



Franken advocaten

[www.frankenadvocaten.eu](http://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

## Nieuwe wetgeving

### Wijziging vaststelling huurprijs woonruimte

In het kader van de verbetering van de werking van de woningmarkt heeft het kabinet besloten het woningwaarderingstelsel te wijzigen. Daarbij gaat het dan om huurwoningen onder de liberalisatiegrens. Dat betreft echter 90% van alle huurwoningen. Kern van de wijziging is de opname van de WOZ-waarde in het woningwaarderingstelsel ter bepaling van de huurprijs. De contouren van het nieuwe stelsel worden geschetst in een brief van 13 september jl. van de minister aan de Kamer in het kader van de integrale visie op de woningmarkt.

Alvorens op de wijzigingen in te gaan is het aardig om te schetsen welke kaders het kabinet zich gesteld heeft voor de wijzigingen. Enerzijds mag de verdien capaciteit van verhuurders op macroniveau niet wijzigen; anderzijds wordt de stelselwijziging zodanig vorm gegeven dat het aantal woningen, dat

geliberaliseerd kan worden verhuurd, over het geheel genomen niet toeneemt.

Dan de wijzigingen als zodanig. Het huidige woningwaarderingstelsel voor zelfstandige woningen kent een aantal categorieën waarop de waardering gebaseerd is: oppervlakte, energiepres-

tatie, keuken en sanitair, privé buitenruimten, woonvorm, woonomgeving, hinderlijke situaties, bijzondere voorzieningen en ligging in een schaarstegebied. Een aantal van deze categorieën worden uit het stelsel gehaald en vervangen door de WOZ-waarde van de woning. Daarbij gaat het om de ca-

teregorieën: woonomgeving, woonvorm en schaarstepunten vanwege ligging in een schaarstegebied. Deze toepassing van de WOZ-waarde zou tegemoet komen aan de kritiek van oudsher dat de ligging van de woning in een bepaalde wijk of buurt geen rol speelt in het woningwaarderingssysteem maar voor de koopsom van de woning wel een belangrijke factor is. Dat geldt ook specifiek voor de woonvorm (eengezinswoning, hoek- of tussenwoning, appartement en dergelijke) die door vervanging door de WOZ-waarde beter aansluit bij de marktwaarde.

Welke invloed heeft deze toepassing van de WOZ-waarde op de maximale huurprijs van een woning? Dat is volgens de minister, na versleuteling, zo'n 25%. Overigens wordt de WOZ-waarde per vierkante meter toegepast om geen dubbeling met de categorie oppervlakte te krijgen.

Bij toepassing van dit nieuwe systeem geldt een aantal nadere spelregels. Als de maximale huurprijs hoger is dan de feitelijk betaalde huurprijs

dan kan die laatste jaarlijks niet meer stijgen dan met de wettelijk toegestane huurverhoging. Omgekeerd is dat anders: een hogere feitelijk betaalde huurprijs dan de maximale huurprijs zal wel leiden tot verlaging tot laatstgenoemde huurprijs. Dit kan dan geschieden door een voorstel tot huurprijsverlaging door huurder aan verhuurder "eventueel gevolgd door een procedure bij de huurcommissie".

Voorts wil het kabinet ontwikkelaars/beleggers tegemoet komen voor nieuwbouwwoningen die boven de liberalisatiegrens vallen. Die woningen kunnen gedurende een periode van 10 jaar geliberaliseerd verhuurd worden, ook wanneer de maximale huurprijs in die periode daalt onder de liberalisatiegrens.

Tenslotte: de minister beoogt het nieuwe stelsel in te voeren per 1 juli 2014. Vooralsnog zal het nieuwe stelsel alleen gelden voor zelfstandige woningen. Uitbreiding van het stelsel is evenwel voorzien alsmede een evaluatie na 2 jaar na invoering.

