



Nieuwsbrief

VASTGOED EN GRONDZAKEN

EDITIE 8



Een woordje vooraf



Beste relatie,

Inmiddels zitten we alweer in de laatste maand van 2024. Dat betekent de 4e en laatste nieuwsbrief van Metafoor Vastgoed voor dit jaar.

In deze nieuwsbrief een mooie mix van artikelen. Van uitleg over veranderende wet en regelgeving tot en met een interessante praktijkcasus van onze vastgoedadviseur bij een gemeente. En dan maken we ook nog samen de balans op door de 5 meest gelezen artikelen uit te lichten.

In deze nieuwsbrief lees je de volgende artikelen:

1. [De gemeentelijke handhavingplicht onder de Wet betaalbare huur](#)
2. [Gemeentelijke vastgoedaankopen: een strategische blik op de toekomst](#)
3. [Top 5 artikelen over maatschappelijk vastgoed in 2024: dit hield ons bezig](#)
4. [Verstopt achter een erfgrans? Dit moet je weten over noodwegen en verjaring](#)

We wensen jullie veel leesplezier! Bedankt voor de samenwerking in 2024 en tot de volgende nieuwsbrief in 2025.



Peter Broer, Directeur

De gemeentelijke handhavingsplicht onder de Wet betaalbare huur



Op 1 juli 2024 is de Wet betaalbare huur in werking getreden. Deze wet brengt vergaande gevolgen met zich mee en heeft met name als doel om het middenhuursegment te reguleren.^[1] Een onderdeel van deze regulering ziet op het doortrekken van het woningwaarderingstelsel (WWS) naar de middenhuursector. Het WWS is een puntensysteem op basis waarvan de maximale (toegestane) huurprijs van een woning wordt vastgesteld. Waar het WWS voorheen alleen gold voor woningen in de sociale sector^[2], is deze nu ook (grotendeels) van toepassing op het middenhuursegment. Nog ingrijpender is dat het WWS met de invoering van de Wet betaalbare huur een dwingend karakter heeft gekregen. Dit heeft onder andere tot gevolg dat verhuurders gebonden zijn aan het WWS, en dat gemeenten per 1 januari 2025 verantwoordelijk zijn voor het handhaven op de maximale huurprijzen. In dit artikel gaan we verder in op het dwingende karakter van het WWS en de gemeentelijke handhavingsplicht.

Dwingend karakter woningwaarderingstelsel (WWS)

Voor de invoering van de wet, was de maximale huurprijs voor woningen in het sociale- en middenhuursegment voor huurders afdwingbaar. Bij een te hoge huurprijs, konden huurders - binnen 6 maanden na ingangsdatum van de huurovereenkomst - naar de Huurcommissie of de rechter stappen om te vragen om een huurverlaging. Voor de verhuurder waren er geen sancties verbonden aan het vragen van een te hoge huurprijs. Het enige risico dat een verhuurder liep, is dat het huurbedrag als gevolg van een toetsing door de Huurcommissie werd gecorrigeerd naar het juiste bedrag. Bij het vragen van te veel huur liep de verhuurder dus weinig risico's, terwijl er wel veel viel te verdienen.

Na inwerkingtreding van de wet kunnen huurders de huurprijs op elk moment laten toetsen door de Huurcommissie. Daarnaast is het WWS na invoering van de wet niet slechts afdwingbaar, maar heeft het een dwingend karakter. Dit houdt in dat verhuurders van woningen in het sociale- en middenhuursegment per 1 januari 2025 verplicht zijn om zich te houden aan het puntenstelsel en de bijbehorende maximale huurprijzen. Doen verhuurders dit niet, zijn zij in overtreding van deze dwingende norm.

Naast de reguliere route voor het laten toetsen van de huurprijs bij de Huurcommissie, hebben huurders vanaf 1 januari 2025 een tweede mogelijkheid voor het laten toetsen van de huurprijs, namelijk via de gemeente. Gemeenten krijgen de bevoegdheid om toezicht te houden en over te gaan tot handhaving indien dat nodig is. In tegenstelling tot de Huurcommissie, kunnen gemeenten verhuurders straks ook sancties opleggen wanneer bij een toetsing van de huurprijs blijkt dat de huurprijs te hoog is.

Uitbreiding van de toezichthoudende rol van gemeenten

In het kader van de Wet goed verhuurderschap kregen gemeenten al enkele taken als toezichthouder en moesten zij handhaven op de algemene regels van goed verhuurderschap. Hiervoor hebben gemeenten een meldpunt Goed verhuurderschap moeten inrichten, waar huurders terecht kunnen met vragen en klachten over verhuurders. Met de invoering van de Wet betaalbare huur wordt dit takenpakket van de gemeente verder uitgebreid, en krijgt zij een nog grotere rol in het bevorderen van goed verhuurderschap en het voorkomen van ongewenste verhuurpraktijken. Gemeenten krijgen namelijk de bevoegdheid om te handhaven wanneer verhuurders van woningen in het sociale- en middenhuursegment zich niet houden aan de volgende regels over huurprijsbescherming:

- Verhuurders moeten zich houden aan het WWS;
- Verhuurders mogen geen huurverhoging voorstellen die hoger is dan wettelijk toegestaan;
- Elke huurder moet bij aanvang van de huurovereenkomst geïnformeerd worden over het aantal WWS-punten dat bij de betreffende woning hoort.

Huurprijsstoetsing

Wanneer een verhuurder de regels over goed verhuurderschap en de huurprijsbescherming niet in acht neemt, kan de gemeente een verhuurder door middel van de handhavinginstrumenten dwingen om zich aan de regels te houden. Zo kan de gemeente een verhuurder straffen door een bestuurlijke boete op te leggen en kan zij een last onder dwangsom opleggen om overtredingen in de toekomst te voorkomen. In enkele gevallen kan de gemeente ook beslissen om een verhuurvergunning in te trekken.

Wanneer huurders van mening zijn dat er een te hoge huurprijs wordt gehanteerd, kunnen zij op elk moment gedurende het huurcontract naar de Huurcommissie stappen en verzoeken om een toetsing van de huurprijs. De Huurcommissie kan (indien de huurprijs inderdaad te hoog is) met haar uitspraak de huurprijs meteen verlagen. Doen huurders dit verzoek binnen zes maanden na inwerkingtreding van de huurovereenkomst, dan heeft deze beslissing terugwerkende kracht, waardoor de nieuwe huurprijs gaat gelden vanaf de start van de huurovereenkomst en huurders het te veel betaalde aan huur terug kunnen krijgen.

Gemeenten krijgen deze bevoegdheid niet. Zij kunnen niet in een privaatrechtelijke overeenkomst tussen huurder en verhuurder treden om de huurovereenkomst aan te passen. De gemeente kan de verhuurder wel met bestuursrechtelijke handhaving bewegen om de huurprijs aan te passen. De huurverlaging geldt dan echter alleen vanaf het moment dat de toetsing heeft plaatsvonden. Daarmee heeft gemeentelijke handhaving dus geen terugwerkende kracht.

