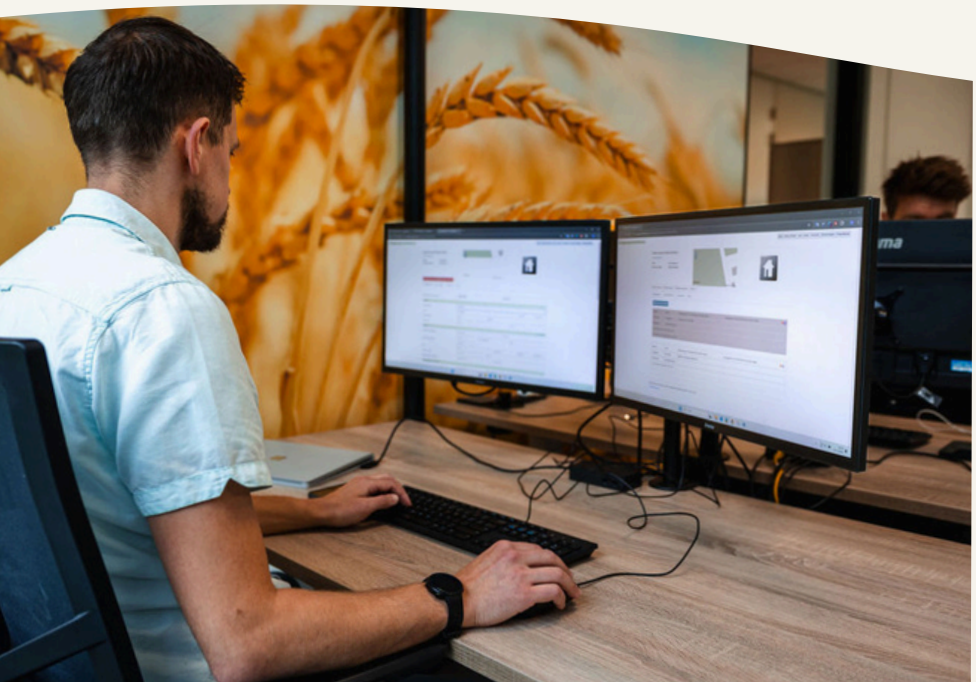
Nieuwsbrief

VASTGOED EN GRONDZAKEN

EDITIE 13



Een woordje vooraf

Beste relatie,

De dagen worden weer langer en de zon laat zich wat vaker zien, dat geeft nieuwe energie. Ook bij Metafoor Vastgoed zijn wij volop in beweging. Wij werken aan het definiëren van onze producten en onderzoeken waar wij onze opdrachtgevers nog beter kunnen ondersteunen en waar nieuwe kansen in de markt liggen.

Wij vinden het belangrijk om kritisch te blijven kijken naar onze producten en deze door te blijven ontwikkelen, op deze manier houden we onze kennis actueel en kunnen wij onze klanten proactief adviseren en helpen om kansen tijdig te signaleren.

In deze editie delen wij graag onze expertise op de volgende artikelen:

1. Grond, vastgoed en een gemeentelijke herindeling
2. Hoe eindigt een huurovereenkomst en wanneer wordt het gehuurde ontruimd?
3. Hertenkampen en dierenweiden, aanbevelingen voor gemeenten
4. Actualiteiten Vastgoed en Grondzaken

Veel leesplezier toegewenst!
Namens de redactie,

Nicole van Dijk - van de Raa
Marketeer

Grond, vastgoed en een gemeentelijke herindeling

Het aantal gemeenten in Nederland is al enkele jaren stabiel: vanaf 2023 zijn het er 342. Daarvan is Schiermonnikoog, met nog geen 1.000 inwoners, de kleinste gemeente; Amsterdam voert met ruim 900.000 inwoners de lijst aan.[1] Voor wat betreft oppervlakte staat Súdwest-Fryslân bovenaan en is de gemeente Westervoort hekkensluiter.[2] In het verleden telde Nederland veel meer gemeenten; bij de invoering van de Gemeentewet in 1851 zelfs 1.209.[3] Een sterk uitdijend takenpakket en de politieke en maatschappelijke wens om bestuurskracht en financiële positie te versterken, leidden met name na 1950 tot schaalvergroting en gemeentelijke herindelingen.

In dit artikel zoomen we in op de relatie tussen gemeentelijke herindeling en de grond- en vastgoedportefeuille en we lichten de wettelijke regeling toe. Ook gaan we in op de (voorbereidende) stappen die doorlopen worden bij een herindeling en de aandachtspunten die daarbij relevant zijn. Naast een formele gemeentelijke herindeling zijn er ook samenwerkingsverbanden. Daarbij werken meerdere gemeenten samen in één ambtelijke (werk)organisatie. Deze vorm van vrijwillge samenwerking blijft in dit artikel buiten beschouwing.

Herindeling: achtergrond en juridisch kader

De Wet algemene regels herindeling (Wet arhi) vormt het wettelijk kader voor gemeentelijke herindelingen. [4] Deze wet uit 1984 onderscheidt drie typen herindelingen:

- Reguliere samenvoeging: alle betrokken gemeenten worden opgeheven en er wordt een nieuwe gemeente ingesteld;
- Lichte samenvoeging: één van de betrokken gemeenten wordt niet opgeheven, de andere betrokken gemeenten worden wel opgeheven en geïntegreerd met de niet op te heffen gemeente;
- Grenswijziging: er worden geen gemeenten opgeheven, maar grondgebied wordt wel aangepast waardoor het inwonertal van minstens één van de betrokken gemeenten met meer dan 10% verandert.[5]

De Wet arhi bepaalt dat gemeentelijke herindeling bij wet in formele zin geschiedt; gemeenteraden en Provinciale Staten vervullen daarbij een adviesrol. Uitgangspunt bij herindelingen is dat deze bij voorkeur van onderop tot stand komen en dat gemeenten dus zelf de aanzet geven tot een herindelingsproces.

[1] Bevolkingsaantallen per gemeente, CBS
[2] StatLine - Regionale kerncijfers Nederland
[3] Aantal gemeenten, CompendiumPolitiek
[4] Wet algemene regels herindeling
[5] Indien het inwonertal van de betrokken gemeenten met minder dan 10% wijzigt, wordt gesproken van een grenscorrectie in plaats van een grenswijziging.

