

THỰC TRẠNG GÓP VỐN BẰNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CHO CÁC HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ, SẢN XUẤT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

DƯƠNG XUÂN HIỆN¹
BÙI LÊ THANH²

*Trung tâm Phát triển và Ứng dụng khoa học công nghệ về đất đai
Viện Chiến lược, Chính sách tài nguyên và môi trường*

Tóm tắt:

Hiện nay, pháp luật doanh nghiệp, pháp luật đầu tư, pháp luật đất đai đã quy định về nguyên tắc, điều kiện, các hình thức góp vốn, quyền và nghĩa vụ của các chủ thể trong quan hệ góp vốn, quy trình, thủ tục góp vốn các dự án bất động sản của các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản. Tuy nhiên, qua thực tiễn triển khai cho thấy, các doanh nghiệp vẫn gặp nhiều rào cản trong quá trình thực hiện do quy định chưa rõ ràng và phù hợp. Nghiên cứu đã đánh giá khái quát thực trạng góp vốn bằng quyền sử dụng đất cho các hoạt động đầu tư, sản xuất kinh doanh bất động sản; đồng thời phân tích những khó khăn, vướng mắc và đề xuất một số giải pháp nhằm tăng cường khả năng góp vốn bằng quyền sử dụng đất cho các hoạt động đầu tư, sản xuất kinh doanh bất động sản.

Từ khóa: *Quyền sử dụng đất, đầu tư, bất động sản.*

JEL Classifications: Q15, P48, R38.

1. Đặt vấn đề

Thị trường bất động sản (BDS) là một trong những thị trường có vị trí và vai trò quan trọng đối với nền kinh tế quốc dân, có quan hệ trực tiếp với các thị trường: tài chính tiền tệ, xây dựng, vật liệu xây dựng, lao động... Sự phát triển của nền kinh tế - xã hội đã làm cho nhu cầu sử dụng đất đai ở các mục đích luôn có sự thay đổi, đặc biệt là các vấn đề có liên quan về góp vốn cho các hoạt động đầu tư, sản xuất kinh doanh BDS từ đất đai của người sử dụng đất. Để tham gia vào quá trình hình thành và hoạt động của một doanh nghiệp (DN) thì góp vốn chính là một trong những cách thức hiệu quả nhất. Việc góp vốn này diễn ra dưới nhiều hình thức khác nhau tùy theo từng trường hợp nhất định, trong đó góp vốn bằng BDS diễn ra tương đối phổ biến. Nhưng do tính chất phức tạp của loại hình này nên quá trình góp vốn cần có một số lưu ý nhất định...

Do nhu cầu về vốn, tái cơ cấu lại DN, nhu cầu hợp tác kinh doanh hoặc do mục tiêu kinh doanh của DN thay đổi,... nhiều chủ đầu tư dự án BDS có mong muốn dùng quyền sử dụng đất (QSDĐ) của dự án để góp vốn vào một DN khác và chuyển nhượng dự án đầu tư cho DN được góp vốn. Tuy nhiên, hiện nay pháp luật vẫn chưa có quy định rõ ràng về góp vốn bằng QSDĐ đã được giao để thực hiện dự án, các quy định trong Luật

Đất đai, Luật Đầu tư, Luật Doanh nghiệp cũng chưa tương thích với nhau. Thực tế này gây khó khăn cho DN trong quá trình thực hiện.

Hiện nay, pháp luật doanh nghiệp, pháp luật đầu tư, pháp luật đất đai đã quy định về nguyên tắc, điều kiện, các hình thức góp vốn, quyền và nghĩa vụ của các chủ thể trong quan hệ góp vốn và quy trình, thủ tục góp vốn các dự án BDS của các DN kinh doanh BDS. Tuy nhiên, qua thực tiễn triển khai cho thấy, các DN vẫn gặp nhiều rào cản trong việc thực hiện hoạt động này mà nguyên nhân chủ yếu từ những quy định chưa phù hợp và thiếu rõ ràng. Do vậy, nghiên cứu đã đánh giá khái quát về thực trạng góp vốn bằng QSDĐ, phân tích những khó khăn, vướng mắc cho các hoạt động đầu tư, sản xuất kinh doanh BDS. Từ đó đề xuất một số giải pháp nhằm tăng cường khả năng góp vốn bằng QSDĐ cho các hoạt động đầu tư, sản xuất kinh doanh BDS.

