



Juridische actualiteiten huurrecht

Het gemeentelijk vastgoed varieert veelal van huisvesting voor de eigen gemeentelijke organisatie tot sport- en recreatieaccommodaties, kunst- en cultuurpanden, wijkcentra, sociale voorzieningen, schoolgebouwen, parkeergarages, woningen, woonwagendplaatsen en gronden. Het beheer van de gemeentelijke vastgoedportefeuille is een omvangrijke klus. Naast het beheer van het permanente bezit hebben gemeenten in het kader van stedelijke vernieuwing te maken met tijdelijk beheer van panden en gronden. Voorts vragen de maatschappelijke ontwikkelingen steeds meer om specifieke huurcontracten, bijvoorbeeld op het gebied van short stay en verhuur aan statushouders. Ook de ontwikkelingen rond airbnb hebben geleid tot juridische vraagstukken en enkele gerechtelijke procedures.

Voor een goed beheer van het gemeentelijk vastgoed, maar ook in verband met andere maatschappelijke ontwikkelingen is kennis van het huurrecht van groot belang. De wet bevat veel specifieke regels en valkuilen. Het huurrecht wordt daarnaast voor een belangrijk deel gevormd door de rechtspraak, die lang niet altijd eenduidig is. Voor een goed beheer van de gemeente vastgoedportefeuille is expertise op het gebied van het huurrecht dan ook onontbeerlijk.

Tijdens de studiedag "Juridische actualiteiten huurrecht" krijgt u de kennis van het huurrecht aangereikt die van belang is voor de gemeentelijke vastgoedpraktijk en wordt u bijgepraat over de actuele ontwikkelingen in de rechtspraak en wet- en regelgeving. Een voorbeeld is het recentelijk aangenomen wetsvoorstel dat selectieve

- **Juridische actualiteiten huurrecht;**
- **Hoe werkt de gemeente?**
- **Nieuwe kansen voor gemeenten bij grondexploitaties;**
- **Projectmatig werken: de basis;**
- **Informatievoorziening door prof. D.J. Elzinga**

woningtoewijzing ter beperking van overlast gevend en crimineel gedrag mogelijk maakt.

U zult tijdens de studiemiddag onder meer antwoorden krijgen op de volgende vragen:

- Hoe stelt u een goed huurcontract op? Met welke dwingendrechtelijke regels moet u rekening houden?
- Welke mogelijkheden en valkuilen zijn er bij beëindiging van huurovereenkomsten?
- Kan de huurprijs bij een lopend contract worden aangepast?
- Wat te doen in geval van faillissement van de huurder/verhuurder?
- Wanneer heeft de huurder ontruimingsbescherming?
- Welke verplichtingen en rechten zijn er in geval van gebreken aan het gehuurde?
- Welke regels gelden voor onderhoud en renovaties?
- Wanneer en in hoeverre kunnen duurzame investeringen worden doorbelast?
- Welke mogelijkheden zijn er voor tijdelijke verhuur?
- Mag de huurder aanpassingen aan het gehuurde aanbrengen en bestaat er dan recht op een vergoeding?

Voor het inbrengen van eigen voorbeelden, vragen en discussie is uiteraard voldoende gelegenheid.

Wilt u in één middag worden bijgepraat over de belangrijkste onderdelen en actualiteiten van het huurrecht? Klik dan op onderstaande link voor meer informatie en inschrijven.

[Stuudiemiddag: Juridische actualiteiten huurrecht, 10 november Eindhoven](#)

[Stuudiemiddag: Juridische actualiteiten huurrecht, 14 februari Woerden](#)

Hoe werkt de gemeente?

Werken voor de gemeente is werken voor een bijzondere en veelzijdige werkgever. Om daar de weg goed in te kunnen vinden is kennis van de gemeentelijke organisatie een belangrijke voorwaarde.

