



Nieuwsbrief

VASTGOED EN GRONDZAKEN

EDITIE 15



Een woordje vooraf



Beste relatie,

Na een mooie zomer zijn we weer fris en fruitig aan de slag gegaan. De meeste mensen zijn weer aan het werk en we kijken vooruit naar 2027.

Bij Metafoor Vastgoed zijn we continu aan het bouwen aan ons team. Niet alleen door kennis te delen en samen te werken aan mooie projecten, maar ook door bewust tijd te maken voor verbinding. Tijdens ons jaarlijkse teamuitje in Düsseldorf stond teambuilding centraal: elkaar op een andere manier leren kennen en investeren in de onderlinge band. Juist die verbinding helpt ons als team samen te werken en onze opdrachtgevers nog beter te ondersteunen.

In deze nieuwsbrief nemen we u graag mee in verschillende actualiteiten binnen vastgoed en grondzaken en hebben wij 4 interessante artikelen voor u geschreven:

1. Het Algemeen Belang Besluit (ABB) in transitie: waarom bestaande besluiten niet vanzelf toekomstbestendig zijn
2. Warmtepompen en airco's aan gevels boven gemeentegrond: hoe ga je daar als gemeente mee om?
3. Waarom reguliere pacht steeds minder populair wordt
4. Van industriële historie tot Duitse gezelligheid: ons teamuitje in Düsseldorf

Namens de redactie,



Nicole van Dijk - van de Raa
Marketeer

Het Algemeen Belang Besluit (ABB) in transitie: waarom bestaande besluiten niet vanzelf toekomstbestendig zijn



Veel gemeenten hebben een ABB maar zijn zij klaar voor 2027?

Vrijwel iedere gemeente beschikt over een ABB. Het ABB vindt zijn grondslag in hoofdstuk 4b van de Mededingingswet dat gaat over de Wet Markt en Overheid (Wet M&O). Het vormt een uitzondering op de gedragsregels uit die wet, waaronder de verplichting om integrale kosten door te berekenen.

De wetgever heeft destijds gekozen voor een uitzondering voor activiteiten die plaatsvinden in het algemeen belang, omdat werd erkend dat maatschappelijke doelstellingen in bepaalde gevallen zwaarder kunnen wegen dan het uitgangspunt van marktwerking. In de eerste jaren na de inwerkingtreding van de Wet M&O hebben veel gemeenten een ABB vastgesteld om maatschappelijke activiteiten onder de uitzondering van het algemeen belang te brengen.

Voor gemeenten was dit een manier om maatschappelijke functies te ondersteunen zonder vast te lopen in de Wet M&O. De redenering was eenvoudig: een activiteit dient het algemeen belang, dus mag de gemeente afwijken van de verplichting om integrale kosten door te berekenen. Die eenvoud leek logisch, maar was nooit de bedoeling van de wetgever.

De Wet M&O is tussen 2004 en 2012 ontwikkeld vanuit een duidelijke zorg: overheden namen deel aan het economisch verkeer op een manier die marktpartijen als oneerlijk ervoeren.¹ De wet moest transparantie afdwingen, gelijke kansen creëren en voorkomen dat overheden commerciële activiteiten bevoordeelden. Het ABB was daarbij bedoeld als een zorgvuldig gemotiveerde uitzondering, niet als een generieke route om soepel af te wijken van de regels.²

¹ Kamerstukken II 2005/06, 30 071, nr. 3 (MvT), p. 1-4.

² Kamerstukken II 2005/06, 30 071, nr. 3 (MvT), p. 31-34.

Door maatschappelijke veranderingen, het mondiger worden van commerciële partijen en rechtspraak die eisen stelt aan een grondigere motivering van een ABB, is het karakter van het ABB in korte tijd veranderd. Daarbij laat de rechtspraak zien dat aan de motivering en onderbouwing van een ABB concrete eisen worden gesteld en dat een algemene verwijzing naar maatschappelijke doelstellingen niet altijd voldoende is.³

Het besluit moet niet langer alleen beschrijven wat het algemeen belang is, maar ook hoe dat belang zich verhoudt tot een markt die in beweging is. Het ABB moet per activiteit inzicht geven in de marktpositie, alternatieven en beleidsmatige samenhang.

