



Franken advocaten

www.frankenadvocaten.eu

• Projectontwikkelingsovereenkomsten • GIW-procedures • Huurrecht bedrijfs- en woonruimte • Erfpacht, erfdienstbaarheden, opstal- en appartementsrechten • PPS • Aanbestedingsrecht • Staatssteun • Grondbeleid • Structuurvisies, bestemmingsplannen en ontheffingen • Bouw-, aanleg-, gebruiks-, en monumentenvergunningen • Milieuvergunningen, meldingen en nadere eisen • Bodemverontreiniging, sanering en kostenverhaal

Huurrecht

Recente jurisprudentie

Op 27 april jl. heeft de Hoge Raad een nadere uitleg gegeven over de vraag wat een gebrek aan het gehuurde is op grond van de huurovereenkomst. Volgens de wet is een gebrek een staat of eigenschap van de zaak of een andere niet aan de huurder toe te rekenen omstandigheid, waardoor de zaak aan de huurder niet het genot kan verschaffen dat een huurder bij het aangaan van de huurovereenkomst mag verwachten van een goed onderhouden zaak van de soort als waarop de huurovereenkomst betrekking heeft. Een dergelijke wettelijke bepaling vergt uiteraard de nodige rechtspraak om duidelijk te worden.

In het door de Hoge Raad beoordeelde geval ging het om een stuk verhuurde grond op het strand ten behoeve van een strandpaviljoen met horeca. Deze grond werd sinds 2000 door de gemeente verhuurd. In 2004 werd de huurovereenkomst verlengd waarbij de huurprijs werd verhoogd. In

2006 werd evenwel een aanvang gemaakt met de sinds de jaren negentig voorgenomen herontwikkelingsplannen van het naastgelegen duingebied. Gevolg daarvan was dat de belangrijkste duinpaden die toegang gaven tot het strandpaviljoen gedurende enige jaren waren afgesloten. Dat leverde de

exploitant van het strandpaviljoen een schade op die hij vergoed wilde zien. Zulks op grond van een gebrek aan het gehuurde op grond van de huurovereenkomst. Anders gezegd: op grond van de huurovereenkomst mocht een toegankelijk en bereikbaar strandpaviljoen verwacht worden,

aldus de exploitant. Kantonrechter, hof en Hoge Raad deelden die mening. Dat had, volgens de Hoge Raad, te maken met het feit dat het begrip “gebrek” in de wet ruim opgevat moest worden. Daarbij haalde de Hoge Raad ook een passage uit de wetsgeschiedenis aan waarin de wetgever onder het begrip “gebrek” schaarde “een vakantiehuisje dat volgens de prospectus in een rustig natuurgebied ligt, maar zich in werkelijkheid naast een lawaaiig industriegebied blijkt te bevinden”.

Twee factoren spelen hier echter een wellicht doorslaggevende rol. De eerste is dat de gemeente bij het aan-

gaan van de huurovereenkomst in 2002 op de hoogte was van de herontwikkelingsplannen en daarover niets medegedeeld had. Sterker gold dit nog ten tijde van de verlenging van de huurovereenkomst in 2004, waarbij ook nog een hogere huurprijs werd bedongen. Ten tweede geldt dat de gemeente bepaald zeggenschap had over de herontwikkeling en met name over de afsluiting van de duinpaden. Met name het eerste punt, de geschonden mededelingsplicht, in relatie tot het gehuurde, lijkt ook blijkens de conclusie van de pg bij dit arrest van wezenlijk belang. Toch mag de tweede

omstandigheid evenmin onderschat worden: de invloed van de gemeente op de werkzaamheden door derden, verschuiven het risico van huurder, die een feitelijke stoornis door derden zelf dient te dragen, naar verhuurder. De eerder ingezette lijn van de Hoge Raad, die inhoudt dat gebreken aan het gehuurde niet slechts bouwkundig of louter het gehuurde zelf behoeven te treffen, wordt hiermee voortgezet. Wegafsluitingen bij als “goed bereikbare kantoorruimte” kunnen dus consequenties hebben voor verhuurders.

Ruimtelijke Ordening

Omgevingsvergunning van rechtswege verleend

Op 27 maart jl. oordeelde de rechtbank Amsterdam dat de reguliere voorbereidingsprocedure ook van toepassing is, indien de aanvraag van een omgevingsvergunning voldoet aan de voorwaarden voor een binnenplanse ontheffing van het bestemmingsplan. Bij het niet tijdig beslissen op deze aanvraag wordt de omgevingsvergunning van rechtswege verleend.

