



Franken advocaten

www.frankenadvocaten.eu

- Projectontwikkelingsovereenkomsten • GIW-procedures • Huurrecht bedrijfs- en woonruimte • Erfpacht, erfdiensbaarheden, 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

Renovatie en beëindiging

Op 28 juli jl. hebben leden van VVD kamervragen gesteld over het huurrecht. Specifiek ging het over een nieuwe bepaling in het huurrecht van 2003, te weten artikel 7:220 BW, waarbij een verhuurder de huurovereenkomst zou mogen opzeggen indien hij tot renovatie besluit. De betreffende nieuwe bepaling kwalificeert dat als dringend eigen gebruik. Het steekt belangenorganisatie Detailhandel Nederland blijkens een persbericht van enkele dagen eerder dat de verhuurder dan geen vergoeding hoeft te betalen. Wat is waar en wat niet?

Allereerst rijst de vraag of deze bepaling, inhoudende dat renovatie als vorm van dringend eigen gebruik wordt gezien, nieuw is. Dat lijkt niet het geval: onder het huurrecht van voor 2003 werd renovatie veelvuldig als dringend eigen gebruik aangemerkt. Blijkens de parlementaire geschiedenis bij de bewuste bepaling is het artikel ook niet als vernieuwend bedoeld.

Geeft het artikel dan toch meer mogelijkheden om een huurder bij renovatie zonder vergoeding op straat te zetten? Dat mag op grond van dezelfde parlementaire geschiedenis zeer betwijfeld worden: renovatie en beëindiging van de huurovereenkomst komen daarin expliciet aan de orde. Bedoeld artikel voorziet ook ondubbelzinnig en bewust, blijkens de parle-

mentaire geschiedenis, in de verplichting om de huurovereenkomst voort te zetten, ook al is sprake van vervangende nieuwbouw (winkel). Slechts indien plaats en functie van het gehuurde wijzigen, behoeft geen 'redelijke', door de rechter te toetsen, nieuwe huurovereenkomst te worden aangeboden maar kan opgezegd worden. De vraag is vervolgens hoe ruim

“plaats en functie” van het gehuurde gezien moet worden.

De voorlopige conclusie moet zijn dat er geen sprake is van een

‘structurele fout’ zoals Detailhandel Nederland stelt. Hoewel de rechtspraak over dit onderwerp nog summier is, zou er daarentegen wel

eens sprake kunnen zijn van meer bescherming voor de huurder bij grootschalige renovatie.

BESTUURSRECHT

Geen privaatrecht maar publiekrecht

Het gebruik ‘om niet’ van een schoolgebouw is uitdrukkelijk in de Wet op het Primair Onderwijs (WPO) voorzien. Daarom moet een aanvraag om een onderhoudsbijdrage voor zo’n gebouw in dit kader worden beoordeeld, aldus de Utrechtse rechtbank in een uitspraak van 11 augustus jl. De gemeente verwijst ten onrechte naar het privaatrecht voor de beoordeling van de aanvraag.

De Katholieke Scholenstichting Utrecht (KSU) is een organisatie voor primair onderwijs en is eigenaar van een aantal Utrechtse schoolgebouwen. KSU heeft een aanvraag gedaan voor opnemering van een voorziening in de huisvesting op het programma, zoals bedoeld in de Wet op het Primair Onderwijs (WPO). Het betreffende schoolgebouw is niet bij KSU in eigendom, maar om niet in gebruik gegeven.

De gemeente was van mening dat het systeem van voorzieningen in de huisvesting, zoals neergelegd in de WPO, niet van toepassing is op een schoolgebouw dat om niet in gebruik is gegeven. Zij vond dus dat KSU haar moest aanspreken op basis van uitsluitend de onderlinge privaatrechtelijke verhouding.

De rechter maakt korte metten met deze benadering. Na de constatering dat de situatie van deze school uitdrukkelijk in de wet voorzien is, merkt de rechter op dat niet valt in te zien waarom in zo’n geval die bepalingen en het daarin neergelegde kostensysteem buiten toepassing zouden moeten blijven. Immers, de wet en de daarop gebaseerde gemeentelijke verordening voorzien in een sluitend stelsel van publiekrechtelijke bevoegdheden waarbij wordt beoordeeld welke voorzieningen in de huisvesting voor scholen op het grondgebied van de gemeente uit de bestaande middelen zullen worden bekostigd, in welke volgorde en binnen welke termijn.