Gemeenten kunnen er ook voor kiezen om een huurder te verwijzen naar de Huurcommissie, met name wanneer dit voor de huurder resulteert in een gunstiger resultaat. Wanneer een huurder bijvoorbeeld een melding maakt bij de gemeente over de toetsing van de huurprijs, binnen zes maanden na inwerkingtreding van de huurovereenkomst, is het voor de huurder voordeliger wanneer de gemeente niet zelf de toets uitvoert maar de huurder doorverwijst naar de Huurcommissie. Als vastgesteld wordt dat er inderdaad sprake is van een te hoge huurprijs, dan kan de Huurcommissie de huurprijs - in tegenstelling tot de gemeente - meteen verlagen vanaf het moment dat de huurovereenkomst is aangevangen. Wordt de gemeente na die periode van zes maanden verzocht om een toetsing van de huurprijs, dan kan zij de toets zelf uitvoeren zonder dat de huurder hierdoor voordelen misloopt. Als de verhuurder de huurprijs niet aanpast naar aanleiding van de bestuurlijke handhaving door de gemeente, dan kan de huurder alsnog de Huurcommissie vragen om de huurprijs te toetsen en zo nodig te verlagen.

Grondslagen voor gemeentelijke handhaving huurprijzen

Gemeenten kunnen optreden op basis van verschillende signalen. Het meldpunt, dat in het kader van de Wet goed verhuurderschap verplicht is gesteld voor iedere gemeente, kan waardevolle informatie opleveren op basis waarvan de gemeente kan handhaven. Huurders kunnen bij het meldpunt terecht met klachten en signalen over ongewenst gedrag van verhuurders, waaronder het overschrijden van de maximale huurprijzen volgens het WWS.

Gemeenten kunnen daarnaast ook proactief handhaven, door eigen onderzoek te doen en vervolgens ambtshalve op te treden tegen verhuurders. Denk hierbij bijvoorbeeld aan het aanschrijven van huurders met algemene informatie over het WWS. Dit verschilt van de procedure bij de Huurcommissie, omdat de Huurcommissie enkel uitspraak doet op verzoek van een huurder. Uitspraken van de Huurcommissie die terug te vinden zijn in de openbare registers, kunnen wel door gemeenten gebruikt worden als basis voor een onderzoek of het uitschrijven van een waarschuwing.^[3]



Bij publiekrechtelijke handhaving is het gebruikelijk dat de gemeente een bestuursrechtelijke escalatieladder doorloopt. Hieruit volgt dat de gemeente bij een overtreding proportioneel moet handhaven, en hierbij onder andere rekening moet houden met de ernst van de overtreding. Bij een eerste overtreding krijgt de verhuurder een waarschuwing om te bewerkstelligen dat de overtreding ongedaan wordt gemaakt. In de waarschuwing wordt dan bijvoorbeeld ook vermeld dat er bij een volgende overtreding een bestuurlijke boete opgelegd kan worden. Wanneer een overtreding ernstig is kan de gemeente er ook voor kiezen om een last onder dwangsom op te leggen ter beëindiging daarvan. Volgt er daarna nog een overtreding, dan kan de gemeente een bestuurlijke boete opleggen, eventueel in combinatie met een last onder dwangsom of een last onder bestuursdwang wanneer de kans bestaat op herhaling van de overtreding.

Om vast te stellen dat er sprake is van een overtreding, moet er een puntentelling van de woning uitgevoerd worden. De gemeente kan dit zelf doen conform het Besluit huurprijzen woonruimte.^[4] Als de gemeente echter de kennis en vaardigheden niet in huis heeft, kan zij ook de Huurcommissie vragen om middels een verklaring een puntentelling uit te voeren. Deze verklaring kost € 500,-. Het is aan de gemeente om de afweging te maken of zij de kennis om de puntentelling uit te voeren binnen haar eigen organisatie verzamelt, of dat zij per keer een vergoeding afdraagt aan de Huurcommissie.

Wanneer treedt de gemeente op bij te hoge huurprijzen?

Meldingen

Gemeenten hebben een bepaalde mate van keuzevrijheid wanneer het aankomt op het overgaan tot handhaving. Dit hangt onder andere af van de wijze waarop de gemeente op de hoogte wordt gesteld van een mogelijke overtreding. Wanneer de gemeente een melding ontvangt van een huurder via het gemeentelijke meldpunt, kan zij zelf de keuze maken om tegen de verhuurder op te treden of niet. De gemeente is dus niet verplicht om handhavend op te treden wanneer er een melding wordt gemaakt.

Bij de inrichting van het gemeentelijke meldpunt, is het van belang dat melders op een laagdrempelige wijze meldingen kunnen maken over ongewenst verhuurdersgedrag. Binnengekomen meldingen kunnen ter beoordeling doorverwezen worden naar het gemeentelijke handhavingsteam, of wanneer de gemeente een huurteam heeft, naar het huurteam. Huurteams bestaan vaak uit organisaties die samenwerken met de gemeente om huurders actief te helpen met onderwerpen die zijn gerelateerd aan goed verhuurderschap.

Handhavingsverzoek

Wanneer een huurder een handhavingsverzoek indient, is de gemeente wel verplicht om op te treden. Een handhavingsverzoek wordt namelijk aangemerkt als een aanvraag in de zin van artikel 1:3 van de Algemene wet bestuursrecht: een verzoek van een belanghebbende om een besluit te nemen. De gemeente neemt een besluit over het verzoek in de vorm van een beschikking. Dit brengt met zich mee dat de gemeente binnen een redelijke termijn moet beslissen.^[5] Ook volgt hieruit dat een handhavingsverzoek alleen kan worden gedaan door een belanghebbende. In principe is dit dus enkel de huurder van de woning waar het handhavingsverzoek betrekking op heeft. Van belang is hierbij dat de huurder voldoende concrete informatie aanlevert op basis waarvan de gemeente kan beoordelen of er sprake is van een overtreding.

Een belangrijk aandachtspunt is dat meldingen juridisch gezien snel aangemerkt kunnen worden als een handhavingsverzoek. Daarom is het van belang om het meldpunt goed in te richten. De gemeente kan er bijvoorbeeld voor kiezen om het meldpunt zodanig in te richten, dat een melder kan aangeven of hij met de melding ook meteen een verzoek tot handhaving indient. Op die wijze wordt gegarandeerd dat de gemeente actie onderneemt.

De gemeente kan er ook voor kiezen om huurders rechtstreeks door te verwijzen naar de Huurcommissie. Bijvoorbeeld wanneer er sprake is van een geschil tussen huurder en verhuurder. De huurder kan de Huurcommissie dan verzoeken om een uitspraak, de gemeente heeft deze bevoegdheid niet.

