

Kennisdeling binnen de publieke- en bouwsector

1. **Financiering versterkt regionale economie.**
2. **Juristen en kabels & leidingen: kassa?**
3. **Juridische instrumenten voor de bestrijding van leegstand en verpaupering: de bomen en het bos.**
4. **De nieuwe Omgevingswet is in aantocht: geef ook uw reactie!**

1. Financiering versterkt regionale economie.

De gemeente Papendrecht als partner van Fokker

Het wordt stil in bouwend Nederland. Ontwikkelaars en bouwbedrijven vallen stil en gemeenten bezuinigen. Door deze ontwikkelingen hapert de economische motor van menig gebied en dreigt de kapitaalsvernietiging in zo'n regio massaal toe te slaan. Kan dit worden tegengegaan? De gemeente Papendrecht ging een samenwerking aan met Fokker, juist vanuit het oogpunt van werkgelegenheid. Daarbij zette zij het financieringsinstrument rendabel in om de regionale economie te versterken.

Papendrecht, de regio Drechtsteden en Fokker

De regio Drechtsteden kent een relatief zwakke economie, ingeklemd tussen de haven van Rotterdam en de provincie Noord-Brabant. De opgave is de werkgelegenheid te behouden en te vergroten, zodat de economie aantrekt. Een analyse van de beroepsbevolking in deze regio leert dat het mbo-segment oververtegenwoordigd is en dat de arbeidsmoraal hoog is. Het blijkt één van de beste arbeidsregio's in de Randstad te zijn, maar toch is er te weinig bedrijvigheid. Bij de analyse om te komen tot nieuwe projecten speelt de regio en het arbeidspotentieel een relevante rol.

Fokker was op zoek naar een nieuwe hoofdvestiging en wenste haar ontwikkelactiviteiten te concentreren op één locatie. Het gaat daarbij om het automotive-concept in de vliegtuigindustrie. Door Fokker aangeduid als 'het nieuwe bouwen'. Dit vraagt om intensieve samenwerking

met de TU-Delft, het beroepsonderwijs en de gemeente. Uit vier gemeenten werd Papendrecht geselecteerd vanwege haar zeer pragmatische oplossingen voor de vraagstukken waarmee Fokker wordt geconfronteerd.

Geld kan maar één keer uitgegeven worden...

Wat voor Fokker geldt, geldt voor alle bedrijven; je kunt het geld maar één keer uitgeven. De meeste bedrijven met groeipotentie hebben hun kapitaal hard nodig voor research en development. Investeren in gebouwen en grond betekent het afromen van de investeringsruimte daarvoor. Bedrijven zijn dan ook steeds meer bereid om met deze twee 'assets' op een andere wijze dan de traditionele wijze om te gaan. Dat betekent zoeken naar samenwerkingsvormen met de overheid door toepassing van andere financieringsinstrumenten, bijvoorbeeld erfpacht.

Gemeente kan helpende hand bieden

De gemeente kan haar positie op de financieringsmarkt gebruiken om de werkgelegenheid te stimuleren. Zo kan zij tegen redelijke condities lange termijn financieringen aangaan. Om als financier op te treden heeft zij echter wel te maken met regelgeving. De gemeente is in de eerste plaats gebonden aan de Wet Fido (Financiering decentrale overheden), waarin is opgenomen hoe decentrale overheden hun gelden dienen te beheren. Ten tweede mag de gemeente geen ongeoorloofde staatssteun verlenen. Ten derde is de gemeente gehouden aan het aanbestedingsrecht.

Erfpacht als helpende hand

Eén van de instrumenten waarmee de gemeente een helpende hand kan bieden, is erfpacht. In grote delen van Nederland is dit in het vergeethoekje geraakt en wordt het vaak nog gezien als een uitwas van de sociaal-democratie. Meer internationaal en zeker in het perspectief van een zakelijke markt is 'leasehold' echter een gewaardeerd instrument. Voor bedrijven betekent het aangaan van een erfpachtverplichting dat een investeringslast wordt omgezet in een annuïteit en dus het beslag op middelen structureel wordt verlaagd. Bij inzet van het erfpacht blijft de gemeente voor een lange termijn eigenaar van de grond. Zij behoudt daarmee haar directe sturing op de toekomstige ontwikkeling van de grond. Daarnaast krijgt de gemeente door het hanteren van een opslag om te komen tot een marktconforme erfpachtcanon de mogelijkheid investeringen op de lange termijn rendabel in te zetten op de gemeentelijke begroting. Papendrecht en Fokker zijn tot een grondtransactie gekomen waarna de gemeente de grond in erfpacht heeft uitgegeven aan Fokker.