De rechtbank vindt dat een privaatrechtelijke benadering in dit geval een onaanvaardbare doorkruising van de

wet zou opleveren, gelet op inhoud en strekking van het bekostigings-systeem. Door gebruikmaking van de publiekrechtelijke weg kan de gemeente immers een vergelijkbaar resultaat bereiken als met de privaatrechtelijke, terwijl de publiekrechtelijke weg meer waarborgen biedt aan het schoolbestuur. Gelet hierop heeft KSU er belang bij dat haar aanvraag om voorzieningen in de huisvesting voor een gebouw dat om niet in gebruik is gegeven wordt behandeld aan de hand van de toepasselijke wettelijke bepalingen, net zoals de aanvragen ter zake van schoolgebouwen die bij het schoolbestuur in eigendom zijn.

Nieuwsflits

...in maart berichtte onze nieuwsbrief over de uitspraak van het hof Arnhem die oordeelde dat bouwleges niet zonder meer als percentage van de bouwsom mogen worden geheven. Op 14 augustus jl. oordeelde de Hoge Raad dat dat wel mag ...

Herkomstcriteria in bestemmingsplannen

In bestemmingsplannen wordt nog wel eens ruimte gereserveerd voor bedrijven die elders uitgeplaatst moeten worden, het zogenaamde herkomstcriterium. De vraag is of een dergelijke reservering, derhalve ten koste van andere bedrijven, is toegestaan. In een uitspraak van 12 augustus jl. heeft de ABRvS terzake een bestendige lijn in haar rechtspraak aangegeven.

De gemeente Olst-Wijhe had een bestemmingsplan voor een bedrijventerrein vastgesteld. In de plantoelichting was bepaald dat een deel van het bedrijventerrein bestemd was voor uit de kern van de gemeente te verplaatsen bedrijven. Hierbij viel de ABRvS terug op een eerdere uitspraak uit 2002. Daarin was bepaald dat de WRO in beginsel geen grondslag biedt voor een verder strekkende regeling in de planvoorschriften die slechts een specifieke groep van bedrijven toelaat die zich in niets anders onderscheidt

van soortgelijke, andere bedrijven dan in hun herkomst. Herkomst van bedrijven is in het algemeen planologisch niet relevant en dat is bepalend bij het reguleren van gebruik van gronden door bestemmingsplannen. Hierop geldt slechts als uitzondering dat als verplaatsing uit de kern vanuit een goede ruimtelijke ordening wel noodzakelijk wordt geacht, het opnemen van een herkomstcriterium wel toelaatbaar wordt geacht.

Nieuwsflits

... De VROM-Inspectie heeft sinds augustus een eigen website: www.vrominspectie.nl. Bezoekers van de site kunnen nu o.a. zelf een melding doen. ...

SCHULD EN BOETE

Kredietcrisis: reden voor andere rechterlijke afwegingen ?

De actuele economische situatie veroorzaakt momenteel vaker moeilijkheden om voldoende financiering te krijgen voor de uitvoering van aankoopplannen. Hoe beoordeelt de rechter dergelijke geschillen? Die is niet vaak geneigd om helemaal mee te gaan met gedupeerden, maar ziet wel soms reden om de financiële gevolgen te matigen.

De Zwolse rechter deed op 18 maart 2009 een uitspraak over de koop van onroerend goed. De koper (een BV) bleek geen financiering te kunnen krijgen en stelde onder meer dat hij wilde ontbinden op grond van onvoorziene omstandigheden: door de kredietcrisis bleek financiering immers niet mogelijk. De rechter is echter van mening dat er geen sprake is van onvoorziene omstandigheden, omdat dit enerzijds onvoldoende gesteld en bewezen is en anderzijds afgedekt had kunnen worden met een contractueel

financieringsvoorbehoud. Dit is niet gebeurd en daarom blijft dit, ondanks de kredietcrisis, voor rekening van de BV.

Op 26 maart 2009 concludeerde de Arnhemse voorzieningenrechter in een particuliere kwestie dat de koop van onroerend goed niet door hoefde te gaan. Kopers stelden financiële problemen te voorzien omdat de huidige woning nog steeds niet verkocht was. Kopers hadden echter gebruik gemaakt van hun wettelijke bedenktijd en hoeven daarom in

beginsel niet te motiveren waarom zij van die bevoegdheid gebruik maken. Los van deze constatering zag de rechter in de vrees voor dubbele woonlasten, veroorzaakt door de huidige economische situatie, in ieder geval een voldoende reden in het kader van het wettelijk systeem van ontbinding.