2. Khái quát về thực trạng góp vốn bằng quyền sử dụng đất cho các hoạt động đầu tư, sản xuất kinh doanh bất động sản

Theo quy định tại khoản 18, Điều 4, Luật Doanh nghiệp năm 2020, “Góp vốn là việc góp tài sản để tạo thành vốn điều lệ của công ty, bao gồm góp vốn để thành lập công ty hoặc góp thêm vốn điều lệ của



▲ Việc tăng cường nguồn vốn cho các hoạt động đầu tư, sản xuất kinh doanh BĐS từ đất đai của người sử dụng đất thể hiện rõ nhất ở hoạt động góp vốn bằng QSDĐ

công ty đã được thành lập”. Cũng theo khoản 1, Điều 34, Luật Doanh nghiệp “Tài sản góp vốn là Đồng Việt Nam, ngoại tệ tự do chuyển đổi, vàng, QSDĐ, quyền sở hữu trí tuệ, công nghệ, bí quyết kỹ thuật, tài sản khác có thể định giá được bằng Đồng Việt Nam”. Theo đó, DN có thể thực hiện góp vốn bằng QSDĐ. Theo khoản 22, Điều 3, Luật Đất đai năm 2024, “Góp vốn bằng QSDĐ là sự thỏa thuận giữa các bên về chuyển QSDĐ thông qua việc góp QSDĐ để tạo thành vốn điều lệ của tổ chức kinh tế, bao gồm góp vốn để thành lập tổ chức kinh tế hoặc góp thêm vốn điều lệ của tổ chức kinh tế đã được thành lập”. Việc góp vốn bằng giá trị QSDĐ vào DN ngoài việc tuân thủ các quy định của Luật Doanh nghiệp còn phải tuân thủ pháp luật về đất đai. Đối với trường hợp đất đã được giao cho chủ đầu tư để thực hiện dự án thì việc góp vốn bằng giá trị QSDĐ vào DN còn phải đảm bảo phù hợp với các quy định về đầu tư. Trong đó, điều kiện tiên quyết là DN đứng ra nhận vốn góp bằng giá trị QSDĐ phải đáp ứng đầy đủ năng lực và điều kiện để được giao làm chủ đầu tư dự án theo các mục tiêu, công năng và quy hoạch đã được phê duyệt.

Theo khoản 1, Điều 3, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, “Kinh doanh bất động sản là hoạt động nhằm mục đích tìm kiếm lợi nhuận thông qua việc bỏ vốn để tạo lập nhà ở, công trình xây dựng, QSDĐ đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án BĐS để bán, chuyển nhượng; cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng; cho thuê, cho thuê lại QSDĐ đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án BĐS; chuyển nhượng dự án BĐS; kinh doanh dịch vụ BĐS”.

Các dự án BĐS cũng là một loại tài sản trong giao dịch góp vốn, chủ sở hữu cũng có quyền góp vốn bằng dự án BĐS thuộc sở hữu của mình. Về mặt pháp lý, dự án BĐS luôn phải đi cùng với QSDĐ, do đó, góp vốn bằng dự án BĐS cũng bao hàm nhiều nội dung tương đồng với góp vốn bằng QSDĐ. Trong quá trình định giá dự án BĐS, bên cạnh QSDĐ luôn gắn liền với dự án đầu tư được xác định là phần giá trị lớn nhất của dự án đầu tư khi góp vốn thì giá trị góp vốn của dự án BĐS còn bao gồm nhiều yếu tố khác. Theo đó, giá trị của dự án BĐS còn được định giá trên cơ sở giá trị thương hiệu, giá trị tiềm năng của dự án, những công sức và chi phí mà nhà đầu tư phải bỏ ra trong quá trình thực hiện