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) kent twee procedures voor het verlenen van een omgevingsvergunning, namelijk de reguliere en uitgebreide voorbereidingsprocedure. Hoofdgeregeld is dat de reguliere voorbereidingsprocedure wordt gevolgd, tenzij anders bepaald. Artikel 3.10 Wabo bepaalt limitatief voor welke activiteiten de uitgebreide voorbereidingsprocedure geldt, voornamelijk voor activiteiten met belangrijke gevolgen voor de fysieke leefomgeving of waarbij de belangen van een groot aantal derden betrokken zijn. Dit

is onder meer het geval indien een omgevingsvergunning uitsluitend kan worden verleend in afwijking van in het bestemmingsplan opgenomen regels op basis van een goede ruimtelijke ordening.

Het wezenlijke verschil tussen de reguliere en uitgebreide voorbereidingsprocedure is dat voor de reguliere voorbereidingsprocedure een zogenoemde fatale termijn geldt, dat wil zeggen dat als de omgevingsvergunning niet tijdig wordt verstrekt, deze van rechtswege wordt toegekend. Bij de uitgebreide voorberei-

dingsprocedure wordt geen omgevingsvergunning van rechtswege verleend, maar kan de aanvrager een dwangsom opleggen aan de gemeente.

In een uitspraak van de rechtbank Amsterdam van 27 maart jl. stond de vraag centraal of de gevraagde omgevingsvergunning van rechtswege was verleend. In deze zaak had eiser een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bedrijfs-woning ingediend. In dit kader is van belang dat de planvoorschriften van het geldende bestemmingsplan met

Vervolg Ruimtelijke Ordening

zich mee brachten dat verweerder, in dit geval het dagelijks bestuur van het stadsdeel Noord van de gemeente Amsterdam, bevoegd was om ontheffing te verlenen van de eis dat per bestemmingsvlak slechts één woning is toegestaan. Overigens was niet in geschil dat het dagelijks bestuur niet tijdig had beslist op de aanvraag van eiser.

Het dagelijks bestuur stelde zich op het standpunt dat de gevraagde omgevingsvergunning niet van rechtswege kon zijn verleend, omdat eiser niet zou voldoen aan de voorwaarden voor de genoemde binnenplanse ontheffing. Daarom is het bouwplan uitsluitend in afwijking van het bestemmingsplan te vergunnen op grond van een goede

ruimtelijke ordening, wat met zich mee brengt dat de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is. In dit geval is verlening van de omgevingsvergunning van rechtswege niet mogelijk.

Volgens eiser is de reguliere voorbereidingsprocedure van toepassing, aangezien op grond van de in het bestemmingsplan opgenomen ontheffingsbevoegdheid de omgevingsvergunning kan worden verleend. Daarom diende het dagelijks bestuur binnen de termijn van de reguliere voorbereidingsprocedure te toetsen of aan de gestelde voorwaarden was voldaan.

De rechtbank stelt eiser in het gelijk en oordeelt dat de omgevingsvergunning van rechtswege is verleend. Vast-

gesteld wordt dat gesteld noch gebleken is dat de aanvraag mede betrekking heeft op activiteiten die niet met een binnenplanse ontheffing konden worden vergund. Derhalve was in dit geval de reguliere voorbereidingsprocedure van toepassing. Dit is in lijn met een uitspraak van de rechtbank Haarlem van 6 juli 2011 (overigens in de omgekeerde situatie) waarin werd geoordeeld dat vanwege het feit dat in de voorschriften van het bestemmingsplan geen aanvullende bepalingen waren opgenomen om bij omgevingsvergunning af te wijken van in de bestemmingsplanregels, niet de reguliere maar de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is.

Nieuwsflits

...De verplichte bijdrage in de verhuis- en inrichtingskosten die verhuurder moet voldoen bij verhuizing als gevolg van sloop of renovatie van huurwoningen is per 2 maart 2012 verhoogd naar € 5.520,-. ...

Ruimtelijke Ordening

Eindrapport procesrechtelijke bepalingen Crisis- en herstelwet

Eerder berichtten wij u over de tussentijdse evaluatie van de procesrechtelijke bepalingen van de Crisis- en herstelwet (hierna: Chw). Onlangs is het eindrapport naar de effecten van de in de Chw opgenomen instrumenten ter versnelling en verbetering van de aangewezen projecten gepubliceerd.