De Wet M&O krijgt een structureel karakter

De beoogde permanente status van de Wet M&O betekent dat gemeenten structureel moeten onderbouwen waarom zij afwijken van de verplichting om ten minste de integrale kostprijs door te berekenen voor economische activiteiten. De wet verandert inhoudelijk slechts beperkt, maar de betekenis ervan in de praktijk wel.



Het tijdelijke karakter verdwijnt en daarmee wordt de Wet M&O een structureel onderdeel van het juridisch kader waarbinnen gemeenten hun economische activiteiten moeten beoordelen. Hoewel de wettelijke systematiek niet wezenlijk wijzigt, vraagt de structurele status van de Wet M&O in combinatie met maatschappelijke ontwikkelingen om een zorgvuldiger onderbouwing van marktpositie, alternatieven, financiële transparantie en proportionaliteit. De maatschappelijke motivering is nog maar één onderdeel van een bredere juridische toets.

De oorspronkelijke discussie bij invoering van de Wet M&O ging over het voorkomen van marktverstoring. In de parlementaire behandeling werd onder meer aandacht besteed aan situaties waarin overheden economische activiteiten verrichtten onder voorwaarden waarmee private partijen moeilijk konden concurreren.⁴ Kamerleden wezen destijds op situaties waarin gemeenten vastgoed verhuurden onder de marktprijs, commerciële activiteiten uitvoerden zonder kostendoorberekening of lokale ondernemers benadeelden door gemeentelijke concurrentie. De wet moest dat voorkomen. Het ABB werd later gebruikt om soepel af te wijken van die regels, maar dat was nooit de intentie van de wetgever. Het ABB wordt daarmee in theorie niet ingewikkelder, maar wel aanzienlijk zwaarder in de uitvoering. Het besluit moet logisch passen binnen het vastgoedbeleid, het accommodatiebeleid en de bredere sociaaleconomische strategie.

³ Zie onder meer CBb 21 december 2021, ECLI:NL:CBB:2021:1143 en CBb 18 december 2018, ECLI:NL:CBB:2018:660.

⁴ Kamerstukken II 2005/06, 30 071, nr. 3 (MvT), p. 2-5.

Deze ontwikkeling komt bovendien niet alleen voort uit maatschappelijke verwachtingen. Ook de rechtspraak en de voorgenomen wijziging van de Wet M&O laten zien dat aan een ABB hogere eisen worden gesteld. De nadruk ligt steeds meer op een inzichtelijke belangenafweging, een onderbouwing van de gevolgen voor marktpartijen en een aantoonbare relatie met vastgesteld gemeentelijk beleid. Daarmee verschuift het ABB van een relatief eenvoudige uitzondering naar een juridisch instrument dat zelfstandig toetsbaar moet zijn.

Voor gemeenten die de reikwijdte van de Wet M&O beter willen begrijpen, is het van belang eerst vast te stellen wanneer sprake is van een economische activiteit en wanneer de gedragsregels van toepassing zijn. Een juiste afbakening vormt daarmee een eerste stap bij de beoordeling van bestaande en nieuwe ABB's. Zie hierover ook het eerder verschenen artikel: Wanneer is de Wet Markt en Overheid van toepassing?⁵

Waarom bestaande ABB's structureel tekortschieten

Veel ABB's zijn opgesteld in de beginperiode van de Wet M&O. Als de gemeente niet kon voldoen aan deze regels, bood het ABB een oplossing, voor een korte periode werkte dat, maar de maatschappelijke context is veranderd. Commerciële partijen volgen de wet en de daarmee samenhangende uitspraken en stellen daardoor steeds kritischer vragen over de wijze waarop gemeenten deelnemen aan het economisch verkeer. Hierdoor is zichtbaar geworden dat sommige ABB's onvoldoende waren onderbouwd. De rechtspraak sluit daarbij steeds nauwer aan bij de systematiek van de Wet M&O en gaat inmiddels veel dieper in op de motivering van een ABB.

Oude ABB's kunnen daardoor steeds vaker onder druk komen te staan wanneer de motivering onvoldoende aansluit bij de huidige eisen aan onderbouwing en belangenafweging. Ze zijn niet ontworpen om een volledige markttoets te dragen. Daardoor ontstaat een inhoudelijke lacune: het besluit beschrijft wel het maatschappelijk doel, maar niet de economische context waarin dat doel wordt nagestreefd. Een ABB dat geen inzicht geeft in concurrenten, alternatieven of proportionaliteit, voldoet niet meer aan de eisen van vandaag de dag. Daarbij kan worden gedacht aan een concrete belangenafweging, inzicht in de relevante markt, een motivering van de noodzaak van de uitzondering en een duidelijke relatie met vastgesteld beleid.