quy trình, thủ tục, thời gian để dự án được phê duyệt... Ngoài ra, giá trị của dự án BĐS còn phụ thuộc vào khả năng thu lợi từ dự án hoặc hiệu quả sử dụng vốn đầu tư. Thông thường, các dự án BĐS của DN kinh doanh BĐS hướng tới việc đầu tư xây dựng nhà, công trình xây dựng khác để thực hiện các hoạt động giao dịch trên thị trường nhằm kiếm lợi nhuận. Theo đó, giá trị của dự án BĐS không chỉ nằm trong giá đất mà còn nằm trong giá của các BĐS được xây dựng. Điều này cho thấy, dự án BĐS là một loại tài sản phát sinh từ QSDĐ chứ không đồng nhất với QSDĐ. Theo đó, chủ đầu tư dự án BĐS có thể tách riêng QSDĐ và dự án BĐS như một tài sản độc lập để thực hiện góp vốn. Góp vốn bằng dự án BĐS là một trong những biện pháp khai thác và sử dụng đất đai hiệu quả; là một trong những hình thức vốn hóa đất đai; giúp giải quyết sự thiếu hụt về vốn cho các chủ đầu tư kinh doanh BĐS; giúp cho DN mở rộng sản xuất, phát triển nông nghiệp hàng hóa và còn tạo được việc làm cho nông dân, giải quyết hài hòa mối quan hệ ruộng đất ở nông thôn trong thời kỳ mới; góp phần thu hút đầu tư nước ngoài vào các dự án BĐS.

Việc tăng cường nguồn vốn cho các hoạt động đầu tư, sản xuất kinh doanh BĐS từ đất đai của người sử dụng đất thể hiện rõ nhất ở hoạt động góp vốn bằng QSDĐ. Góp vốn bằng QSDĐ để kinh doanh BĐS là một trong những chế định quan trọng chịu sự ảnh hưởng của không chỉ Luật Đất đai, mà còn chịu sự tác động của Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Doanh nghiệp, Luật Đầu tư. Mặc dù pháp luật ngày càng có sự cải tiến về nội dung để phù hợp với tình hình thực tế sử dụng đất và nhu cầu góp vốn của các bên, tuy nhiên vẫn còn tồn tại những mặt hạn chế. Đặc biệt là trong vấn đề về hình thức, hiệu lực, thủ tục góp vốn bằng QSDĐ để kinh doanh BĐS và xử lý QSDĐ khi chấm dứt góp vốn. Đây là những vấn đề mặc dù đã được pháp luật đất đai và các văn bản pháp luật có liên quan ghi nhận và quy định, tuy nhiên thực tế vẫn còn tồn tại những hạn chế, bất cập nhất định, cụ thể:

Quy định pháp luật bắt buộc phải thực hiện công chứng hoặc chứng thực đối với hợp đồng góp vốn bằng QSDĐ là một điểm hạn chế của pháp luật đất đai, gây nhiều bất cập trong thực tiễn, có khả năng bị lợi dụng để một bên bội ước đối với những cam kết đã được xác lập một cách tự nguyện. Hơn nữa, trong những hoàn cảnh khách quan chưa thể thực hiện công chứng,

chứng thực để hoàn thành giao dịch về góp vốn bằng QSDĐ, một bên hoàn toàn có thể lấy lý do này để yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch vô hiệu nhằm hủy bỏ toàn bộ nghĩa vụ trong giao dịch. Thực tế cho thấy ở Việt Nam, số lượng giao dịch về QSDĐ bị tuyên bố vô hiệu do yêu cầu của một bên là rất lớn và những giao dịch bị tuyên bố vô hiệu vì lý do pháp luật yêu cầu phải công chứng, chứng thực chiếm đa số, mặc dù tại thời điểm xác lập giao dịch, ý chí của các bên hoàn toàn tự nguyện và rất rõ ràng.

Chưa có cơ chế quy định về thủ tục góp vốn bằng QSDĐ đối với trường hợp chỉ góp một phần QSDĐ cho dự án phát triển BĐS. Pháp luật không cấm các chủ thể sử dụng đất thực hiện góp vốn bằng một phần QSDĐ của mình cho tổ chức, cá nhân khác. Ngoài ra, pháp luật đất đai cũng tạo điều kiện cho các chủ thể sử dụng đất được quyền chuyển nhượng giá trị QSDĐ đối với một phần thửa đất. Tuy nhiên, đối với trường hợp trên một thửa đất vừa thực hiện góp vốn bằng QSDĐ một phần thửa đất, và thực hiện chuyển nhượng giá trị QSDĐ đối với phần còn lại của thửa đất cho cùng một chủ thể, nếu thực hiện đúng theo quy định pháp luật về trình tự, cách thức thực hiện tách thửa và đăng ký biến động thì thửa đất được giao để thực hiện dự án trước đây được tách thành 2 thửa đất và theo quy định mỗi thửa đất sẽ được cấp Giấy chứng nhận tương ứng, mỗi Giấy chứng nhận sẽ thể hiện kết quả của mỗi giao dịch khác nhau như chuyển nhượng và góp vốn bằng QSDĐ. Khi Văn phòng đăng ký đất đai đăng ký cho trường hợp này thì có hai hình thức đăng ký khác nhau, thời hạn sử dụng đất khác nhau, trong khi pháp luật hiện hành chưa hướng dẫn về nội dung, cách thể hiện nội dung đăng ký trên Giấy chứng nhận cho trường hợp này. Đặc biệt, khi chủ thể nhận chuyển nhượng và nhận góp vốn bằng QSDĐ thực hiện dự án đầu tư trong trường hợp này sẽ gặp khó khăn vì mặc dù là một chủ sử dụng đất thực hiện dự án đã được duyệt nhưng phải căn cứ vào diện tích đất, nếu tách thửa thì dự án không đảm bảo khả năng đủ điều kiện tiếp tục thực hiện, và cũng dẫn đến khó khăn trong việc sử dụng đất của chủ đầu tư và cho công tác quản lý của cơ quan quản lý nhà nước.

