



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

Algemeen Bestuursrecht

Gemeentelijke monumentenverordeningen deels onverbindend

In zeer veel gemeentelijke monumentenverordeningen is bepaald dat een op grond van die verordening af te geven vergunning buiten werking blijft indien, kort gezegd, daartegen tijdig bezwaar wordt ingediend. Op 23 oktober jl. besliste de bestuursrechter in Den Bosch dat deze bepaling niet door de beugel kan.

De bestuursrechter constateerde daarbij allereerst terecht dat de bepaling is overgenomen uit de Monumentenwet 1988 terzake vergunningen voor rijksmonumenten. En dan blijkt kopiëren gevaarlijk. De bestuursrechter vervolgde zijn redenering met de overweging dat ingevolge de Grondwet de berechting

van geschillen, zoals over de onderhavige vergunningverlening, slechts door een wet in formele zin aan de rechter kan worden opgedragen. Een dergelijke bevoegdheid kan niet aan een lagere wetgever gedelegeerd worden. De gewraakte bepaling in de monumentenverordening creëerde een

rechtsgang voor de houder van een monumentenvergunning, waarvan de werking is opgeschort als gevolg van het indienen van een bezwaarschrift door een derde. Het creëren van een dergelijke rechtsgang door een lokale wetgever achtte de bestuursrechter in strijd met de Grondwet. Op dit punt werd de monumentenverordening

derhalve onverbindend verklaard. De vraag rijst echter of de rechtsgang tegen de onderhavige vergunning niet door de Awb in plaats van door de onderhavige verordening wordt gecreëerd.

De consequentie was dat de opschortende werking van de

gemeentelijke monumentenvergunning niet meer gold. Aangezien de onderhavige uitspraak een voorlopige voorziening betreft is beroep niet mogelijk. Afgewacht moet echter worden hoe andere en hogere bestuursrechters hiermee om zullen gaan. Volgen deze de lijn van de

bestuursrechter uit Den Bosch, dan ligt het voor de hand dat gemeentelijke monumentenvergunningen nog slechts met de openbare voorbereidings-procedure worden verleend. Daar is op zichzelf niets tegen.

Huurrecht

Einde huurovereenkomst wegens structurele betalingsachterstand

Voor veel verhuurders geen onbekend verschijnsel: huurders die weliswaar betalen maar steeds te laat. Vaak wordt dan gewacht op een achterstand van drie maanden om bij de rechter ontruiming te bewerkstelligen. Niet zelden is dan weer een deel van de achterstand voldaan zodat toewijzing door de rechter van ontruiming weer onzeker wordt. Ook al heeft de Hoge Raad eerder bepaald dat het structureel te laat betalen van de huur voldoende grond voor ontruiming is.

Maar wat is structureel te laat? Een duidelijk criterium vergelijkbaar met de niet-betaling van drie huurtermijnen ontbreekt tot op heden in de rechtspraak. In een op 11 december jl. gepubliceerde uitspraak van het Hof Den Bosch is een handzaam criterium gegeven voor structurele wanbetaling.

Allereerst de feiten. Het betrof een wanbetalende huurder van een woningcorporatie. In negen jaar tijd was er een vijftal vonnissen tegen huurder gewezen vanwege betalingsachterstanden. Voorts had huurder zijn maandelijks te betalen huur in het afgelopen jaar door drie betalingen voldaan, steeds derhalve

zo'n twee tot vijf maanden te laat. Opnieuw stapte de verhuurder naar de rechter. De kantonrechter wees de gevorderde ontruiming af omdat huurder ten tijde van het aanvangen van de procedure slechts een achterstand had van twee maanden huur.

Dit laatste achtte het Hof onjuist: structurele betalingsachterstand, aldus het Hof, kan een reden zijn voor ontbinding en derhalve ontruiming. Meer specifiek achtte het Hof het meer dan één jaar laten bestaan van achterstanden voldoende voor ontbinding. Let wel: naarmate de tekortkoming, lees: de betalingsachterstand, ouder is, wordt het gewicht daarvan geringer,

aldus het Hof. Dat klinkt weer merkwaardig als nergens uit blijkt dat verhuurder zich daarbij heeft neergelegd (zogenaamde rechtsverwerking). Te lang wachten door de verhuurder is derhalve niet verstandig. Het bestaan van een eerder vonnis tegen de huurder tot betaling van een huurachterstand kan, aldus het Hof, als extra en zelfs als doorslaggevend argument, de ontbinding vergroten of zelfs rechtvaardigen.

Met deze uitspraak geeft het Hof een vuistregel die in de rechtspraak navolging verdient.

Nieuwsflits

... Wie op zoek is naar hulp bij de regels rond waterwonen vindt die vanaf 4 december 2009 bij de Helpdesk Waterwonen (www.helpdeskwaterwonen.nl).

Plankosten exploitatieplan

In de nieuwe Wro is het verhaal van plankosten door vaststelling van een exploitatieplan geregeld. Aansluitend op deze regeling zijn er lijsten met kostensoorten opgesteld die verhaald kunnen worden. Daarmee is echter voor particuliere eigenaren nog geen duidelijkheid en zekerheid over hoeveel kosten een gemeente in rekening mag brengen.

Het Ministerie van VROM heeft deze maand om deze reden een ontwerpregeling op internet gepubliceerd (www.internetconsultatie.nl).

De regeling geeft concrete bedragen, percentages en/of factoren voor maximaal in rekening te brengen gemeentelijke plankosten, inclusief de apparaatskosten. Vanzelfsprekend kan de regeling geen betrekking hebben op overeenkomsten die gesloten worden voordat een exploitatieplan vastgesteld is, maar vanzelfsprekend kan de regeling voor in deze contracten te bepalen plankosten wel concrete handvaten bieden. Overigens is de onderhavige regeling tot stand gekomen na breed overleg met het "werkveld". Daarnaast beoogt de regeling administratief werk bij gemeentes te besparen, in de vorm van

tijdschrijven en nacalculaties, vanwege het forfaitaire karakter van de regeling. Ook bij zienswijze- en beroepsprocedures met betrekking tot een exploitatieplan kan de regeling een handleiding vormen voor de bestuursrechter in de vorm van bewijsvermoedens.

Voor een ieder die te maken krijgt met plankosten is de regeling onontbeerlijk. Gemeentes hebben op een eenvoudiger wijze inzicht in de verhaalsmogelijkheden; grondeigenaren kunnen hun bijdrage voorshands beter berekenen en betrokken adviseurs zullen bij hun offertes met de regeling in de pas (gaan) lopen.

De komende vier maanden kunnen

reacties op de regeling gegeven worden. Naar verwachting zal de regeling in oktober van dit jaar in werking treden. Vervolgens is in een periodieke evaluatie van de regeling over vijf jaar voorzien. Wat betreft de inwerkingtreding geldt dat de regeling niet van toepassing is op al in de procedure gebrachte exploitatieplannen en evenmin op bouwvergunningen die voor inwerkingtreding van de regeling zijn aangevraagd. Wel zal de regeling daarop uiteraard schaduwwerking hebben.

Nieuwsflits

... In hoger beroep is door het Hof Den Bosch bevestigd dat een gemeente geen eisen met betrekking tot de bruikbaarheid van woningen en ten aanzien van extra garantietermijnen mag stellen via de GIW-regeling; dat kan alleen via het Bouwbesluit...

Nieuwsflits

.... Het kabinet heeft besloten om de gewone wettelijke rente per 1 januari 2010 te verlagen van 4 naar 3 procent.