



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

Rechtspraak Huurrecht

Is een museum middenstandsbedrijfsruimte?

Of bedrijfsruimte beschouwd kan worden als middenbestandsbedrijfsruimte in de zin van de wet is in de regel nauw verweven met de feiten. Het onderscheid is niettemin van belang: voor middenstandsbedrijfsruimten gelden vergaande beschermende bepalingen voor de huurder bij de beëindiging en ten aanzien van de huurprijs. De huurder van overige bedrijfsruimten daarentegen komt die ruime bescherming niet toe. Voor veel specifieke bedrijfsruimten is op voorhand allerm minst zonneklaar welk wettelijk regime van toepassing is. Rechtspraak moet daarover duidelijkheid geven.

Bepalend voor de vraag of sprake is van middenstandsbedrijfsruimte is ondermeer de vraag of het gehuurde bestemd is voor de uitoefening van een kleinhandelsbedrijf, één en ander indien in de verhuurde ruimte een voor het publiek toegankelijk lokaal voor rechtstreekse levering van roerende zaken of voor dienstverlening aanwe-

zig is. Voor talloze soorten bedrijfsruimten is die vraag concreet beantwoord; voor een museum echter nog niet. Dat heeft de kantonrechter in Rotterdam op 7 maart jl. wel gemotiveerd gedaan. Stelling van de verhuurder was dat het (onderwijs)museum (in Rotterdam) niet als middenstandsbedrijfsruimte aangemerkt kon worden;

het museum vond van wel.

Op een aantal punten vertoonde het museum zonder meer de karakteristieken van middenstandsbedrijfsruimte: er was een museumwinkel en een horecavoorziening. Die konden voor de kantonrechter echter niet de doorslag geven: deze activiteiten waren volledig ondergeschikt aan de

kernactiviteit, het zijn van museum. Een andere ondergeschikte activiteit, de verhuur van zalen in het kader van arrangementen aan derden, droeg evenmin bij aan de kwalificatie van middenstandsbedrijfsruimte: die zalen waren daardoor in principe immers niet voor het publiek toegankelijk. Bleef over de kernactiviteit van het museum, die er volgens de kantonrechter uit bestond: "het zijn van een museum". Dat,

aldus de kantonrechter, voldoet niet aan het vereiste van een dienstverlening in voor het publiek toegankelijke lokalen.

De vraag rijst hierbij dan bij op welk van beide criteria het museum dan aan het kortste eind trekt. Kan het museum niet als voor publiek toegankelijk beschouwd worden omdat wellicht toegang betaald moet worden? Of: kan het tentoonstellen van museumstuk-

ken niet als dienstverlening beschouwd worden? Veeleer lijkt de kwalificatie van museum als middenstandsbedrijfsruimte te stranden op het eerder te beoordelen criterium van "kleinhandelsbedrijf". De uitkomst van de rechterlijke kwalificatie van een museum wordt daarmee echter niet anders.

Nieuwe wetgeving

Kabinetsnotitie Stelselwijziging Omgevingsrecht

Onder deze naam heeft het kabinet zijn voornemen voor verdere consultatie bekend gemaakt om tot een nieuwe Omgevingswet te komen. Materieel doel van de beoogde wet is "een veilige en gezonde leefomgeving te bewerkstelligen en deze op een duurzame en doelmatige wijze te kunnen behouden, beheren, gebruiken en ontwikkelen". Praktisch doel is één samenhangende wet die talloze wetten die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving geheel of gedeeltelijk integreren. Onder meer: de Wabo, de Wro en de Wm. In de notitie wordt een inhoudelijke schets van de nieuwe Omgevingswet gegeven.