Soms neemt de provincie echter het initiatief, bijvoorbeeld als de bestuurskracht van een gemeente zodanig verzwakt is dat de gemeente haar taken niet meer naar behoren kan uitvoeren. Het Beleidskader gemeentelijke herindeling geeft aan hoe voorstellen voor gemeentelijke herindeling door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties worden beoordeeld en getoetst. Dit Beleidskader, voor het laatst vastgesteld in 2018, noemt als criteria: draagvlak, bestuurskracht, interne samenhang en nabijheid van bestuur en regionale samenhang.[6]

Tegen een besluit tot herindeling is geen bezwaar of beroep mogelijk; het besluit is vastgelegd in een wet in formele zin. Wel biedt de wet de mogelijkheid voor eenieder om zienswijzen in te brengen naar aanleiding van het ontwerpbesluit.[7] Bovendien worden herindelingsvoorstellen door de Minister getoetst op maatschappelijk draagvlak. Hiertoe wordt als bijlage bij het herindelingsontwerp een logboek opgenomen dat de ‘draagvlak bevorderende activiteiten’ vermeldt.

De Wet arhi regelt niet alleen het proces om te komen tot een herindeling maar ook welke regels er dan gelden voor gemeentelijke voorschriften en wat de herindeling betekent voor de rechten en verplichtingen van een gemeente.

- Gemeentelijke voorschriften (zoals verordeningen en beleidsregels) die gelden voor een gebied dat overgaat naar een andere/nieuwe gemeente behouden gedurende twee jaar na de datum van herindeling hun rechtskracht voor dat gebied. Het bevoegde orgaan van de gemeente waaraan dat gebied is toegevoegd, dan wel de nieuwe gemeente, kan deze voorschriften binnen deze termijn vervallen verklaren en eventueel nieuwe vaststellen, of deze ‘oude’ voorschriften juist voor het gehele gebied van de gemeente geldend verklaren.[8]
- Voor de (privaatrechtelijke) rechten en verplichtingen van een op te heffen gemeente geldt dat deze per datum van herindeling van rechtswege overgaan op de nieuwe gemeente. Als slechts een deel van het grondgebied overgaat naar een andere gemeente, gaan de rechten en verplichtingen die betrekking hebben op dat overgaand gebied van rechtswege over. Een herindeling wijzigt niet de inhoud van rechten en verplichtingen, alleen de tenaamstelling wordt anders. De Wet arhi bepaalt dat voor de overgang van rechten en verplichtingen geen nadere akte nodig is.[9]

Naast de Wet arhi en het Beleidskader gemeentelijke herindeling is er ook het door het Ministerie gepubliceerde Handboek gemeentelijke herindeling. Dit handboek, waarvan de meest recente versie dateert uit 2020, schetst de stappen die in het herindelingsproces worden doorlopen en geeft handreikingen voor de uitvoering.[10]

[6] Beleidskader gemeentelijke herindeling
[7] Artikel 5 Wet arhi.
[8] Artikelen 28 en 29 Wet arhi.
[9] Artikel 44 Wet arhi.
[10] Handboek gemeentelijke herindeling

Gemeentelijke herindeling en de grond- en vastgoedportefeuille

Privaatrechtelijke overeenkomsten, zoals (ver)huur, pacht en bruikleen, die zijn aangegaan door één van de betrokken gemeenten gaan van rechtswege over op de nieuwe gemeente. Hiervoor is geen aanvullende actie nodig. Hetzelfde geldt voor de gemeentelijke eigendommen en zakelijke rechten. Deze gaan over naar de nieuwe gemeente zonder dat daarvoor een (notariële) akte nodig is. De juridische positie van de nieuwe fusiegemeente is niet anders dan die van de (gezamenlijke) opgeheven gemeenten; eigendommen en zakelijke rechten van de opgeheven gemeenten gaan van rechtswege over naar de nieuwe gemeente.[11]

Harmonisatie van beleid en regelgeving, werkprocessen en systemen

Actie is wel nodig als het gaat om beleid en regelgeving. Na een herindeling blijven verordeningen en beleidsregels van de opgeheven gemeenten nog twee jaar geldig voor het overgaande grondgebied. De nieuwe gemeente moet binnen die termijn bepalen of nieuwe voorschriften worden vastgesteld; deze gelden dan voor het hele gebied. Ook kan worden besloten voorschriften die golden voor één van de herindelingspartners juist van toepassing te verklaren voor de gehele (nieuwe) gemeente. Deze wettelijke regeling geldt uiteraard ook voor het domein vastgoed en grondzaken. Er moet dus op ambtelijk en bestuurlijk niveau worden nagedacht over de diverse beleidsdocumenten en de wens om deze al dan niet mee te nemen naar de nieuwe gemeente. Voorbeelden hiervan zijn grondbeleid en grondprijsbeleid, snippergroenbeleid, vastgoedbeleid en bijvoorbeeld een methodiek voor het hanteren van kostprijsdekkende huurprijzen als deze in een beleidsregel is vastgelegd.

Dit proces wordt ook wel ‘harmonisatie’ genoemd. Het is aan gemeenten zelf om te bepalen hoe beleid en regelgeving worden geharmoniseerd en welke inhoudelijke keuzes daarbij gemaakt worden. Het hiervoor aangehaalde handboek geeft wel een stappenplan:

- Inventarisatie van voorschriften (verorderingen en beleidsregels) in de betrokken gemeenten en clustering aan de hand van beleidsterreinen;
- Prioritering van de te harmoniseren voorschriften (fasering);
- Advisering over de wijze van harmonisatie, besluitvorming en eventuele participatie;
- Besluitvorming door de bestuursorganen van de nieuwe gemeente.[12]

[11] De nieuwe tenaamstelling wordt automatisch verwerkt in de kadastrale registratie.

[12] Handboek, blz. 45 e.v. Onderbelicht in het handboek is dat in de fase van de advisering er ook noodzaak is om regelingen van de betrokken gemeenten inhoudelijk te vergelijken (analyse) en mede op basis daarvan (nieuwe) inhoudelijke keuzes te maken. Deze fase vraagt dan ook de meeste inzet en capaciteit.

Het is gebruikelijk om voor deze stappen een projectorganisatie op te richten, met inhoudelijke werkgroepen per beleidsterrein, en een stuurgroep die wordt gevormd door de gezamenlijke colleges van burgemeester en wethouders van de betrokken gemeenten. In de stuurgroep worden bestuurlijk gevoelige of richtinggevende standpunten bepaald en keuzes gemaakt die vervolgens ter besluitvorming aan de nieuwe gemeente worden voorgelegd.