Een aanvullend risico is dat een ABB onvoldoende aansluit op bestaand vastgoedbeleid, accommodatiebeleid, huurbeleid of subsidiebeleid. Wanneer die koppeling ontbreekt, kunnen vragen ontstaan over de consistentie van de onderbouwing. Een ABB dat niet aansluit bij beleidsstukken, kan zorgen voor twijfel over consistentie en legitimiteit.

⁵ Wanneer is de Wet Markt en Overheid van toepassing? - Metafoor vastgoed



Van uitzondering naar beleidsinstrument

De kern van de verandering is dat het ABB steeds minder wordt gezien als een juridische uitzondering en steeds meer als een beleidsinstrument. Waar het besluit in de eerste jaren na invoering van de Wet M&O vooral werd gebruikt als uitzondering op de gedragsregels van de Wet M&O, wordt tegenwoordig verwacht dat het een bewuste en onderbouwde beleidskeuze van de gemeenteraad weerspiegelt. Dat vraagt om meer dan alleen een omschrijving van het algemeen belang. Gemeenten moeten inzichtelijk maken welke maatschappelijke doelstellingen worden nagestreefd, waarom ondersteuning noodzakelijk is en hoe deze keuze zich verhoudt tot bestaande beleidskaders. Daarnaast moet de gemeente inzichtelijk maken welke gevolgen de activiteit heeft voor concurrerende ondernemingen en waarom de maatschappelijke voordelen zwaarder wegen dan eventuele nadelige effecten voor marktpartijen.

Een ABB staat daarom niet langer los van het vastgoedbeleid, accommodatiebeleid, huurbeleid, subsidiebeleid of de bredere maatschappelijke ambities van de gemeente. Gemeenten moeten hun keuzes steeds beter kunnen onderbouwen. Dat geldt ook voor een ABB. Het ABB verschuift daarmee van een juridisch eindpunt naar het resultaat van een integrale beleidsafweging.

Waarom vastgoed vaak het eerste aandachtspunt vormt

In de praktijk wordt de spanning tussen markt en maatschappelijke doelstellingen vaak als eerste zichtbaar binnen het maatschappelijk vastgoed. Juist daar komen publieke ambities, financiële haalbaarheid en marktwerking samen. Gemeenten willen sportverenigingen, culturele instellingen, welzijnsorganisaties en andere maatschappelijke functies ondersteunen. Tegelijkertijd moeten zij rekening houden met de regels uit de Wet M&O, de positie van marktpartijen en het uitgangspunt van gelijke behandeling.

De huurprijs wordt daardoor vaak het eerste zichtbare discussiepunt, maar vormt meestal slechts een symptoom van een bredere vraag: waarom acht de gemeente ondersteuning van deze activiteit noodzakelijk en hoe verhoudt deze keuze zich tot de markt? Een toekomstbestendig ABB geeft antwoord op die vraag. Het beschrijft niet alleen het maatschappelijk belang van de activiteit, maar maakt ook inzichtelijk waarom ondersteuning noodzakelijk is, welke alternatieven zijn onderzocht, welke gevolgen dit heeft voor marktpartijen, welke belangenafweging is gemaakt en hoe dit past binnen het gemeentelijk vastgoed- en accommodatiebeleid.

Juist daarom vormt maatschappelijk vastgoed vaak de lakmoesproef voor de kwaliteit van een ABB. Wanneer de onderbouwing daar standhoudt, is doorgaans ook een stevige basis gelegd voor andere activiteiten waarvoor een beroep op het algemeen belang wordt gedaan.

Van Didam naar het ‘nieuwe’ ABB: de opkomst van toetsbaar beleid

De Didam-arresten hebben gemeenten gedwongen om hun vastgoedbeleid transparanter en toetsbaar te maken.⁶ Hoewel Didam ziet op de uitgifte van onroerende zaken door overheidslichamen, laat de rechtspraak zien dat transparantie, objectiviteit en toetsbaarheid steeds nadrukkelijker onderdeel zijn geworden van gemeentelijke besluitvorming. Gelijke kansen, objectieve criteria en onderbouwde keuzes zijn sindsdien de norm. Deze ontwikkeling werkt ook door naar het ABB.