Het doel van de door ons georganiseerde training is om je meer kennis en inzicht te bieden over hoe de (en in het bijzonder onze) gemeente georganiseerd is en hoe het 'werkt' binnen een (grote) gemeente: Hoe ziet de gemeentelijke organisatie eruit? Welke rol spelen de burgemeester, de raad, het college, de gemeentesecretaris en de griffier? Waar zijn zij verantwoordelijk voor en welke invloed heeft dit op de positie van de medewerker binnen dit geheel? Maar ook: Hoe komt de gemeente aan zijn geld en met wie werk de gemeente allemaal samen om tot resultaten te komen. In deze training besteden wij bijzonder aandacht aan de overeenkomsten én verschillen tussen het werken in een klein en grote gemeente. Vanzelfsprekend gaan we in deze training nog niet in op de nieuwe organisatie-inrichting, daaraan wordt de komende jaren gewerkt.



Deze training is opgebouwd rondom 3 thema's, die naast een vaste opbouw maatwerk zijn samengesteld op basis van de intakes van de deelnemers. Voor een maximaal rendement is jouw inbreng tijdens de training is eveneens van belang.

Thema 1: de politiek-bestuurlijke arena

In deze module besteden we aandacht aan de specifieke kenmerken van lokaal bestuur. We laten zien dat de verschillende domeinen hun eigen spelregels hebben en de deelnemers kunnen hun

eigen ervaring spiegelen aan die van de trainer. In de eerste module staan we uitvoerig stil bij de verschillen tussen politiek bedrijven en dagelijks besturen. Hoe functioneer je als medewerker optimaal in de politieke en bestuurlijke arena.

Thema 2: rollen, taken en bevoegdheden

In de tweede module zoomen we verder in op de rollen, taken en bevoegdheden van de gemeente en de gemeentelijke organen. Wat is bijvoorbeeld de bevoegdheid van een individuele wethouder, mag een raadslid rechtstreeks ambtelijk advies vragen, wat doet een college met een uitspraak van de bezwarencommissie etc. We doen dat aan de hand van de geldende bestuurspraktijk en koppelen die aan voorbeelden elders in het land.

Thema 3: de gemeente en haar inwoners

Burgers willen actief bij hun leefomgeving worden betrokken. Maar hoe doe je dat en wat kan en mag een gemeente aan haar burgers vragen. Begrippen als burgerparticipatie, burgerkracht en overheidsparticipatie zullen aan de hand van lokale voorbeelden worden verkend.

Naast genoemde thema's zullen we ook aandacht besteden aan aspecten van rechtmatig en doelmatig handelen van het lokaal bestuur.

[Tweedaagse training: Hoe werkt de gemeente?, 6 maart Woerden](#)

[Tweedaagse training: Hoe werkt de gemeente?, 14 maart Arnhem](#)

Nieuwe kansen voor gemeenten bij grondexploitaties?

Nu de crisis definitief voorbij lijkt te zijn en zowel overheden als marktpartijen veel gronden hebben afgeboekt, komen er steeds meer kansen voor nieuwe projecten in het kader van gebiedsontwikkeling. Gemeenten moeten gaan bepalen welke rol zij bij nieuwe gebiedsontwikkelingen willen vervullen: gaan gemeenten weer – zoals voor de crisis veel gemeenten deden – kiezen voor actief grondbeleid? Krijgt publiek-private samenwerking een nieuwe impuls? Of heeft een meer faciliterende rol, zoals in crisistijd regelmatig bepleit, toch blijvend de voorkeur?

Indien een gemeente kiest (dan wel blijft kiezen) voor een primair faciliterende rol, dan is het van belang de

mogelijkheden voor gemeentelijke regie vanuit die rol goed in beeld te hebben. Tijdens de studiemiddag zal daarom – na een schets van andere mogelijkheden – vooral worden ingegaan op de mogelijkheden voor faciliterend grondbeleid.

De regeling inzake grondexploitatie in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) gaat uit van verplicht door de gemeenten toe te passen kostenverhaal en, waar nodig, het stellen van locatie-eisen bij particuliere exploitatie.

Het publiekrechtelijk kostenverhaal is geregeld door middel van het exploitatieplan dat de gemeenteraad gelijktijdig met de planologische maatregel vaststelt (artikel 6.12 lid 1 Wro). Deze maatregel moeten dan wel betrekking hebben op bouwplannen zoals bedoeld in artikel 6.2.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Artikel 6.24 Wro biedt de juridische basis voor de anterieure overeenkomst. Met anterieure overeenkomsten op grond van artikel 6.24 is een ruimere kostentoerekening mogelijk dan (posterieur) op grond van een exploitatieplan.

