



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

HUURRECHT

Beëindiging van huurovereenkomsten in het algemeen belang

De wet voorziet in de mogelijkheid om zogenaamde middenstandsbedrijfshuurovereenkomsten te beëindigen op een aantal specifieke gronden. Indien dat gebeurt met het oog op de uitvoering van werken in het algemeen belang, voorziet de wet in een aanmerkelijke schadevergoedingsverplichting voor de huurder. Daaraan ontkomen verhuurders dus liever. Zo ook een woningcorporatie die een nieuw woningcomplex wilde realiseren.

De huurder maakte hierbij aanspraak op een schadevergoeding vanwege de uitvoering van werken in het algemeen belang. Door kantonrechter en hof werd deze grond voor een schadevergoeding afgewezen. De omstandigheid dat de burgers van Eindhoven in aanmerking

komen om een woning te huren, achtte het hof onvoldoende om als een werk van algemeen belang te beoordelen. Daarvoor was nodig, aldus het hof, dat , na realisering, het gebouw "het publiek" dient. In het onderhavige geval zouden alleen de corporatie en de huurders degenen zijn

die gebruik maken van de nieuwbouw. Als zodanig ontbrak een publieke of openbare functie van het gebouw hetgeen in de weg stond aan "een werk van algemeen belang". Aldus het hof.

Dat zag de Hoge Raad anders. De Hoge Raad baseerde zich daarbij op de wetsgeschiedenis van het betreffende wetsartikel. Daaruit bleek dat het wetsartikel werken op het oog had waarvoor in de regel ook onteigening kan plaatsvinden. Daarvoor hoeft er niet louter sprake te zijn van nieuwbouw die het publiek moet dienen of een openbare functie heeft. Ook in de voorliggende situatie van deze woningcorporatie kan daarvan, aldus de Hoge Raad, sprake zijn. Daarnaast kan en moet, aldus de Hoge Raad, het algemeen belang van het uit te voeren nieuwe werk terug te vinden zijn in concreet en openbaar gemaakt overheidsbeleid dat voorziet in

het te realiseren werk. Strikte overheidsbesluiten zijn voor dit laatste niet nodig.

Met deze uitspraak van de Hoge Raad van 30 januari 2009 worden de schadevergoedingsaanspraken van huurders verruimd. Zeker omdat de wet uitgaat van het idee dat er sprake is van “de uitvoering van werken in algemeen belang”, ook al heeft de verhuurder een andere beëindigingsgrond aangevoerd. Overigens is de schadevergoeding die de verhuurder in deze dient te betalen gelijk aan een vergoeding op basis van onteigening.

Nieuwsflits

... Onlangs heeft de Ministerraad besloten tot een wetsvoorstel waarin voorzien is in een uniforme regeling bij de bestuursrechter voor schadevergoeding bij rechtmatige besluiten (nadeelcompensatie) en onrechtmatige besluiten ...

ALGEMEEN BESTUURSRECHT

Schadevergoeding bij te laat besluiten

Betrokkene had gedurende lange tijd geprocedeerd ter verkrijging van een uitkering. Concreet waren er 5½ jaar verstreken tussen het moment waarop betrokkene zijn bezwaarschrift had ingediend en waarop er in hoger beroep door de Centrale Raad van Beroep uitspraak was gedaan. Deze lange termijn, te lang aldus betrokkene, legde betrokkene ten grondslag aan zijn verzoek om immateriële schade, omdat hem daarmee een gerechtelijke procedure binnen een redelijke termijn was onthouden. Op 26 januari 2009 heeft de Centrale Raad van Beroep hierover geoordeeld.

Allereerst oordeelde de Centrale Raad dat er niet zonder meer kon worden aangesloten bij schadevergoedingen die de door het Europese Hof voor de Rechten van de Mens voor dergelijke termijnoverschrijdingen waren toegevoegd. De vaststelling van de hoogte daarvan is aan de wetgever of gerechtelijke instantie van een lidstaat. Aldus toegekende bedragen toetst het Europese Hof slechts marginaal.

Vervolgens boog de Centrale Raad zich over de vraag wat in deze een redelijke termijn was. Daarbij stelde zij vast dat het een procedure betrof in drie instanties, te weten bezwaar, beroep en hoger beroep. De redelijke termijn voor een dergelijke procedure in zaken zoals deze (!) is in beginsel voor deze drie instanties vier jaar. Meer specifiek: bezwaar een half jaar, beroep anderhalf jaar en hoger

beroep twee jaar. Als zodanig is een redelijke termijn voor het gerechtelijke deel van de procedure, te weten beroep en hoger beroep, 3½ jaar. In het onderhavige geval was er dus ruimte voor een schadevergoeding. Daarbij overwoog de Centrale Raad dat aansluiting bij het civiele recht moest worden gezocht voor de gevraagde immateriële schade. Daarbij wordt in de regel grote terughoudendheid toe-

gepast.