⁶ HR 26 november 2021, ECLI:NL:HR:2021:1778 (Didam I) en HR 15 november 2024, ECLI:NL:HR:2024:1661 (Didam II).

Waar Didam gaat over gelijke behandeling bij de mogelijkheid tot onder andere verkoop en verhuur, gaat het ABB over de vraag wanneer een gemeente mag afwijken van de doorberekening van integrale kosten en hiermee de gelijke behandeling van andere marktpartijen. Beide instrumenten vragen om een helder beleid, consistente motivering en toetsbare criteria. De ontwikkelingen rondom het Didam-arrest illustreren dat gemeentelijke keuzes rondom vastgoed steeds beter moeten worden gemotiveerd en onderbouwd. Die ontwikkeling is ook relevant voor de wijze waarop gemeenten hun ABB motiveren.



Waar gemeenten nu voor staan

Gemeenten staan voor een duidelijke opdracht: hun ABB herontwerpen zodat het de nieuwe juridische en beleidsmatige eisen kan dragen. Dat begint met een inhoudelijke analyse: welke activiteiten worden uitgevoerd, welke marktpartijen zijn actief en welke alternatieven bestaan? Daarna volgen de marktconsultatie, de publicatie van het voorgenomen ABB en de mogelijkheid voor marktpartijen om daarop te reageren. Uiteindelijk volgt de beleidsmatige koppeling: hoe past de activiteit binnen het vastgoedbeleid, accommodatiebeleid, huurbeleid, subsidiebeleid en de bredere strategie? Daarbij is het van belang om het ABB niet langer als een eenmalig raadsbesluit te beschouwen.

Om die reden past een actueel ABB binnen een PDCA-cyclus. Dat is relevant omdat marktverhoudingen, beleidsdoelen en maatschappelijke behoeften kunnen veranderen. Een motivering die bij vaststelling van een ABB overtuigend was, hoeft dat niet per definitie te blijven. Door periodiek te evalueren of de activiteit nog steeds het algemeen belang dient, welke marktontwikkelingen zich voordoen en of het beleid nog aansluit bij de praktijk, blijft het besluit actueel en juridisch verdedigbaar. Het ABB wordt daarmee een dynamisch beleidsinstrument in plaats van een document dat na vaststelling in een la verdwijnt.

Tot slot is een juridisch robuuste herformulering nodig, zodat het ABB bestand is tegen bezwaar, beroep en toekomstige rechtspraak. Deze actualiteit hangt ook samen met de voorgenomen wijziging van de Wet M&O. Daardoor neemt het belang van een actueel, goed gemotiveerd en toetsbaar ABB verder toe. Over de gevolgen van deze wetswijziging voor de praktijk schreven wij eerder het artikel: [Wat gaat de wetswijziging van de Wet Markt en Overheid betekenen voor de praktijk?](#)⁷

⁷ [Wat gaat de wetswijziging van de Wet Markt en Overheid betekenen voor de praktijk? - Metafoor vastgoed](#)

Van analyse naar een toekomstbestendig ABB

Het opstellen of actualiseren van een ABB vraagt daarom om een gestructureerde aanpak. Daarbij moeten de economische activiteit, de relevante markt, mogelijke alternatieven, de gevolgen voor marktpartijen, de beleidsmatige onderbouwing en de financiële effecten in samenhang worden beoordeeld. Gemeenten kunnen zich hierbij laten ondersteunen door gespecialiseerde adviseurs. Metafoor Vastgoed ondersteunt gemeenten onder meer bij de analyse van bestaande besluiten en economische activiteiten tot de marktconsultatie, motivering, publicatie en periodieke herziening. Meer informatie hierover is te vinden op onze website.⁸

Conclusie

Het ABB is ooit geïntroduceerd als uitzondering op de regels van de Wet M&O. In de praktijk werd het vaak gezien als een relatief eenvoudig instrument om het ondersteunen van maatschappelijke activiteiten door overheidsinstanties mogelijk te maken. Die tijd lijkt voorbij.