Naast beleid en regelgeving moeten ook werkprocessen en systemen geharmoniseerd worden. Bij werkprocessen gaat het om mandaatregelingen, de interne procesgang rondom grond- en vastgoedtransacties of de wijze waarop voorgenomen transacties worden gepubliceerd in het kader van de Didam-jurisprudentie. Deze processen zijn in elke gemeentelijke organisatie aan de orde, hoewel uiteraard de exacte werkwijzen afhankelijk zijn van schaalgrootte, mate van ontwikkeling van de organisatie en andere lokale kenmerken. Omdat met de herindeling ook een nieuwe gemeentelijke organisatie wordt gevormd, nieuwe teams en afdelingen ontstaan en medewerkers misschien ander werk gaan verrichten, vereist het stroomlijnen van werkprocessen en werkwijzen een voortvarende maar zorgvuldige aanpak. Het werk gaat immers gewoon door.

Een fundament voor het werken met grond en vastgoed is de vastgoedadministratie. Deze administratie biedt inzicht in de portefeuille en levert stuurinformatie. De wijze waarop deze administratie is ingericht, verschilt per gemeente en de ene organisatie is verder dan de ander als het gaat om actualiteit en volledigheid. Tijd, budget en een planmatige aanpak zijn dan nodig om tot een uniform systeem te komen.

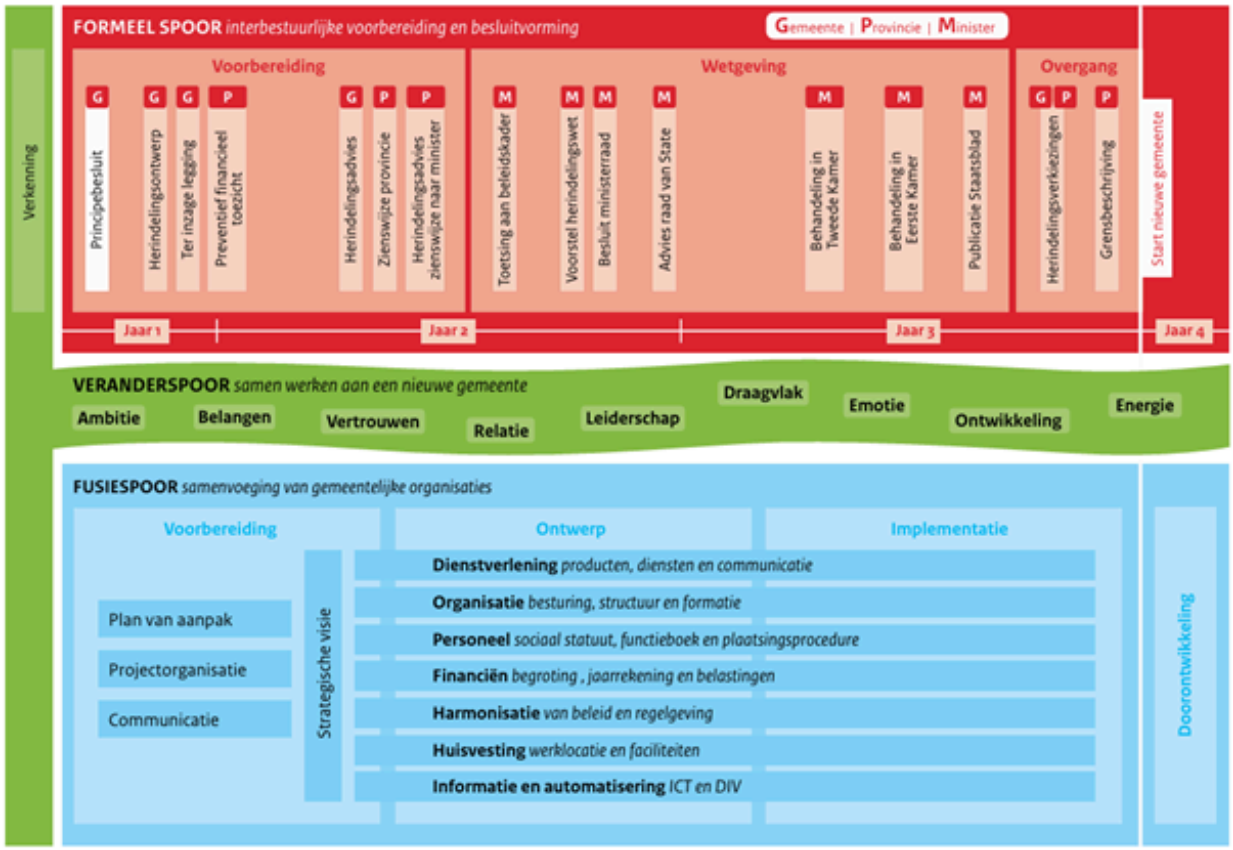
Tot slot: harmonisatie van beleid, regelgeving, werkprocessen en systemen kan niet zonder medewerkers op de juiste plek. Zorgvuldige inpassing van personeel, waarbij er ruimte, aandacht en budget is voor professionele ontwikkeling en ondersteuning is essentieel. Het herindelingsproces is in de eigen organisatie namelijk vooral een proces van en door mensen.

Bouwen aan een nieuwe organisatie

Het proces van herindeling, vanaf het principebesluit van de gemeenteraden tot aan de (feitelijke) start van de nieuwe gemeente, bedraagt ongeveer drie tot vier jaar.[13] Dat is echter alleen het formele besluitvormingstraject. Aan het principebesluit van de gemeenteraden gaat het maatschappelijke en politiek-bestuurlijke debat vooraf, en dat kan enige jaren in beslag nemen. Naast dit formele spoor, waar de besluitvorming centraal staat, zijn er parallel het veranderspoor en het fusiespoor (zie ook de afbeelding op de volgende pagina).

Na de (feitelijke) start van de nieuwe gemeente is er een periode van harmonisatie, implementatie en doorgroei van de nieuwe gemeentelijke organisatie. Voor de betrokken medewerkers kan een herindeling dus een intensief en langdurig proces zijn met onzekerheden en een eigen, niet altijd voorspelbare dynamiek.

[13] Handboek, blz. 10.



Afbeelding: Deze afbeelding schetst de tijdlijn van het herindelingsproces en de drie parallelle sporen daarin (overgenomen uit Handboek gemeentelijke herindeling, Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2020).

