



In dit nummer:

- Nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro)
- Verdragingschade
- Gevolgschade na gebreken

Nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro)



het individu kan worden gedragen. De wet spreekt daarom thans van een 'tegemoetkoming in de schade'. Daarnaast wordt het begrip 'schade' enigszins beperkt door schade te definiëren als 'inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak'. Enkel in geval daarvan sprake is, komt de aanvrager in beginsel voor een vergoeding in aanmerking. Gevolg hiervan is bijvoorbeeld dat planschade die bestaat uit een tijdelijke verstoring van het woongenot niet meer voor vergoeding in aanmerking komt. Onder de oude regeling was dat nog wel het geval.

In de nieuwe wet komt schade niet voor vergoeding in aanmerking, indien die schade binnen het normale maatschappelijke risico van de aanvrager valt. Het begrip 'normaal maatschappelijk risico' is vaag, maar wordt enigszins ingekleurd door de nieuwe regeling zelf. Indien er namelijk sprake is van schade, of dat nu gaat om inkomensderving dan wel om waardevermindering van de onroerende zaak, blijft 2% van die schade voor rekening van de aanvrager. Inkomensderving of daling van de waarde van de onroerende zaak – tot 2% – beschouwt de overheid als 'normaal maatschappelijk risico'. Indien burgemeester en wethouders van mening zijn dat een groter deel van de schade binnen het 'normaal maatschappelijk risico' valt, dienen zij dat goed te motiveren. De '2%' regeling gaat overigens voor planschade, geleden onder de oude WRO, pas gelden voor claims die na 1 september 2010 worden ingediend. →

Op 1 juli 2008 zal de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (afgekort Wro) in werking treden. Deze wet brengt een aantal veranderingen met zich, die voor woningcorporaties van belang zijn. In dit artikel zullen we de belangrijkste wijzigingen ten opzichte van de oude wet (Wet op de ruimtelijke ordening; afgekort WRO) op een rij zetten. In de nieuwe wet is onder meer de doorlooptijd van procedures aanzienlijk verkort; dat geldt bijvoorbeeld voor de procedure tot vaststelling van een bestemmingsplan. De zelfstandige projectprocedure (artikel 19 WRO) bestaat in de nieuwe Wro niet meer; daarvoor in de plaats komt het zogenoemde projectbesluit. Voorts is de planschaderegeling gewijzigd, die wij eerst zullen bespreken.

Planschade

Op een aantal punten wijkt de nieuwe regeling inhoudelijk af van de oude regeling. Doel van de nieuwe regeling is het aantal verzoeken om vergoeding van planschade (artikel 49 WRO) terug te dringen alsmede de hoogte

van de toegewezen claims. Uitgangspunt bij de nieuwe regeling is dat een ieder die nadeel ondervindt van een ontwikkeling in de samenleving dit nadeel in beginsel zelf dient te dragen. Er kan alleen sprake zijn van vergoeding, voor zover dat nadeel redelijkerwijs niet meer door

→ **Nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro)**

Met betrekking tot de nieuwe planschaderegelingen merken we tot slot nog op dat de nieuwe wet de aanvrager verplicht om een aanvraag om planschadevergoeding te voorzien van een motivering en een onderbouwing van de hoogte van de gevraagde vergoeding. Ook op deze wijze wordt getracht de toename van het aantal claims te beperken.

De bestemmingsplanprocedure

Onder de oude wettelijke regeling behoeven bestemmingsplannen de goedkeuring van gedeputeerde staten (GS), alvorens zij in werking traden. In de nieuwe Wro behoeven bestemmingsplannen niet meer de goedkeuring van GS. De bestemmingsplanprocedure wordt daardoor aanmerkelijk verkort. Nadat een ontwerp-bestemmingsplan ter inzage is gelegd kan een ieder tegen dit ontwerp zienswijzen indienen (de termijn daarvoor bedraagt zes weken). Daarna dient de gemeenteraad binnen twaalf weken een besluit te nemen over de vaststelling van het bestemmingsplan.