Dat geldt in het bijzonder voor ABB's die kort na de invoering van de Wet M&O zijn vastgesteld. Veel van deze besluiten dateren uit de periode 2014-2015 en zijn sindsdien beperkt of niet geactualiseerd. Door maatschappelijke ontwikkelingen, marktpartijen die van zich laten horen, strengere rechtspraak en de voorgenomen permanente status van de Wet M&O is de lat aanzienlijk hoger komen te liggen. Gemeenten moeten niet alleen onderbouwen dát een activiteit het algemeen belang dient, maar ook onderbouwen waarom een afwijking van de gedragsregels van de Wet M&O noodzakelijk is en hoe deze keuze zich verhoudt tot de markt.

Een goed gemotiveerd ABB staat daarom niet op zichzelf. Het maakt onderdeel uit van het vastgoedbeleid, het accommodatiebeleid en de bredere maatschappelijke strategie van de gemeente. Bovendien vraagt het om periodieke evaluatie en actualisering binnen een PDCA-cyclus. Veel gemeenten beschikken over een ABB, maar steeds minder gemeenten kunnen ervan uitgaan dat een jaren geleden vastgesteld besluit nog zonder meer voldoet aan de recente eisen.

De vraag is niet langer óf er een ABB ligt, maar of dat ABB nog aansluit bij de werkelijkheid van vandaag én bestand is tegen de juridische toets van morgen.

⁸ Algemeen belang besluit - Metafoor vastgoed



Karin Knijff-Bakker
Jurist Privaatrecht



Rien van der Maarel
Vastgoedadviseur

Warmtepompen en airco's aan gevels boven gemeentegrond: hoe ga je daar als gemeente mee om?

Warmtepompen en airco's zijn steeds meer in trek. Door de energietransitie, strengere energie-eisen en de behoefte aan comfort neemt het aantal installaties aan woningen en gebouwen toe. De buitenunits van deze installaties moeten echter ergens worden geplaatst. In veel gevallen kan de eigenaar deze kwijt op eigen grond, bijvoorbeeld in de tuin, op een plat dak of aan de eigen gevel.

Maar wat als een eigenaar geen geschikte ruimte heeft op het eigen perceel? Bijvoorbeeld bij woningen aan smalle straten, appartementen of panden waarbij de achterzijde niet toegankelijk is. Dan kan de wens ontstaan om een buitenunit aan de gevel te plaatsen waarbij deze (gedeeltelijk) boven gemeentegrond of andere publieke grond uitsteekt.

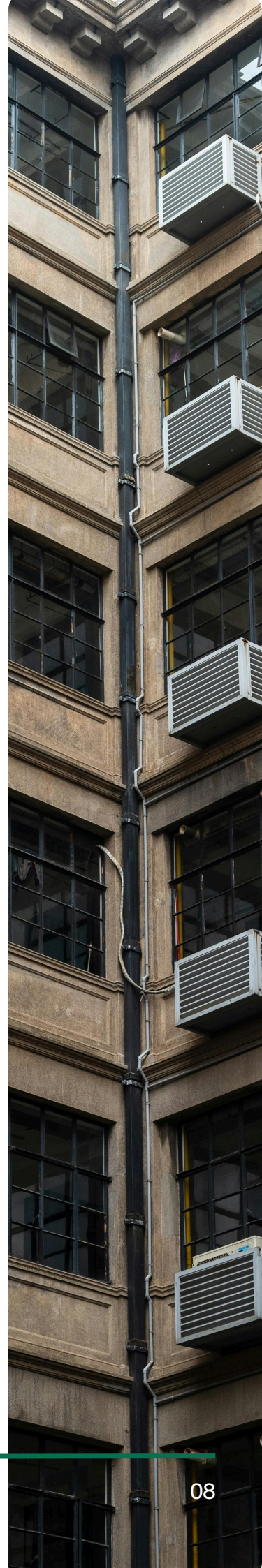
Dit roept verschillende vragen op. Mag een gemeente dit toestaan? Welke regels gelden voor plaatsing boven openbare ruimte? En hoe kunnen gemeenten juridisch omgaan met deze situaties?

Plaatsing aan de gevel

Een buitenunit mag in veel gevallen aan een eigen gevel worden bevestigd zonder vergunning, maar dat is niet altijd het geval. Dit hangt onder andere af van:

- of het gebouw een monument is;
- of het gebouw ligt binnen een beschermd stads- of dorpsgezicht;
- de regels uit het omgevingsplan van de gemeente;
- de technische eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl);
- eventuele regels van een Vereniging van Eigenaars (VvE) of verhuurder.

