 1 en 4. Wat nu als eigenaar niet mee wil werken. zijn er voldoende waarborgen in te zetten dat je bij variant 2 niet alsnog moet gaan ontegenen? Wil een eigenaar überhaupt verplichting terug te kopen als hij aan het verplaatsen is/verplaatst is? variant 4. Wat zal inschatting binnen RWS zijn of überhaupt voor volledig vervanging brug wordt gekozen ivm bijvoorbeeld lange tijd snelweg afgesloten. Oftewel wanneer wordt in aanloop naar TB gekozen voor wel of geen extra brug? variant 3.
bestand: 20170705 case	24B	respons	2	optie	goedkope optie	1. Financieel het gunstigste is voor RWS 2. Het voor het bedrijf mogelijk maakt om de gangbare ondernemersbeslissingen te nemen (uitgaande dat schadeloosstelling op peildatum het opnemen van het benodigd zijn in het TB) 3. Zeer belangrijk: geen vertraging. Minpunt is vgl mij wel de minste slagingskans
bestand: 20170705 case	25B	respons	2	optie	goedkope optie	De extra kosten zijn slechts 3 miljoen, en je hebt tijdig de grond in bezit. Dus geen vertraging en geen onteigeningsprocedure met de nodige kosten (juristen en dergelijke). En wel de zekerheid dat je de grond in bezit krijgt
bestand: 20170705 case	26B	respons	1	geen optie	9	Voor mij viel keuze 2 en 3 gelijk al af, omdat er een te groot risico aanwezig blijft, dat je het juridische eigendom niet op tijd binnen hebt. Als het bedrijf failliet gaat dan wordt de verwerving wel heel lastig, kostenverhogend en tijd verslindend. Ook de onteigeningsprocedure heeft dan een ongewenste vertraging tot gevolg. Dus zo snel mogelijk de eigendom binnen krijgen zou mijn voorkeur hebben..beheersbaar risico management . Blijven 1 en 4 over. 4 valt voor mij af, omdat de verplichting tot terugkoop door verkoper ook het risico van een faillissement aanwezig blijft, zodat hij die verplichting niet kan inwilligen en dat uiteindelijk hogere procedure kosten met zich mee gaat brengen. Geeft een hoger risico-beeld. Voor mij blijft dan 1 over, omdat dat de meeste zekerheid geeft over de eigendomsverwerving en de beschikking over het terrein bij de start van de bouw. Mocht toch onverhoopt de keuze vallen op een nieuwe grote brug, dan kan de oppervlakte op basis van het nieuwe verdien-beleid van Rijkswaterstaat aan derden in gebruik worden gegeven en nog de nodige inkomsten kan genereren. Als bijkomend voordeel speelt, dat bij een toekomstige uitbreiding van de weg de oppervlakte niet opnieuw behoeft te worden aangekocht...bij keuze 4 zou dat juist weer opnieuw spelen. Deze toekomstige kosten worden dan nu gelijk bespaard. Dus naast de beste risicobeheersing van het eigendom, zou in de toekomst variant 1 n.m.m. ook financieel voor Rijkswaterstaat het beste scoren. Mijn advies aan het projectteam zou zijn om te gaan voor de nieuwe grote brug. Dit heeft geen eigendomsverwerving tot gevolg en is qua financiën en aanvangstijd bouw het best risicoteknisch te beheersen. Je kunt daarnaast ook nog 50 miljoen binnen het project houden. Ik vind in de case wel frappant, dat bij elk volgende variant de aankoop van het bedrijf tot een hoger bedrag lijdt. Ik ben wel benieuwd welke schadeposten dit tot gevolg hebben. Aankoop met reconstructie van het totale bedrijf zou toch bij elke variant hetzelfde moeten zijn? Maar het blijft een fictieve case.
bestand: 20170705 case	27B	non-respons	9	9	9	

