



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

Crisis- en herstelwet

Crisis-en herstelwet voorlopig niet permanent

Op 4 januari jl. heeft de regering het wetsvoorstel inzake de verlenging voor onbepaalde tijd van de Crisis – en herstelwet (hierna: Chw) aan de Tweede Kamer aangeboden. Hiermee is tevens het advies van de Afdeling advisering van de Raad van State over het wetsvoorstel openbaar geworden. Het wetsvoorstel was in eerste instantie gericht op de verankering van de Crisis– en herstelwet in de reguliere wetgeving en enkele andere verbeteringen van het bestuursrecht en omgevingsrecht, maar na kritisch advies van de Afdeling is besloten de Chw voor onbepaalde tijd te verlengen. In het navolgende zullen enkele punten uit het advies van de Afdeling worden besproken.

De toelichting op het wetsvoorstel sluit aan bij de probleemomschrijving van de Chw, te weten de langdurige en complexe besluitvorming over ruimtelijke projecten. Met het wetsvoorstel wordt de Chw voor onbepaalde tijd verlengd en wordt het toepassingsgebied ervan uitgebreid. Het doel hiervan

is de besluitvormingsprocessen te verbeteren en de kennis en kunde bij de voorbereiding en uitvoering van de besluitvorming over ruimtelijke projecten te vergroten. Daarmee heeft het wetsvoorstel een andere doelstelling dan de Chw. Zoals de Commissie Elverding in 2008 reeds had vastge-

steld, hebben veel belemmeringen in de voortgang van ruimtelijke projecten veelal geen processuele of juridische achtergrond, maar houden verband met bestuurlijk en politiek onvermogen. Volgens de Afdeling zijn de mogelijkheden om door middel van aanpassing van wetgeving tot verdere ver-

eenvoudiging en versnelling te komen relatief beperkt.

Verder wijst de Afdeling in haar advies op het ontbreken van evaluatiere-sultaten van de Chw. In de Chw is bepaald dat twee jaar na de inwerking-treding van de wet de effecten van de instrumenten die gericht zijn op ver-snelling en verbetering van de ruim-telijke projecten worden geëvalueerd. Deze resultaten worden in het voorjaar van 2012 verwacht. Zodoende heeft de regering bij de voorbereiding van het wetsvoorstel geen rekening kun-nen houden met deze resultaten. Hier-door kan niet worden vastgesteld in hoeverre het bestuurs(proces)recht van de Chw tot een substantiële ver-snelling en verbetering van de besluit-vorming heeft geleid.

Het voorstel voor de Chw is in het najaar van 2009 ingediend in verband met de mondiale financiële en econo-mische crisis die zich in het najaar van 2008 openbaarde. Deze wet is onder grote tijdsdruk binnen een termijn van slechts enkele maanden tot stand ge-komen. Hierbij is vooral de vraag aan de orde geweest of de wet zou kunnen leiden tot versnelling en vereenvoudi-ging van ruimtelijke projecten. Vanwe-ge het tijdelijke karakter van de Chw is minder de nadruk gelegd op aspecten zoals de rechtspositie van de individu-ele burger, de rechtszekerheid en rechtsgelijkheid. Gelet hierop is vol-gens de Afdeling een analyse van de mogelijke effecten van het wetsvoor-stel aangewezen, waarbij ook de effecten in ogenschouw worden geno-men die bij de totstandkoming van de Chw een minder grote rol speelden. Niet kan worden volstaan met verwij-

zing naar vergelijkbare bepalingen in de Chw of naar de mogelijk gunstige effecten van de Chw.

