

### Eerste jurisprudentie vergunningvrij bouwen

Het vergunningvrij bouwen is met de invoering van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) op 1 oktober 2010 sterk uitgebreid. Inmiddels zijn de eerste uitspraken omtrent het vergunningvrij bouwen in het kader van de Wabo gepubliceerd. Een opvallende uitspraak tussen deze eerste uitspraken is die van de voorzieningenrechter te Den Bosch d.d. 22 oktober 2010. In deze uitspraak kwam een omwonende op tegen een tuinpaviljoen van zijn buurman, waarvoor op 18 januari 2010 een vergunning was verleend. Niet ter discussie stond dat voor het tuinpaviljoen per 1 oktober 2010 geen vergunning meer zou zijn vereist en het tuinpaviljoen dus vergunningvrij zou kunnen worden gebouwd.

De voorzieningenrechter toetste ambtshalve of de omwonende nog een procesbelang had bij zijn beroep en oordeelde dat dit niet het geval was. Door het instellen van het beroep kan de omwonende namelijk niet in een gunstigere positie komen te verkeren, zodat in dat opzicht het procesbelang ontbreekt. De omwonende werd zodoende niet-ontvankelijk verklaard.

De volledige uitspraak is te raadplegen op [www.rechtspraak.nl](http://www.rechtspraak.nl) onder LJN nummer BO 2154.

### Plegen van onderhoud door VvE

Op 15 februari jl. heeft de Eerste Kamer ingestemd met het wetsvoorstel 'Wijziging Burgerlijk Wetboek en Woningwet inzake plegen van onderhoud door verenigingen van eigenaars'. Met dit wetsvoorstel kunnen gemeenten Verenigingen van Eigenaars (VvE) activeren om het onderhoud aan appartementen te stimuleren, waaronder een recht om de VvE bijeen te roepen, toe te spreken en voorstellen te doen. Verder krijgt de gemeente de mogelijkheid om de rechter machtiging te verzoeken voor het geval een appartementseigenaar geen medewerking of toestemming verleent tot het verrichten van een feitelijke handeling, zoals het plegen van onderhoud.

De datum van inwerkingtreding dient nog te worden vastgesteld. Wij houden u hieromtrent op de hoogte.

### Retentierecht als zekerheid bij wanbetaling

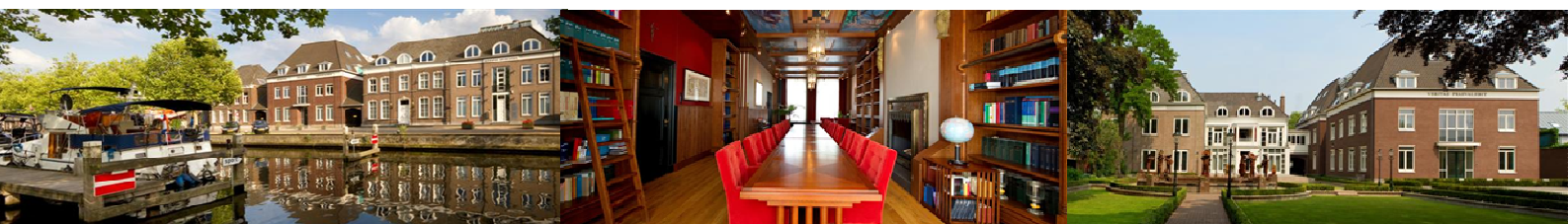
Stel: een aannemer heeft al zijn werkzaamheden uitgevoerd, het werk opgeleverd en dus aan al zijn verplichtingen voldaan. De opdrachtgever moet dan vaak zijn verplichting tot betaling nog nakomen. Er is voor de aannemer in zo'n geval een risico dat hij zijn rekeningen na de oplevering niet betaald krijgt, omdat de opdrachtgever niet wil of niet kan betalen. Het gebruik maken van de bevoegdheid tot het uitoefenen van het retentierecht kan uitkomst bieden en geeft de aannemer bescherming.

Het retentierecht is kort gezegd de bevoegdheid van een schuldeiser om een zaak niet aan zijn schuldenaar te verschaffen, totdat zijn vordering wordt voldaan. Een bekend voorbeeld van een retentierecht is de garagehouder die de auto pas meegeeft, nadat de grote beurt is betaald. Retentie kan ook bij een bouwwerk. Er gelden wel belangrijke voorwaarden. Zo moet de aannemer nog de feitelijke macht hebben over het bouwwerk en moet hij zijn retentierecht kenbaar maken. Dit kan bijvoorbeeld door het plaatsen van hekwerken rond het bouwwerk met de tekst dat op het bouwwerk een retentierecht rust.