Inhoudelijk komt de voorgestelde wet met een "omgevingsvisie" die verplicht is voor rijk en provincie. Deze omgevingsvisie vervangt de thans bestaande structuurvisie, het natuurbeleidsplan, verkeers- en vervoersplannen alsmede waterplannen en milieubeleidsplannen. Door integratie van deze plannen zou meer samenhang ontstaan. Voorts wordt het "programma" geïntroduceerd: dat kan sectoraal zijn, vergelijkbaar met het nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit, ofwel gebiedsrecht, waarin de uitvoeringsparagraaf van een structuurvisie kan voorzien. Deze programma's kun-

nen op grond van Europese regelgeving verplicht zijn. Diverse regels op rijksniveau, zoals het Activiteitenbesluit, keren terug onder de noemer van algemene regels. Voor decentrale overheden zoals gemeente, waterschap en provincie voorziet de nieuwe Omgevingswet in een omgevingsverordening. Dat kan in de praktijk nog grote en praktische consequenties hebben. In deze omgevingsverordening worden alle bestemmingsplanregels en de andere voor de leefomgeving relevante gemeentelijke verordeningen samengevoegd. Die verordening is dan digitaal beschikbaar zodat

"iedere gebruiker op internet per perceel of adres de meeste gebruiksregels van de gemeente kan vinden. Een bewoner die een garage wil slopen en elders in de tuin een grote uitbouw wil neerzetten waar een boom voor gekapt moet worden, kan de verordening aanklikken en meteen inzien welke regels er gelden voor het slopen, kappen en uitbouwen". Van belang is dat, anders dan bij het huidige bestemmingsplan, voor deze omgevingsverordening geen actualiseringsplicht geldt. Dat zal zeker onvoorzienbare gevolgen hebben waarover de Raad van State en de VNG zich inmiddels be-

zorgd hebben betoond.

Gelijk blijft de omgevingsvergunning uit de huidige Wabo die overigens model zal staan voor de generieke vergunningsprocedure in de Omgevingswet. Met andere woorden: de omgevingsvergunning zal dus het resultaat zijn van een verdere integratie van procedures en besluiten. Enigszins nieuw is het projectbesluit dat verloopt volgens de getrechterde systematiek van de commissie Elverding.

De vraag mag echter gesteld worden of dit tot invoering van een nieuwe Omgevingswet in 2014 zal leiden, zo-

als het kabinet beoogd, gelet op het advies van de Raad van State. De VNG noemt de voorgestelde invoeringsdatum "bijzonder ambitieus". Enerzijds onderschrijft de Raad van State de doelstelling van het kabinet tot vereenvoudiging en betere samenhang in het omgevingsrecht; daarbij vraagt de Raad van State zich evenwel af of de voorgestelde nieuwe Omgevingswet deze knelpunten oplost. De voorgestelde nieuwe Omgevingswet komt de Raad van State meer voor als een bundeling van bestaande wetten en minder als een wet

die gebiedsontwikkeling eenvoudiger maakt. Wil aan die laatste doelstelling voldaan kunnen worden, dan is er sprake van een majeure operatie die vergelijkbaar is met de invoering van het nieuw BW en de Awb. Dat vergt een systematische en wel doordachte aanpak waartoe de Raad van State een regeringscommissaris en een deskundigencommissie aanbeveelt. Niettemin merkt de Raad van State hierbij op "het elan waarmee de minister de fundamentele herziening en vernieuwing van het omgevingsrecht aanpakt" te waarderen.

Nieuwsflits

... Te slopen woonruimte kan verhuurd worden op basis van de Leegstandswet of als woonruimte "naar zijn aard van korte duur". Beide regimes doorbreken de huurbescherming. Op 13 april jl. heeft de Hoge Raad bepaald dat beide regimes naast elkaar kunnen bestaan en de Leegstandswet voor een dergelijke verhuur geen exclusieve regeling bevat. ...

Civiel procesrecht

Besluit vergoeding voor buitengerechtelijke incassokosten aangenomen

Op 27 maart jl. is het Besluit houdende regels ter normering van de vergoeding van kosten ter verkrijging van voldoening buiten rechte (Besluit vergoeding voor buitengerechtelijke incassokosten) aangenomen.