Daarnaast kunnen gemeenten vanuit ruimtelijke kwaliteit eisen stellen aan de plaats, het uiterlijk en de zichtbaarheid van installaties. Een gemeente kan bijvoorbeeld eisen dat een buitenunit niet aan een naar de openbare weg gekeerde gevel wordt geplaatst, dat deze uit het zicht wordt geplaatst of dat een omkasting wordt toegepast die aansluit bij de gevel.



Uitsteken boven openbare gemeentegrond

Wanneer een buitenunit, muurbeugel, leidingwerk of omkasting boven een stoep, straat of andere openbare ruimte uitsteekt, ontstaat een andere situatie. De installatie bevindt zich dan niet alleen op of aan het privégebouw, maar maakt ook gebruik van ruimte waarvan de gemeente eigenaar of beheerder is.

Een gemeente kan in zo'n geval aanvullende eisen stellen. Deze eisen kunnen betrekking hebben op:

- **veiligheid:** de installatie mag geen gevaar opleveren voor voetgangers, fietsers of hulpdiensten;
- **toegankelijkheid:** voldoende vrije doorgang op het trottoir moet behouden blijven;
- **onderhoud en aansprakelijkheid:** duidelijk moet zijn wie verantwoordelijk is voor schade, onderhoud en verwijdering;
- **beeldkwaliteit:** de gemeente kan eisen stellen aan de uitstraling van de installatie;
- **tijdelijkheid of beëindiging:** de gemeente kan voorwaarden stellen waaronder de installatie moet worden verwijderd.

Naast publiekrechtelijke regels kan de gemeente ook privaatrechtelijke afspraken maken met de eigenaar van het pand.

Mogelijke overeenkomsten tussen gemeente en eigenaar

Eén van de mogelijkheden is het sluiten van een overeenkomst tussen de gemeente en de gebruiker van de openbare ruimte. Hier kunnen verschillende soorten overeenkomsten voor worden gebruikt.



Gebruiksovereenkomst

De meest eenvoudige vorm is een gebruiksovereenkomst. Hierbij geeft de gemeente toestemming om een bepaald deel van de openbare ruimte te gebruiken voor de installatie.

In een dergelijke overeenkomst kunnen afspraken worden opgenomen over:

- de exacte locatie en afmetingen van de buitenunit;
- de maximale uitsteek boven gemeentegrond;
- onderhoud en reparatie;
- afvoer condenswater;
- aansprakelijkheid bij schade;
- verwijdering wanneer de gemeente de ruimte nodig heeft.

Een gebruiksovereenkomst is vooral geschikt wanneer het gebruik beperkt blijft en de gemeente geen zelfstandig zakelijk recht wil vestigen.

Huurovereenkomst

Een gemeente kan er ook voor kiezen om de gebruikte ruimte te verhuren. De eigenaar betaalt dan bijvoorbeeld een jaarlijkse vergoeding voor het gebruik van een gedeelte van de openbare ruimte.

Een huurovereenkomst wordt vaker gebruikt bij grotere of langdurige ingebruiknames van gemeentegrond, zoals terrassen, kiosken of commerciële voorzieningen. Voor een kleine buitenunit aan een gevel ligt dit minder voor de hand, maar het behoort juridisch wel tot de mogelijkheden.

Recht van opstal

Bij meer permanente situaties kan een gemeente kiezen voor een recht van opstal. Dit is een zakelijk recht waarmee iemand eigenaar kan zijn van een bouwwerk of installatie die zich bevindt op, boven of in de grond van een ander.

Een recht van opstal kan relevant zijn wanneer een installatie langdurig boven gemeentegrond aanwezig blijft en de gemeente de juridische scheiding tussen de grond en de installatie wil vastleggen.

De gemeente Eindhoven heeft bijvoorbeeld in haar grondprijzenbeleid 2026 opgenomen dat bij overbouwingen zonder gebruiksfunctie boven gemeentegrond doorgaans een recht van opstal of een erfdienstbaarheid wordt gevestigd. Hiermee wordt vastgelegd dat een constructie boven gemeentegrond mag blijven bestaan, terwijl de gemeente eigenaar blijft van de grond.