Het herindelingsproces biedt echter ook kansen. Kansen om door te groeien in kwaliteit en om te werken aan een nieuwe organisatie met heldere rollen, afbakening en verantwoordelijkheid. Daarmee biedt een herindeling het momentum om het vakgebied van grond en vastgoed te professionaliseren en zichtbaar in de organisatie te positioneren. Dit vraagt om een planmatige aanpak op parallelle sporen:

- Inzicht en overzicht (bijvoorbeeld het samenvoegen van administraties, completeren en optimaliseren),
- beleid en regelgeving (harmonisatie van beleid en regelingen met betrekking tot grond en vastgoed),
- werkprocessen (zoals een mandaatregelingen, het bespreken en vaststellen van een taakverdeling tussen teams, het afbakenen van (vastgoed)rollen);
- mensen en cultuur (investeren in vorming en opleiding, sturen op en faciliteren van samenwerking).

Frans Krabbendam, MA
Rentmeester NVR

Hoe eindigt een huurovereenkomst en wanneer wordt het gehuurde ontruimd?

Een huurovereenkomst kan op verschillende manieren eindigen. Bijvoorbeeld wanneer partijen allebei met de beëindiging hebben ingestemd of na afloop van de overeengekomen huurperiode. Meestal zal de huurder het gehuurde vervolgens vrijwillig verlaten. In de praktijk komt het echter voor dat de huurder het gehuurde niet vrijwillig verlaat. Om de huurder alsnog het gehuurde te laten verlaten, zal het gehuurde ontruimd dienen te worden. Voor het ontruimen van een woning of een bedrijfsruimte heeft een verhuurder een ontruimingsvonnis van een rechter nodig. In dit artikel wordt nader ingegaan op de verschillende ontruimingsprocedures en welke stappen hierbij komen kijken.

Einde huurovereenkomst

Het gehuurde kan pas worden ontruimd op het moment dat de huurovereenkomst is geëindigd of beëindigd. Het eindigen of beëindigen van een huurovereenkomst is op verschillende manieren mogelijk. Om te bepalen op welke wijze een huurovereenkomst eindigt of kan worden beëindigd, is het van belang om eerst vast te stellen welk huurregime er van toepassing is. Ieder huurregime heeft immers zijn eigen voorwaarden. Op een huurovereenkomst voor grond zijn alleen de algemene wettelijke bepalingen van toepassing. Voor de verhuur van woonruimte, 290-bedrijfsruimte en 230a-bedrijfsruimte gelden daarnaast extra wettelijke regels.

Algemene bepalingen

De algemene bepalingen zijn terug te vinden in artikel 7:201 tot en met 7:731 van het Burgerlijk Wetboek en gelden in beginsel voor alle huurovereenkomsten. In de algemene bepalingen is opgenomen dat een huurovereenkomst voor bepaalde tijd eindigt zodra de overeengekomen periode is verstreken. Wanneer een huurder na het verstrijken van de overeengekomen huurperiode in het gehuurde blijft zitten en de verhuurder hiertegen geen bezwaar maakt, kan de huurovereenkomst stilzwijgend worden verlengd. Het gevolg hiervan is dat de huurovereenkomst voor onbepaalde tijd gaat gelden.

Een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd daarentegen eindigt door opzegging tegen een voor de huurbetaling overeengekomen dag. Hiervoor geldt een minimale opzegtermijn van één maand.[1] Als er sprake is van een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd, geniet de huurder immers van huurbescherming. Dit houdt kort gezegd in dat de huurovereenkomst door de verhuurder enkel mag worden opgezegd wanneer er aan de wettelijke voorwaarden wordt voldaan. De huurder kan de huurovereenkomst in het geval van een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd opzeggen met inachtneming van de overeengekomen of wettelijke opzeggingstermijn, onder vermelding van de opzeggingsgrond van de verhuurder.

Beëindiging wederzijds goedvinden

Een huurovereenkomst kan ook eindigen doordat verhuurder en huurder de huurovereenkomst hebben beëindigd met wederzijds goedvinden. Hierbij stemt een huurder in met de beëindiging van de huurovereenkomst. Bij alle wijzen van het beëindigen van een huurovereenkomst, is het advies om tevens de ontruiming van het gehuurde aan te zeggen.

De datum waarop het gehuurde ontruimd dient te zijn, dient een latere datum te zijn dan de datum waarop de huurovereenkomst eindigt.

Huurovereenkomst woonruimte

Uit artikel 7:232 Burgerlijk Wetboek volgt dat er sprake is van een woonruimte wanneer het gaat om een gebouwde onroerende zaak, dan wel een woonwagen, standplaats of ligplaats alsmede de onroerende aanhorigheden (zoals bijvoorbeeld een schuur of garage). Een woonruimte kan als zelfstandige of onzelfstandige woonruimte worden verhuurd.

Sinds de invoering van de Wet vaste huurcontracten geldt dat huurovereenkomsten voor woonruimtes in beginsel worden aangegaan voor onbepaalde tijd. Een huurovereenkomst voor bepaalde tijd is sinds de invoering van deze wet enkel mogelijk in specifieke gevallen.[2] Huurovereenkomsten voor bepaalde tijd ten behoeve van woonruimtes die vóór 1 juli 2024 zijn aangegaan, eindigen in beginsel na het verstrijken van de overeengekomen periode. Hierbij is wel een actie van de verhuurder vereist. De verhuurder dient het eindigen van de huurovereenkomst namelijk tijdig schriftelijk aan te zeggen. De aanzegging mag niet eerder dan drie maanden en niet later dan één maand voor de einddatum plaatsvinden. Wanneer de aanzegging te vroeg of niet wordt gedaan, kan een rechter oordelen dat de huurovereenkomst niet is geëindigd en van rechtswege is omgezet naar een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd.[3]

[1]Artikel 7:228 Burgerlijk Wetboek
[2]Het gaat hierbij om huurders die tijdelijk woonruimte huren. Bijvoorbeeld studenten, huurders die tijdelijk ergens wonen in verband met een renovatie in de eigen woning, statushouders die uit een COA-opvanglocatie komen en wachten op een definitieve woning enz.
[3]Hof Arnhem-Leeuwarden 21 november 2023, ECLI:NL:GHARL:2023:9886

Wanneer een verhuurder van een woonruimte de huurovereenkomst voor onbepaalde tijd wenst op te zeggen, dient de verhuurder de opzeggingsbrief per aangetekende post of deurwaardersexploot aan de huurder te sturen. In de opzeggingsbrief dient één van de opzeggingsgronden, zoals opgenomen in artikel 7:274 lid 1 BW, staan vermeld. Vervolgens dient de huurder binnen zes weken schriftelijk in te stemmen met deze opzegging. Stemt de huurder niet in met de opzegging? Dan kan de verhuurder een gerechtelijke procedure starten.