De Afdeling merkt in haar advies op dat het wetsvoorstel het bestuurspro-cesrecht aanzienlijk compliceert, aan-gezien het twee soorten bestuurspro-cesrecht creëert, afhankelijk van het soort besluit en de positie van degene die beroep aantekent. Dit druist in te-gen de achterliggende gedachte van de Algemene wet bestuursrecht (hier-na: Awb) van een uniform bestuurspro-cesrecht, wat mede verband houdt met de doelstelling van ongelijkheidscom-pensatie. Volgens de Afdeling kan een economische crisis een reden vormen om tijdelijk van de regels van de Awb af te wijken, maar alleen op basis van een zorgvuldige afweging tussen het-geen in verband met de economische crisis specifiek nodig is enerzijds en het belang van rechtseenheid en rechtsgelijkheid anderzijds. In het ka-der van de Chw was het gerechtvaardigd om tijdelijk van sommige van de-zes regels af te wijken. Nu thans in het wetsvoorstel geen tijdelijke afwijking van de Awb wordt voorgesteld, maar een structurele wijziging daarvan, kan afwijking van de uitgangspunten van de Awv niet worden gerechtvaardigd met een beroep op de economische crisis. De Raad stelt dat verwacht mag worden dat elke voorgestelde maat-regel op het gebied van bestuurspro-cesrecht, wordt gemotiveerd in het licht van de uitgangspunten van de Awb. De toelichting op het wetsvoor-stel voorziet daar niet in.

De toelichting op het wetsvoorstel besteedt nauwelijks aandacht aan de gevolgen van het wetsvoorstel voor

bestuur en rechtspraak. De in het wetsvoorstel opgenomen wijzigingen kunnen leiden tot een reductie van het aantal beroepszaken dat dient te wor-den behandeld. De consequenties voor de werklust van de rechterlijke macht, inclusief de Afdeling bestuurs-rechtspraak, zullen volgens de toelich-ting pas kunnen worden bepaald bij de vaststelling van de regels bij amvb's. Hierbij zullen concreet projecten wor-den aangewezen die onder het regiem zullen vallen van rechtstreeks beroep op de Afdeling bestuursrechtspraak en een afdoeningstermijn van zes maan-den. Volgens de toelichting op het wetsvoorstel zullen in de toelichting bij die amvb's die consequenties pas wor-den beschreven. Aldus ontbreekt een analyse van de lasten van het wets-voorstel voor de bestuurspraktijk. In aanmerking moet worden genomen dat in het ruimtelijk bestuursrecht, in het kader waarvan projecten vaak een lange doorlooptijd hebben en hoge on-derzoekslasten kunnen vergen, conti-nuïteit van het wettelijke kader, zeker na de vele wetwijzigingen die de af-gelopen periode hebben plaatsgehad, aangewezen is. Voorts geeft de toe-lichting op het wetsvoorstel geen in-zicht in de effecten van het wetsvoor-stel voor de organisatie van de be-stuursrechtspraak bij de rechtbanken en de Afdeling bestuursrechtspraak, en de daarvoor noodzakelijke midde-len.

Verder merkt de Afdeling op dat het wetsvoorstel vooruitloopt op de on-langs aangekondigde algehele herzie-nig van het omgevingsrecht. Deze herziening moet leiden tot een raam-wet die de belangrijkste delen van het

omgevingsrecht bevat, de Omgevingswet. Het is de bedoeling om deze nieuwe wet in 2013 in werking te laten treden. De Afdeling wijst erop dat de implementatie van het wetsvoorstel vermoedelijk gelijk oploopt met de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Het is de vraag hoe het wetsvoorstel zich hiertoe verhoudt. Hetzelfde geldt mutatis mutandis voor de Wet Natuur. De Afdeling geeft de regering in overweging de desbetreffende verbeterin-

gen van het omgevingsrecht uit dit voorstel te lichten en te integreren in de Omgevingswet en de Wet Natuur.

