



## Nieuwsbrief januari 2016

[www.bureau-kennis.net](http://www.bureau-kennis.net)

- ❖ Vernieuwde gebiedsontwikkeling: aanbesteding en staatssteun;
- ❖ Actualiteiten vergunningvrij bouwen;
- ❖ Woningwet: de nieuwe rol voor de gemeente;
- ❖ Bestuursrechtelijke aanpak van een te groot aantal (huis)dieren in de woning;
- ❖ Omgaan met geïntegreerde contracten in de bouw: de UAV-GC 2005

### Vernieuwde gebiedsontwikkeling binnen de Europese kaders: aanbesteding en staatssteun

Nu de crisis voorbij is komen er steeds meer kansen voor nieuwe projecten in het kader van gebiedsontwikkeling. Bij deze projecten zullen gemeenten, net zoals voor de crisis op uitgebreide schaal het geval was, samenwerken met marktpartijen.

Dit betekent niet dat de samenwerking met marktpartijen zonder meer kan worden 'gekopieerd' uit het verleden. Zowel gemeenten als marktpartijen hebben vandaag de dag een andere risicoperceptie dan voor 2008. In veel gevallen gaat het om een minder planmatige aanpak (door middel van een 'blauwdruk' van gebiedsontwikkeling en meer om een organische benadering, waarbij maximaal ruimte wordt geboden voor ontwikkelingen in de markt en voor behoedzaam gefaseerde projecten.

Wat ten opzichte van een aantal jaren geleden ook wezenlijk is gewijzigd is (het inzicht in) de reikwijdte van de (Europese) regelgeving op het gebied van aanbesteding en staatssteun. Waar in het verleden marktpartijen een rol kregen die politiek-bestuurlijk en vanuit financieel-economisch oogpunt als de meest voor de hand liggende werd aangemerkt, is de eerste vraag die gemeenten nu stellen vaak de vraag hoe afspraken in het kader van gebieds- en

vastgoedontwikkeling passen binnen Europeesrechtelijke kaders.

Op de reikwijdte van de regelgeving op het gebied van zowel aanbesteding als staatssteun zal tijdens de geplande studiemiddagen uitvoerig worden ingegaan. Centraal staat het antwoord op onder meer de volgende vragen:

- In welke gevallen moet er bij gebiedsontwikkeling Europees worden aanbesteed?
- In welke gevallen moet er bij gebiedsontwikkeling nationaal worden aanbesteed?
- Wat is de betekenis voor de gebiedsontwikkeling van de Gids Proportionaliteit?
- Mag een gemeente aan één ontwikkelaar gronden verkopen zonder ook andere partijen een kans te geven?
- Welke voorwaarden gelden er op grond van de staatssteunregels?



Studiemiddag: Vernieuwde gebiedsontwikkeling binnen de Europese kaders: aanbesteding en staatssteun, 29 maart Amersfoort



Studiemiddag: Vernieuwde

gebiedsontwikkeling binnen de Europese kaders:  
aanbesteding en staatssteun,  
19 april Eindhoven

## Actualiteiten vergunningvrij bouwen

Sinds de inwerkingtreding van de in bijlage II van het Besluit omgevingsrecht opgenomen regeling voor vergunningvrij bouwen, hebben zich inmiddels een aantal (ingrijpende) wijzigingen van de regeling voorgedaan. De meest bekende hiervan is de wijziging van 1 november 2014, waarmee onder andere de vergunningvrije mantelzorgwoning werd geïntroduceerd, de mogelijkheden voor vergunningvrij bouwen zijn verruimd en een aantal belangrijke begrippen zijn gewijzigd. Eerder al vond een verruiming plaats van de mogelijkheden om vergunningvrij te bouwen in en aan beschermde monumenten en beschermde dorps- en stadsgezichten. Daarnaast heeft de rechtspraak ook op een aantal punten tot verduidelijkingen van de regeling geleid.