Aan de reikwijdte van met name anterieure overeenkomsten zal tijdens de georganiseerde studiemiddagen uitvoerig aandacht worden besteed. Belangrijk onderwerp daarbij is het antwoord op de vraag waar de grenzen van de gemeentelijke regie bij faciliterend grondbeleid liggen, zowel in financiële zin als wat betreft regie. Daarbij komt onder meer artikel 122 Woningwet aan bod. Ook zal een doorkijk worden gegeven naar de regeling inzake grondexploitatie zoals deze is voorzien in de Omgevingswet.

[Studiemiddag: Gemeentelijke regie bij faciliterend grondbeleid, 13 december Woerden](#)

[Studiemiddag: Gemeentelijke regie bij faciliterend grondbeleid, 14 februari Zwolle](#)



Projectmatig werken komt steeds vaker voor. Dit komt doordat organisaties hun producten en/of diensten sneller (moeten) aanpassen aan veranderende situaties.

Wat houdt projectmatig werken dan in? Projectmatig werken biedt de mogelijkheid om met kleine en duidelijke stappen naar het resultaat toe te werken. Het gaat over gefaseerd werken met beperkte middelen, het team, onder het beperken van risico's en omgaan met de omgeving naar het doel. Deze training is geschikt voor projectmedewerkers en projectcoördinatoren of degenen die zich hierin willen ontwikkelen.

Programma projectmatig werken:

- De kenmerken van projectmatig werken;
- Doel, resultaat, afbakenen;
- Opdrachtgever en opdrachtnemer, verwachtingsmanagement;
- Faseren, beheersen en beslissen;
- Projectvoorstel en het projectplan;
- Taken en verantwoordelijkheden in de projectorganisatie;
- Kwaliteit, budget, mensen, doorlooptijd, informatie, de omgeving, risico's;
- Communicatie en besluitvorming;

Het beoogde resultaat van de training Projectmatig werken: de basis is dat:

- de deelnemers geleerd hebben vanuit andere invalshoeken te kijken naar de principes van projectmatig werken in hun eigen praktijk;
- de deelnemers hun eigen kennis, vaardigheden en houding met betrekking tot projectmatig werken hebben uitgebreid;
- de deelnemers het geleerde in praktijk brengen door het verder (door) ontwikkelen van een project waarbij integraal (samen)werken en regie op het proces centraal staat.

[Tweedaagse training: Projectmatig werken: de basis, 19 december Woerden](#)

Integriteit ambtenaren ondergesneeuwd

De integriteit van politici en bestuurders heeft de laatste tijd ruime belangstelling en aandacht. Vrijwel iedere week is er in het openbaar bestuur wel een 'akkefietje' op dit terrein. Er is geen enkel ander Europees land waar zo veel politici en bestuurders op kwesties van integriteit sneuvelen als in ons land, waardoor het er op gaat lijken dat Nederland zich ontwikkelt tot het 'Sodom en Gomorra' van de Europese Unie. De sterk toegenomen focus op integriteit is op zich zelf genomen goed. Op de internationale integriteitsladders scoort Nederland traditioneel hoog en als via een extra slag hier verder winst kan worden geboekt dan moet dat worden toegejuicht.

Er zijn echter ook sterk problematische kanten en dat betreft dan vooral het niet goed functioneren van de gedragscodes die tot stand zijn gekomen. Die gedragscodes hebben zich als een olievak over ons land verspreid en hebben in veel gevallen de toepasselijke wettelijke voorschriften verdrongen. Zelden sneuvelt een functionaris op overtreding van wettelijke regels. In vrijwel alle gevallen zijn normen uit de gedragscode in het geding. En dat is ook wel begrijpelijk. De richtlijnen uit de codes zijn vaag en open. Ze hebben geen juridische binding. Het zijn sociaal-politieke afspraken waar je alle kanten mee op kunt en in het politieke bedrijf worden de gedragscodes dan ook vooral als politiek strijdmiddel en verantwoordingsinstrument gebruikt.