Conclusie

Met de invoering van de Wet betaalbare huur wordt de toezichthoudende rol van gemeenten flink uitgebreid. Per 1 januari 2025 hebben gemeenten de belangrijke taak om toezicht te houden en over te gaan tot handhaving wanneer verhuurders zich niet houden aan de regels over goed verhuurderschap en huurprijsbescherming. Hierbij is het van belang dat gemeenten de handhaving zorgvuldig inrichten. Denk aan het toegankelijk maken van het gemeentelijke meldpunt voor huurders. Daarnaast is het van belang dat de gemeente aan de hand van de gemeentelijke escalatieladder een proportionele sanctie oplegt aan verhuurders die een te hoge huurprijs hanteren en zich dus niet houden aan de regels van goed verhuurderschap.

Wilt u meer weten over de gemeentelijke handhavingsplicht en de sancties die opgelegd kunnen worden of heeft u hulp nodig bij het inrichten van een meldpunt voor huurders? Neem dan contact op met Metafoor Vastgoed, wij denken graag met u mee.



Sonja Khachadourian, Jurist



Gemeentelijke vastgoedaankopen: een strategische blik op de toekomst

Het belang van een strategisch vastgoedbeleid

Veel gemeenten hanteren een (strategisch) vastgoedbeleid met als doel om de vastgoedportefeuille zo efficiënt en effectief mogelijk te beheren. Aan de hand van het accommodatiebeleid helpt het vastgoedbeleid gemeenten om hun vastgoedbezit af te stemmen op de huidige en toekomstige vraag. Om in te kunnen spelen op de toekomstige vraag kan het noodzakelijk zijn om gronden of gebouwen te verwerven. Door vastgoed aan te kopen, wordt ingespeeld op een veranderende vraag, of een extra ruimtevraag die nu actueel is of in de toekomst een rol gaat spelen. Zo zorgen bijvoorbeeld demografische veranderingen of economische ontwikkelingen ervoor dat er een vraag gaat ontstaan naar andersoortig vastgoed en naar meer ruimte. Door het aankopen van zogenaamd 'Strategisch Vastgoed' wordt hier vooraf goed over nagedacht om adequaat in te kunnen spelen op veranderingen en wordt actief ingespeeld op beleidsdoelstellingen.

Visie en aanpak van strategische aankopen

Onlangs hebben vastgoedadviseurs van Metafoor Vastgoed in opdracht van een gemeente het beleidsdocument 'Visie op aankoop van Strategisch Vastgoed' opgesteld. Een praktisch document dat de visie van de gemeente beschrijft die zij heeft op de aankoop van Strategisch Vastgoed. Het document licht de te volgen processtappen bij deze aankopen toe en bevat een beslisboom die in overeenstemming met deze stappen is opgesteld. De beslisboom en de processtappen zijn voor de gemeente leidend tijdens het aankoopproces en biedt haar handvatten bij het nemen van een besluit over de aankoop van specifiek vastgoed.

De aanleiding voor het opstellen van deze visie kwam onder andere voort uit het gebrek aan beschikbaar gesteld budget voor strategische vastgoedverwervingen, het ontbreken van slagvaardigheid in het aankoopproces en het feit dat er geen proceseigenaar is aangewezen. Uit recente casussen bij de gemeente bleek dat een integraal proces noodzakelijk is om toekomstige verwervingen beter te laten verlopen.



Het belang van een integraal proces

Veel gemeenten hanteren een (strategisch) vastgoedbeleid met als doel om de vastgoedportefeuille zo efficiënt en effectief mogelijk te beheren. Aan de hand van het accommodatiebeleid helpt het vastgoedbeleid gemeenten om hun vastgoedbezit af te stemmen op de huidige en toekomstige vraag. Om in te kunnen spelen op de toekomstige vraag kan het noodzakelijk zijn om gronden of gebouwen te verwerven. Door vastgoed aan te kopen, wordt ingespeeld op een veranderende vraag, of een extra ruimtevraag die nu actueel is of in de toekomst een rol gaat spelen. Zo zorgen bijvoorbeeld demografische veranderingen of economische ontwikkelingen ervoor dat er een vraag gaat ontstaan naar andersoortig vastgoed en naar meer ruimte. Door het aankopen van zogenaamd ‘Strategisch Vastgoed’ wordt hier vooraf goed over nagedacht om adequaat in te kunnen spelen op veranderingen en wordt actief ingespeeld op beleidsdoelstellingen.

Als laatste moet besluitvorming over het al dan niet aankopen van vastgoed gebaseerd zijn op gedegen analyses en de betrokkenheid van alle stakeholders. Dit zorgt voor breed gedragen beslissingen die bijdragen aan de lange termijn doelstellingen.

Kennis delen met de sector

Een verdiepend vraagstuk waar we met veel plezier aan hebben gewerkt en waarvoor we hebben samengewerkt met de gemeente om tot een beleidsstuk te komen. We hebben gemerkt dat er weinig openbare informatie en inzichten beschikbaar zijn over het aankopen van Strategisch Vastgoed door een gemeente. Dit was voor ons de aanleiding om onze ervaring en kennis in een artikel op te schrijven en ook buiten de eigen organisatie te delen. Dit informatieve artikel biedt allereerst inzicht in wat onder Strategisch Vastgoed wordt verstaan, hoe een aankoopbeslissing wordt onderbouwd en tot slot welke taken en verantwoordelijkheden er in het aankoopproces een rol spelen.

De betekenis van Strategisch Vastgoed

Grondposities en gebouwen die door gemeenten worden verworven en beheerd om specifieke beleidsdoelen te realiseren vallen onder Strategisch Vastgoed. Er zijn echter ook uitsluitingen mogelijk waarbij niet voor specifieke beleidsdoeleinden wordt aangekocht. Bijvoorbeeld particuliere woningen die niet voor publieke doeleinden worden aangekocht, of commerciële panden zonder strategische waarde voor gemeentelijke beleidsdoelen. Naast uitsluitingen kan er een grijs gebied ontstaan bij panden die zowel een commerciële als een publieke functie kunnen vervullen, zoals multifunctionele gebouwen die deels door de gemeente en deels door private partijen worden gebruikt.



Strategisch Vastgoed wordt niet alleen gezien als een financiële investering, maar vooral als een instrument om invloed uit te oefenen op ruimtelijke ordening, economische ontwikkeling en maatschappelijke dienstverlening. Aan de vraagkant heeft de betreffende gemeente maatschappelijke ruimtevragers als eenheden of activiteiten gedefinieerd die ruimte nodig hebben in de fysieke omgeving om maatschappelijke doelen te bereiken. Dit kunnen gronden of bestaande gebouwen zijn, bijvoorbeeld voor: scholen, ziekenhuizen, woningbouw, sportfaciliteiten, ruimte voor het huisvesten van vluchtelingen, maar ook ruimte voor bibliotheken, buurthuizen, zwembaden en andere openbare voorzieningen. Anders dan voor maatschappelijke doeleinden kan bij commerciële ruimtevragers worden gedacht aan hotels, tankstations, parkeergarages, of bijvoorbeeld een bedrijfsverzamelgebouw.