Let op.

Aan een retentierecht kleven ook gevaren. Als een aannemer zich ten onrechte op een retentierecht beroept – bijvoorbeeld omdat er geen opeisbare vordering is – ontstaat er aansprakelijkheid voor de schade van de opdrachtgever. Deze schade kan soms fors zijn.

Wij adviseren u graag verder over dit onderwerp.



## Tijdwinst in het bestuursrecht!?

Een procedure in het bestuursrecht kan de nodige tijd vergen. Om in bepaalde gevallen tijdwinst te boeken is circa één jaar geleden de Wet bestuurlijke lus geïntroduceerd. Bij toepassing van de bestuurlijke lus geeft een bestuursrechter het bestuursorgaan in een tussenuitspraak de mogelijkheid een gebrek in de besluitvorming te herstellen in plaats van het besluit direct te vernietigen. Een jaar na dato blijken de betrokkenen bij toepassing van de bestuurlijke lus echter toch nog zo'n 6 maanden te moeten wachten op een definitieve eindspraak. Hoewel door toepassing van de bestuurlijke lus de finale geschilbeslechting sneller verloopt, stemt de looptijd van een procedure de betrokkenen nog niet echt tevreden.

Het versnellen van bestuursrechtelijke zaken heeft niet alleen de aandacht van de wetgever, maar staat ook op de agenda van de rechterlijke instanties. Zo werd bijvoorbeeld onlangs bekend gemaakt dat de rechtbanken vanaf 1 januari 2012 voor bestuurlijke zaken sneller een zitting zullen plannen.

Op onze website [www.arpa-advocaten.nl](http://www.arpa-advocaten.nl) kunt u een onderzoek naar de werking van de bestuurlijke lus raadplegen.

## Meer informatie of vragen?



**mr. Suzanne van Loon**  
[s.vanloon@bierensgroup.com](mailto:s.vanloon@bierensgroup.com)  
0413 - 31 17 55

**mr. Ingrid Janssen**  
Lid van de Vereniging voor Bouwrecht  
[i.janssen@bierensgroup.com](mailto:i.janssen@bierensgroup.com)  
0413 - 31 17 55



## Niet benadeeld, dan ook geen vernietiging

In januari 2011 heeft de Raad van State uitspraak gedaan in een zaak waarin zij voor de eerste keer het relativiteitsvereiste uit de Crisis- en herstelwet heeft toegepast. Het relativiteitsvereiste houdt in dat een besluit niet kan worden vernietigd, als het niet de belangen van de klager schendt.

In deze zaak waren een aantal omwonenden in beroep gekomen tegen een bestemmingsplan dat de aanleg van een nieuwe woonwijk mogelijk maakte. Deze omwonenden kwamen onder meer op tegen een zogenoemde milieuzone. De Raad van State gaf hen gelijk en oordeelde dat dit onderdeel door de gemeente niet met de juiste zorgvuldigheid was voorbereid. Echter, tot een vernietiging van het bestemmingsplan leidde dit niet, omdat de omwonenden ver buiten de grens van de milieucirkel wonen. De belangen van de omwonenden waren daardoor niet geschonden, aldus de Raad van State.

Met de introductie van het relativiteitsvereiste in de Crisis- en herstelwet in maart 2010 heeft de wetgever vastgelegd dat er een onlosmakelijk verband moet zijn tussen de beroepsgrond en de daadwerkelijke redenen voor het beroep. Een breed scala aan beroepsgronden aanvoeren om het besluit of bestemmingsplan tegen te houden, terwijl deze beroepsgronden zich richten op onderdelen die belanghebbende niet raken, behoort dus tot de verleden tijd.

Hoewel het relativiteitsvereiste op dit moment alleen geldt in zaken waarop de Crisis- en herstelwet van toepassing is, zal dit vereiste naar verwachting blijvend onderdeel gaan uitmaken van de bestuursrechtelijke toetsing. Uit het in voorbereiding zijnde wetsvoorstel Aanpassing bestuursprocesrecht is namelijk af te leiden dat het relativiteitsvereiste een vaste plek in de Algemene wet bestuursrecht zal krijgen.

De volledige uitspraak is te raadplegen op [www.rechtspraak.nl](http://www.rechtspraak.nl) onder LJN nummer BP 1352.

### Disclaimer

De informatie in ARPA Bouwkennis is bedoeld ter voorlichting van cliënten en andere relaties. De inhoud is van algemene en informatieve aard en geldt niet als juridisch advies. Voor een individueel advies kan vanzelfsprekend contact worden opgenomen met een van onze advocaten.