Indien vage criteria, zoals de schijn van belangenverstremgeling, worden gehanteerd dan is het hek snel van de dam. In andere landen speelt dit debat ook wel, maar juist soms in tegengestelde richting. Zo is in Duitsland de overwegende gedachte om gedragscodes voor rechters te verbieden. Integriteitsnormen zouden helder moeten zijn en om die reden alleen maar in de wet een plaats moeten krijgen. Vage gedragscodes zijn schadelijk voor de rechterlijke posities omdat verweer daartegen nauwelijks mogelijk is en in de gevoelige sfeer van het rechterlijke bedrijf veroorzaakt dat een hele reeks onnodige problemen.

Voor de politieke sfeer kan een vergelijkbare conclusie worden getrokken. Ondertussen is het voor Nederland opmerkelijk dat de integriteit van ambtenaren ondergesneeuwd is geraakt. Terwijl juist in die sfeer deze thematiek veel aandacht zou moeten krijgen. Politici en bestuurders hebben natuurlijk bindingen met hun achterban waardoor een vorm van

belangenbehartiging en het 'voor wat hoort wat' eigen zijn aan het politieke bedrijf. Voor de ambtenaren moet de lat hoger worden gelegd, want vormen van belangenbehartiging zijn daar uit den boze. Maar hoe doe je dat?

De contacten van ambtenaren met de 'markt' zijn veelvuldiger dan ooit te voren. De relatie tussen de ambtenaar enerzijds en de politicus en bestuurder anderzijds is gevoelig en kwetsbaar. Hoe ver gaat ambtelijke loyaliteit? Waar moet een grens worden getrokken? In veel gevallen staan integriteitskwesties rond politici en bestuurders in een direct verband met ambtelijk handelen. Hoe kan worden voorkomen dat ambtenaren in deze kwesties worden meegezogen? Hoe kan het dat ambtenaren soms nauwelijks op het integriteitsvraagstuk zijn ingespeeld? Hier is nog een halve wereld te winnen en het zou goed zijn om – meer dan tot nu toe – het integriteitsvraagstuk van deze bredere kant te bezien en aan te pakken.

Douwe Jan Elzinga is hoogleraar Staatsrecht in Groningen en geldt als deskundige op het terrein van integriteit. Hij heeft vele ambtelijke diensten en afdelingen getraind in de omgang met het vraagstuk van loyaliteit en integriteit. Hij geeft hierover een masterclass – die zowel 'in house' als 'in open inschrijving' wordt gegeven.

[>>> Masterclass: Integriteit en ambtelijke loyaliteit door Douwe Jan Elzinga, 2 februari Amersfoort](#)

Agenda november 2016

[>>> Cursus: Juridische kwaliteit bereiken met efficiënt werken, 1 november Arnhem](#)

[>>> Twee studiemiddagen: Het bestemmingsplan anno 2016, 1 november Arnhem](#)

[>>> Studiemiddag: Windturbines en het Omgevingsrecht, 3 november Amsterdam](#)

[>>> Cursus: Wetsvoorstel Kwaliteitsborging voor het Bouwen, 3 november Eindhoven](#)

[>>> Studiemiddag: Hoe om te gaan met een schadeclaim anno 2016?, 3 november Woerden](#)

[>>> Cursus: Het maken en toetsen van verordeningen en beleidsregels, 8 november Arnhem](#)

[>>> Studiemiddag: De Omgevingswet voor raadsleden en raadsgriffiers, 8 november Arnhem](#)

[>>> Praktijkmiddag: Toezicht en handhaving \(volgens de Awb\), 8 november Zwolle](#)

[>>> Masterclass: Gemeenteraad en informatievoorziening door prof. Douwe Jan Elzinga, 15 november Zwolle](#)

[>>> Basiscursus: Hennepkwekerij in een huurwoning: hoe handhaaf je met bestuursrecht?, 15 november Eindhoven](#)

[>>> Cursus: Klachtbehandeling volgens de Awb, 22 november Zwolle](#)

[>>> Praktijkmiddag: Toezicht en handhaving \(volgens de Awb\), 22 november Woerden](#)

[>>> Studiemiddag: Actualiteiten huurrecht bedrijfsruimte, 29 november Zwolle](#)

[>>> Cursus: Actualisatie van de mandaat-, volmacht- en machtigingsregeling, 29 november Zwolle](#)