Huurovereenkomst 290-bedrijfsruimte

Wanneer het gaat om een huurovereenkomst voor een 290-bedrijfsruimte geldt dat er een huurperiode van minimaal vijf jaar wordt overeengekomen. Een 290-bedrijfsruimte is voor publiek toegankelijk voor directe levering van goederen of diensten. Denk bijvoorbeeld aan horeca, restaurants of winkels. Deze huurperiode wordt vervolgens van rechtswege verlengd met vijf jaar.[4]

Bij de opzegging van een 290-bedrijfsruimte is het van belang dat de termijnen bewaakt worden. De verhuurder kan de huurovereenkomst namelijk alleen opzeggen tegen minimaal één jaar voor het einde van de eerste of tweede vijfjaarstermijn.

In het geval van de eerste vijfjaarstermijn kan de verhuurder de huurovereenkomst enkel schriftelijk opzeggen indien de huurder in strijd handelt met het slecht huurderschap of indien de verhuurder de bedrijfsruimte dringend nodig heeft voor eigen gebruik.[5] De verhuurder dient zijn opzeggingsgrond bij de schriftelijke opzegging te vermelden.[6] De huurovereenkomst eindigt vervolgens wanneer de huurder heeft ingestemd met de opzegging door de verhuurder. Zegt de verhuurder de huurovereenkomst niet of te laat op tegen het einde van de eerste vijfjaarstermijn, dan begint de tweede vijfjaarstermijn te lopen.

De opzeggingsgronden worden in de tweede periode van vijf jaar aangevuld. In dat geval is het voor de verhuurder mogelijk om de huurovereenkomst op te zeggen indien de huurder niet instemt met een redelijk aanbod van de verhuurder (welk aanbod geen betrekking heeft op de huurprijs) of wanneer de verhuurder de bestemming van het gehuurde op grond van het omgevingsplan wil verwezenlijken. Hier is bijvoorbeeld sprake van indien het gehuurde volgens het vorige omgevingsplan een agrarische bestemming had en volgens een nieuw omgevingsplan een andere bestemming heeft verkregen. Als de huurder niet instemt met de opzegging door de verhuurder, kan de verhuurder de rechterverzoeken om de huurovereenkomst te beëindigen middels een ontbindingsprocedure.[7]

[4]Artikel 7:292 lid 1 en lid 2 Burgerlijk Wetboek
[5]Artikel 7:296 Burgerlijk Wetboek
[6]Artikel 7:294 Burgerlijk Wetboek
[7]Artikel 7:295 lid 2 Burgerlijk Wetboek

Huurovereenkomsten 230a-bedrijfsruimte

Voor de opzegging van een 230a-bedrijfsruimte gelden geen wettelijke eisen en daarmee heeft de huurder geen huurbescherming. Een 230a-bedrijfsruimte is een pand dat niet voldoet aan de criteria van een 290-bedrijfsruimte of woonruimte. Het gaat hierbij om een overige bedrijfsruimte zoals bijvoorbeeld een kantoor of opslagruimte. Partijen hebben hierin contractsvrijheid en zijn daarmee vrij om hierover afspraken te maken. Wanneer een huurovereenkomst voor bepaalde tijd wordt aangegaan, zal de huurovereenkomst dan ook doorgaans van rechtswege eindigen na het verstrijken van de overeengekomen huurperiode. In de praktijk worden hierover in de huurovereenkomst afspraken gemaakt. De opzegtermijn is doorgaans één maand. Dit is gelijk aan de betalingstermijn.

Oplevering gehuurde

Na het einde van de huurovereenkomst zal de huurder het gehuurde in oorspronkelijke staat[8] aan de verhuurder opleveren. Indien de huurder zonder toestemming wijzigingen aan het gehuurde heeft aangebracht, zal de huurder deze wijzigingen dienen te herstellen door het gehuurde naar dezelfde staat als bij het aangaan van de huurovereenkomst. Weigert de huurder het gehuurde te verlaten of aan de verhuurder op te leveren, dan kan de verhuurder een ontruimingsprocedure starten.

Ontruiming van het gehuurde

Om de ontruiming van het gehuurde te vorderen kan een verhuurder een ontruimingsprocedure in kort geding starten. In deze procedure staat, zoals de naam al zegt, de ontruiming van het gehuurde centraal en hierbij is in principe niet van belang welk huurregime van toepassing is. Voor het starten van een ontruimingsprocedure in kort geding dient er sprake te zijn van een spoedeisend belang.

Met andere woorden: de verhuurder dient een zodanig belang te hebben bij de ontbinding van de huurovereenkomst, dat dit belang de ontbinding van de huurovereenkomst rechtvaardigt en het gehuurde op korte termijn wordt ontruimd. Aangezien het een versnelde procedure betreft, zal de rechter de huurovereenkomst niet ontbinden of vernietigen. Voor de ontbinding of vernietiging van de huurovereenkomst dient de verhuurder een bodemprocedure aanhangig te maken. Ook als spoedeisend belang ontbreekt zal er een bodemprocedure gestart moeten worden. Een bodemprocedure is echter een tijdrovende procedure.

[8]Het is raadzaam om een proces verbaal van oplevering bij het ingaan van de huurovereenkomst op te maken. Wanneer er geen proces verbaal van oplevering, of andere stukken waaruit de staat van het gehuurde op de ingangsdatum blijkt, en er discussie ontstaat over de staat van oplevering, zal de verhuurder met bewijsstukken de staat bij de ingangsdatum dienen aan te tonen.

Bovendien dient er sprake te zijn van een tekortkoming in de nakoming van de huurovereenkomst door de huurder. Denk hierbij bijvoorbeeld aan het niet (tijdig) betalen van de huurprijs. Bij beide procedures kijkt een rechter naar de omstandigheden van het geval. Enkel wanneer de tekortkoming in de nakoming de ontruiming rechtvaardigt, zal de rechter de vordering toewijzen. Een verhuurder doet er dan ook goed aan om een dossier rondom de tekortkoming in de nakoming door de huurder op te bouwen. Dit kan de verhuurder doen door bijvoorbeeld betalingsherinneringen, meldingen van overlast of andere informatie te verzamelen.

Ontruimingsbescherming 230a-bedrijfsruimte

Zoals eerder al benoemd gelden er voor het opzeggen van een huurovereenkomst van een 230a-bedrijfsruimte geen wettelijke eisen en is er hierdoor ook geen sprake van huurbescherming. Om huurders van deze bedrijfsruimte toch een vangnet te bieden heeft de wetgever wettelijk vastgelegd in artikel 7:230a BW dat de huurder een beroep kan doen op de ontruimingsbescherming. Dit houdt in dat een huurder het pand niet direct hoeft te ontruimen als de huurovereenkomst is opgezegd. Een huurder kan geen beroep doen op deze ontruimingsbescherming als de huurder zelf de huurovereenkomst heeft opgezegd of met de beëindiging van de huurovereenkomst heeft ingestemd.