Alles overwegende, en aldus de knoop doorhakende, oordeelde de Centrale Raad dat in het algemeen een vergoeding gepast is van € 500,- per half jaar of gedeelte daarvan. Vervolgens nam de Centrale Raad als

eindpunt van de termijn de datum van haar eigen uitspraak (op het schadevergoedingsverzoek) die weer negen maanden later was dan de uitspraak in hoger beroep waarbij definitief op de uitkering van betrokkene was beslist. Aldus kwam de Centrale Raad tot een

totale termijn van zes maanden en drie jaar en een vergoeding van € 2.500,-. Daarmee wordt het procederen om een vergoeding dus ook verzilverd.

PROCESRECHT

Het Europese Hof wordt efficiënter

Op 19 februari 2009 heeft de Afdeling pers en voorlichting teruggekeken op de werkzaamheden van het Hof in 2008. Daaruit blijkt dat 2008 een keerpunt vormt voor zowel de efficiency als wat betreft het bijzonder hoge tempo van de gerechtelijke werkzaamheden van het Hof van Justitie. Prejudiciële procedures, waarbij nationale rechters vragen stellen over het recht aan het Europese Hof, duren veel minder lang dan in voorgaande jaren, terwijl het aantal nieuwe zaken toch toeneemt.

Nieuwsflits

... Recent is een handleiding van de VNG *Transparant bestuur* verschenen met daarin een praktische handleiding voor gemeenten over de Wet openbaarheid van bestuur ...

Allereerst is de duur van procedures in 2008 aanzienlijk teruggebracht. Zo duurde een prejudiciële procedure in 2008 gemiddeld 16,8 maanden; in 2006 daarentegen 19,8 maanden. Deze duur in 2008 is de laatste 20 jaar nog nooit zo kort geweest. Rechtstreekse beroepen en hogere voorzieningen vergden een procedureuur van gemiddeld 16,9 en 18,4 maanden; in 2007 respectievelijk 18,2 en 17,8 maanden.

Het aantal zaken bij het Hof blijft records breken. Hoewel er in 2008 door het Hof 570 zaken werden afgedaan werden er 592 aanhangig gemaakt, 12 meer dan in 2007.

De gewijzigde werkmethode van het Hof heeft er ook toe geleid dat zaken sneller kunnen worden afgedaan. Met name is er een prejudiciële spoedprocedure ingevoerd, een versnelde procedure en een vereenvoudigde procedure alsook de mogelijkheid om uitspraak te doen zonder voorafgaande conclusie van een advocaat-generaal. Overigens is de prejudiciële spoedprocedure in 2008 maar drie keer toegepast. Deze zaken konden vervolgens afgedaan worden in een periode van twee maanden.

Middenstandsbedrijfsruimte of niet

Reeds eerder is in deze nieuwsbrieven aandacht besteed aan de vraag wanneer een gehuurde ruimte gekwalificeerd moet worden als middenstandsbedrijfsruimte. Is dat het geval, dan betekent dat een aanzienlijk hoger niveau van bescherming voor de huurder.

Volgens de wet is sprake van beoogde middenstandsbedrijfsruimte indien het een gebouwde roerende zaak betreft die krachtens een huurovereenkomst bestemd is voor onder meer een restaurant- of cafébedrijf met een voor een publiek toegankelijk lokaal. Nog niet ten aanzien van alle lokaliteiten is in de rechtspraak concreet vastgesteld of deze voldoen aan dit criterium. Op 10 februari 2009 heeft het hof Den Haag een koffiekamer in een uitvaartcentrum langs de lat gelegd.

De koffiekamer werd krachtens een huurovereenkomst door een exploitant zelfstandig geëxploiteerd. De vergelijking dringt zich op met een food- en shopwinkel in een ziekenhuis

die ook rechtstreeks aan bezoekers van het ziekenhuis levert, waarvan de Hoge Raad eerder vaststelde dat er sprake was van een voor het publiek toegankelijk lokaal.

Voor de onderhavige koffiekamer kwam het hof evenwel tot een ander oordeel: zonder begrafenis-, crematie- of gedenkplechtigheid vindt nauwelijks exploitatie van het gehuurde plaats. Zij het met uitzondering van een jaarlijks herdenkingsconcert, een keer een prijsuitreiking en een keer een receptie, maar dat vond het hof te onbetekend. Voorts ontbraken aanduidingen van openingstijden, welke consumpties verkrijgbaar zijn en welke prijzen daarvoor gerekend

worden. Dat alles is gebruikelijk voor een regulier horecabedrijf. Ook vond betaling van de door de betreffende groep genoten consumpties achteraf voor het geheel plaats. Met andere woorden, aldus het hof: *“Een willekeurige toerist in vrijetijdskleding wordt niet geacht binnen te lopen en tegen contante betaling een consumptie te bestellen, te gebruiken en te betalen, laat staan dit te doen terwijl er gecondoleerd wordt.”* Wellicht kunnen met het laatst gehanteerde normaaltype voor horecabedrijven veel kwalificatievragen van middenstandsbedrijfsruimte in de praktijk worden opgelost.