Op grond van het bovenstaande geeft de Afdeling de regering in overweging het wetsvoorstel niet aan de Tweede Kamer te zenden dan nadat met hetgeen in het advies wordt opgemerkt rekening zal zijn gehouden. Hoe wel de Afdeling de doelstelling van het wetsvoorstel onderschrijft om de besluitvorming over ruimtelijke projecten

te versnellen, verbeteren en vereenvoudigen, is zij tegelijkertijd erg kritisch over het permanent maken van de Chw. De regering heeft het advies van de Afdeling overgenomen. In het wetsvoorstel wordt de werkingsdatum van de Chw voor onbepaalde tijd verlengd om de uitvoeringspraktijk rechtszekerheid te bieden en de opgedane ervaringskennis volop te kunnen uitbouwen tot de nieuwe Omgevingswet ingaat.

Nieuwsflits

... Op 11 januari jl. heeft de Afdeling Bestuursrecht van de Raad van State geoordeeld dat degene die beroep instelt tegen een besluit niet alleen belanghebbende in de zin van de Awb is als zijn belang rechtstreeks bij een of meer van de onderdelen van het besluit is betrokken, maar ook als zijn belang rechtstreeks is betrokken bij een wijziging die ten onrechte niet in het besluit is opgenomen. ...

Burgerlijk procesrecht

Wanneer wettelijke (handels)rente?

Bij opeisbare geldvorderingen kan aanspraak gemaakt worden op vergoeding van rente. Niet altijd bekend is evenwel dat daarvoor twee soorten rentes in aanmerking kunnen komen: de (gewone) wettelijke rente en de wettelijke handelsrente. Zowel voor een debiteur, die er mee geconfronteerd wordt, als voor een crediteur, die er aanspraak op kan maken, loont het de moeite te bezien welk renteregime van toepassing is. De hoogte van genoemde rentes verschilt aanzienlijk: sinds 1 juli 2011 bedraagt de (gewone) wettelijke rente 4%; sinds 1 januari 2012 bedraagt de wettelijke handelsrente 8%.

Twee recente uitspraken van de rechtbank Utrecht (9 november 2011) en het gerechtshof Den Bosch (27 december 2011) illustreren dat de grenzen van beide renteregimes nauw luisiteren. Allereerst geldt het beginsel dat de hoge wettelijke handelsrente alleen door de rechter kan worden toegewezen indien de crediteur daarop aanspraak heeft gemaakt. In de praktijk

blijkt dat niet altijd het geval waardoor toewijzing achterwege blijft hoewel er aanspraak op gemaakt kan worden. Hoewel de crediteur dat bij de zaak voor de rechtbank Utrecht wel deed, leidde dat toch niet tot toewijzing van die hogere rente. Met een beroep op de wetsgeschiedenis oordeelde de rechtbank dat de wettelijke handelsrente niet ziet op secundaire contractu-

ele prestaties, zoals boeteverplichtingen. Daarover kan derhalve slechts de (gewone) wettelijke rente verschuldigd zijn. Wél verschuldigd is de wettelijke handelsrente derhalve op de betalingsverplichting van een debiteur, lees: de achterstallige huur, waar tegenover een prestatie van de crediteur staat. Bij dergelijke meervoudige betalingsvorderingen dienen derhalve beide

renteregimes in stelling gebracht te worden.

In de zaak voor het gerechtshof Den Bosch bleek een andere beperking bij een vordering tot de wettelijke handelsrente. Het betrof inhoudelijk een huurachterstandvordering waarover derhalve in beginsel de wettelijke handelsrente verschuldigd is. In de voorliggende situatie toch niet: de

huurovereenkomst dateerde uit 1998 en de wettelijke handelsrente is ingegaan op 1 december 2002 en geldt blijkens de voormalige invoeringswet voor handelsovereenkomsten van nadien. Om die reden was over de huurachterstand slechts de (gewone) wettelijke rente verschuldigd.

Tenslotte: de wettelijke handelsrente geldt niet voor overeenkomsten

waarbij consumenten zijn betrokken: het staat partijen uiteraard vrij om in hun overeenkomsten een eigen, zogenaamde contractuele, rente overeen te komen mits die niet lager is dan de (gewone) wettelijke rente. Over die zogenaamde vertragingsschade is dan weer de (gewone) wettelijke rente verschuldigd blijkens wederom het hof Den Bosch maar dan op 3 januari jl..