Về điều kiện góp vốn các dự án BĐS, Luật Đầu tư năm 2020 và Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 sử dụng thuật ngữ dự án đầu tư có sử dụng đất và theo

đó chỉ quy định điều kiện đối với dự án đầu tư để chủ đầu tư được quyền huy động vốn mà không quy định điều kiện đối với QSDĐ đi kèm với dự án đầu tư khi góp vốn, cụ thể là QSDĐ ở bất kỳ hình thức nào, phương thức trả tiền một lần hay hàng năm, khi QSDĐ đó được xác lập hợp pháp cho việc thực hiện dự án đầu tư thì DN cũng được quyền huy động vốn. Luật Đất đai năm 2013 quy định, khi góp vốn bằng QSDĐ kể cả có dự án đầu tư hay không phải dự án đầu tư thì ngoài việc quy định điều kiện về tính hợp pháp của QSDĐ, còn phải quy định về hình thức sử dụng đất và phương thức trả tiền sử dụng đất thì mới được dùng QSDĐ để hợp tác đầu tư. Theo đó, chỉ nhà đầu tư mà đất được giao, cho thuê đã trả tiền một lần cho toàn bộ thời gian sử dụng hoặc đất do nhận chuyển nhượng hợp pháp từ người khác thì nhà đầu tư mới được huy động vốn.

Về hình thức góp vốn các dự án BĐS, Luật Doanh nghiệp năm 2020 không có quy định cụ thể về hình thức của hợp đồng góp vốn, nên về nguyên tắc, việc góp vốn có thể thỏa thuận bằng lời nói hoặc văn bản. Tuy nhiên, đối với các tài sản góp vốn có tính chất đặc thù như dự án BĐS thì câu hỏi đặt ra đó là, có cần phải tuân thủ theo các quy định của luật chuyên ngành với các quy định có liên quan hay không? Ví dụ, dự án BĐS gắn liền với chuyển dịch QSDĐ hay gắn với tài sản là nhà ở, có cần phải tuân thủ theo quy định trong Luật Nhà ở và Luật Đất đai hay không? Bên cạnh đó, theo quy định tại Điều 122, Luật Nhà ở năm 2014, việc góp vốn nhà ở thương mại phải thực hiện công chứng, chứng thực hợp đồng, trừ trường hợp góp vốn bằng nhà ở mà có một bên là tổ chức; còn theo Điều 167 Luật Đất đai năm 2013, góp vốn bằng QSDĐ, QSDĐ và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng, chứng thực. Như vậy, Luật Đất đai đang có sự khác biệt so với Luật Nhà ở liên quan đến hình thức góp vốn của tổ chức.