Is het bestemmingsplan vastgesteld, dan dient de bekendmaking van dat besluit binnen twee weken daarna plaats te vinden. Alleen voor belanghebbenden staat vervolgens beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De beroepstermijn bedraagt zes weken. Het een en ander komt er op neer dat de termijn tussen terinzagelegging van het plan en de inwerkingtreding daarvan maximaal 26 weken bedraagt.

De rol van GS bij het vaststellen van een bestemmingsplan is echter niet helemaal

verdwenen. Gedurende de termijn dat het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage ligt, kunnen GS eveneens een zienswijze indienen. Neemt de gemeenteraad deze zienswijze niet (of niet volledig) over, dan kunnen GS nadien een aanwijzing geven. Wordt een dergelijke aanwijzing gegeven, dan gaat het gedeelte van het bestemmingsplan waarop de aanwijzing van GS ziet, geen onderdeel uitmaken van het vastgestelde plan.

Tot slot merken wij nog op dat de nieuwe wettelijke regeling de gemeente verplicht voor haar gehele grondgebied (zowel binnen als buiten de bebouwde kom) bestemmingsplannen vast te stellen. Onder de oude regeling gold die verplichting enkel voor de gebieden gelegen buiten de bebouwde kom.

Het projectbesluit

De zelfstandige projectprocedure (artikel 19 lid 1 en 19 lid 2 WRO) komt met invoering van de nieuwe Wro te vervallen. Hiervoor in de plaats komt het zogenaamde projectbesluit. De gemeenteraad kan een dergelijk besluit nemen indien het gaat om een project van gemeentelijk belang. De vrijstelling ex artikel 19 lid 3 WRO (de zgn. buitenplanse vrijstelling) blijft wel bestaan; de vrijstelling wordt voortaan aangeduid als een 'buitenplanse ontheffing'.

Ook voor een projectbesluit geldt dat een dergelijk besluit dient te zijn voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Nieuw is echter dat gemeenten verplicht zijn – binnen één jaar nadat het projectbesluit onherroepelijk is geworden – een ontwerp-bestemmingsplan ter visie te leggen, waarin het project dient te zijn ingepast. In bepaalde gevallen kan die termijn overigens drie (of soms vijf) jaar zijn. Nu een projectbesluit verplicht tot het binnen een bepaalde termijn ter visie leggen van een ontwerp-bestemmingsplan, zouden gemeenten van dit instrument wel eens aanzienlijk minder gebruik kunnen gaan maken. ■

Guus van Galen en Jos van den Mosselaar, advocaten te Best

Gevolgschade na gebreken

Volgens de wet is de verhuurder verplicht gebreken aan het gehuurde te herstellen. Doet hij dit niet, dan heeft de huurder krachtens de wet de mogelijkheid het gebrek zelf te (laten) herstellen. De kosten die hij hiervoor maakt, mag hij in mindering brengen op de huurprijs. Ook kan de huurder via de rechter huurprijsvermindering vorderen als door het gebrek sprake is van een aanzienlijke aantasting van het woongenot. Daarnaast kan een huurder recht hebben op vergoeding van de schade die hij heeft geleden als gevolg van het gebrek. Maar in welke situaties is de verhuurder daadwerkelijk verplicht om deze zogenaamde gevolgschade te vergoeden?