Enkele kenmerken en doelstellingen van Strategisch Vastgoed zijn:

- Ruimtelijke ordening - Strategisch Vastgoed wordt gebruikt om controle te hebben over de ruimtelijke inrichting. Dit helpt om bestemmingsplannen te realiseren, stedelijke vernieuwing te stimuleren en ongewenste ontwikkelingen te voorkomen.
- Maatschappelijke functies - Het behouden en ontwikkelen van vastgoed voor maatschappelijke functies, zoals scholen, gezondheidscentra, culturele instellingen en ontmoetingsplekken is belangrijk voor de sociale cohesie en het welzijn van de gemeenschap.
- Woningbouw en leefbaarheid - Strategisch Vastgoed wordt ingezet om voldoende en betaalbare woningen te realiseren wat bijdraagt aan een diverse en evenwichtige woonomgeving. Hiermee wordt de leefbaarheid van de gemeente vergroot en worden verschillende bevolkingsgroepen aangetrokken en behouden.
- Duurzaamheid - Strategisch Vastgoed kan worden gebruikt als stimulans voor duurzame ontwikkelingen, zoals energiezuinige gebouwen, groene ruimtes en infrastructuur voor duurzame mobiliteit. Ook is de energietransitie van invloed en dragen verbeteringen van de bereikbaarheid, bijvoorbeeld door investeringen in openbaar vervoer, hieraan bij.^[1]

Binnen de casus van de betreffende gemeente zijn er drie mogelijke scenario's aangedragen hoe grond of gebouwen verworven kunnen worden. Deze worden hieronder als voorbeeld genoemd:

- Locaties waar de gemeente zelf actief naar op zoek gaat;
- Locaties die de gemeente aangeboden krijgt;
- Locaties die de gemeente nu huurt en waarvan het vanuit verschillende overwegingen handiger is om ze aan te kopen.



De aankopen hebben vaak betrekking op een specifieke ruimtevraag, maar er kunnen ook aankopen zijn die een kans bieden voor de toekomst. Dan verwerft de gemeente Strategisch Vastgoed om ruimte te creëren voor mogelijke toekomstige ontwikkelingen.

Juridische bevoegdheden van het college

Het college van B&W is op grond van de Gemeentewet bevoegd om privaatrechtelijke rechtshandelingen te verrichten. Voor deze bevoegdheid is geen apart mandaat van de raad nodig. Dit betekent dat het college zelfstandig privaatrechtelijke overeenkomsten kan aangaan, zoals het kopen of verkopen van onroerend goed.



Artikel 169 lid 4 van de Gemeentewet kan echter relevant zijn. Dit artikel stelt dat het college de raad moet informeren over belangrijke voorgenomen privaatrechtelijke rechtshandelingen. In dit kader kan de raad, indien gewenst, nadere afspraken maken met het college over het aangaan van privaatrechtelijke rechtshandelingen, zoals bij strategische vastgoedtransacties. Een voorbeeld van afspraken die de raad kan maken met het college over het aangaan van privaatrechtelijke rechtshandelingen is het vaststellen van een drempelbedrag. De raad kan dan bepalen dat het college de raad moet informeren of goedkeuring moet vragen voor transacties boven een bepaald bedrag, bijvoorbeeld voor vastgoedtransacties boven de €1 miljoen.

Budgetrecht en financiële bevoegdheden

In het kader van het budgetrecht kan de raad het college de bevoegdheid (mandaat) geven om financiële uitgaven tot een bepaalde grens, bijvoorbeeld tot €2 miljoen, te doen. De raad kan hierbij voorwaarden stellen, zoals het beperken van de bevoegdheid tot specifieke projecten of situaties. Bijvoorbeeld: het college mag deze uitgaven alleen doen voor projecten die bijdragen aan de verduurzaming van gemeentelijke gebouwen, zoals het installeren van zonnepanelen of het verbeteren van de energie-efficiëntie. Daarnaast moet het college de raad vooraf informeren en goedkeuring vragen voor uitgaven die het bedrag van €2 miljoen overschrijden en een gedetailleerd verslag indienen van de verwachte kosten en baten van het project.

Met deze splitsing wordt duidelijk dat het college autonoom bevoegd is om privaatrechtelijke handelingen te verrichten, maar dat voor financiële uitgaven het budgetrecht van de raad leidend is. De rol van artikel 169 lid 4 van de Gemeentewet biedt daarnaast een kader voor onderlinge afspraken tussen het college en de raad. Dit kader zorgt ervoor dat er een balans is tussen de autonomie van het college en de controlerende rol van de raad, waarbij transparantie en samenwerking centraal staan.

De gemeenteraad wordt te allen tijde via grondbeleid in de begroting en jaarrekening geïnformeerd over het te verkopen niet-strategische vastgoed en over het aan te kopen strategische vastgoed. Als zich een kans voordoet wordt de gemeenteraad, indien er urgentie is, tijdens een vergadering geïnformeerd over de strategische aankoop. Een dergelijke vergadering kan op verzoek van het college of de voorzitter van de gemeenteraad het hele jaar door worden ingelast. Hierbij is het uitgangspunt dat het college de gemeenteraad op een open en transparante wijze onder vertrouwelijkheid informeert.

Welke taken en verantwoordelijkheden spelen een rol in het aankoopproces?

Een integrale aanpak, waarbij input wordt geleverd vanuit verschillende beleidsterreinen, is noodzakelijk om tot een goed gemotiveerde aankoopbeslissing te komen. Beleidsafdelingen werken samen om de behoeften en prioriteiten te bepalen. Deze samenwerking zorgt ervoor dat de aankoop van Strategisch Vastgoed niet alleen bijdraagt aan het behoud van belangrijke maatschappelijke functies, maar ook aan de bredere doelstellingen van de stad. Het is belangrijk om te voorkomen dat er aparte (niet integrale) projecten worden opgestart, zodat alle inspanningen en middelen optimaal worden benut.

Om deze ambitie te realiseren, zijn duidelijke rollen en verantwoordelijkheden essentieel, met als doel om het aankoopproces effectief en efficiënt te doorlopen.

Wanneer binnen de vastgoedafdeling een functie bestaat die zich bezighoudt met de aan- en verkoop van vastgoed, dan ligt het voor de hand dat deze functie ook wordt bekleed met de rol van procesregisseur en coördinator die het gehele aankoopproces begeleidt. Dit terwijl een Gebiedsmanager verantwoordelijk is voor de projectuitvoering binnen het specifieke gebied waar de propositie is gelegen.

De Coördinator Aan- en Verkoop beheert het aankoopproces van Strategisch Vastgoed, voert marktonderzoek uit en zorgt voor naleving van voorschriften, zoals bijvoorbeeld een juridische check, of een risicoanalyse. Hij werkt samen met gemeentelijke afdelingen en belanghebbenden, beheert budgetten en integreert duurzaamheidsdoelstellingen in de aankoopstrategie.



De Gebiedsmanager zet projecten op en beheert deze binnen hun gebied volgens gemeentelijke prioriteiten. Hij brengt de lokale behoeften in kaart, betreft belanghebbenden, beheert budgetten en rapporteert voortgang. Daarnaast coördineert hij met de afdeling Vastgoed en zorgt voor samenwerking tussen gemeentelijke afdelingen en externe partners.