3. Một số giải pháp nhằm tăng cường khả năng góp vốn bằng quyền sử dụng đất cho các hoạt động đầu tư, sản xuất kinh doanh bất động sản

Quy định pháp luật về các nguyên tắc huy động vốn trong kinh doanh BĐS cơ bản được quy định đầy đủ, phù hợp trong Luật Kinh doanh bất động sản. Tuy nhiên, nguyên tắc “BDS, dự án BĐS đưa vào kinh doanh phải đáp ứng các điều kiện theo quy định của Luật này” cần được sửa đổi, bổ sung cho đầy đủ, chính xác hơn. Bởi lẽ, BDS được đưa vào huy động vốn là rất

đa dạng, bao gồm QSDĐ, nhà ở, công trình xây dựng, dịch vụ tiện ích... Do đó, các điều kiện cụ thể để BDS được phép đưa vào huy động vốn trong kinh doanh BĐS không chỉ tuân thủ Luật Kinh doanh bất động sản mà còn phải tuân thủ quy định của Luật Đất đai và các quy định pháp luật có liên quan khác nhằm bảo đảm sự thống nhất giữa các văn bản quy phạm pháp luật trong quá trình thực thi. Vì vậy, đề xuất chỉnh sửa nguyên tắc này thành: “BDS, dự án BĐS đưa vào kinh doanh phải đáp ứng các điều kiện theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Đất đai và pháp luật khác có liên quan”.

Các cơ chế huy động vốn dài hạn cho các dự án kinh doanh BĐS là vấn đề trọng tâm chưa có giải pháp phù hợp cho Việt Nam. Các dự án đầu tư kinh doanh BĐS vẫn huy động vốn chủ yếu theo hình thức bán BĐS hình thành trong tương lai và huy động vốn thông qua các tổ chức tín dụng, phát hành trái phiếu, nguồn vốn khác chỉ chiếm từ 15% - 30%. Vì vậy, cần áp dụng các kinh nghiệm về huy động vốn thông qua thị trường chứng khoán, qua các quỹ tiết kiệm nhà ở, các quỹ xã hội để phát triển nhà ở cho các nhóm yếu thế như kinh nghiệm của Hoa Kỳ, Singapore, Australia... Đây mạnh chứng khoán hóa việc huy động vốn cho kinh doanh BĐS như kinh nghiệm của Hoa Kỳ, Singapore, Thái Lan là giải pháp thay thế cho cơ chế huy động vốn thông qua bán BĐS hình thành trong tương lai, nhằm làm giảm rủi ro đang ở mức độ cao như hiện nay.

Hoàn thiện pháp luật về các hình thức huy động vốn trong kinh doanh BĐS. Hoàn thiện pháp luật về huy động vốn trong kinh doanh BĐS thông qua vốn góp là QSDĐ. Trong thực tế, giao dịch góp vốn bằng QSDĐ để kinh doanh BĐS và góp vốn bằng QSDĐ để tạo vốn điều lệ cho DN là khác nhau. Do đó, cần đề xuất sửa đổi cụ thể các quy định có liên quan đến góp vốn bằng QSDĐ theo hướng quy định rõ hai loại hình góp vốn kể trên. Hoàn thiện pháp luật về huy động vốn trong kinh doanh BĐS thông qua các tổ chức tín dụng. Trong bối cảnh thị trường tài chính như hiện nay, tín dụng ngân hàng vẫn chính là kênh cung cấp vốn chủ yếu cho các DN kinh doanh BĐS. Tuy nhiên, để việc huy động vốn theo kênh này đạt hiệu quả cao thì cần phải tăng cường huy động vốn trung hạn và dài hạn của các ngân hàng kết hợp với nâng tỷ lệ sử dụng vốn ngắn hạn để cho vay trung và dài hạn. Đồng thời, cần phải thiết lập và nâng cao chất lượng các kênh thông tin về thị trường BĐS để

làm cơ sở cho các ngân hàng thẩm định dự án, đánh giá khả năng chi trả của các chủ đầu tư. Đối với hình thức huy động vốn bằng trái phiếu, để thúc đẩy thị trường BĐS phát triển, tháo gỡ khó khăn về vốn cho DN thì pháp luật nên có hướng mở rộng thêm quyền cho DN được phát hành trái phiếu kèm theo quyền mua nhà hoặc ưu tiên mua nhà. Đồng thời, cần quy định chi tiết và cụ thể về điều kiện để DN kinh doanh BĐS được huy động vốn thông qua trái phiếu.