Dit besluit is opgesteld om partijen rechtszekerheid te bieden over de hoogte van de vergoeding voor incassokosten en om conflicten daarover te voorkomen. Door te werken met een forfaitaire vergoeding kunnen de schuldeiser en schuldenaar op basis van

deze regeling zelf eenvoudig de maximale vergoeding voor de incassokosten vaststellen.

De vergoeding voor de buitengerechtelijke incassokosten wordt als percentage van de hoofdsom berekend, waarbij een minimumbedrag

geldt van € 40,- en een maximumbedrag van € 6.775,-. Voor de volledigheid is hieronder een tabel opgenomen, waarin de maximale hoogte van de vergoeding voor buitengerechtelijke incassokosten is opgenomen.

Vervolg Civiel procesrecht

Hoofdsom	percentage ten hoogste	vergoeding incassokosten
over de eerste € 2.500	15%	Minimum € 40 - € 375
over de volgende € 2.500	10%	€ 375 - € 625
over de volgende € 5.000	5%	€ 625 - € 750
over de volgende € 190.000	1%	€ 750 - € 2.650
over het meerdere	0,5%	€ 2.650 - € 6.775

Indien de schuldenaar een consument is, dient deze eerst een aanmaning te worden verstuurd waarin een termijn van 14 dagen wordt geboden om als-nog de vordering te voldoen zonder dat de incassokosten verschuldigd worden. Hierbij dient het bedrag dat

als vergoeding voor de incassokosten in rekening zal worden gebracht te worden vermeld.

Het besluit is van dwingend recht in het geval de schuldenaar een consument is. Afwijking is dan slechts mogelijk indien een lagere vergoeding wordt

overeengekomen. Als het een vordering tussen bedrijven onderling betreft, kan van de regeling worden afgeweken en geldt het besluit alleen als geen afwijkende afspraken zijn gemaakt.

Bestuursprocesrecht

Wet aanpassing bestuursprocesrecht aangenomen door Tweede Kamer

Eerder berichtten wij u over het wetsvoorstel 'Wet aanpassing bestuursprocesrecht'. Op 27 maart jl. is het wetsvoorstel tezamen met het wetsvoorstel Nadeelcompensatie met algemene stemmen aangenomen door de Tweede Kamer.

Voorafgaand aan de stemming in de Tweede Kamer over het wetsvoorstel en bijbehorende amendementen heeft de vaste commissie voor Veiligheid en Justitie hierover overleg gevoerd met de minister van Veiligheid en Justitie, waarbij enkele voorgestelde wijzigingen van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) de revue zijn gepasseerd.

Het wetsvoorstel Nadeelcompensatie heeft mede tot doel om de Awb aan te vullen met een aparte titel over overheidsaansprakelijkheid om het rechtstelsel eenvoudiger en overzichtelijk te maken, zodat bij elk verzoek

om schadevergoeding zoveel mogelijk dezelfde regels en procedures gelden. Het égalitébeginsel – de gelijkheid voor publieke lasten – als enige grondslag voor nadeelcompensatie krijgt in de voorgestelde regeling een wettelijke basis. De twee kernvoorwaarden van het égalitébeginsel, het vereiste van een bijzondere last (de last moet uitgaan boven het normale maatschappelijke risico) en het vereiste van een speciale last (de last treft de benadeelde in vergelijking met anderen onevenredig zwaar) komen daarin ook terug. Dit voorgestelde artikel brengt voorts mee dat de beslissing omtrent nadeel-

compensatie in alle gevallen moet worden aangemerkt als een besluit in de zin van de Awb. Een andere vraag is of tegen dit besluit in alle gevallen beroep bij de bestuursrechter openstaat. In dit kader heeft de VVD een amendement ingediend dat strekt tot afschaffing van de onduidelijke verruiming van en uitzonderingen op de processuele connexiteit met onderliggende schadeveroorzakende besluiten. De minister heeft aangegeven het oordeel over dit amendement aan de Tweede Kamer over te laten die het vervolgens heeft aangenomen.

