

# NIEUWSBRIEF JULI 2017

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



- Juridische actualiteiten huurrecht;
- Civiele aspecten omgevingsvergunning bouw;
- Het huidige RO recht staat bepaald niet stil!
- Het bestemmingsplan anno 2017.

## 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 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.

***studiemiddag*** Juridische actualiteiten huurrecht, 2 november Amersfoort

## **Civiele aspecten omgevingsvergunning bouw**

Aan het verlenen van een vergunning voor bouwen staat soms een privaatrechtelijke belemmering in de weg. Bijvoorbeeld omdat sprake is van grensoverschrijdend bouwen, een uitzicht biedend raam of afwateren op andermans erf. Veel van deze belemmeringen staan beschreven in Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek. Maar na het lezen van deze wetsartikelen ben je wel iets maar niet veel wijzer. Want wanneer gelden deze belemmeringen nu precies? En hoe ver strekken ze?

Als aan een aanvraag geen privaatrechtelijke belemmering kleeft en alle bestuursrechtelijke seinen op 'Groen' staan, kan vergunning worden verleend. En als er geen (of zonder succes) rechtsmiddelen worden ingesteld, dan wordt krijgt de

vergunning formele rechtskracht. Zo'n onherroepelijk besluit vormt een sterk recht. Niemand kan er meer tegen opkomen, zo lijkt het. Via de bestuursrechter staan namelijk (in beginsel) geen middelen meer open. Via de civiele rechter bestaan nog wel de nodige mogelijkheden voor omwonenden die mordicus tegen het bouwplan zijn. Tot verbazing van de vergunninghouder, die denkt dat hij of zij (eindelijk) kan beginnen en een onaantastbaar recht heeft.

Er is een aantal rechterlijke uitspraken en vonnissen dat antwoord geeft op deze en andere prangende vragen. mr. Cyril Jungerman stelt ze aan de orde aan de hand van concrete voorbeelden. Hij behandelt daarbij de meest recente jurisprudentie. Zodat niet alleen jouw kennis wordt uitgebreid maar je ook collega's, vergunninghouders en omwonenden uitstekend kunt informeren. Klik op onderstaande link(s) voor meer informatie en inschrijving.

*cursus* Civiele aspecten omgevingsvergunning bouw, 28 september Zwolle

*cursus* Civiele aspecten omgevingsvergunning bouw, 28 november Woerden

## Het huidige RO recht staat bepaald niet stil!

Bij velen in het vakgebied van de ruimtelijke ordening ligt de focus op de Omgevingswet. Dat is ook goed. De bedoeling van die wet is het omarmen waard. Dat neemt niet weg, dat die wet nog geen geldend recht is. Maar met de huidige Wro, Wabo en Chw kan er ook al veel in de geest van de Omgevingswet worden opgepakt.

Ook na de inwerkingtreding van de Omgevingswet zal het huidige recht relevantie behouden. Volgens het overgangsrecht, zoals dat nu in de Invoeringswet staat mogen gemeenten er 10 jaar over doen om een omgevingsplan vast te stellen. Alle bestemmingsplannen en beheersverordeningen gelden tot die tijd automatisch als 'omgevingsplan van rechtswege'. We hebben dus minimaal nog 3 jaar, maar eigenlijk veel langer nog met het huidige recht van doen.

De jurisprudentie over de Wro, Wabo en Chw laat interessante dingen zien.

- De rol van de provincie is een prominente geworden, hoewel dat in 2008 niet de bedoeling was. Provincies hebben een heel werkbare gereedschapskist en maken daar goed gebruik van. Dat zal onder de omgevingswet niet anders worden.
- De betekenis van de structuurvisie als sturingsinstrument neemt in de jurisprudentie toe. In de praktijk zijn raadsleden, vergunningverleners, maar ook veel vakgenoten daar nog niet echt van doordrongen. Het idee van 'beloning op visie' is niet bij iedereen bekend. Dat is jammer, want ook de Omgevingswet gaat uit van 'beloning op visie'. De omgevingsvisie is in de toekomstige beleidscyclus een heel belangrijk kerninstrument.
- Wat bestemmingsplannen betreft is er veel jurisprudentie ontstaan over voorwaardelijke verplichtingen en is het – in ieder geval voor het regelen van parkeren – mogelijk om met dynamische verwijzing naar een beleidsregel bij te sturen. Uiterlijk op 1 juli 2018 moeten bestemmingsplannen bovendien een parkeerregeling bevatten – indien gewenst – als compensatie voor het wegvallen van de parkeerregeling uit de bouwverordening. Al met al lijken bestemmingsplannen al steeds meer toe te groeien naar omgevingsplannen.