Hoàn thiện pháp luật về xử lý vi phạm đối với hoạt động huy động vốn trong kinh doanh BĐS. Vi phạm đối với hoạt động huy động vốn trong kinh doanh BĐS được điều chỉnh bởi Bộ luật Dân sự và Luật Thương mại trong khi pháp luật dân sự đề cao sự thỏa thuận, pháp luật thương mại quy định mức phạt không quá 8%, vì vậy, trong thực tế, chủ đầu tư thường quy định mức phạt trong hợp đồng chỉ có 0,05% giá trị phần nghĩa vụ hợp đồng bị vi phạm. Tiếp đó, tại Điều 58, Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày 28/1/2022 của Chính phủ quy định xử phạt vi phạm hành chính về xây dựng (Nghị định số 16/2022/NĐ-CP) đã quy định chi tiết về mức xử phạt hành chính đối với sai phạm trong kinh doanh BĐS nói chung và huy động vốn trong kinh doanh BĐS nói riêng. Tuy nhiên, nếu so với lợi ích thu được từ việc vi phạm pháp luật về huy động trong kinh doanh BĐS thì mức phạt này là quá thấp, nhiều nhà đầu tư biết luật nhưng vẫn cố tình làm trái luật, chấp nhận nộp phạt,

gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích chính đáng của các chủ thể khác. Vì vậy, cần tăng mức chế tài xử phạt đối với hành vi vi phạm trong hoạt động huy động vốn trong kinh doanh BĐS, quy định rõ quy mô, mức độ vi phạm để đề ra trách nhiệm truy cứu hình sự và thu hồi giấy phép kinh doanh trong một thời gian nhất định hoặc tước giấy phép kinh doanh vĩnh viễn đối với các hành vi vi phạm quá nặng.

4. Kết luận

Việc tăng cường nguồn vốn cho các hoạt động đầu tư, sản xuất kinh doanh BĐS từ đất đai của người sử dụng đất thể hiện rõ nhất ở hoạt động góp vốn bằng QSDĐ, tuy nhiên vẫn còn gặp khó khăn do phải đối mặt với nhiều chính sách còn có những điểm chưa thống nhất cũng như chịu ảnh hưởng nhiều của các chính sách vĩ mô.

Nhìn chung, công tác xây dựng, ban hành các văn bản quy phạm pháp luật về quản lý thị trường BĐS và hoạt động tăng cường nguồn vốn cho hoạt động kinh doanh BĐS về cơ bản là đầy đủ, đảm bảo tính hợp hiến, hợp pháp, tính đồng bộ và thống nhất của hệ thống văn bản pháp luật. Việc sửa đổi Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản đồng bộ với các luật liên quan là cần thiết nhằm đáp ứng với thực tiễn và giúp tạo hành lang pháp lý đủ rõ ràng, minh bạch, khơi thông pháp lý của các dự án trên thị trường BĐS■

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Cozzens SE, et al. *The Research System in Transition*. Kluwer, Dordrecht, 1990.
2. Central Planning Bureau, *Scanning the Future, A Long Term Scenario Study of the World Economy 1990-2015*. Sdu Uitgeverij, The Hague, 1992.
3. Central Planning Bureau, *Nederland in Drievoud, Een Scenariostudie van de Nederlandse Economie 1990 - 2015*. Sdu Uitgeverij, The Hague, 1992.
4. Martin B, Irvine J. *Research Foresight, Priority Setting in Science*. Pinter, London, 1989.
5. Coates JF. *Foresight in federal government policy making*. *Futures Research Quarterly* 1985; 1:29 - 53.
6. Martin B. *Foresight in science and technology*. *Technology Analysis and Strategic Management* 1995; 7(2): 139 - 68.
7. Organization of Economic Cooperation and Development (OECD), *STI Review 17: Special Issue on Government Technology Foresight Exercises*. OECD, Paris, 1996.
8. Van Dijk JWA. *Foresight studies, a new approach in anticipatory policy making in the Netherlands*. *Technological Forecasting and Social Change* 1991; 40: 223 - 34.
9. Vergragt PJ, Jansen L. *Sustainable technological development: the making of a Dutch long-termoriented technology programme*. Mimeo, Delft: Programmabureau DTO, 1996.
10. Overlegcommissie Verkenningen (OCV), *A Vital Knowledge System: Dutch Research in Future Perspective*. OCV, Amsterdam, 1996.
11. Van Der Meulen BJR. *Heterogeneity and coordination: the experience of the Dutch Foresight Steering Committee*. *STI Review* 1996;17:161 - 75.
12. Barend van der Meulen. *Futures study* 31, 1999: 7 - 23.
13. Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieuhygiëne (RIVM), *Nationale Milieuverkenning 2: 1990 - 2010*. Samson, H.D. Tjeenk Willink bv, Alphen a/d Rijn, 1991.