



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

Erfpacht

Rapportage ervaringen met erfpacht

Begin maart 2013 is een rapport verschenen naar gemeentelijke ervaringen met erfpacht in opdracht van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Aanleiding voor de rapportage waren kamervragen in juni 2012 over het erfpachtbeleid van Nederlandse gemeenten. Achtergrond van deze vragen was de onvrede van Amsterdamse woningeigenaren van erfpachtpercelen. Onderwerp van de onderzoeksrapportage is in hoeverre gemeenten hun erfpachtsbeleid hebben aangepast en op welke wijze, zowel wat betreft conversie (omzetting naar eigendom), als wat betreft prijs.

Hoewel het rapport matig doorwrocht is over de achtergronden van de beleidswijzigingen, geeft het rapport een aardig inzicht in de omvang van de beleidswijzigingen bij het erfpachtbeleid. Allereerst wordt een overzicht gegeven van gemeenten met meer van 50.000 inwoners die het instrument van erf-

pacht bij particuliere woningbezitters gebruiken. Van die gemeenten blijkt het merendeel een beleid ingezet te hebben waarbij de grond alsnog in volle eigendom kan worden verkregen. De gemeente Utrecht is daarop een uitzondering maar deze gemeente biedt wel de mogelijkheid van eeuwig-

durende erfpacht. Ook Amsterdam kent nog geen conversiebeleid.

Wat zijn de aantallen waarbij de erfpacht is omgezet in volle eigendom? Nederland kent zo'n 145.000 erfpachtcontracten waarvan er zo'n 93.000 betrekking hebben op particuliere woningeigenaren. Van dit laatste aantal

Vervolg Erfpacht

zijn er in de twintig grotere gemeenten zo'n 58.500 contracten aangepast in de laatste tien jaar. Bij circa een kwart daarvan heeft in dat kader conversie naar volle eigendom plaatsgevonden. Het leeuwendeel van deze conversie-aantallen, zo'n 70%, komt voor rekening van de gemeente Rotterdam. Deze gemeente weggedacht bedraagt het conversieaantal derhalve zo'n 10% over de grotere gemeenten voor zover het derhalve de erfpachtcontracten betreft die de laatste tien jaar zijn aan-

gepast. Dat percentage moet als betrekkelijk laag worden beschouwd afgezet tegen de emoties die het erfpachtrecht bij particuliere woningeigenaren doorgaans oproept. Opvallend daarbij is voorts dat het onderzoek vervolgens meldt dat de afkoopsom in verreweg de meeste gevallen het struikelblok voor de erfpachter is. De (nieuwe) canon blijkt kennelijk voordeliger. Waarom het rapport wel een relatie legt bij eeuwigdurende erfpacht tussen de afkoopsom en de canon en bij de

overige erfpachtvormen niet, is onduidelijk.

Tenslotte meldt de rapportage nog enkele beweegredenen van individuele erfpachters om al dan niet af te kopen, die als weinig concludent kunnen worden aangemerkt voor de doelstelling van het onderzoek. Dat laatste lijkt evenzeer te gelden voor de vermelding van een enkel diepte-interview met een bestuurder.

Nieuwsflits

Welstandsadvies niet langer verplicht

... Met ingang van 1 maart jl. is artikel 6.2 lid 1 van het Besluit omgevingsrecht gewijzigd. Deze wijziging houdt in dat het college van burgemeester en wethouders in het kader van de vergunningverlening niet langer verplicht is om advies over een bouwplan te vragen aan de gemeentelijke welstandscommissie. Het college kan voortaan zelf bepalen of advies wordt ingewonnen bij de gemeentelijke welstandscommissie of dat uitsluitend toetsing op ambtelijk niveau plaatsvindt. Met deze wijziging van het Besluit omgevingsrecht wordt het welstandstoezicht vereenvoudigd en zal het vaak ook tijdswinst voor de betrokken partijen opleveren. Ondanks dat is het de vraag hoe bij bijvoorbeeld grootschalige bouwprojecten met deze wijziging zal worden omgegaan. Hoe dan ook, de praktijk zal uitwijzen of de wijziging van artikel 6.2 lid 1 van het Besluit omgevingsrecht de beoogde werking met zich meebrengt. ...

