



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

Omgevingsrecht

Planning Omgevingsrecht en bijbehorende regelgeving

De minister van Infrastructuur en Milieu heeft de Tweede Kamer bij brief van 1 oktober jl. geïnformeerd over de planning van het wetsvoorstel Omgevingsrecht en de daaraan gekoppelde trajecten van uitvoeringsregelgeving, invoeringsregelgeving (inclusief overgangsrecht), aanvullingswetgeving en implementatie.

- | | | |
|---|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • Wetsvoorstel Omgevingsrecht: 2014/2015 behandeling in de Tweede Kamer, tweede helft 2015/2016 behandeling in de Eerste Kamer, publicatie in 2016; • Uitvoeringsregelgeving (Algemene maatregelen van Bestuur): opstellen in 2014/2015, toetsing in 2015, voorhang (controleprocedure)/advisering Raad van State in 2016, publicatie in 2017; | <ul style="list-style-type: none"> • Invoeringswet Omgevingswet (technische wijzigingen in andere wetten, die nodig zijn om de Omgevingswet in werking te kunnen laten treden): voorbereiding in 2014, opstellen in 2015, toetsing en advisering Raad van State in 2016, behandeling in de Tweede Kamer en in de Eerste Kamer in 2017, publicatie in 2018; • Parallel aan de Omgevingswet en | <p>Invoeringswet lopen een aantal eigenstandige wettrajecten waar- bij het streven is dat ze bij de in- werkingtreding van de Omge- vingswet daarin zullen opgaan; Wet natuurbescherming en wets- voorstel Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving zijn momenteel in behandeling bij de Tweede Kamer en voor de on- derwerpen waterveiligheid, milieu-</p> |
|---|--|--|

effectrapportage, natuur, bodem, geluid en grondeigendom zullen wetsvoorstellen worden opge-

steld.
Het streven is dat het nieuwe stelsel in 2018 in werking zal

treden.

Europees recht

Nieuwe regels aanbestedingen en concessies

Onlangs heeft de Europese Commissie een brochure gepubliceerd met de belangrijkste wijzigingen in de aanbestedings – en concessierichtlijnen. De lidstaten hebben tot maart 2016 om de nieuwe regels om te zetten in nationaal recht.

De nieuwe Europese regels waarborgen de vrijheid van organisatie van openbare diensten van de lidstaten. Autoriteiten uit lidstaten kunnen deze taken van algemeen belang zelf verrichten met inzet van eigen middelen ofwel kunnen zij dit laten verrichten door externe ondernemingen. In het laatste geval gelden de regels omtrent aanbestedingen en concessies.

In de brochure is te lezen dat de nieuwe Europese regels voor overheidsopdrachten eenvoudiger en flexibeler procedures voor zowel opdrachtgevers als ondernemingen, met name kleine of middelgrote ondernemingen, met zich meebrengen. Enkele voordelen van de nieuwe regels: minder papierwerk, kortere termijnen, meer ruimte voor onderhandelingen, een nieuwe aankoopprocedure met een concurrentiefase, de mogelijkheid om voorwaarden ter bevordering van een bepaald beleid zoals milieu in de overheidsopdracht te integreren, de mogelijkheid om de volledige levenscycluskosten van de aan te kopen goederen en diensten in aanmerking

te nemen, de mogelijkheid om de keuze van de ondernemer te laten afhangen van kenmerken van het productieproces, de bevordering van opdeling in percelen bij grote opdrachten en de vaststelling van een maximum voor de minimale omzet die voor deelname aan overheidsopdrachten wordt geëist.

Voor diensten op sociaal, gezondheids- en onderwijsgebied geldt, vanwege de sterk uiteenlopende culturele tradities, dat de wijze waarop deze diensten worden verricht sterk verschilt per lidstaat. Daarom is er een nieuwe, vereenvoudigde regeling voor sociale diensten. De voordelen van deze regeling: een aanmerkelijke verhoging van de drempels; de regeling geldt voortaan alleen nog voor opdrachten boven € 750.000,-, zeer beperkte verplichtingen op Europees niveau en de nadruk ligt op de kwaliteit van sociale diensten.

Verder is in de brochure te lezen dat de nieuwe Europese regels voor concessies, partnerschappen tussen de publieke sector en veelal private onderneming bij bijvoorbeeld infra-

structuurprojecten, rechtszekerheid met zich meebrengen; de nieuwe Europese regels geven een heldere definitie van concessies en duidelijke regels voor het wijzigen van bestaande concessies om autoriteiten te helpen bepalen of wijzigingen van zodanige aard zijn dat een nieuwe concessiegunningsprocedure nodig is. Ook brengen de nieuwe Europese regels transparantie met zich mee; er geldt een verplichte bekendmaking van aankondigingen van concessies als de waarde van de concessie € 5.000.000,- of meer bedraagt. Tevens zorgen de nieuwe Europese regels voor flexibiliteit; de vaststelling van de toepasselijke procedure gebeurt door de lidstaten zelf, met inachtneming van de beginselen van transparantie en gelijke behandeling. Tot slot brengen de nieuwe Europese regels gerechtelijke bescherming met zich mee; voor alle concessies gelden de juridische waarborgen die zijn vastgesteld in de richtlijnen inzake rechtsmiddelen.