Een integrale en goed gecoördineerde aanpak is essentieel voor het succesvol aankopen van Strategisch Vastgoed. Door duidelijke rollen en verantwoordelijkheden vast te stellen, kunnen belangrijke maatschappelijke functies behouden blijven en bijdragen aan de bredere doelstellingen van de stad. Met een heldere visie en effectieve samenwerking tussen verschillende afdelingen en belanghebbenden, kunnen duurzame en waardevolle vastgoedacquisities worden gerealiseerd.

Conclusie en aanbevelingen

Het Strategisch Vastgoedbeleid van gemeenten speelt een belangrijke rol in het effectief beheeren van vastgoed en het inspelen op maatschappelijke behoeften. Door Strategisch Vastgoed aan te kopen kunnen gemeenten niet alleen hun beleidsdoelstellingen realiseren, maar ook bijdragen aan duurzame ontwikkeling en sociale samenhang binnen de gemeente.

Om de effectiviteit van dit beleid te vergroten, is het belangrijk om de samenwerking tussen verschillende gemeentelijke afdelingen te versterken. Een integrale aanpak zorgt ervoor dat behoeften en prioriteiten beter in kaart worden gebracht en gecoördineerd. Daarnaast is een duidelijke rolverdeling binnen het aankoopproces cruciaal. Dit helpt om verantwoordelijkheden te verduidelijken en de efficiëntie te waarborgen.

Wilt u meer weten over het onderwerp van dit artikel of over wat wij kunnen betekenen voor uw organisatie? Neem dan contact op met Metafoor Vastgoed of met Jarno Thole, Bas Hazebroek en Frans Krabbendam. Metafoor Vastgoed kan uw gemeente ondersteunen bij het realiseren van een effectief Strategisch Vastgoedbeleid. Met onze expertise helpen wij bij het benutten van kansen en het optimaliseren van vastgoedportefeuilles. Wij bieden advies op maat en begeleiden uw gemeente bij het opstellen van Strategisch Vastgoedbeleid, van strategieontwikkeling tot implementatie.



Jarno Thole, Vastgoedadviseur



Top 5 artikelen over maatschappelijk vastgoed in 2024: dit hield ons bezig



Het einde van het jaar is een mooi moment om terug te kijken. Welke onderwerpen hielden ons bezig? En waar zochten jullie het vaakst antwoorden op? We hebben eens goed gekeken naar de statistieken en zagen duidelijk welke artikelen dit jaar het meest gelezen werden. Deze 5 springen eruit. Ze bieden praktische inzichten en waardevolle kennis voor jouw werk. Misschien ken je ze al. Misschien ontdek je iets nieuws. Lees mee en laat je inspireren!

1. Verhuur van schoolgebouwen: wat mag wel en niet?

Mag je een leeg klaslokaal of een gymzaal verhuren aan een kinderopvang of sportvereniging? En wat betekent 'passend gebruik' eigenlijk? In dit artikel krijg je van Peter antwoord op deze en andere vragen. Het geeft inzicht in wat wettelijk mag, welke afspraken je juridisch goed moet vastleggen, en hoe je misverstanden voorkomt. Ideaal voor gemeenten die met deze vraagstukken te maken hebben.

[Lees hier het hele artikel.](#)



2. Kerktorens: wie is eigenlijk de eigenaar?

Bij onderhoud of herbestemming van een kerk komt vaak de vraag op: wie is verantwoordelijk voor de toren? Het antwoord blijkt vaak ingewikkelder dan je denkt. In dit artikel legt Frans uit hoe eigendom van kerktorens historisch is geregeld en welke juridische nuances er spelen. Een must-read voor wie te maken heeft met religieus erfgoed of gemeentelijke eigendommen.

[Lees hier het hele artikel.](#)

3. Erfdienstbaarheden en verjaring: hoe zit dat?

Erfdienstbaarheden die bij ruilverkaveling zijn komen te vervallen, kunnen door verjaring weer ontstaan. Dit klinkt ingewikkeld, en dat is het soms ook. In dit artikel legt Sumeyra helder uit hoe het juridisch werkt, met concrete voorbeelden uit de praktijk. Onmisbare informatie voor iedereen die te maken heeft met eigendomsrechten en grondgebruik.

[Lees hier het hele artikel.](#)

4. Didam-arrest: 5 opvallende uitspraken

Het Didam-arrest blijft een belangrijk onderwerp voor gemeenten en hun vastgoedbeleid. Hoe respecteer je het gelijkheidsbeginsel bij vastgoedtransacties? Dit artikel van Tim zet 5 uitspraken van dit jaar op een rij. Je leest hoe rechters het arrest toepassen en wat dat betekent voor jouw werk.

[Lees hier het hele artikel.](#)

5. Wet Markt en Overheid: wat betekent het voor jou?

De Wet Markt en Overheid is er om eerlijke concurrentie tussen overheid en marktpartijen te waarborgen. Maar wanneer geldt deze wet eigenlijk? In dit artikel bieden Jacinta en Melanie een duidelijk overzicht van situaties waarin de wet van toepassing is. Het geeft je praktische tips om problemen te voorkomen.

[Lees hier het hele artikel.](#)



Blik op de toekomst

Deze 5 artikelen gaven dit jaar veel inzicht in actuele vraagstukken binnen maatschappelijk vastgoed en grondzaken. Misschien inspireren ze je om anders naar jouw projecten te kijken. Of ze bieden concrete handvatten voor een lopend vraagstuk. Hoe dan ook, 2024 heeft weer laten zien hoe belangrijk actuele kennis is in ons vakgebied.

Benieuwd wat 2025 brengt? Blijf ons volgen voor nieuwe inzichten, praktijkverhalen en actuele ontwikkelingen.



Maaïke van Wageningen, Marketeer

Verstopt achter een erfgrens? Dit moet je weten over noodwegen en verjaring

Wat als je niet meer bij je woning kunt komen omdat de burens weigeren mee te werken aan een erfdienstbaarheid? Stel je voor: je woont al jaren in een huis dat alleen via een pad op het erf van je burens bereikbaar is. Je mocht altijd gebruik maken van dit pad, maar opeens blokkeren je burens de doorgang. Ze geven aan dat ze de doorgang willen afsluiten en dat het pad niet meer gebruikt mag worden. Wat doe je in een dergelijke situatie? En wat als een beroep op verjaring niet slaagt? In zo'n geval kan er mogelijk een recht op een "noodweg" ontstaan. Een noodweg is een pad dat toegang biedt wanneer er geen andere manier is om bij je woning te komen. Dit kan van pas komen als je burens de toegang blokkeren en weigeren mee te werken aan de erfdienstbaarheid. In dit artikel gaan we dieper in op wat een noodweg precies inhoudt. Allereerst wordt besproken wat een erfdienstbaarheid is en hoe het ontstaat, daarna wordt het recht op noodweg behandeld, vervolgens worden relevante uitspraken besproken. Als laatste worden de publiekrechtelijke aspecten behandeld.

Wat is een erfdienstbaarheid?