Oude algemene huurvoorwaarden

Op 1 augustus 2003 is het nieuwe huurrecht in werking getreden. Veel algemene huurvoorwaarden zijn na deze datum aangepast. In oude huurvoorwaarden wordt gevolgschade veroorzaakt door gebreken vaak uitgesloten. Een dergelijke uitsluitingsclausule, of in juridische termen 'exoneratieclausule', was onder het oude recht toegestaan en ook noodzakelijk. Immers, in het oude recht ging men er van uit dat op de verhuurder een risicoaansprakelijk rustte voor schade die was ontstaan als gevolg van gebreken aan het gehuurde. Risicoaansprakelijkheid houdt in dat men aansprakelijk is voor schade die een ander lijdt, zonder dat er sprake hoeft te zijn van schuld of verwijt bij degene die door de benadeelde wordt aangesproken of die op grond van de wet verantwoordelijk is. De verhuurder had echter wel de mogelijkheid om deze risicoaansprakelijkheid in het huurcontract uit te sluiten. Vandaar dat in veel standaard algemene huurvoorwaarden was opgenomen dat de verhuurder niet aansprakelijk was voor schade als gevolg van gebreken, tenzij sprake was van grove schuld of ernstige nalatigheid.

Huidig huurrecht

In het huidige huurrecht ligt de aansprakelijkheid van de verhuurder voor schade als gevolg van gebreken wat genuanceerder. De wetgever acht de verhuurder op grond van artikel 7:208 BW alleen aansprakelijk indien het gebrek bij het



aangaan van de huurovereenkomst al aanwezig was en de verhuurder het toen kende of had behoren te kennen, of indien de verhuurder heeft gezegd dat er geen gebreken zijn. Voor schade die tijdens de huurovereenkomst ontstaat, is de verhuurder alleen aansprakelijk als het gebrek hem kan worden toegerekend. Met andere woorden: als de verhuurder hiervoor een verwijt kan worden gemaakt.

Wanneer toerekenbaar?

Stel dat de huurder een lekkage meldt in zijn slaapkamer. De lekkage is vermoedelijk veroorzaakt doordat tijdens een storm een dakpan is verschoven, of doordat een loodslab aan de zijkant van een dakkapel niet meer goed afdicht. Door de lekkage ontstaan vochtplekken op het behang. De huurder wil dit vergoed hebben. Maar is dit ook terecht? In de regel zullen verhuurders in dit soort situaties de huurder vaak verwijzen naar zijn inboedelverzekeraar met als argument dat de verhuurder niet aansprakelijk is voor gevolgschade veroorzaakt door gebreken. Vaak zal de kwestie hiermee zijn opgelost. Echter, de verhuurder moet beseffen dat hij in sommige gevallen wel degelijk aansprakelijk is voor de schade die de huurder lijdt. Dit is het geval wanneer, zoals

hiervoor opgemerkt, de verhuurder een verwijt kan worden gemaakt voor het ontstaan van de schade. Dit kan bijvoorbeeld zijn wanneer de schade is verergerd, doordat de lekkage niet tijdig is hersteld. Zou in het bovengenoemde voorbeeld de verhuurder bijvoorbeeld pas na een maand langskomen voor een inspectie en eventueel herstel, dan is de kans groot dat de lekkage inmiddels erger is geworden omdat deze kon voortduren. In dat geval kan het gebrek (de lekkage) wel toerekenbaar zijn aan de verhuurder. De verhuurder zal in dat geval ook de schade die de huurder aan het behang heeft, moeten vergoeden. Ook kan de verhuurder aansprakelijk zijn voor gevolgschade indien er wel snel wordt ingegaan op de klachten van de huurder, maar het heel lang duurt alvorens het gebrek kan worden hersteld. Bijvoorbeeld indien herstel niet zo eenvoudig is, of er achteraf gezien toch ingrijpendere maatregelen moeten worden genomen. Het komt wel eens voor dat er maanden overheen gaan alvorens een bepaald gebrek afdoende is hersteld. In dat geval kan de verhuurder ook aansprakelijk zijn voor de gevolgschade die de huurder als gevolg van dit gebrek heeft geleden. Een huurder mag immers verwachten dat hij een woning huurt waarin geen gebreken zitten.