Gemeente participeert in vastgoedexploitatie

Behalve via erfpacht voor de grond kan de gemeente ook een helpende hand bieden in de vastgoedexploitatie. Staatssteun en aanbesteding verdienen daarbij uiteraard extra aandacht. Immers, als het betreffende bedrijf failliet gaat, is het exploiteren van leegstaande bedrijfsruimten of een kantoor niet het eerste waartoe de gemeente geroepen is. Een goede risicoanalyse en daarbij het kiezen van een passende financiering in combinatie met een heldere doorlichting van het langetermijnperspectief van het bedrijf kan de risico's beperken. Deze stappen zijn cruciaal in het komen tot een samenwerking, zoals ook is vormgegeven tussen Fokker en Papendrecht.

Bij een actieve gemeentelijke deelname in de vastgoedexploitatie is het verstandig om gebouwen in een aparte entiteit onder te brengen. Bij die entiteit wordt de '60-40-regel' gehanteerd voor financiering, waarbij het in te brengen eigen vermogen wordt bepaald op 40%, dus elk der partijen 20%. 60% van het benodigde vermogen wordt daarnaast als vreemd vermogen door de entiteit aangetrokken via de gemeente. Daarbij dient de gemeente een opslag op het rentepercentage te hanteren, zodat er geen sprake is van

ongeoorloofde staatssteun. De hoogte van de opslag is gebaseerd op het risicoprofiel. Door deze constructie krijgt het bedrijfsleven een financieringsarrangement en



is een langjarige verbintenis tussen gemeente en het betreffende bedrijf gezekerd. De werkgelegenheid en het economisch perspectief is uiteindelijk op de lange termijn immers *de* primaire motor voor scholing, werk, recreëren en wonen. De samenwerking die Fokker en de gemeente Papendrecht daarbij tot stand hebben gebracht, is daarvan een goed, vernieuwend voorbeeld.

7 mei 2012 zal op kasteel Woerden een seminar plaatsvinden waarin de financiële, bestuurlijke en juridische aspecten nader worden toegelicht, onder voorzitterschap van ir. Pim Vermeulen, oud voorzitter Raad van Bestuur van de Bank Nederlandse Gemeenten.

Seminar "Bedrijfsgronden in erfpacht uitgeven met een uitgekend financieringsmodel" 7 mei 2012, Woerden
Klik op datum

2. Juristen en kabels & leidingen: kassa?

In de vroege ochtend van 26 augustus 2003 schoof een dijk nabij Wilnis letterlijk weg en stroomde de ringvaart langs de diepgelegen polder Groot-Mijdrecht leeg. Huizen liepen onder, woonarken en plezierbootjes lagen op hun kant op het droge. Honderden mensen moesten worden geëvacueerd, hulpdiensten en cameraploegen stortten zich massaal op het dorpje in de gemeente De Ronde Venen.

Naar aanleiding van deze ramp besloot de gemeente de getroffen wijk op te hogen, met gebruikmaking van EPS, een soort piepschuim. Daartoe moesten ook kabels en leidingen worden verplaatst, aangezien het niet

verantwoord is om gas- en elektriciteitsleidingen onder een EPS-fundatie te laten liggen. Zo was ook verplaatsing van de gas- en elektriciteitsnetten van Eneco noodzakelijk. Eneco was echter niet van plan om zonder vergoeding door de gemeente daartoe over te gaan. Eneco vond dat de kosten die Eneco moest gaan maken voor het verleggen van het gasnet door de gemeente volledig aan Eneco moest worden vergoed. En de kosten voor het verleggen van het elektriciteitsnet moest voor 50% aan Eneco worden vergoeden. Vanaf dat moment zijn partijen aan het procederen. In november 2010 sprak de Hoge Raad zich nog uit over bepaalde aspecten van deze zaak.

Op 18 januari 2012, dus zeer recent, wees het Hof Den Haag vonnis in een andere zaak, waarin Eneco was verwikkeld, ditmaal tegen de gemeente Rotterdam. De uitspraak veroorzaakte onder juristen enige opwinding, aangezien het Hof dieper inging op typisch privaatrechtelijke aspecten als erfdienstbaarheid en eigendom en uitleg gaf van de zogenaamde doorknipbepaling. Partijen zijn al ruim 4 jaar met elkaar in de clinch. Opvallend is nog dat het Hof van de gemeente Rotterdam verwachtte "over de benodigde juridische kennis te hebben kunnen beschikken". Had Rotterdam deze verloren zaak aan zichzelf te wijten?