Voor het gebruik van andermans erf om je eigen erf te bereiken, wordt doorgaans een erfdienstbaarheid gevestigd. Dit wordt ook wel een recht van weg of overpad genoemd. Een erfdienstbaarheid is een zakelijk recht, zoals neergelegd in artikel 5:70 van het Burgerlijk Wetboek (BW). Artikel 5:70 BW stelt: "erfdienstbaarheid is een last, waarmede een onroerende zaak – het dienende erf – ten behoeve van een andere onroerende zaak – het heersende erf – is bezwaard." Het houdt in dat het ene perceel (het dienende erf) ten dienste staat van een ander perceel (het heersende erf), waardoor de eigenaar van het heersende erf bijvoorbeeld een pad over het dienende erf mag gebruiken om toegang te krijgen tot zijn woning. Dit betekent dat het gebruik van het dienende erf beperkt wordt omwille van het belang van de eigenaar van het heersende erf. Erfdienstbaarheden kunnen op twee manieren ontstaan: via [overeenkomst](#) of door [verjaring](#).



Vestiging door overeenkomst

Erfdienstbaarheden worden in principe gevestigd door middel van een notariële akte. Alleen de eigenaar van een erf kan een erfdienstbaarheid vestigen. In een notariële akte leggen de betrokken partijen, meestal de eigenaren van het dienende en het heersende erf, specifieke afspraken vast over het gebruik van het betreffende stuk grond. Dit kan bijvoorbeeld gaan over het recht van weg, waarbij de eigenaar van het heersende erf toestemming krijgt om gebruik te maken van een pad dat over het dienende erf loopt. De notariële akte zorgt ervoor dat de afspraken nauwkeurig worden omschreven en dat beide partijen hun rechten en verplichtingen helder voor ogen hebben. De notariële akte wordt vervolgens ingeschreven in het Kadaster. Zowel de huidige als de toekomstige eigenaren van beide percelen zijn gebonden aan dezelfde rechten en plichten.

Vestiging door verjaring

Naast het formeel vastleggen van een erfdienstbaarheid door middel van een notariële akte, kan een erfdienstbaarheid ook ontstaan door verjaring. Verjaring treedt op wanneer iemand gedurende een langere periode onafgebroken bezit heeft over een stuk grond dat eigendom is van iemand anders, zonder dat dit bezit formeel is vastgelegd. Dit kan betrekking hebben op bijvoorbeeld een pad dat over het erf van een buurman loopt. Wanneer aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan, kan dit leiden tot het ontstaan van een erfdienstbaarheid zonder dat er een expliciete overeenkomst nodig is. De wet onderscheidt twee vormen van verjaring: [verkrijgende verjaring](#) en [bevrijdende verjaring](#).

Verkrijgende verjaring

Verkrijgende verjaring is geformuleerd in artikel 3:99 BW. Volgens dit artikel kan een erfdienstbaarheid ontstaan wanneer:

- De bezitter gedurende 10 jaar onafgebroken bezit heeft over het dienende erf;
- De bezitter te goeder trouw is, wat inhoudt dat hij zich als eigenaar beschouwt en zich ook redelijkerwijs als zodanig mocht beschouwen.

Indien bovenstaande voorwaarden vervuld zijn, kan er na 10 jaar een beroep worden gedaan op verkrijgende verjaring, mits de bezitter kan aantonen dat hij gedurende die periode te goeder trouw was en het pad onafgebroken in bezit heeft gehad.

Bevrijdende verjaring

Bevrijdende verjaring is neergelegd in artikel 3:105 BW. Wanneer een bezitter niet te goeder trouw is, kan er geen geslaagd beroep worden gedaan op verkrijgende verjaring. In dit geval kan er alsnog sprake zijn van het ontstaan van een erfdienstbaarheid door middel van bevrijdende verjaring. Deze vorm van verjaring vereist een langere periode van bezit namelijk 20 jaar, maar stelt geen eis aan de goede trouw van de bezitter. Dit betekent dat zelfs als de bezitter zich ervan bewust was dat hij eigenlijk geen recht had om het pad te gebruiken, hij na 20 jaar onafgebroken gebruik alsnog aanspraak kan maken op een erfdienstbaarheid.

Bij zowel verkrijgende als bevrijdende verjaring is de continuïteit van het gebruik van groot belang. Het moet gaan om onafgebroken bezit. Als er een lange periode is geweest waarin het pad niet gebruikt werd, kan een beroep op verjaring ook niet slagen.

Indien de bezitter niet kan aantonen dat hij ofwel 10 jaar lang te goeder trouw onafgebroken bezit heeft gehad over het dienende erf, dan wel 20 jaar lang zonder goede trouw onafgebroken bezit heeft gehad over het dienende erf, dan slaagt zijn beroep op verjaring niet. Dit betekent dat er geen erfdienstbaarheid door verjaring ontstaat en de bezitter geen juridisch afdwingbaar recht heeft om het pad over of de doorgang door het dienende erf te blijven gebruiken.

In dat geval blijft de eigenaar van het dienende erf volledig gerechtigd om de doorgang te blokkeren of verdere toegang te weigeren. Er kan dan geen aanspraak worden gemaakt op het blijvend gebruik van het pad, omdat niet is aangetoond dat aan de vereisten van verkrijgende of bevrijdende verjaring is voldaan. Als de toegang tot een erf essentieel is, bijvoorbeeld omdat het perceel zonder deze toegang niet bereikbaar is via de openbare weg of ingesloten ligt, kan worden overwogen om een beroep te doen op het recht van noodweg, zoals vastgelegd in artikel 5:57 BW.

Dit artikel stelt dat 'de eigenaar van een erf dat geen behoorlijke toegang heeft tot een openbare weg of een openbaar vaarwater, te allen tijde van de eigenaren van de naburige erven aanwijzing van een noodweg ten dienste van zijn erf kan vorderen, tegen een vooraf te betalen of te verzekeren vergoeding van de schade welke hun door die noodweg wordt berokkend'. De eigenaar van een afgesloten perceel kan dus onder bepaalde voorwaarden eisen dat hij toegang krijgt over naburige erven. Dit is een aparte juridische procedure die losstaat van verjaring en waarbij de rechter zal beoordelen of een noodweg noodzakelijk is en onder welke voorwaarden deze kan worden toegekend.

Noodweg als alternatief

Zoals hiervoor besproken, dient een noodweg als alternatief wanneer er geen sprake is van een erfdienstbaarheid en er helemaal geen toegang tot een perceel mogelijk is. Het recht van noodweg biedt een uitweg voor eigenaren van percelen die geen behoorlijke toegang hebben tot een openbare weg. Een noodweg is een bijzondere juridische oplossing die alleen in uitzonderlijke situaties kan worden ingeroepen, namelijk wanneer een perceel volledig afgesloten is en er geen andere manieren zijn om toegang te krijgen.