Tijdens de geplande cursusmiddagen zullen de belangrijkste wijzigingen van de regeling voor vergunningvrij bouwen worden besproken. Daarnaast zal worden ingegaan op (knelpunten bij) de praktische toepassing van de regeling en zal de jurisprudentie die zich de afgelopen jaren op dit punt heeft gevormd worden besproken. Hierbij zal onder andere worden ingegaan op de vraag in hoeverre een project mag worden gesplitst in een vergunningvrij en een vergunningplichtig deel, de vraag hoe vergunningvrije bouwwerken zich verhouden tot eisen uit bijvoorbeeld Welstandsnota's, het Bouwbesluit en de bepalingen omtrent onrechtmatige hinder uit het BW en de vraag hoe de maximale oppervlakte aan vergunningvrije bouwwerken nu precies moet worden berekend.

Een onderwerp waar apart aandacht aan zal worden besteed, is de vergunningcheck die kan worden uitgevoerd op het Omgevingsloket Online

*Nieuwsbrief januari 2016*



(OLO). In de praktijk blijkt dat initiatiefnemers op basis van deze check nog te vaak ten onrechte concluderen dat geen omgevingsvergunning is vereist. Niet zelden wordt deze initiatiefnemer vervolgens geconfronteerd met een vooraankondiging last onder dwangsom vanuit het bevoegd gezag. Heeft de initiatiefnemer dan rechtmatig op de conclusie van het OLO mogen vertrouwen? En belangrijker nog, waar dient op te worden gelet om te voorkomen dat dit in de toekomst weer gebeurt?

Naast bovenstaande onderwerpen is er uiteraard ruimte voor praktijkvragen vanuit de cursisten. Deze cursus is qua opzet zowel geschikt voor vergunningverleners/plantoetsers en toezichthouders bij een gemeente of Omgevingsdienst, als voor architecten en projectontwikkelaars.



Cursus: Actualiteiten vergunningvrij bouwen, 31 maart Zwolle



Cursus: Actualiteiten vergunningvrij bouwen, 12 april Eindhoven

## Woningwet: de (nieuwe) rol van de gemeente

Met de invoering van de herziene Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) gelden nieuwe regels voor woningcorporaties. Maar de nieuwe Woningwet heeft ook een aantal veranderingen voor de

*www.bureau-kennis.net*

gemeente met zich meegebracht. Op dat vlak hebben corporaties en gemeenten voortaan meer met elkaar te maken en zullen ze het meer samen moeten doen. Hieronder de belangrijkste veranderingen.



*Hendrik Goeman Borgesius*

Het werkterrein van de corporatie is beperkter geworden. Een corporatie mag nog uitsluitend werkzaam zijn op het gebied van volkshuisvesting, kortweg het bouwen en verhuren van sociale huurwoningen voor de lagere inkomensgroepen en bijzondere doelgroepen. De corporatie mag nog maar in beperkte mate zich bezighouden met maatschappelijk vastgoed en bijdragen aan de leefbaarheid. Deze primaire taken (ook wel genoemd 'diensten van algemeen belang' (DAEB)) dienen strikt te zijn gescheiden van niet-DAEB-activiteiten (zoals bijvoorbeeld de bouw van bedrijfsmatig vastgoed en (huur)woningen voor de middeninkomens) welke dienen te worden ondergebracht in aparte ondernemingen.

De gemeente kan nu (veel) meer invloed uitoefenen op het werkgebied van de corporatie. De corporatie dient met haar werkzaamheden namelijk bij te dragen aan het gemeentelijk volkshuisvestingbeleid. Aan de hand van de gemeentelijke woonvisie dient de corporatie prestatieafspraken te maken over bijvoorbeeld nieuwbouw of aankoop van sociale huurwoningen, ontwikkelingen van de woningvoorraad, huisvesting van speciale doelgroepen, kwaliteit en duurzaamheid van de

*Nieuwsbrief januari 2016*

woningvoorraad en woonomgevingen en investeringen in leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed.

Corporaties mogen nog enkel nieuwe niet-DAEB investeringen doen indien de gemeente deze investering noodzakelijk acht en er geen commerciële aanbieders bereid zijn deze op zich te nemen. De gemeente dient derhalve expliciet toestemming te geven aan corporatie waaraan voorafgaand zij een markttoets dient te organiseren. De gemeente moet daarbij 3 zaken toetsen: (1) de corporatie dient de niet-DAEB-activiteit marktconform te financieren en voldoende (marktconform) rendement erover te behalen, (2) de niet-DAEB-activiteit dient ondersteunend te zijn aan de DAEB-activiteit en (3) mogelijk wil een marktpartij een plan onder dezelfde voorwaarden oppakken.