De boodschap is duidelijk: de ondergrondse infrastructuur in Nederland is een kostbare zaak, ramp of

niet. Dat geldt voor de aanleg, maar ook voor onderhoud en eventuele verplaatsing. Jaarlijks zijn er zo'n 40.000 graafincidenten. In Nederland ligt zo'n 400.000 km aan kabels en leidingen in de bodem. Zo'n 150.000 km wordt gebruikt voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals gas. Iedere dag is men bezig met grondwerkzaamheden en jaarlijks gaan er honderden miljoenen euro's om. Betrokken partijen besteden heel veel geld aan het duidelijk krijgen van elkaars verantwoordelijkheid, spelregels en aansprakelijkheden. De jurisprudentie van de afgelopen tijd heeft veel antwoorden gegeven op vragen die er leven in de praktijk. Rechters hebben zich gebogen over zaken als zorgplicht, gedoogplicht en opstalrechten. Enorme rekeningen uit het verleden worden langzamerhand door de rechtspraak vereffend.

Op dit moment loopt een bodemprocedure voor de rechtbank in Groningen over het eigendom van het ondergrondse kabelnetwerk. Tot op heden gaat iedereen ervan uit dat het elektriciteitsnet in bezit is van regionale beheerders of andere netwerkbedrijven. Als de rechter oordeelt dat de provincies en gemeenten eigenaar zijn, dan zouden de overheden dit onderhoud Europees mogen aanbesteden. Meerdere partijen op het netwerk kan grote gevolgen hebben voor beheer en onderhoud van het elektriciteitsnetwerk.

Op de cursus "Kabels en leidingen in last? Graaf dieper naar de juridische kant van kabels en leidingen." komen de belangrijkste problemen uit de praktijk uitgebreid aan de orde. Leer meer over het wettelijk kader, zoals het Burgerlijk Wetboek, de Wion, de Telecommunicatiewet en tal van regelingen (zoals de NKL). We besteden uitgebreid aandacht aan de zogenaamde 'doorknipbepaling' van artikel 5:20 lid 2 BW, de locatie- en onderzoekspllicht van een grondroerder, de KLIC-melding, aansprakelijkheidsaspecten en de rolverdeling tussen overheden, grondroerders, opdrachtgevers en dergelijke. We bekijken ook het fenomeen van de opstalrechten met hun daarbij behorende ligrechten, de inzet van gemeentelijke verordeningen of juist overeenkomsten, enz. En dat alles aan de hand van de meest recente jurisprudentie.

Cursus "Kabels en leidingen in last"

12 april 2012, Zwolle *Klik op datum*

3. Juridische instrumenten voor de bestrijding van leegstand en verpaupering: de bomen en het bos.

Bestrijding van leegstand en het bevorderen van herbestemming staan hoog op de politieke agenda. Gemeentebesturen kampen met een veelheid aan problemen die de leefbaarheid op lokaal niveau bedreigen: multi probleemgezinnen, motorclubs met een dubieuze reputatie, huisjesmelkers, overlast in binnentuinen en kelderboxen, illegale kamerverhuur, illegale onderverhuur, huisvesting voor Oost-Europese werknemers, hennepplantages in woningen, leegstaande kantoren, onverhuurbare winkelpanden.

Het voeren van een succesvol gemeentelijk beleid is ondenkbaar zonder een adequate interdisciplinaire aanpak. Vaak is input vanuit verschillende disciplines is nodig: bouwen en wonen, ruimtelijke ordening, volkshuisvesting. Het juridisch instrumentarium is erg versnipperd. Beleidsmakers moeten gebruik maken van c.q. rekening houden met een grote diversiteit aan regelgeving. Zonder te streven naar volledigheid noem ik hier: de Gemeentewet, Leegstandswet (Lw), Wet kraken en leegstand (Wkl), de Onteigeningswet, de Huisvestingswet (Hvw), de Woningwet, de Wet Victor (art. 13b Opiumwet en art. 174 en 174 a Gemeentewet), de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Bouwbesluit, de WABO, de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek ("Rotterdamwet"), titel 7.4 BW (ter vervanging van de Huurwet, Huurprijzenwet woonruimte en de oude huurtitel van boek 7A BW) en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte. Als de aanpak van leegstand plaatsvindt deel uitmaakt van een (binnenstedelijk) herstructureringsproject kan ook de Crisis- en herstelwet om de hoek komen kijken.