- Interessant zijn ook de ontwikkelingen over het omgaan met bestaande situaties. Persoonsgebonden overgangsrecht is in de ogen van de rechter meestal de oplossing niet. Ook de Wet plattelandswoning biedt niet de mogelijkheden waarop de praktijk zat te wachten.
- Zo langzamerhand sluipen gezondheidsaspecten en preventie van dierziekten de jurisprudentie in. Ook dat is een soort voorsorteren op de Omgevingswet, die voorschrijft dat bij het toedelen van functies aan locaties rekening moet worden gehouden met gezondheidsaspecten.
- De ladder van de duurzame verstedelijking heeft ook tot een stroom jurisprudentie geleid. Per 1 juli 2017 is een nieuwe ladder in werking getreden die een verlichting van de onderzoekslast betekent. Daarmee heeft niet alle jurisprudentie zijn betekenis verloren. Integendeel, begrippen als 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' komen ook in de nieuwe ladder terug. De jurisprudentie daarover blijft dus relevant.
- Opvallend zijn ook de uitspraken van zowel de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State als de Hoge Raad over de betekenis van overeenkomsten

over grondexploitatie, planschade e.d. als een gemeenteraad uiteindelijk niet het vereiste bestemmingsplan vaststelt terwijl daar bij de overeenkomst wel vanuit werd gegaan. De positie van de gemeente is sterker dan je zou denken. Maar dan moeten er geen fouten zijn gemaakt of vertragingen zijn opgetreden.

Kortom, in ons vakgebied moet multifocaal gekeken worden: de ontwikkelingen van het huidige recht zijn zeker zo interessant als de gang van zaken rondom de Omgevingswet!



Hoewel velen de focus hebben liggen bij de Omgevingswet zijn er tal van belangrijke ontwikkelingen in de jurisprudentie van de Wro, Wabo en Chw waar te nemen. Tijdens de door ons georganiseerde actualiteitenmiddag over Ruimtelijke Ordening worden deze besproken tegen de achtergrond van de dagelijkse praktijk.

*actualiteitenmiddag Ruimtelijke Ordening, 10 oktober Amersfoort*

## Het bestemmingsplan anno 2017

Heel veel vragen komen op je af... weet je dan het antwoord?

Op grond van recente jurisprudentie zijn appellanten die resp. wonen op 103, 106 en 125 meter afstand "gelet op deze afstanden en de aard en de omvang van de betreffende ruimtelijke ontwikkeling, die binnen het plangebied mogelijk wordt gemaakt, rechtstreeks bij een besluit betrokken, zijn zij belanghebbende en zijn zij dus ook in beroep- na het tijdig indienen van een zienswijze- ontvankelijk in beroep. Maar...hoe zit het met een appellant, die ten tijde van het instellen van beroep op 85 meter afstand woonachtig was, maar nog vòòr de uitspraak zijn woning en maar elders verhuisde?

Heeft de gemeenteraad beleidsruimte bij het vaststellen van een bestemmingsplan? Welke belangen moet de gemeenteraad afwegen? Tot hoe ver gaat de bevoegdheid van de gemeenteraad bij de beoordeling van zienswijzen? En....als in een bestemmingsplan bij een bestemming geen bouwvlak is opgenomen en binnen die bestemming reeds een jaren geleden gebouwd – en gedoogd- bouwwerk aanwezig is, welke beslissing is dan in beroep te verwachten? Gaat de bestuursrechter dan inhoudelijk op de beroepsgrond tegen dat bouwwerk in? Op welke rechtsgrond?

Hoe beoordeelt de bestuursrechter de beroepsgrond dat niet is aangetoond dat er behoefte is aan woningen en deze bovendien afbreuk doen aan de leefbaarheid ter plaatse en in strijd zijn met de beroemde "Ladder"?

Wat bepaalt de rechter als er wordt gesteld dat er een betere alternatieve locatie voor de woningen aanwezig is en ten onrechte de agrarische grond geen woonbestemming heeft gekregen?

Op welke manieren kunnen de parkeerregels in een bestemmingsplan in overeenstemming worden gebracht met de nieuwe parkeerregels?

Kent u de jurisprudentie 'regels' over: concurrentie, leegstand, behoefte aan nieuwe winkels en gevolgen voor bestaande winkels?

Wat weet u te vertellen over de mogelijkheden bij een CHW-bestemmingsplan PLUS met verbrede reikwijdte? Een nieuw fenomeen?

De bedoeling is dat op de door ons georganiseerde cursusdag – naast een antwoord op de hier boven gestelde vragen- een aantal actuele vragen over bestemmingsplannen worden bediscussieerd en beantwoord.

*cursus* Het bestemmingsplan anno 2017, 5 oktober Zwolle

*cursus* Het bestemmingsplan anno 2017, 7 november Breda

## Agenda september / oktober

*masterclass* Overheidscontracten, 28 september Amersfoort

*cursus* Het maken en toetsen van verordeningen en beleidsregels, 10 oktober Amersfoort

*cursus* Hennepkwekerij in een huurwoning: hoe handhaaf je met bestuursrecht?, 3 oktober Arnhem

*training* Procesmanagement, 25 oktober Zwolle

*studiedag* Uw Vth-taken 'toekomstproof?', 31 oktober Amersfoort

*cursus* Actualisatie van de mandaat-, volmacht- en machtigingsregeling, 31 oktober Zwolle

*actualiteitenmiddag* Grondzaken, 31 oktober Amersfoort