De eigenaar van het afgesloten perceel kan in een dergelijk geval van de eigenaren van naburige percelen de aanwijzing van een noodweg vorderen. De eigenaar van het ingesloten perceel moet een vergoeding betalen voor de schade of overlast die de noodweg veroorzaakt aan het dienende erf. De vergoeding is een vorm van compensatie voor het ongemak dat de eigenaar van het dienende erf ondervindt als gevolg van het gebruik van zijn grond. De rechter zal in dergelijke gevallen zorgvuldig afwegen of een noodweg echt noodzakelijk is en welke route het minst belastend is voor het dienende erf.



De volgende voorwaarden gelden voor het aanwijzen van een noodweg:

1. Het perceel heeft geen behoorlijke toegang tot de openbare weg;
2. Er is geen andere redelijke toegang beschikbaar;
3. De overlast voor de eigenaar van het dienende erf moet zoveel mogelijk worden beperkt.

Bij het vaststellen van een noodweg worden er meerdere factoren in overweging genomen. Er wordt niet alleen gekeken naar de technische toegankelijkheid van het perceel, maar ook naar de aard van het gebruik. Als er bijvoorbeeld sprake is van een woonhuis dat niet bereikbaar is via de openbare weg, is de noodzaak van een noodweg aanzienlijk groter dan wanneer het om een stuk agrarisch land gaat dat slechts sporadisch gebruikt wordt. Ook wordt beoordeeld of er alternatieven zijn, zoals het aanleggen van een nieuwe toegangsweg.

Een noodweg is geen permanente oplossing en kan worden herzien of beëindigd als er een nieuwe, meer geschikte oplossing wordt gevonden voor de toegankelijkheid van het perceel, of als het niet meer nodig is. In tegenstelling tot een erfdienstbaarheid, die vaak gebaseerd is op afspraken tussen de betrokken partijen of langdurig gebruik, is een noodweg een tijdelijke en praktische oplossing. De eigenaar van het erf waar de noodweg overheen loopt, heeft in dat geval recht op een vergoeding voor de schade die hij daardoor ondervindt. Deze schade omvat het verschil in waarde van het perceel zonder de noodweg en met de last ervan. De schade wordt doorgaans begroot door een deskundige. De schade neemt uiteraard toe naarmate de aanwijzing van de noodweg een grotere beperking oplegt aan het gebruik van het perceel. Wanneer de noodweg over een laan loopt waar al een recht van weg voor andere percelen geldt, zal de impact van de aanwijzing beperkt zijn. De gebruiksmogelijkheden van dat deel van het perceel waren immers al beperkt door het bestaande recht van weg.



Wat zegt de rechtspraak over het aanwijzen van een noodweg?

De rechter is zeer terughoudend in het aanwijzen van een noodweg. Hieronder volgen vier zaken waarin de rechter oordeelde over situaties waarin het gebruik van een noodweg in geschil was. Deze zaken geven een beeld van de huidige aanpak van de rechter bij dergelijke conflicten.

Geen recht op noodweg

[ECLI:NL:RBNHO:2024:4138](#)

In deze zaak ging het om een conflict tussen de eigenaar van een woning [eiser] en de eigenaar van een nabijgelegen café [gedaagde]. [eiser] gebruikte een poort op het terrein van [gedaagde] om bij zijn woning te komen en stelde dat hij door verjaring een erfdienstbaarheid van weg had verworven. Subsidiair vorderde hij de aanwijzing van een noodweg. De rechtbank wees de vorderingen af, omdat [eiser] niet had kunnen aantonen dat hij zich als bezitter van de erfdienstbaarheid had gedragen. Het incidentele gebruik van de poort werd gezien als gedoogd gebruik en niet als bezit in de zin van de wet. Ook werd de noodweg niet toegewezen, omdat [eiser] wel degelijk toegang had tot zijn perceel, zij het te voet en per fiets. De rechtbank oordeelde dat dit voldoende was voor een behoorlijke exploitatie van de woning. Daarbij is dus doorslaggevend of bij het ontbreken van een noodweg een behoorlijke exploitatie onmogelijk is bij de normale bestemming van de aard van het erf. Van omstandigheden waaruit blijkt dat het ontbreken van een noodweg een behoorlijke exploitatie van de woning onmogelijk maakt, is niet gebleken. Dat [eiser] beoogt om de woning te gaan gebruiken als toekomstbestendige woning wanneer hij minder mobiel zou worden, is daarvoor onvoldoende. Deze zaak onderstreept dat de rechter streng toetst op de voorwaarden voor verjaring en noodwegen.

[ECLI:NL:RBNNE:2024:1187](#)

In deze zaak draaide het om een conflict tussen [C] en zijn buurman [A 2], waarbij [C] een noodweg vorderde over de oprit van [A 2] om zijn achterliggende weiland te bereiken. [C] had jarenlang een andere toegangsroute gebruikt via een dam, maar nadat deze dam werd verwijderd, stelde hij dat hij afhankelijk was van de oprit van [A 2]. De rechtbank wees de vordering af, omdat [C] zelf zijn oorspronkelijke pad had geblokkeerd met bebouwing, waardoor hij zijn eigen toegang had belemmerd. De rechter oordeelde dat [C] eerst alle redelijke maatregelen moest treffen om zijn eigen toegang te herstellen voordat hij aanspraak kon maken op een noodweg. Dit vonnis benadrukt dat een noodweg slechts als uiterste maatregel wordt toegekend, wanneer de eigenaar zelf geen andere toegang kan realiseren.



[ECLI:NL:OGHACMB:2024:68](#)

In deze zaak tussen [appellant] en de Stichting Johannes Bosco (SJB) op Curaçao draaide het om de toegang van [appellant] tot zijn waterkavels. [Appellant] maakte gebruik van grond van SJB om toegang te krijgen, maar SJB weigerde dit te blijven toestaan. [Appellant] stelde dat hij recht had op overpad of een noodweg, maar het Hof oordeelde anders. Omdat de waterkavels van [appellant] bereikbaar waren via het Spaanse Water, was er geen sprake van een noodsituatie zoals bedoeld in artikel 5:57 BW. Bovendien was het beroep van [appellant] op verjaring afgewezen, omdat eerdere uitspraken tussen de partijen hadden bevestigd dat er geen recht van overpad bestond. Dit vonnis bevestigt dat toegang via vaarwater voldoende kan zijn om een beroep op een noodweg af te wijzen, en dat een noodweg slechts wordt toegekend als er werkelijk geen andere toegangsmogelijkheden zijn.

Wanneer wel recht op noodweg volgens de rechtspraak?

[ECLI:NL:RBMNE:2022:1715](#)

In deze zaak heeft de rechtbank Midden-Nederland wel een noodweg toegewezen. De kantonrechter oordeelde dat de percelen van [eiser sub 1] c.s. geen behoorlijke toegang hadden tot de openbare weg en dat de toegang via het vaarwater niet voldoende was. Daarom wees de rechtbank een noodweg aan over het perceel van [gedaagde sub 4] c.s., onder sterk beperkende voorwaarden. De noodweg mocht maximaal vier keer per jaar te voet worden gebruikt, en [eiser sub 1] c.s. mocht op eigen kosten een eenvoudige houten brug plaatsen over de sloot tussen de percelen. Deze noodweg was noodzakelijk voor onderhoud aan de sloten op de percelen van [eiser sub 1] c.s., maar de rechter wees toegang met gemotoriseerde voertuigen af.