Wanneer een huurder een beroep doet op de ontruimingsbescherming, dient de huurder binnen twee maanden na de datum waartegen de ontruiming door de verhuurder is aangezegd, een verzoekschrift in te dienen bij de sector kanton van de rechtbank. Als de huurder vervolgens een verzoekschrift heeft ingediend bij de rechtbank, hoeft hij het gehuurde niet te ontruimen totdat de rechter een beslissing heeft genomen.

De belangen van de huurder om in het gehuurde te blijven en het belang van de verhuurder om het gehuurde te ontruimen worden vervolgens door de rechter tegen elkaar afgewogen. Aan de hand van deze belangenafweging zal de rechter het verzoekschrift beoordelen en eventueel aan de huurder toewijzen. Wanneer de rechter het verzoekschrift toewijst, hoeft de huurder voor de duur van maximaal één jaar het gehuurde niet te ontruimen.

De duur van deze periode hangt af van het oordeel van de rechter. De rechter kan de termijn waarbinnen de huurder het gehuurde dient te ontruimen na zijn uitspraak nog tweemaal verlengen.

Feitelijke ontruiming

Zodra de rechter het ontruimingsvonnis heeft toegewezen, zal het gehuurde ook op de door de rechter vastgestelde datum door de huurder ontruimd moeten worden. Een ontruimingsvonnis wordt doorgaans uitvoerbaar bij voorraad verklaard.

Dit houdt in dat het vonnis van de rechter direct kan worden uitgevoerd en het niet afhankelijk is van rechtsmiddelen die bijvoorbeeld voor de huurder open staan. Wanneer de huurder bijvoorbeeld hoger beroep instelt tegen het ontruimingsvonnis, dient hij wel mee te werken aan de ontruiming van het gehuurde.[9]

Als het ontruimingsvonnis door de rechter wordt toegewezen, zal het door een deurwaarder aan een huurder worden betekend. Hiermee staat vast dat de huurder het vonnis ook daadwerkelijk heeft ontvangen en biedt de huurder nog de mogelijkheid om het gehuurde te ontruimen. Doet de huurder dit niet, dan zal de deurwaarder de huurder uit het gehuurde zetten en zorgen dat het gehuurde wordt ontruimd. Tot het moment dat het gehuurde feitelijk wordt ontruimd, zal een huurder aan de verhuurder een gebruikersvergoeding moeten betalen.

Conclusie

Een huurovereenkomst kan op verschillende manieren eindigen, zoals met wederzijds goedvinden, het verstrijken van de huurperiode of door opzegging. Om er zeker van te zijn dat een huurovereenkomst op de juiste wijze wordt opgezegd, is het van belang om vast te stellen in welk huurregime het gehuurde valt. Pas wanneer de huurovereenkomst op de juiste wijze is opgezegd of beëindigd, dient de huurder het gehuurde te ontruimen. Het is raadzaam om bij de opzegging van de huurovereenkomst direct aan te zeggen tegen welke datum de huurder het gehuurde dient te ontruimen. Wanneer de huurder het gehuurde immers niet vrijwillig verlaat, is een ontruimingsprocedure nodig waarbij een ontruimingsvonnis van de rechter vereist is.

mr. Romy Toonen
Jurist Privaatrecht

[9]Indien het Gerechtshof het ontruimingsvonnis van de rechter vernietigt, heeft dit tot gevolg dat de verhuurder het gehuurde niet mocht ontruimen en dus onrechtmatig jegens de huurder heeft gehandeld.

Hertenkampen en dierenweiden

Aanbevelingen voor gemeenten

Hertenkampen, dierenweiden en kinderboerderijen zijn in veel gemeenten historisch gegroeide voorzieningen. Ze worden vaak gezien als laagdrempelige ontmoetingsplek en dragen bij aan de beleving van groen in de openbare ruimte. In de praktijk roepen deze voorzieningen echter ook vragen op. Gemeenten worden geconfronteerd met verantwoordelijkheden die onvoorzien zijn of waarover geen expliciete afspraken zijn gemaakt, terwijl maatschappelijke verwachtingen hoog zijn.

Dit artikel brengt de meest voorkomende praktische problemen rond hertenkampen en dierenweiden in beeld en geeft gemeenten handvatten om hiermee om te gaan.

Historische context

Hertenkampen kennen in Nederland een lange geschiedenis. Oorspronkelijk maakten zij deel uit van buitenplaatsen, landgoederen en parken, waar herten werden gehouden als statussymbool en landschappelijk element. In de negentiende en vooral de twintigste eeuw kregen hertenkampen steeds vaker een publieke functie en werden zij onderdeel van gemeentelijke parken en groengebieden. Inmiddels telt Nederland circa 250 hertenkampen.[1]

Deze historische ontwikkeling verklaart waarom hertenkampen sterk zijn verankerd in de lokale identiteit. Tegelijkertijd zijn zij ontstaan in een tijd waarin andere opvattingen golden over dierenwelzijn, beheer en publieke verantwoordelijkheid. Wat lange tijd vanzelfsprekend was binnen het openbaar groen, is steeds minder vanzelfsprekend binnen hedendaagse beleidskaders en maatschappelijke opvattingen.

De afgelopen jaren is de discussie over hertenkampen geïntensiveerd. Op nationaal niveau is gesproken over het uitfaseren van hertenkampen via een fokverbod, vanuit het uitgangspunt dat herten in de vrije natuur thuishoren.[2] Hoewel dit beleid is afgezwakt en uitzonderingen zijn gemaakt, heeft de discussie bij veel gemeenten geleid tot onzekerheid over de toekomst van hertenkampen. Daarmee is hun historische karakter vaker onderwerp van heroverweging geworden.