Bestuursrecht

Gemeente beroept zich op toekomstig beleid

Het College van Beroep voor het Bedrijfsleven heeft zich in een uitspraak van 19 september 2011 uitgesproken over de vraag of het college van Burgemeester & Wethouders aan haar besluit tot weigering van een ontheffing op grond van de Winkeltijdenwet toekomstig beleid ten grondslag mocht leggen.

In deze zaak hadden verzoekers eind 2010 aanvragen tot het verlenen van een ontheffing van het verbod om op zondag geopend te zijn voor de periode 1 oktober 2011 - 1 oktober 2012 ingediend bij het college van Burgemeesters & Wethouders. Op grond van de Winkeltijdenwet is het verboden om op zondag een winkel geopend te hebben. Het college van Burgemeester & Wethouders kunnen ontheffing verlenen van dit verbod, indien de gemeenteraad hen daartoe bij verordening de bevoegdheid heeft verleend. De gemeenteraad heeft gebruik gemaakt van deze mogelijkheid door vaststelling van de Verordening Winkeltijden. In deze verordening is niet bepaald op wijze de beschikbare ontheffingen worden verdeeld onder gegadigden. Voorheen werden de aan-

vragen om ontheffing ingewilligd op volgorde van binnenkomst. Op basis van dit beleid hadden verzoekers voor de periode 1 oktober 2010 - 1 oktober 2011 ontheffingen gekregen. Vanwege dit beleid hebben verzoekers voor de daaropvolgende periode wederom vroegtijdig aanvragen ingediend. Het college van Burgemeester & Wethouders heeft bij besluit van 7 december 2010 geweigerd aan verzoekers ontheffingen op grond van de Winkeltijdenwet te verlenen. Reden hiervoor was dat het college van Burgemeester & Wethouders voor de periode 1 oktober 2011 - 1 oktober 2012 de beschikbare ontheffingen via loting zouden gaan verdelen, waarbij de winkels waaraan in de voorafgaande periode ontheffing is verleend zouden worden uitgesloten van loting.

In dit geschil draait het om de vraag of de wijziging van het beleid dat het college van Burgemeester & Wethouders toepast om de ontheffingen te verdelen aan het besluit tot weigering van de ontheffingen ten grondslag mag worden gelegd. Verzoekers stellen zich op het standpunt dat het college van Burgemeester & Wethouders op hun aanvragen hadden moeten beslissen volgens het op de datum van hun aanvraag geldende beleid. De Voorzieningenrechter stelt vast dat de beleidswijziging waartegen verzoekers zich richten, uiteindelijk is neergelegd in de Beleidsregel openstelling Winkels op zon- en feestdagen, namelijk op 26 juli 2011 en gepubliceerd op 10 augustus 2011, maar nadat de besluiten omtrent de ontheffing al waren genomen. De voorzieningenrechter stelt

Vervolg Bestuursrecht

dat de hoofdlijnen van dit beleid reeds vermeld waren in de besluiten waarbij het college van Burgemeester & Wethouders de ontheffingen hebben geweigerd. Naar het voorlopig oordeel van de voorzieningenrechter stond het het college van Burgemeester & Wethouders daarom vrij om de besluiten in overeenstemming te nemen met dat beleid, ook al was dat op het moment van de weigeringen nog niet vastgelegd in een besluit. Van een inbreuk op de positie van verzoekers is door het nieuwe beleid geen sprake aangezien

de wijziging betrekking heeft op een toekomstige periode, namelijk vanaf 1 oktober 2011. Aldus mocht het college van Burgemeester & Wethouders zich in dit geval op het nog niet vastgesteld beleid beroepen.