Er zijn heel wat mogelijkheden om leegstand en verpaupering met een stevig gemeentelijk beleid tegen te gaan, maar een goede juridische risico-analyse van de in te zetten beleidsinstrumenten is onontbeerlijk. Zo is bijvoorbeeld de beheersverordening een interessant planologisch instrument voor historische stadskernen en uitontwikkelde woonwijken, waar geen ruimtelijk relevante ontwikkelingen meer worden voorzien. In de

praktijk wordt de verordening ook gebruikt om bepaalde situaties uniform te regelen. Sommige gemeenten geven ook de voorkeur aan een beheersverordening omdat het idee bestaat dat een beheersverordening geen planschaderisico's met zich mee kan brengen. Dit laatste is echter niet juist.

Naast planschade, moet de gemeente ook aandacht hebben voor de rechtsbescherming. Per sectorale wet zal moeten worden beoordeeld hoe breed de kring van belanghebbenden is en welke mogelijkheden voor rechtsbescherming aan eigenaars en gebruikers of bewoners geboden wordt.

Van sommige juridische instrumenten is niet op voorhand duidelijk of een ruim gebruik door de rechter is toegestaan. Zo biedt artikel 77 sub 5 Onteigeningswet de mogelijkheid om panden te onteigenen die zodanig in verval zijn geraakt of verminkt dat zij de omgeving in ernstige mate ontsieren, maar hier wordt zelden gebruik van gemaakt. Wil een gemeente de registratie van leegstaande panden afdwingen, dan zal de raad eerst een Leegstandsverordening moeten vaststellen.



Op basis van artikel 29 van de Woningwet (oud) waren B&W verplicht een woning onbewoonbaar te verklaren, indien een woning ongeschikt is voor bewoning en deze niet alsnog door middel van het treffen van voorzieningen in bewoonbare staat kan worden gebracht. Op basis van artikel 36 van de Woningwet (oud) waren B&W verplicht om een onbewoonbaar verklaarde woning die gevaar of ernstige hinder oplevert te slopen of andere maatregelen te nemen om gevaar of hinder weg te nemen. Met de wijziging van de Woningwet per 1 april 2007 zijn de artikelen uit de Woningwet die de onbewoonbaarverklaring regelden (de art. 29 tot en met

39) geschrapt. Wordt op dit moment een woning aangetroffen die niet geschikt is voor bewoning dan kan de gemeente op grond van artikel 1b in een handhavingsbesluit vorderen dat het gebruik wordt gestaakt. Daarmee heeft een gemeente materieel de beschikking over hetzelfde handhavinginstrumentarium als onder de oude Woningwet. De last onder dwangsom of de bestuursdwang gericht op het beëindigen van het gebruik betreft vooral de aspecten veiligheid en gezondheid. Er moet daarbij sprake zijn van een situatie waarbij een woning door het treffen van voorzieningen niet alsnog 'bewoonbaar' kan worden gemaakt. Het treffen van voorzieningen dient niet alleen technisch onmogelijk te zijn, maar ook economisch niet-lonend. Bepalend voor dit laatste is dat de kosten van de voorzieningen niet meer kunnen worden terugverdiend binnen de geschatte levensduur van de woning. Naarmate een woning ouder is, is de terugverdientermijn navenant korter.

De invoering van een integrale Omgevingswet – en daarmee het intrekken van de WABO en de invoering van weer nieuw overgangsrecht - zal het er voor de gemeenten niet gemakkelijker op maken een effectief leegstandsbeleid te voeren. Het lijkt mij zonder meer aan te bevelen vooraf een draaiboek voor leegstandsbeleid op te stellen, waarin de inzet van de juridische en andere instrumenten wordt gemotiveerd. Alleen dan kan men zowel ambtelijk als bestuurlijk tussen de bomen het bos blijven zien. Dat laatste lijkt mij een *conditio sine qua non* voor een effectief leegstandsbeleid.