[1]Rijksdienst voor Cultureel erfgoed (RCE) - Hertenkampen | Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
[2]Minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (2023). Kamerbrief over de huis- en hobbydierenlijst en vrijstelling voor het houden van damherten en edelherten (Kamerstuk 28 286, nr. 1320)
Afbeelding: Vervaardiger Booms, C.S. (Chris) - Fotograaf, Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, Documentnummer 11547-23135

De gemeentelijke context: verantwoordelijkheden en knelpunten

Bij hertenkampen, dierenweiden en kinderboerderijen bevinden gemeenten zich in een bijzondere positie. Vaak zijn zij eigenaar van de grond en soms van de opstallen, terwijl het dagelijks beheer in veel gevallen is ondergebracht bij een stichting of vrijwilligersorganisatie. Deze historisch gegroeide constructie leidt in de praktijk tot twee samenhangende knelpunten: een kwetsbare financiële en onderhoudssituatie en een diffuse verantwoordelijkheid voor het dierenwelzijn.

De financiële en onderhoudssituatie vormt een structureel probleem. Beherende stichtingen beschikken doorgaans over beperkte mogelijkheden. Ze zijn sterk afhankelijk van vrijwilligers en een (beperkte) subsidie. Groot onderhoud aan hekwerken, verblijven en opstallen en onvoorziene kosten, zoals dierenartskosten, overstijgen regelmatig hun draagkracht. Onderhoud wordt daardoor uitgesteld, met gevolgen voor veiligheid, de kwaliteit van de openbare ruimte en het welzijn van de dieren. Omdat de gemeente vaak eigenaar is van grond en opstallen, wordt zij in de praktijk al snel aangesproken en verschuift het financiële risico alsnog richting de gemeente.

Dierenwelzijn vormt een tweede knelpunt. De primaire verantwoordelijkheid voor het welzijn van gehouden dieren ligt op grond van de Wet dieren bij de dierhouder.[3] Toezicht en handhaving zijn belegd bij landelijke instanties, met name de Nederlandse Voedsel en Waren Autoriteit (NVWA), waardoor gemeenten geen zelfstandige handhavingsbevoegdheid hebben.[4] Tegelijkertijd worden gemeenten door inwoners vrijwel altijd gezien als (eind)verantwoordelijke partij, zeker wanneer het hertenkamp of de kinderboerderij onderdeel is van de openbare ruimte. Meldingen over dierenwelzijn of onveilige situaties komen dan ook veelal bij de gemeente terecht, terwijl directe ingrijpmogelijkheden beperkt zijn.

De gemeentelijke context wordt daarmee gekenmerkt door een samenloop van financiële kwetsbaarheid, onderhoudsrisico's en beperkte juridische bevoegdheden op het gebied van dierenwelzijn. Juist deze combinatie maakt dat problemen rond hertenkampen en dierenweiden vaak pas zichtbaar worden bij incidenten of als gevolg van vragen van inwoners of organisaties. Om te voorkomen dat gemeenten steeds reactief moeten handelen, is het nodig deze knelpunten expliciet te benoemen en te adresseren.

Handvatten voor gemeenten

Hertenkampen, dierenweiden en kinderboerderijen stellen gemeenten voor keuzes vanwege financiële kwetsbaarheid en onduidelijkheid over dierenwelzijn. In combinatie met hoge maatschappelijke verwachtingen en beperkte juridische handelingsruimte vraagt dit om bewuste keuzes en duidelijke kaders. Hoewel niet alle problemen kunnen worden weggenomen, zijn er wel handvatten om deze voorzieningen beter beheersbaar te maken.

[3]Rijksoverheid – Besluit houders van dieren - wetten.nl - Regeling - Besluit houders van dieren - BWBR0035217
[4]NVWA - Zo houden wij toezicht bij houders van dieren | NVWA

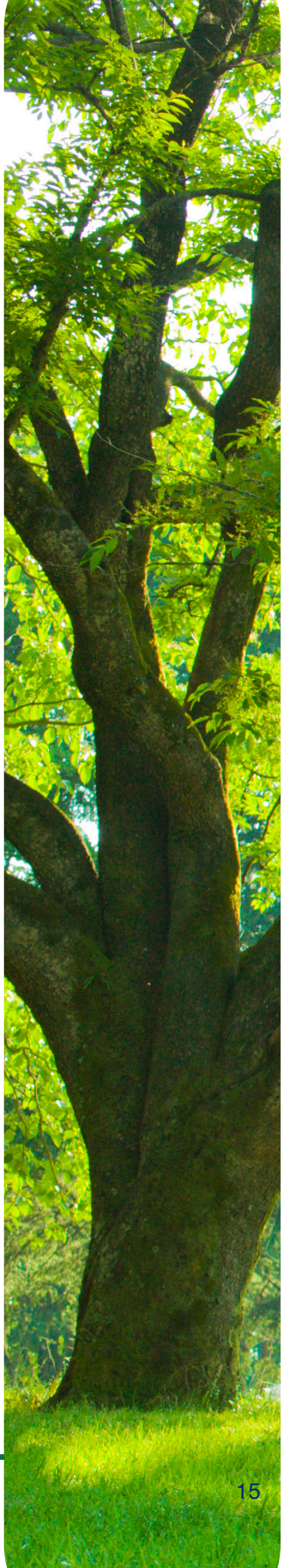
Opstellen van beleid

Een eerste en essentieel handvat is het expliciet vastleggen van beleid. Juist omdat financiële risico's en verantwoordelijkheden in de praktijk vaak bij de gemeente terechtkomen, is het van belang om duidelijke keuzes te maken. In veel gemeenten ontbreken deze keuzes nog, waardoor de voorzieningen blijven voortbestaan op basis van historische vanzelfsprekendheid en tegelijkertijd gevoelig zijn voor incidenten of maatschappelijke discussie.

Wanneer ervoor gekozen wordt een hertenkamp of kinderboerderij te behouden als voorziening, ontstaat duidelijkheid en continuïteit. Deze keuze past vooral wanneer sprake is van een duidelijke maatschappelijke, educatieve of cultuurhistorische waarde en wanneer bereidheid bestaat om structureel verantwoordelijkheid te dragen voor beheer en financiering. Daartegenover staat een langdurige (financiële) betrokkenheid en minder flexibiliteit bij mogelijke toekomstige beleidswijzigingen.