De gemeente kan ook meer invloed op de woonruimteverdeling uitoefenen door het vaststellen van een huisvestingsverordening. Corporaties mogen namelijk 10% van hun sociale huurwoningen 'vrij' verhuren, de ander 90% dienen zij te verhuren aan huishoudens met een inkomen tot € 34.911,- (80%) en tot € 38.950,- (10%). Gemeenten kunnen in hun huisvestingsverordening aanvullende regels stellen aan de toewijzing van de vrij te verhuren 10%.

Verder krijgt de gemeente veel meer informatie van de corporatie dan voorheen, en kan zij desgewenst meer informatie opvragen om meer inzicht te krijgen in het reilen en zeilen van de corporatie. Kortom, corporaties staan thans onder directe aansturing van de gemeenten. Tijdens de studiemiddagen wordt ingegaan op de nieuwe instrumenten van de gemeente, de (juridische) knelpunten en praktische handvaten.



Studiemiddag: Woningwet: de (nieuwe) rol van de gemeente, 5 april Groningen



Studiemiddag: Woningwet: de (nieuwe) rol van de gemeente, 28 april Amersfoort

## Een groot aantal (huis)dieren) in en om een woning: de Ark van Noach bestuursrechtelijke aanpakken

Iedere gemeente kent ze: dierenvrienden die hun woning gebruiken voor de opvang van een groot aantal (huis)dieren. En vaak niet alleen de woning maar ook de schuren en het erf. Vaak gaat het om katten of honden maar geregeld wordt gewag gemaakt van een groot aantal paarden, pony's of duiven. Tot verdriet van omwonenden die te maken hebben met de stank van paardenmest, eindeloos geblaf van honden of gemiauw van talloze katten.

Voordat een belanghebbende burgemeester en wethouders van zijn gemeente verzoekt om handhavend optreden, hebben burens en andere omwonenden zich vaak al jarenlang mateloos geërgerd aan de dierenliefde in hun directe woonomgeving. De frustratie is vaak groot, niet in de laatste plaats vanwege een terughoudende of aarzelende opstelling van de gemeente.



Naast de huurrechtelijke aanpak bestaan er evenwel verschillende manieren om effectief handhavend op te treden met gebruikmaking van het bestuursrecht (Woningwet). Zo biedt de Gemeentewet de burgemeester de mogelijkheid om overlast met woningsluiting aan te pakken. Art. 174a bepaalt dat hij een woning kan sluiten als de openbare orde rond de woning wordt verstoord. Uit jurisprudentie blijkt dat er zeer zware eisen aan deze bevoegdheid worden gesteld, waardoor deze bepaling in de praktijk niet goed toepasbaar blijkt te zijn. Om hiervoor een oplossing te bieden heeft toenmalig Tweede

Kamerlid Dijkhof (tegenwoordig staatssecretaris van Veiligheid en Justitie) in 2013 het Wetsvoorstel Aanpak Woonoverlast ingediend. Doel is de burgemeester bevoegd te maken tot het opleggen van een bestuursrechtelijke gedragsaanwijzing. Het Wetsvoorstel is recent ingediend bij de Tweede Kamer voor schriftelijke behandeling. Een andere mogelijkheid bestaat uit aan schrijven vanwege met het bestemmingsplan strijdig gebruik. Deze mogelijkheid komt de laatste jaren meer en meer in zwang.

De wijze van handhaven, van de fase van het opbouwen van het dossier tot en met de feitelijke uitvoering, wordt in de studiemiddag 'Een te groot aantal (huis)dieren in en om een woning bestuursrechtelijk aanpakken' zorgvuldig uit de doeken gedaan.