### Nieuwsflits

... Op 15 augustus jl. heeft de Minister van Binnenlandse Zaken bekend gemaakt dat overheidsopdrachten tot € 50.000,- voor diensten of tot € 150.000,- voor werken, mits zonder duidelijk grensoverschrijdend belang, op grond van de Aanbestedingswet 2012 en de Gids Proportionaliteit enkelvoudig onderhands mogen worden verstrekt. Als motivering daarvoor volstaat verwijzing naar de circulaire met deze mededeling van de Minister. ...

## Actuele rechtspraak

### Relativiteit in het bestuursrecht

De casus was alledaags: een gemeente verleende onder de oude WRO vrijstelling en bouwvergunning voor vestiging van een sportschool. Een concurrent had daartegen bezwaar ondermeer vanwege vermeende onvoldoende parkeerplaatsen die de sportschool op grond van de bouwverordening zou behoeven. Vervolgens kwamen in de loop van de bezwaar- en beroepsprocedure diverse bestuursrechtelijke wetswijzigingen om de hoek kijken.

Aanvankelijk achtte de rechtbank het beroep gegrond maar liet de rechtsge-

volgen van de beslissing op bezwaar, waarbij de bouwvergunning in stand

was gelaten, ook in stand. Op 11 september 2013 achtte de Afdeling in ho-

## Vervolg Actuele rechtspraak

ger beroep het besluit van de rechtbank niet juist en bood de gemeente de gelegenheid aannemelijk te maken dat op andere wijze in de benodigde parkeerruimte was voorzien. De bestuurlijke lus werd derhalve toegepast. Om dit (motiverings)gebrek te herstellen verleende de gemeente alsnog een ontheffing van de bouwverordening voor het aantal benodigde parkeerplaatsen. Inmiddels was het relativiteitsbeginsel in de Algemene wet bestuursrecht opgenomen. Dat beginsel bepaalt dat de bestuursrechter een besluit niet op de grond dat het in strijd is met een geschreven of ongeschreven rechtsregel of een algemeen rechtsbeginsel vernietigt indien deze regel of het beginsel kennelijk niet strekt tot bescherming van de belangen van die-

gene die zich daarop beroept. Met andere woorden: er moet een verband bestaan tussen de beroepsgrond en de daadwerkelijke (of: achterliggende) reden om een besluit in rechte aan te vechten. De bestuursrechter mag het besluit dus niet vernietigen indien die rechtsregel niet strekt tot bescherming van het belang waarin de eisende partij feitelijk dreigt te worden geschaad. Bij de beroepsgrond was aangevoerd dat de ontheffing niet had mogen worden verleend omdat extra parkeerplaatsen elders niet aangetoond waren. Dat was echter niet het belang dat de concurrent als appellant aanvoerde volgens de Afdeling: “zo blijkt uit haar brief dat de sportschool oneigenlijk en onrechtmatig concurrentievoordeel heeft, indien niet aan de bouwverorde-

ning wordt voldaan”. Voormeld artikel, aldus de Afdeling, strekt evenwel kennelijk niet tot bescherming van het concurrentiebelang. Zodoende kon deze beroepsgrond, en meer waren er niet aan de orde, niet tot vernietiging van het besluit leiden.

Zo kan het nieuwe bestuursprocesrecht, dat sinds 1 januari 2013 geldt, ook van toepassing worden op lopende bestuursrechtelijke procedures indien daarin tussenuitspraken worden gedaan.

De meer principiële vraag is tenslotte waarom een overheidsorgaan een besluit van de rechter mocht nemen, veronderstellend dat niet aan de bouwverordening werd voldaan, dat (dus) in strijd is met de wet.

## Nieuwsflits

... Onlangs heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State geoordeeld dat een gemeente geen dwangsom had mogen opleggen vanwege de overmatige begroeiing van klimop op het erf en aan de achtergevel van het buurpand. Volgens de Afdeling is niet gebleken dat de hinder van de klimop voor personen van zodanige aard is dat het Bouwbesluit wordt overtreden. Deze norm in het Bouwbesluit voor open erven en terreinen strekt niet tot bescherming tegen vermeende bouwkundige schade. ...