Bestrijding van leegstand en het bevorderen van herbestemming kan gebaseerd worden op de volgende cases posities:

1. Gemeente wenst vast te houden aan huidige bestemming. Gemeente beschouwt leegstand als een tijdelijke situatie die door partijen maar voor lief genomen moet worden.
2. Gemeente en private partijen gaan in gesprek over toekomstige bestemmingen en hebben daarvoor tijd nodig. Gedurende deze overleg en ontwikkeling periode (maximaal 10 jaar) kan het project tijdelijk een andere bestemming gegeven worden (veelal tijdelijk wonen).

3. Gemeente en private partijen zijn het nu al eens over het anders bestemmen van projecten en brengen dit vervolgens direct in uitvoering.

Partijen en met name de gemeente hebben een heel scala aan wettelijke instrumenten ter beschikking om tot planvorming en uitvoering te komen vanuit de boven beschreven drie cases posities.

Tijdens het seminar "Juridische instrumenten voor de bestrijding van leegstand en verpaupering" zal specifiek ingegaan worden op de voorgenomen wetswijzigingen in het kader van de verlenging van de Crisis en Herstel Wet toegespitst op het tijdelijk transformeren van kantoren naar wonen voor een periode van 10 jaar. Tevens zullen daarbij de nieuwe mogelijkheden van het Bouwbesluit 2012 besproken worden zoals deze vanaf 1 april as er zullen zijn.

Seminar "Juridische instrumenten voor de bestrijding van leegstand en verpaupering" 26 april 2012, Amersfoort
Klik op datum

4. De nieuwe Omgevingswet is in aantocht: geef ook uw reactie!

Als u wilt bouwen of een bouwplan moet beoordelen, dan heeft u te maken met vele en complexe regels. Verder vertonen deze regels weinig samenhang. Snelle beoordeling en besluitvorming is dan ook niet altijd aan de orde. Daarom gaan de regels van het omgevingsrecht op de schop. De kaders voor de nieuwe Omgevingswet kunt u vinden in de notitie [Stelselwijziging Omgevingsrecht \(www.rijksoverheid.nl/documenten-en-publicaties/kamerstukken/2012/03/09/stelselwijziging-omgevingsrecht.html\)](http://www.rijksoverheid.nl/documenten-en-publicaties/kamerstukken/2012/03/09/stelselwijziging-omgevingsrecht.html). De Omgevingswet wordt straks hét wettelijk kader voor bouwen en ontwikkelen in Nederland. Met de Omgevingswet worden 15 wetten, zoals de Wro, de Wet milieubeheer en de Wabo, gebundeld. Bestemmingsplannen en APV-toestemmingen (zoals een kap- en terrassenvergunning) worden opgenomen in één omgevingsverordening. Iedereen kan tot 11 april a.s. reageren op de Omgevingswet via de internet-consultatieronde (www.internetconsultatie.nl). Vereniging Stadswerk Nederland doet hieraan mee en bundelt uw reacties en/of verwerkt uw reactie in een advies namens Stadswerk richting de minister. Stuur uw

reactie aan info@stadswerk.nl t.a.v. van Christa Lagerweij-Duits.

Agenda:

Cursus "Verjaring en illegaal grondgebruik"

3 april 2012, Rotterdam

Masterclass "Integrale handhaving in de praktijk"

3 april 2012, Zwolle

Cursus "Kabels en leidingen in last"

12 april 2012, Zwolle

Masterclass "Verjaring en illegaal grondgebruik"

17 april 2012, Assen

Cursus "Kabels en leidingen in last"

19 april 2012, Alphen aan den Rijn

Seminar "Juridische instrumenten voor de bestrijding van leegstand en verpaupering" 26 april 2012, Amersfoort

Seminar "Bedrijfsgronden in erfpacht uitgeven met een uitgekend financieringsmodel" 7 mei 2012, Woerden

Masterclass "Vaardig met de dagvaarding"

10 mei 2012, Rotterdam

Klik op datum

Bureau | Kennis organiseert cursussen, seminars en actualiteitenbijeenkomsten voor medewerkers binnen de publieke- en bouwsector. Uitsluitend verzorgd door ervaren sprekers en (praktijk)docenten. Zij die bekend zijn met dan wel binnen de publieke- en/of bouwsector en problemen binnen de dagelijkse praktijk van toehoorders herkennen. Zij spreken als geen ander de taal van de deelnemer en dragen direct toepasbare oplossingen aan. Professionals met een grote staat van dienst.

www.bureau-kennis.net

info@bureau-kennis.net