Omgevingsrecht

Schending verdedigingsbeginsel

In een uitspraak van 13 maart jl. sprak de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: Afdeling) zich uit over het recht van partijen om hun standpunten kenbaar te maken, het zogenaamde verdedigingsbeginsel.

In deze zaak draait het om een geschil tussen onder meer de Vereniging van Vrijzinnige Hervormden Middelburg (hierna: de vereniging) en het college van burgemeester en wethouders van

de gemeente Middelburg (hierna: het college). Bij besluiten van 21 juli 2009 had het college aan het Rijksmuseum monumentenvergunningen verleend voor het demonteren en het verwijde-

ren van het Peter Gerritsz-orgel uit de Koorkerk in Middelburg en het ter vervanging daarvan plaatsen van een orgelkas uit Harenkarspel. De vereniging heeft tegen het ontwerpbesluit een

zienswijze ingediend. Het college heeft deze zienswijze ongegrond verklaard.

Vervolgens heeft de vereniging beroep ingesteld bij de rechtbank Middelburg. De rechtbank heeft het beroep van de vereniging niet ontvankelijk verklaard, omdat de vereniging niet als belanghebbende in de zin van de Algemene wet bestuursrecht kan worden aangemerkt. Tijdens de procedure heeft de rechtbank dit echter niet aan de orde gesteld.

Tegen dit oordeel van de rechtbank gaat de vereniging in hoger beroep bij de Afdeling. Daar betoogt de vereniging met succes dat de rechtbank rauwelijks heeft geoordeeld dat de vereniging niet als belanghebbende kan worden aangemerkt. Tijdens de behandeling van het beroep heeft de rechtbank

zich noch schriftelijk, noch ter zitting de hoedanigheid van de vereniging als belanghebbende aan de orde gesteld. Daardoor heeft de vereniging niet haar standpunt over de niet-ontvankelijkheid kunnen geven terwijl zij daarop niet bedacht hoefde te zijn. Onder verwijzing naar de uitspraak van 21 februari 2007 oordeelt de Afdeling dat de rechtbank daarmee heeft gehandeld in strijd met het verdedigingsbeginsel.

In de door de Afdeling aangehaalde uitspraak had de rechtbank met aanvulling van de rechtsgronden de Vogelrichtlijn betrokken in haar overwegingen. Tijdens de procedure voor de rechtbank was dit niet ter sprake gekomen. De rechtbank had geen vragen gesteld over de implementatie en mogelijke rechtstreekse werking van de

Vogelrichtlijn. Daardoor hadden partijen niet hun standpunten hierover kunnen geven. De Afdeling achtte deze wijze van handelen van de rechtbank in strijd met het verdedigingsbeginsel.

Overigens werd de vereniging in de uitspraak van 13 maart jl. door de Afdeling alsnog niet-ontvankelijk verklaard. De Afdeling oordeelde dat de vereniging, gelet op de omschreven belangen die zij op grond van haar statuten behartigt, niet rechtstreeks door de bestreden besluiten in haar belangen wordt getroffen.

Scheiden van wonen en zorg

Praktische contractuele consequenties

Sinds enige tijd is de extramuralisering van de zorg aan de gang. Dit zal tot gevolg hebben dat de zorgzwaartepakketten tot en met 3 per 2014 alleen nog maar een vergoeding voor de component zorg krijgen. Dat heeft uiteraard aanzienlijke consequenties voor de contracten van bewoners van zorginstellingen die in toenemende mate alleen nog maar de zorgcomponent daarvan vergoed krijgen. Aanbieders van deze contracten, zorginstellingen of samenwerkende partners, dienen met deze wijzigingen in de vergoedingssystematiek rekening te houden.

Tegemoetkoming in de wooncomponent zal moeten plaatsvinden op grond van de Wet op de huurtoeslag. Voorzover het zelfstandige woonruimte betreft, met eigen toegang en noodzakelijke voorzieningen, is huurtoeslag op gangbare wijze te verkrijgen. De situatie ligt echter anders voor de onzelfstandige woonruimten. Daarvan is

sprake indien een woning geen eigen toegang heeft en niet alle eigen voorzieningen heeft maar deel uitmaakt van een vorm van begeleid wonen. Om voor die categorie woonruimte huurtoeslag te ontvangen gelden (al langer) specifieke voorwaarden. Wat de contracten zelf betreft dient er sprake te zijn van een gescheiden huur- en

zorgovereenkomst zodat duidelijk is welke component voor subsidiëring in aanmerking komt. Is er sprake van één overeenkomst, dan dient duidelijk te zijn welk deel voor wonen betaald wordt en welk deel voor zorg.