Behoud onder voorwaarden is passend wanneer de waarde wordt erkend, maar onzekerheid bestaat over de financiële haalbaarheid of professionaliteit van het beheer. Door instandhouding te koppelen aan vooraf vastgestelde eisen blijft heroverweging mogelijk, al vraagt dit om actieve opvolging en toezicht. Het vastleggen van deze afspraken kan bijvoorbeeld plaatsvinden in een huurovereenkomst-exploitatieovereenkomst of via subsidievoorwaarden. Op die manier wordt helder aan welke eisen moet worden voldaan en is het voor alle partijen duidelijk wat er verwacht wordt. Hierbij kan worden aangesloten bij bestaande gemeentelijke handreikingen op het gebied van dierenwelzijn, waarin aandacht wordt besteed aan signalering, rolverdeling en doorgeleiding bij zorgen over dierenwelzijn.[5]

Een geleidelijk afbouw- of uitsterfbeleid ligt voor de hand wanneer een hertenkamp niet langer aansluit bij beleidsdoelen, maar abrupt beëindigen wordt maatschappelijk of bestuurlijk onwenselijk geacht. Dan kan worden gekozen voor herontwikkeling naar een andere groenfunctie, met name wanneer de financiële en onderhoudssituatie structureel kwetsbaar is of dierenwelzijn niet langer goed kan worden geborgd.



[5]Dierencoalitie - Aanbevelingen-voor-diervriendelijke-gemeentes.pdf

Vervaardiger Galen, J. (Jan) van – Fotograaf, Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, Documentnummer 12153-46022

Structurele monitoring en evaluatie

Naast het vastleggen van beleid kan structurele monitoring helpen om knelpunten rond financiën, onderhoud en dierenwelzijn eerder te signaleren. Veel problemen worden nu pas zichtbaar wanneer zij escaleren. Door periodiek te evalueren of het beheer nog voldoet aan afspraken en of kosten en onderhoud beheersbaar blijven, ontstaat ruimte om tijdig bij te sturen.

Monitoring hoeft daarbij niet zwaar te zijn. Een vast evaluatiemoment, bijvoorbeeld jaarlijks, volstaat vaak en kan worden gekoppeld aan bestaande beleids- of verantwoordingsmomenten. Dit bevordert een lerende aanpak en voorkomt dat gemeenten pas in actie komen bij incidenten of maatschappelijke onrust.

Afsluiting

Hertenkampen en dierenweiden vragen om bewuste keuzes en duidelijke kaders. Door deze voorzieningen expliciet te positioneren in beleid en periodiek te evalueren, ontstaat meer grip op beheer en verwachtingen en wordt ad-hoc besluitvorming zoveel mogelijk voorkomen.

Lisa van der Linden - Kranendonk MSc
Vastgoedadviseur

Actualiteiten: ontwikkelingen binnen vastgoed en grondzaken

- De gemiddelde agrarische grondprijs is in het vierde kwartaal van 2025 gestegen naar €104.700,- per hectare. De verschillen per provincie zijn echter groot. Het gemiddelde liep uiteen van €65.900,- per hectare in Fryslân tot € 199.000,- in Flevoland. Het kwartaalbericht is te vinden op Kadaster.
- De Raad voor de leefomgeving en infrastructuur (Rli) publiceerde op 5 februari het advies ‘Grond voor verbetering: over de rol van grond in het landelijk gebied’. De Rli adviseert onder andere om fiscale regelingen en subsidies voor de landbouw te hervormen. Deze zijn namelijk niet allemaal effectief en hervormingen hebben een dempend effect op de stijging van grondprijzen in het landelijke gebied. Lees het hele advies op Raad voor de leefomgeving en de infrastructuur
- Voor eigenaren van utiliteitsgebouwen gelden nieuwe regels voor gebouwautomatisering. Vanaf 1 januari 2026 moeten utiliteitsgebouwen met verwarmings- of airconditioningsystemen met een kracht van meer dan 290 kW een gebouwautomatiserings- en controlesysteem (GACS) hebben. Dit systeem helpt energie te besparen. De eisen zijn opgenomen in het Besluit bouwwerken leefomgeving en de verplichting geldt vanaf 1 januari 2030 voor systemen boven 70 kW. Zie ook Ondernemersplein.

Actualiteiten: ontwikkelingen binnen vastgoed en grondzaken

- De jaarlijkse aanvraagperiode voor de Subsidieregeling instandhouding monumenten (SIM) sluit op 31 maart a.s. Via de SIM kan subsidie worden aangevraagd voor de instandhouding van rijksmonumenten die geen woonhuis zijn. De regeling geldt ook voor groene en archeologische rijksmonumenten. Meer informatie op Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.
- De gewijzigde subsidieregeling Duurzaam Maatschappelijk Vastgoed (DUMAVA) staat open vanaf 1 juli 2026. Via deze regeling is voor het verduurzamen van maatschappelijk vastgoed (zoals scholen, overheidsgebouwen, zorginstellingen, sportaccommodaties en monumenten) in 2026 ruim € 400 miljoen beschikbaar. Meer informatie en aanvragen op RVO.
- De maximale huurverhoging voor sociale woning is vanaf 1 juli 2026 vastgesteld op 4,1%. Dit percentage geldt ook voor de huur van kamers, woonwagens en standplaatsen. Zie voor meer informatie Rijksoverheid.

Actualiteiten: ontwikkelingen binnen vastgoed en grondzaken

- Woningbouw loopt achter op ambities. Veel gemeenten halen hun bouwdoelstellingen niet. Van ruim 357.000 geplande woningen (2022–2026) is ongeveer 74% gerealiseerd. Belangrijke oorzaken hiervan zijn: bezwaar- en beroepsprocedures; stikstofproblematiek; netcongestie en andere ruimtelijke beperkingen. Dit zorgt voor vertraging in gebiedsontwikkeling en woningbouwprojecten. Zie voor meer informatie Vastgoedactueel.
- Stijgende grondprijzen zetten druk op woningbouw. Gemeenten verhogen opnieuw de prijzen voor bouwgrond. De gemiddelde prijs voor woningbouwgrond steeg 5,4% in 2025 en naar verwachting nog eens circa 4,2% in 2026. Ook agrarische grond blijft duur, met prijzen die in veel regio's rond of boven €90.000 per hectare liggen. Deze stijgende grondprijzen maken woningbouwprojecten duurder en vergroten de druk op de beschikbaarheid van betaalbare bouwlocaties.
- Toenemende druk op grondmarkt. Adviezen aan de overheid wijzen erop dat het huidige beleid de grondprijzen onbedoeld opdrijft. Subsidies en fiscale voordelen maken grondbezit aantrekkelijk, waardoor minder grond beschikbaar komt voor woningbouw, natuur en energietransitie. Lees door op Vastgoed Business School.

Deze nieuwsbrief is met dank aan de onderstaande personen samengesteld:

Auteurs: Frans Krabbendam, Romy Toonen, Lisa van der Linden - Kranendonk, Jacinta van Ettinger.
Redactie: Frans Krabbendam, Jacinta van Ettinger, Jarno Thole, Sander Martensen en Nicole van Dijk - van de Raa.

Heb je 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!