Huurrecht woonruimte

Nieuwe regels voor tijdelijke verhuur van woonruimte

Op 17 januari 2012 heeft de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties de Tweede Kamer geïnformeerd over de voorgenomen verruiming van de mogelijkheden tot tijdelijke verhuur van woonruimte. Met name gelden bij die verruiming de huurderbeschermende bepalingen voor beëindiging en huurprijs niet. De voorgestelde maatregelen zijn genomen tegen de achtergrond van de stagnerende woningmarkt en vanuit de gedachte dat woonruimte beschikbaar komt die anders niet zou zijn aangeboden. Aan de “essentie van huurrecht” wil de minister niet afdoen omdat “het huren van een woning voorziet in eerste levensbehoefte”. Daarbij gaat de minister voorts uit van een ongelijke marktpositie tussen huurder en verhuurder (waarbij huurder in het nadeel is). Wat zijn de voorgenomen maatregelen van de minister?

Allereerst studentenhuisvesting: internationale studenten die bij wijze van uitwisseling korter dan twee jaar in Nederland verblijven of postdoctorale studenten langer dan twee jaar zullen onder het bestaande campuscontract gebracht worden.

Voorts de categorie huisvesting arbeidsmigranten: de tijdelijke werknemers uit Midden- en Oost-Europa. De tijdelijkheid van deze huisvesting zou volgens de minister gewaarborgd kunnen zijn omdat deze huisvesting valt onder de wettelijke categorie “naar zijn aard van korte duur”. Bij deze categorie voorziet de wet niet in bescherming van de huurder bij het einde van de huur. De bestaande rechtspraak op dit punt is echter zeer casuïstisch en

daarmee onvoorspelbaar. Om die reden is de minister voornemens deze categorie nader te omschrijven. Dat moet met belangstelling afgewacht worden.

Voorts de transformatie van kantoren die met een tijdelijke ontheffing van het bestemmingsplan wordt omgezet in woonruimte. Enerzijds wil de minister daarbij waarborgen dat de woonruimte na afloop van de ontheffing ook metterwoon beëindigd wordt. Anderzijds is de minister daarbij van mening dat het niet redelijk is dat de huurder bij beëindiging een tegemoetkoming in de verhuiskosten toekomt. Daartoe zijn wettelijke maatregelen aangekondigd.

Voorts is een aanzienlijke versoepeling van de Leegstandswet voorzien voor leegstaande woningen vanwege sloop, renovatie of verkoop. Een dergelijke vergunning kan voor een woning niet meer slechts één maal worden verkregen; bovendien wordt de termijn van de vergunning verlengd van vijf tot zeven jaar. Dit laatste acht de minister wenselijk omdat projecten als gevolg van de crisis nog enkele jaren vertraagd zijn. Toepassing van de Leegstandswet betekent geen wettelijke huurbescherming voor de huurder bij het einde van de huurtermijn. Zelfs niet als de huurder niet bekend was met het feit dat de woning op grond van de Leegstandswet werd verhuurd. Zo blijkt uit een recente uitspraak van

Vervolg Huurrecht woonruimte

het hof Arnhem van 27 december 2011. Daarbij was een woning door een corporatie met inachtneming van de Leegstandswet verhuurd aan een stichting die de woning vervolgens weer onderverhuurde zonder daarbij melding te maken van de Leegstandswet. Niettemin kwam de onderhuurder geen huurbescherming toe.

Tenslotte is de minister voornemens bij verhuur op grond van de Leegstandswet geen maximale huurprijs meer van toepassing te laten zijn; daarbij worden deze woningen geliberaliseerd. Hier zal de markt zijn werk wel doen, aldus de minister: “wanneer een eigenaar/verhuurder een te hoge prijs vraagt zal hij geen huurder vinden

en dus met dubbele lasten blijven zitten”. Tenslotte zij vermeld dat de leegstandsvergunning van rechtswege wordt verleend indien de gemeente niet tijdig beslist op een aanvraag daarvoor.