De op 31 maart 2010 in werking getreden Crisis- en herstelwet heeft als doel de uitvoering van grote projecten op het gebied van infrastructuur, bouw, duurzaamheid, energie en innovatie te versnellen. Dit ter bestrijding van de economische crisis en ter bevordering

van het herstel van de economische structuur van Nederland. Meer concreet is de Chw erop gericht de voorbereiding van de besluiten ter realisering van de aangewezen projecten, alsmede de eventuele tegen die besluiten gevoerde beroepsprocedures,

zo efficiënt mogelijk te laten verlopen. De betreffende bepalingen zien onder andere op de toegang tot de procedure, op de toetsing door de rechter en de termijn waarbinnen uitspraak dient te worden gedaan.

Op grond van artikel 1.6 Chw be-

Vervolg Ruimtelijke Ordening

handelt de rechter het beroep versneld, binnen zes maanden na het verstrijken van de beroepstermijn doet de rechter uitspraak. In het geval dat de Stichting Advisering Bestuursrecht-spraak om advies wordt gevraagd geldt een termijn van twee maanden. Uit het onderzoek blijkt dat de zes maanden uitspraaktermijn in 62% van de Chw-zaken niet wordt gehaald. Hierbij dient te worden opgemerkt dat de overschrijding beperkt is, de afhandeling van Chw-zaken duurt gemiddeld acht maanden, wat ongeveer 25% sneller is dan de afhandelingstermijn van de gemiddelde bestuursrechtelijke beroepszaak.

Tevens bevat de Chw bepalingen met betrekking tot de toegang tot de procedure; artikel 1.4 (beperking beroepsmogelijkheden decentrale overheden), artikel 1.5 (verruimde mogelijkheid voor de rechter om gebreken in het bestreden besluit door de vingers te zien), de artikelen 1.6 en 1.6a (beperking van de mogelijkheid beroepsgronden aan te voeren) en artikel 1.9 (relativiteitseis). In het onderzoek is nagegaan wat het effect is geweest van de toepasselijkheid van één of meer van deze bepalingen op de uitkomst van het beroep in Chw-zaken. Gebleken is dat in 24% van de proce-

dures die resulteerden in een einduitspraak waarin het aangevochten besluit in stand bleef, de rechter één of meer van deze procesrechtelijke bepalingen heeft toegepast.

Voorts is nagegaan of de twintig projecten in het kader waarvan een beroepsprocedure is gevoerd hebben geprofiteerd van de toepasselijkheid van de zes maanden uitspraaktermijn. In het onderzoek is naar voren gekomen dat slechts voor zes projecten geldt dat zij profijt hebben gehad van de relatief snelle afhandeling van het beroep, zij het dat de tijdwinst relatief beperkt is.

In het onderzoek wordt eveneens ingegaan op de mogelijk andere effecten bij de toepassing van de instrumenten uit de Chw. Uit gesprekken met de geïnterviewden is gebleken dat de zes maanden uitspraaktermijn leidt tot een verzwaring van de werklast van met name de Afdeling bestuursrecht-spraak van de Raad van State en dat het eveneens met zich meebrengt dat de afhandeling van andere zaken langer duurt.

Tot slot is in het onderzoek nagegaan in hoeverre de procesrechtelijke bepalingen van de Chw zich lenen voor toepassing over de volle breedte van het bestuursrecht. De bepalingen

met betrekking tot de beperking van de mogelijkheid beroepsgronden aan te voeren worden beschouwd als ingrijpende beperkingen van de mogelijkheid gronden aan te voeren. Deze bepalingen raken het fundamentele recht op toegang tot de rechter en lenen zich volgens het onderzoek niet voor permanentmaking. Ook verdient het geen aanbeveling om het relativiteitsvereiste te veralgemeniseren, getuige op de gesignaleerde spanning tussen de wet en de jurisprudentie en meer in het algemeen de vraag tot bescherming van welke belangen een norm nu eigenlijk strekt. In de rechtspraak dient eerst meer ervaring met deze bepaling te worden opgedaan.

In zijn algemeenheid kan worden geconcludeerd dat de Chw de uitvoering van de aangewezen projecten niet versnelt. Ondanks dat de projecten redelijk snel door de rechter worden beoordeeld, heeft het merendeel daarvan geen profijt. De Chw zou eigenlijk tot 1 januari 2014 gelden. Het kabinet heeft besloten deze periode voor onbepaalde tijd te verlengen om de uitvoeringspraktijk rechtszekerheid te bieden en de opgedane ervaringen te kunnen uitbouwen tot de nieuwe Omgevingswet (naar alle waarschijnlijkheid in 2014) ingaat.