Wetsvoorstel uitbreiding mogelijkheden tijdelijke verhuur

Zoals de Minister voor Wonen en Rijksdienst had aangekondigd in zijn brief van 11 april jl. aan de Tweede Kamer is er onlangs een wetsvoorstel gepubliceerd waarbij de mogelijkheden om tijdelijke huurovereenkomsten aan te gaan worden uitgebreid. Dit met name om een betere doorstroming op de huurwoningmarkt te realiseren. Wat zijn de belangrijkste wijzigingen?

In de eerste plaats wordt de wettelijke opzeggingsgrond “dringend eigen gebruik” voor specifieke doelgroepen uitgebreid. In het geval dat een woning wordt gebouwd of beschikbaar wordt gesteld voor een bepaalde doelgroep, dan is het wenselijk deze woonruimte voor de betreffende doelgroep beschikbaar te kunnen houden. Op deze wijze is het mogelijk om de huurovereenkomst op te zeggen wanneer de huurder of het huishouden dat er woont niet langer tot die doelgroep behoort. Thans bestaat een dergelijke mogelijkheid al voor woningen bestemd voor ouderen, gehandicapten en studenten (de zogenoemde “campuscontracten”). Voor welke doelgroepen wordt de opzeggingsgrond “dringend eigen gebruik” uitgebreid?

In het wetsvoorstel is neergelegd dat de huur voor woningen die zijn bestemd als jongerenwoning (een jongere is een persoon met een leeftijd van minimaal 18 en maximaal 27 jaar) in beginsel kan worden opgezegd ten behoeve van een nieuwe jongere op het moment dat de jongere de woning vijf jaar heeft bewoond. Daarnaast worden de eerder genoemde campuscontracten uitgebreid zodat ook promovendi gebruik kunnen maken van de studen-

tenhuisvesting. Na afloop van hun promotie moeten zij de woonruimte verlaten zodat de woonruimte opnieuw aan een promovendus kan worden verhuurd. Voorts is gebleken dat in veel steden slechts een beperkt aantal (sociale) huurwoningen beschikbaar zijn voor grote gezinnen (8 personen of meer). Deze grote woningen die specifiek worden toegewezen aan grote gezinnen zouden vrij moeten kunnen komen voor een ander groot gezin wanneer het gezin kleiner wordt of in het geval de kinderen het huis uit gaan. En in het wetsvoorstel is opgenomen dat de opzeggingsgrond “dringend eigen gebruik” ook geldt voor specifieke doelgroepen die door de gemeenteraad in de huisvestingsverordening zijn aangewezen.

In de tweede plaats wordt de Leegstandwet uitgebreid met de categorie “te koop staande huurwoningen”. Op grond van de Leegstandwet hebben eigenaren van een aantal categorieën leegstaande woonruimten de mogelijkheid om deze tijdelijk te verhuren, in afwachting van verkoop, sloop of renovatie. Met de voorgestelde wijziging van de Leegstandwet wordt aan de categorie tijdelijk te verhuren woningen een categorie toegevoegd. Hierbij

geldt de reguliere termijn voor vergunningverlening (maximaal twee jaar, verlenging met maximaal één jaar tot maximaal vijf jaar), een maximale huurprijs en minimumverhuurduur van drie maanden.

In de derde plaats wordt de zogenaamde diplomatenclausule, de mogelijkheid tot tussentijds verhuur van de woning bij afwezigheid van de eigenaar/huurder, aangepast. Met deze wijziging is het mogelijk dat bij afwezigheid van de eigenaar/huurder de woning tussentijds aan meerdere opvolgende tussenhuurders kan worden verhuurd.

Tot slot wordt met het wetsvoorstel een korte huurovereenkomst voor bepaalde tijd voor woonruimte ingevoerd, aangezien behoefte bestaat aan huurovereenkomsten voor korte tijd voor een groot aantal sterk uiteenlopende gevallen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan arbeidsmigranten, mensen die net gescheiden zijn, ex-gedetineerden of expats. De voorgestelde huurovereenkomst voor korte tijd bedraagt maximaal twee jaar.

De streefdatum om het wetsvoorstel in werking te laten treden is 1 juli 2015.