De verhuurder is zoals gezegd ook aansprakelijk voor de gevolgschade van gebreken, indien het gebrek bij het aangaan van de huurovereenkomst al aanwezig was en de verhuurder het toen kende of had behoren te kennen. Indien er bij de mutatie van een woning al sprake is van een gebrek, maar dit niet gelijk wordt verholpen, dan is de eventuele schade die voortvloeit uit het gebrek ook voor rekening van de verhuurder. Een verhuurder doet er dan ook goed aan om bij mutatie de woning op gebreken te controleren en deze terstond te herstellen. Let op: ook schade als gevolg van gebreken die de verhuurder had behoren te kennen, komt in dat geval voor rekening van de verhuurder. Bijvoorbeeld indien er sprake is van een gebrek waarvan bekend is dat dit zich in meerdere soortgelijke woningen voordoet. In die situaties kan de verhuurder de huurder dus niet zonder meer doorverwijzen naar de inboedelverzekeraar, maar kan er wel degelijk een plicht tot schadevergoeding zijn. Uiteraard moet het wel gaan om een gebrek waarvoor de verhuurder verantwoordelijk is, en niet een gebrek dat de huurder moet verhelpen (een kleine herstelling bijvoorbeeld).

Conclusie

Schade als gevolg van plotseling optredende gebreken gedurende de huurovereenkomst is niet voor rekening van de verhuurder als er gewoon regulier- en planmatig onderhoud wordt uitgevoerd. Indien de verhuurder echter niet tijdig reageert op de melding van het gebrek, of nalaat tijdig passende maatregelen te nemen, kan de huurder recht hebben op vergoeding van zijn schade. Dit is ook het geval indien het gebrek bij het aangaan van de huurovereenkomst al aanwezig was en de verhuurder het toen kende of had behoren te kennen, maar heeft nagelaten om maatregelen te nemen. In die gevallen kan de huurder wel degelijk recht hebben op vergoeding van de schade die hij als gevolg van het gebrek heeft geleden. Het is dan ook verstandig om tijdig te reageren op onderhoudsmeldingen van de huurder. ■

mr. Tanja de Groot, advocaat te Woerden

Vertragingsschade

In de bouw wordt een project niet altijd overeenkomstig de planning gerealiseerd. Soms wordt later gestart dan wel wordt de overeengekomen bouwtijd door de aannemer overschreden. In dit artikel wordt ervan uitgegaan dat op de aannemings-overeenkomst de UAV '89 van toepassing zijn verklaard.

Als de aannemer een project te laat oplevert, heeft de UAV '89 de schade voor de opdrachtgever gefixeerd door in § 42 een bedrag per dag vertraging op te nemen. Dit bedrag bedraagt echter slechts (omgerekend) € 34,03 per dag, als gevolg waarvan in het bestek vrijwel altijd een veel hoger bedrag (en per woning) wordt opgenomen. In het geval de aannemer vertragingsschade lijdt, omdat bijvoorbeeld later met het werk kan worden gestart dan gepland en de oorzaak daarvan niet aan de aannemer kan worden toegerekend, is de vraag op welk schadebedrag de aannemer recht kan doen gelden. De vertragingsschade van de aannemer is immers niet gefixeerd in de UAV '89, nu aard en omvang van de schade vaak zo uiteenlopend is dat het vooraf vaststellen hiervan niet goed mogelijk wordt geacht. Voor een opdrachtgever betekent dit dat hij nadien met een vooraf niet goed in te schatten schadebedrag kan worden geconfronteerd. Voor opdrachtgevers vormt dit vaak aanleiding om in het bestek een bepaling op te nemen die luidt dat de opdrachtgever niet aansprakelijk is voor de gevolgen van vertraging in het werk.