Studiemiddag: Een te groot aantal (huis)dieren in en om een woning bestuursrechtelijk aanpakken, 5 april Groningen



Studiemiddag: Een te groot aantal (huis)dieren in en om een woning bestuursrechtelijk aanpakken, 28 april Amersfoort

## Omggaan met geïntegreerde contracten in de bouw: de UAV-GC 2005

15 jaar geleden zag de Uniforme Administratieve Voorwaarden voor Geïntegreerde Contractsvormen het licht. Deze contractvorm is inmiddels een standaard geworden in de bouwpraktijk is en toch worden deze voorwaarden nog steeds als vrij nieuw ervaren. Dit komt omdat UAV-GC 2005 aanvankelijk vooral door de rijksoverheid werd toegepast. Lokale overheden werkten er in het begin minder mee, maar ook hier winnen de UAV-GC terrein.

Het belangrijkste kenmerk bij de UAV-GC 2005 is dat de aannemer in beginsel voor zowel het ontwerp als de uitvoering verantwoordelijk is. De opdrachtgever volgt op afstand, waardoor de

aannemer feitelijk de verantwoordelijkheid voor het hele project draagt. Dit bouwmodel kan heel succesvol zijn als de aannemer maximale vrijheid wordt gelaten, maar afhankelijk van het bouwproject biedt het model ook alle ruimte voor de opdrachtgever om de touwtjes juist wat strakker in handen te houden. Goede kennis van de UAV-GC 2005 en de processen die daarbij horen dragen onmiskenbaar bij aan het welslagen van het bouwproject.

De cursus 'Omgaan met geïntegreerde contracten in de bouw: de UAV-GC 2005' richt zich dan ook vooral op onderwerpen als het beheersen van de risico-verdeling tussen partijen, vergunningenmanagement, kwaliteitsborging, goedkeuringsprocessen, onderhoudsafspraken, garanties, enzovoorts. Alleen met kennis van zaken zullen partijen er optimaal in slagen om het project tot een succesvol einde te brengen.



Cursus: Omgaan met geïntegreerde contracten in de bouw: de UAV-GC 2005, 22 maart Eindhoven



Cursus: Omgaan met geïntegreerde contracten in de bouw: de UAV-GC 2005, 21 april Amersfoort

## AGENDA



Studiemiddag: Juridische actualiteiten gemeentelijk vastgoed, 2 februari Amersfoort



Cursus: Contracten maken voor overheden (deel 1), 16 februari Woerden



Cursus: Contracten maken voor overheden (deel 2), 16 februari Woerden



Studiemiddag: De geesten van de Omgevingswet, 16 februari Breda



Studiemiddag: Juridische actualiteiten huurrecht, 18 februari Eindhoven



Cursus: De mogelijkheden en onmogelijkheden van het bestemmingsplan, 18 februari Eindhoven



Studiemiddag: Wietkwekerij in een huurwoning: hoe handhaaf je met bestuursrecht? 18 februari Eindhoven



Cursus: Actuele, relevante en opvallende ontwikkelingen in de Bestuursrechtspraak, 1 maart Eindhoven



Cursus: Klachtbehandeling volgens de Awb, 8 maart Arnhem



Studiemiddag: Juridische actualiteiten huurrecht, 10 maart Zwolle



Studiemiddag Windturbines en het Omgevingsrecht, 10 maart Zwolle



Studiemiddag: Wietkwekerij in een huurwoning: hoe handhaaf je met bestuursrecht? 10 maart Zwolle



Studiemiddag: Openbaarheid en geheimhouding in het openbaar bestuur door prof. Douwe Jan Elzinga, 15 maart Woerden



Studiemiddag: De geesten van de Omgevingswet, 15 maart Arnhem



Cursus: Civiel procederen voor ambtenaren, 17 maart Woerden



Cursus: Actuele, relevante en opvallende ontwikkelingen in de Bestuursrechtspraak, 17 maart Woerden



Cursus: Juridische actualiteiten bodemverontreiniging, 21 april Amersfoort



Stuudiemiddag: Windturbines en het Omgevingsrecht, 22 maart Woerden

**Zie verder:**

<http://www.bureau-kennis.net/agenda-open-cursussen/2016-04/>



Masterclass: Integriteit door prof. Douwe Jan Elzinga, 24 maart Amersfoort



Cursus: Privacy: de bescherming van persoonsgegevens, 29 maart Amersfoort



Stuudiemiddag: Het vertrouwensbeginsel, 31 maart Zwolle