Voorts dient de verhuurder een rechtspersoon te zijn zonder winstoogmerk die mede op het gebied van

Vervolg Scheiden van wonen en zorg

volkshuisvesting werkzaam is. Dit betekent derhalve dat de verhuurder niet noodzakelijkerwijs een toegelaten instelling (woningcorporatie) behoeft te zijn. Voorts is van belang dat de huurovereenkomst niet naar zijn aard van korte duur mag zijn en de zorgcomponent mag niet overheersen. Van dit laatste is sprake indien de bewoner niet voldoende eigen woonruimte heeft op grond van de wooncomponent in de overeenkomst en indien de huurovereenkomst voor de woning kan worden beëindigd in het geval de zorgovereenkomst eindigt.

Waartoe het voorgaande in de praktijk kan leiden blijkt uit een uitspraak van de kantonrechter Arnhem van 1 maart 2013. Een woningcorporatie verhuurde een woning waarin een dienstverleningsovereenkomst met

een plaatselijke zorgverlener was opgenomen. Voor deze dienstverlening (persoonsalarmering, ontmoetingsruimte, afval ophalen en dergelijke) was een aparte prijs overeengekomen (€ 40,-). Op enig moment weigerde huurder deze kosten voor de dienstverlening te voldoen. Primair beriep huurder zich op een onredelijk beding ten behoeve van een derde (de zorgverlener) in de huurovereenkomst. Het beding als zodanig achtte de kantonrechter echter niet onredelijk en daarmee verwierp de kantonrechter het beroep op nietigheid. Achtergrond van deze wettelijke bepaling is overigens het bedingen van te hoge sommen voor sleutelgelden en overnamebedingen. Voorts beriep de huurder zich op misbruik van omstandigheden omdat hij geen andere woonruimte zou

hebben indien hij deze huurovereenkomst met het gewraakte beding niet zou zijn aangegaan. Ook dat vond geen gehoor bij de kantonrechter. Wel achtte de kantonrechter enige vorm van wanprestatie bij de zorgverlener aanwezig omdat huurder geen gebruik kon maken van het aangeboden alarmsysteem. Huurder beschikte niet over de daarvoor noodzakelijke analoge telefoonlijn. Gedurende de periode dat de zorgverlener daarvoor een oplossing zou hebben gevonden, werd de te betalen som voor de dienstverleningsovereenkomst met € 10,- verminderd. Voor de huurprijs, separaat overeengekomen in de overeenkomst, had dit echter geen consequenties.

Omgevingsrecht

Splitsing bouwplan niet mogelijk

In een uitspraak van 6 maart jl. gaat de Afdeling in op de vraag of onder de werking van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) een bouwplan kan worden gesplitst in een vergunningvrij deel en niet vergunningvrij deel.

Het college van burgemeester & wethouders (hierna: college) van de Utrechtse gemeente Stichtse Vecht heeft bij besluit van 5 januari 2011 aan de vergunninghouder een omgevingsvergunning verleend voor het slopen van een bestaande woning en het ten dele in afwijking van het geldende bestemmingsplan bouwen van een woning met garage. Volgens de bijbehorende bouwtekening zijn de voordeur en de entree, het kantoor, de badka-

mer en een slaapkamer gedeeltelijk als omgevingsvergunningvrij aan te merken. Een toilet en de meterkast zijn in het geheel omgevingsvergunningvrij. Bij de toetsing van het bouwplan aan het geldend bestemmingsplan heeft het college de omgevingsvergunningvrije delen van het bouwplan buiten toepassing gelaten. Daarnaast heeft het college onder meer met toepassing van de in het bestemmingsplan neergelegde ontheffing in afwij-

king van het bestemmingsplan omgevingsvergunning verleend voor de slaapkamer, aangezien deze gedeeltelijk is voorzien buiten het bouwvlak.