Recentelijk heeft de Raad van Arbitrage voor de Bouw (RvA) zich uitgelaten over de vraag of een opdrachtgever zich op een dergelijke bepaling kan beroepen, waarbij in deze zaak de opdrachtgever de hoofdaannemer was en de aannemer de onderaannemer. Bij aanvang van het werk bleek al vrij snel dat het werk tot vertraging zou leiden, hetgeen voor de onderaannemer aanleiding was om onmiddellijk schriftelijk bij de hoofdaannemer te melden dat de vertraging voor hem tot schade zou leiden die de hoofdaannemer zou moeten vergoeden. Het onmiddellijk melden van vertragingsschade is van groot belang aangezien § 6 lid 15 van de UAV'89 als één van de verplichtingen van de aannemer noemt dat indien de aannemer meent nog andere aanspraken op de opdrachtgever te

hebben (naast o.a. de aanneemsom en meerwerk), hij die zo spoedig mogelijk schriftelijk bij de opdrachtgever moet melden. Deze melding moet op een zodanig tijdstip geschieden dat de opdrachtgever nog actie kan ondernemen. Reageert de onderaannemer te laat, dan loopt hij het risico dat hij geen aanspraak op vergoeding van schade meer kan maken. Zo werd het indienen van een vordering wegens vertragingsschade vier maanden na oplevering door de RvA als te laat aangemerkt.

In deze zaak verweerde de hoofdaannemer zich tegen de vordering van de onderaannemer door te verwijzen naar de uitsluiting van aansprakelijkheid die was opgenomen in de algemene voorwaarden van de hoofdaannemer. De onderaannemer verweerde zich door te stellen dat er sprake was van een kennelijk onredelijk bezwarend beding en dat het beroep op uitsluiting in strijd met de redelijkheid en billijkheid was. De RvA heeft zich niet over het eerste verweer uitgelaten, doch wel uitgesproken dat, mede gelet op het feit dat de hoofdaannemer deel uitmaakte van een groot bouwbedrijf, het inroepen van dit beding in deze omstandigheden naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is. Alhoewel in deze zaak de RvA mede inging op de verhouding in grootte tussen hoofdaannemer en onderaannemer, valt niet in te zien dat, wanneer de verhouding anders ligt, er geen beroep zou kunnen worden gedaan op de redelijkheid en billijkheid indien de aansprakelijkheid voor vertragingsschade zou zijn uitgesloten. Ook voor een grotere aannemer kan vertragingsschade soms aanzienlijk zijn. Een beroep op de redelijkheid en billijkheid zal sneller aan de orde zijn indien er omstandigheden zijn die tot vertraging hebben geleid en welke omstandigheden niet aan de aannemer kunnen worden toegerekend en waarmee hij vooraf geen rekening behoefde te houden. Bovenstaande betekent dat ook al wordt in het bestek een bepaling opgenomen over de uitsluiting van de aansprakelijkheid van de opdrachtgever voor vertragingsschade, de kans zeer wel aanwezig is dat deze bepaling in rechte geen stand zal houden. ■

Poppe Merkus, advocaat te Best

Rechtsgebieden

Rechtsgebieden waarop Van Breevoort & Ter Meulen Advocaten actief is:

- Huurrecht
- Volkshuisvestingsrecht
- Rechtspersonenrecht
- Vastgoedrecht
- Ondernemingsrecht
- Bestuursrecht
- Arbeidsrecht
- Fiscaal recht

Colofon

Recht IN Huis is een uitgave van Van Breevoort & Ter Meulen Advocaten juni 2008, 10e jaargang, nummer 2

Redactie

mr. Tanja de Groot
mr. Guus van Galen

Vormgeving en coördinatie

PennArts BV

Drukwerk

Grafifors BV, Amersfoort

Adressen:

Vestiging Best

Raadhuisstraat 42, 5683 GG Best
Postbus 82, 5680 AB Best
fax: 0499 33 83 98

Vestiging Woerden

Korenmolenaar 1d
3447 GG Woerden
Postbus 73, 3440 AB Woerden
fax: 0348 48 70 01

Centraal telefoonnummer:

0499 33 83 99