Een andere (ingrijpende) wijziging van de Awb betreft het voorstel tot invoering van het relativiteitsvereiste in het bestuursprocesrecht, dat met zich meebrengt dat de rechter de beroepsgrond ter zijde dient te schuiven als de beweerdelijk geschonden rechtsregel niet strekt tot bescherming van de belangen van degene die zich daarop beroept. In dit kader zijn twee amendementen ingediend. Het eerste amendement betreft het schrappen van het relativiteitsvereiste, aangezien niet duidelijk is of dit vereiste wel zal leiden tot een daadwerkelijke versnelling in het bestuursprocesrecht. Naar voren wordt gebracht dat uit de evaluatie van de Crisis- en herstelwet, waarin het relativiteitsvereiste eveneens is opgenomen, blijkt dat nog niet kan worden gezegd of het relativiteitsvereiste een bijdrage levert aan de snelheid en kwaliteit van de gerealiseerde projecten. De minister heeft hierop gereageerd door te stellen dat het voornemen om een relativiteitsvereiste in te voeren ook al bestond voor de Crisis- en herstelwet. Overigens heeft dit amendement het bij de stemming niet gehaald. Daarnaast is een amendement ingediend dat een eenmalige specifieke evaluatiebepaling voor het relativiteitsvereiste met zich meebrengt, gezien de discussies over de mogelijk juridische effecten, de evenredigheid en effectiviteit hiervan. Dit amendement is wel aangenomen. Binnen vijf jaar na de inwerkingtreding van de wet zal een evaluatie van het relativiteitsvereiste plaatsvinden.

In het kader van het relativiteitsvereiste is tevens de vraag naar voren gekomen op welke manier wordt gegarandeerd dat het algemeen belang zoals die van bescherming van de natuur door natuur- en milieuorganisaties niet terzijde wordt geschoven. De minister heeft aangegeven dat deze organisaties zich wel degelijk kunnen blijven beroepen op normen die het belang van de natuur en van het milieu beogen te beschermen, mits die organisaties de behartiging van dit belang in hun statuten hebben opgenomen en dat zij feitelijke werkzaamheden ter behartiging van dit belang verrichten. Deze werkzaamheden mogen niet uitsluitend bestaan uit het voeren van juridische procedures. Met de invoering van het relativiteitsvereiste is het niet meer mogelijk dat deze organisaties zich op geheel andere normen beroepen dan op de natuur- en milieunormen. Politieke partijen kunnen in deze situatie nooit als belanghebbenden worden aangemerkt, aangezien zij een (te) brede doelstelling hebben.

Daarnaast is de vraag naar voren gekomen of de behandeling van de hoogste bestuursrechters in een grote

kamer (vijf rechters) niet tot vertraging in het proces leidt. De minister heeft aangegeven dat de procedure voor behandeling in een grote kamer dezelfde is als die voor in een gewone kamer. Het enige verschil is het aantal rechters en dat kost geen extra tijd.

Tot slot nog een opmerking van professor Scheltema, regeringscommissaris voor de algemene regels van bestuursrecht en aanwezig bij het overleg, over het "pingpongen" tussen bestuur en rechter. Volgens hem is het bestuursrecht traditioneel gericht op dat pingpongen, aangezien het vooral de taak van de rechter was om te oordelen of de besluiten van de overheid goed waren. De consequentie hiervan was dat de rechter en de rechtspraak vooral gericht waren op het vernietigen van het besluit en minder op de rechtsbescherming van het individu. Bij invoering van het wetsvoorstel dient een rechter niet alleen na te gaan of het besluit moet worden vernietigd, maar ook "zelf beslist wat juist is".

Beide wetsvoorstellen zijn met algemene stemmen aangenomen en nu voorgelegd aan de Eerste Kamer.