Publiekrechtelijke aspecten bij het aanleggen van een noodweg

Bij het aanleggen van een noodweg spelen niet alleen privaatrechtelijke aspecten een rol, maar ook publiekrechtelijke regels. Artikel 5:57 BW stelt dat er voor de aanwijzing van een noodweg geen publiekrechtelijk besluit nodig is.^[1] De burgerlijke rechter houdt zich niet bezig met de vraag of de noodweg voldoet aan publiekrechtelijke voorschriften of verkeerstechnische eisen. Toch kunnen publiekrechtelijke regels, zoals ruimtelijke ordeningsvoorschriften, relevant zijn. In veel gevallen zal het noodzakelijk zijn om rekening te houden met het Omgevingsplan en mogelijke vergunningseisen. Hieronder wordt kort ingegaan op enkele publiekrechtelijke aspecten die van toepassing kunnen zijn.



Omgevingsplan en omgevingsvergunning

Een noodweg kan gevolgen hebben voor de ruimtelijke ordening binnen een gemeente. Het Omgevingsplan bepaalt de toegestane functies en activiteiten binnen een bepaald gebied. Voor het aanleggen van een noodweg kan het zijn dat er een afwijking van het Omgevingsplan nodig is, vooral als het gebruik of de aanleg van de noodweg niet in overeenstemming is met de huidige functie van de betrokken percelen. In dit geval wordt beoordeeld of de noodweg ruimtelijk aanvaardbaar is en voldoet aan eisen zoals verkeersveiligheid, bruikbaarheid, en bescherming van het omgevingsbeeld.

Het ontbreken van een uitweg naar de openbare weg kan een probleem vormen bij het aanvragen van een omgevingsvergunning. Bijvoorbeeld, bij een aanvraag voor een bouwontwikkeling kan de gemeente de vergunning weigeren als het perceel niet beschikt over een behoorlijke toegang tot de openbare weg. Publiekrechtelijke voorschriften bevatten vaak specifieke eisen omtrent veiligheid en toegankelijkheid, die direct invloed kunnen hebben op de beoordeling van noodwegen en omgevingsvergunningen. Toegankelijkheid en veiligheid zijn immers cruciale vereisten bij het beoordelen van vergunningaanvragen.

Uitwegvergunning

Het uitwegvergunningstelsel op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) blijft van toepassing, zelfs wanneer een noodweg wordt aangewezen. De aanwijzing van een noodweg volgens artikel 5:57 van het BW geeft een eigenaar van een erf zonder behoorlijke toegang tot de openbare weg het recht om een noodweg over een naburig perceel te vorderen. Echter, dit recht neemt niet weg dat de eigenaar verplicht is om te voldoen aan lokale regelgeving, zoals de APV. In veel gemeenten is in de APV bepaald dat voor het aanleggen, gebruiken of wijzigen van een uitweg naar de openbare weg een vergunning vereist is. Dit betekent dat, ongeacht de aanwezigheid van een noodweg, een uitwegvergunning moet worden aangevraagd en verkregen voordat de uitweg gerealiseerd kan worden. Het bestaan van een noodweg heeft geen invloed op de plicht om een uitwegvergunning aan te vragen. Of er nu wel of geen noodweg is, de APV-regels met betrekking tot uitwegen blijven onverkort van toepassing. De gemeente houdt bij de beoordeling van de vergunningaanvraag rekening met aspecten zoals verkeersveiligheid, bruikbaarheid van de weg en bescherming van het uiterlijk aanzien van de omgeving. Dus ook bij de aanwijzing van een noodweg.

Tot slot

Wanneer de toegang tot je woning of perceel wordt geblokkeerd omdat de buren niet willen meewerken aan een erfdiensbaarheid en een beroep op verjaring niet slaagt, biedt het recht van noodweg mogelijk een uitkomst. Zoals hierboven besproken zijn rechters echter zeer terughoudend bij het toewijzen van een noodweg. De rechter kijkt naar alle omstandigheden van het geval, waaronder de mate waarin je zelf hebt bijgedragen aan de ontoegankelijkheid van je perceel, of er alternatieve (vaar)toegangswegen beschikbaar zijn en de impact op de eigenaar van het dienende erf.

Toch is er enige variatie in hoe rechters omgaan met de beoordeling van wat “behoorlijk” is, zoals blijkt uit verschillende uitspraken in 2024 en eerder. Op Curaçao werd het beroep op een noodweg afgewezen, omdat de toegang via het Spaanse Water voldoende werd geacht. Daarentegen wees de rechtbank Midden-Nederland een noodweg toe ondanks het feit dat de percelen via vaarwater bereikbaar waren. De verschillende benaderingen tussen deze uitspraken laten zien dat rechters de omstandigheden van elke zaak grondig afwegen. De uiteenlopende uitspraken geven aan dat lokale omstandigheden een grote rol spelen en de praktische bruikbaarheid van de toegang essentieel is.



Lily Kwanten, Jurist



Verwijzingen

De gemeentelijke handhavingsplicht onder de Wet betaalbare huur

- [1] Een woning valt in het middenhuursegment als de kale huurprijs ligt tussen de € 879,66 per maand en € 1.157,96 per maand, of als de kale huurprijs hoger is dan € 1.157,96 per maand maar de woning volgens het WWS 143 tot en met 186 punten heeft.
- [2] Een woning valt in de sociale sector als de huurprijs onder de liberalisatiegrens ligt. Voor 2024 is deze door de overheid vastgesteld op € 879,66.
- [3] Uitspraken van de Huurcommissie kunnen geraadpleegd worden via [deze link](#).
- [4] [Besluit huurprijzen woonruimte](#).
- [5] Artikel 4:13 Algemene wet bestuursrecht.

Gemeentelijke vastgoedaankopen: een strategische blik op de toekomst

- [1] zie ook: [Verduurzamen gemeentelijk vastgoed start binnenkort](#) | [Gemeente Opmeer](#)

Verstopt achter een erfrens? Dit moet je weten over noodwegen en verjaring!

- [1] Gerechtshof Arnhem 28 april 2009, ECLI:NL:GHARN:2009:BK4681.

Deze nieuwsbrief is met dank aan de onderstaande personen samengesteld:

Auteurs: Sonja Khachadourian, Jarno Thole, Maaïke van Wageningen, Lily Kwanten

Redactie: Frans Krabbendam, Deirdre Swiers, Jacinta van Ettinger, Armand Janisse, Maaïke van Wageningen



Heeft u een adviesvraag of een vraag over één van onze artikelen?



Contactinformatie

Telefoon: 088 00 66 100

E-mail: info@metafoorvastgoed.nl

Website: www.metafoorvastgoed.nl

Bezoekadres: De Terminator 1, 8251 AD Dronten

Wil je op de hoogte gebracht worden wanneer wij een nieuwe nieuwsbrief uitbrengen? Schrijf je hier in!