De rechtbank Assen deed op 24 juni 2009 tenslotte uitspraak in een zaak, waarin een woonhuis verkocht was in september 2007 en levering voorzien was voor januari 2008.

Kopers hebben het pand echter niet afgenomen, omdat zij de financiering niet rond konden krijgen, doordat hun eigen huis uiteindelijk niet verkocht

bleek te zijn. Kopers mogen ontbinden, maar moeten dan wel de contractuele boete betalen. Maar omdat de marktomstandigheden

wegens de kredietcrisis slecht waren, matigt de rechter de boete, waarop de verkoper een beroep doet.

EUROPEES MILIEURECHT

EVOA-discussie over Duits papierafval

De vraag naar de kwalificatie van afvalstoffen blijft de gemoederen bezig houden. Op 19 augustus jl. deed de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak in zes zaken, die allemaal hetzelfde onderwerp betroffen: de overbrenging van zogenaamde PPK-balen papierafval vanuit Duitsland naar het Nederlandse bedrijf Eska. De Afdeling bleek het niet eens met de door het Ministerie van VROM (hierna: VROM) hiertegen geuite bezwaren.

Het systeem van de Europese Verordening voor de Overbrenging van Afvalstoffen (EVOA) gaat uit van twee afvalcategorieën. Voor groene-lijst-afvalstoffen geldt slechts een informatieplicht, voor oranje-lijst-afvalstoffen is een kennisgevingsprocedure van toepassing, waarin VROM om toestemming voor de overbrenging moet worden gevraagd.

De Duitse vestigingen van de afvalbedrijven SULO, SITA, Tönsmeier, DST en FKS wilden zogenaamde PPK (Papier, Pappe, Kartonnage)-balen overbrengen naar Nederland voor nuttige toepassing bij Eska. In hun ogen een monostroom, waarop de groene lijst van toepassing is. Om zich ervan te verzekeren dat de overbrenging kon doorgaan, hebben zij desondanks allemaal een kennisgeving gedaan. VROM maakte hier echter bezwaar tegen en legde Eska tegelijkertijd een dwangsom op wegens

sluikhandel (illegale overbrenging van afvalstoffen). VROM stelde zich namelijk op het standpunt dat de balen vanwege een te hoog percentage (7%) van zogenaamde 'stoorstoffen' (verontreinigingen met andere afvalstoffen zoals tetraverpakkingen, kunststoffen, metalen en glas) als mengsel van stedelijk/huishoudelijk afval moest worden aangemerkt, dat er installaties zijn waarmee de mate van verontreiniging kan worden beperkt tot 1 of 2% en dat de balen dus niet aan Eska zouden mogen worden aangeboden.

De Afdeling bestuursrechtspraak is het niet met VROM eens. Zij baseert zich daarbij uitdrukkelijk op eerdere zaken bij het Europese Hof (zaak Beside, 25 juni 1998) en haar eigen uitspraak van 29 oktober 2008. Ze overweegt dat de PPK-balen wel als afvalstof moeten worden aangemerkt, maar ook dat VROM onvoldoende heeft gemotiveerd waarom de balen,

gegeven de samenstelling ervan, niet kunnen worden beschouwd als groene lijst afvalstof (zijnde het resultaat van een voldoende behoorlijke sortering). Bovendien is, volgens vaste jurisprudentie, niet de herkomst, maar de samenstelling van het afval van belang. Voor zover VROM uit een eerdere uitspraak afleidt dat een partij afval die voor 7,7% uit stoorstoffen bestaat, moet worden aangemerkt als het resultaat van een ontoereikende sortering, acht de Afdeling dit onjuist. De samenstelling van dat afval was immers wezenlijk anders (o.a. met munitie en andere stoffen dan kunststof erin). Dat het wellicht mogelijk is om verontreinigingen verder te beperken, wil niet zeggen dat 7% als resultaat van een ontoereikende sortering zou moeten worden beschouwd. De VROM-besluiten zijn vernietigd wegens een onvoldoende motivering.