Nadat tevergeefs bezwaar was gemaakt tegen dit besluit, heeft appellant beroep ingesteld bij de rechtbank. De rechtbank heeft het ingestelde beroep ongegrond verklaard. In beroep volgt de rechtbank de redenering van het college dat het deel van het bouwplan dat omgevingsvergunningvrij kan wor-

den opgericht niet hoeft te worden getoetst aan het bestemmingsplan. Dit brengt volgens de rechtbank met zich mee dat bij de vraag of wordt voldaan aan de toepassingsvoorwaarden van de ontheffingsmogelijkheid uit het bestemmingsplan voor het deel dat vergunningsvrij is, buiten beschouwing moet blijven. Voorts overweegt de rechtbank dat de omgevingsvergunningvrije onderdelen van het bouwplan onderdeel uitmaken van een in beginsel ondeelbaar bouwwerk, aangezien deze delen vrijwel geheel geïntegreerd zijn in de als omgevingsvergunningplichtige aangemerkte delen van het bouwplan en dat beide delen niet afzonderlijk van elkaar kunnen worden opgericht. Bij de toetsing aan de eisen van het Bouwbesluit 2003 zijn volgens de rechtbank slechts de omgevingsvergunningplichtige delen van het bouwplan van belang. Ten aanzien van de welstandtoetsing overweegt de rechtbank dat het college terecht het bouwwerk in zijn geheel heeft betrokken, aangezien een zinvolle welstandstoets alleen kan plaatsvinden indien het gehele bouwwerk daarbij wordt betrokken.

Tegen de uitspraak van de rechtbank heeft appellant hoger beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: Afdeling) ingesteld. Allereerst stelt de Afdeling vast dat niet in geschil is dat een gedeelte van het bouwplan als omge-

vingsvergunningvrij in de zin van artikel 2 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor) moet worden aangemerkt. Onder verwijzing naar eerdere rechtspraak overweegt de Afdeling dat splitsing van een bouwwerk dat uit verschillende onderdelen bestaat, waaronder niet-vergunningplichtige onderdelen, in beginsel niet mogelijk is. Het bouwplan dient namelijk als één geheel te worden beschouwd. Een bouwplan kan alleen worden gesplitst indien het bestaat uit onderdelen die in functioneel en bouwkundig opzicht van elkaar kunnen worden onderscheiden.

Van belang is of de Wabo verandering heeft gebracht in deze splitsingsmogelijkheden en of de rechtbank het college terecht is gevolgd in het maken van onderscheid in de toetsing van het plan. Beide vragen worden ontkennend beantwoord door de Afdeling. Uit de tekst van de Wabo, de Memorie van Toelichting van de Wabo alsmede de Nota van Toelichting bij het Bor valt niet af te leiden dat over het splitsen van een bouwplan ten gevolge van de inwerkingtreding van de Wabo anders dient te worden geoordeeld dan voor de inwerkingtreding van de Wabo. De Afdeling geeft aan dat de rechtbank terecht heeft geoordeeld dat de wetgever in de Nota van Toelichting bij het Bor wel heeft verduidelijkt dat tijdens de bouw van een hoofgebouw omgevingsvergunningvrije wijzigingen kun-

nen worden aangebracht. Daartoe is in de definitie van "bijbehorend bouwwerk" in artikel 1 van bijlage II van het Bor het woord "bestaand" geschrapt. Hieruit kan niet worden afgeleid dat daarmee is beoogd de splitsing van een bouwwerk toe te staan. Uit de Nota van Toelichting bij het Bor blijkt dat wetgever slechts beoogd te waarborgen dat bijbehorende bouwwerken gedurende hetzelfde bouwproces als het hoofdgebouw, dat wil zeggen direct na, gelijktijdig of in hetzelfde bouwproces of kort ervoor, gebouwd mogen worden.

Voorts geeft de Afdeling aan dat indien een aanvraag om omgevingsvergunning niet kan worden gesplitst, bij de beoordeling van het bouwplan getoetst dient te worden aan ieder van de in artikel 2.10 Wabo neergelegde weigeringsgronden waarbij geen onderscheid wordt gemaakt tussen de omgevingsvergunningvrij dan wel omgevingsvergunningplichtige delen van het bouwplan. Ook bij de beoordeling of met toepassing van de in het bestemmingsplan neergelegde ontheffing de omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan zou kunnen worden verleend, moeten de omgevingsvergunningvrije delen worden betrokken.

Met deze uitspraak bevestigt de Afdeling de vaste jurisprudentielijn onder het oude recht.