Erfdienstbaarheid

Een andere mogelijkheid is een erfdienstbaarheid. Hierbij wordt een last gevestigd op een perceel ten behoeve van een ander perceel. Bijvoorbeeld dat een eigenaar moet dulden dat een bepaalde constructie boven zijn grond aanwezig is.

Voor situaties met een airco- of warmtepompunit is een erfdienstbaarheid juridisch minder voor de hand liggend dan een recht van opstal, omdat het meestal niet gaat om een voordeel voor een ander perceel, maar om het toestaan van een installatie boven openbare grond. Toch kan een gemeente in bepaalde situaties hiervoor kiezen.

Beleidskeuzes voor gemeenten

Gemeenten staan voor een afweging tussen verschillende belangen. Enerzijds dragen warmtepompen en airco's bij aan verduurzaming en klimaatadaptatie. Anderzijds willen gemeenten de openbare ruimte veilig, toegankelijk en aantrekkelijk houden.

Gemeenten kunnen daarom verschillende beleidslijnen hanteren:

1. Verbieden van plaatsing boven openbare grond

Een gemeente kan ervoor kiezen om installaties boven openbare ruimte niet toe te staan vanwege veiligheid, onderhoud of ruimtelijke kwaliteit.

2. Toestaan onder voorwaarden

Een gemeente kan plaatsing toestaan wanneer wordt voldaan aan voorwaarden over bijvoorbeeld afmetingen, hoogte boven het trottoir, geluid, uiterlijk en onderhoud. Een gemeente kan bijvoorbeeld een bepaling in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) opnemen waarin wordt uitgewerkt dat technische installaties, zoals airco's en warmtepompen, geen geluidshinder mogen veroorzaken en aan bepaalde grenswaarden dienen te voldoen. Denk bijvoorbeeld aan een geluidsniveau van ten hoogste 40 decibel.

3. Toestaan met privaatrechtelijke afspraken

Een gemeente kan toestemming koppelen aan een overeenkomst waarin verantwoordelijkheden en risico's worden vastgelegd.

Een uniforme landelijke aanpak bestaat momenteel niet. Gemeenten bepalen grotendeels zelf hoe zij hiermee omgaan via het omgevingsplan, beleidsregels en privaatrechtelijke afspraken.

Conclusie

Een standaard aanpak is er dus niet. Door vooraf het juiste instrument te kiezen, kunnen gemeenten de belangen van zowel verduurzaming als beheer van de openbare ruimte goed waarborgen.



Willemyn Volders
Vastgoedadviseur



mr. Tim Kemerink
Jurist Privaatrecht

Waarom reguliere pacht steeds minder populair wordt

Pacht is een van die rechtsgebieden die op papier uitgebreid is uitgewerkt, maar in de praktijk nauwelijks meer voorkomt in de 'reguliere' vorm. Voor mijn afstudeeronderzoek dook ik in de opzegging van reguliere pachtovereenkomsten: wanneer mag een verpachter een overeenkomst beëindigen, en hoe gaat dat in de praktijk bij gemeenten, provincies en waterschappen?

De wettelijke opzeggingsgronden

De wet is daar duidelijk over. Een verpachter kan een reguliere pachtovereenkomst alleen opzeggen middels een van de vier opzeggingsgronden uit artikel 7:370 BW: een ernstige tekortkoming van de pachter, dringend eigen gebruik, een redelijke belangenafweging of het afwijzen van een redelijk aanbod. Rechters toetsen deze gronden streng. Vooral bij dringend eigen gebruik moet een verpachter met stukken als een bedrijfsplan, vergunningen en jaarrekeningen aantonen dat zijn plannen duurzaam, dringend én realiseerbaar zijn.

Onderzochte pachtvormen

Gedurende mijn onderzoek heb ik twee pachtvormen onderzocht. Tijdens het uiteenzetten van het juridisch kader kwam vooral reguliere pacht naar voren. Reguliere pacht zoals wij deze nu kennen, is sinds 2007 terug te vinden in het Burgerlijk Wetboek. Deze vorm biedt pachters veel zekerheid. Een pachtovereenkomst wordt voor een termijn van 6 jaren afgesloten bij los land, en voor een termijn van 12 jaren bij hoeves. Daarnaast dienen verpachters de overeenkomst uiterlijk een jaar voor afloop op te zeggen. Wanneer zij dit niet tijdig doen, wordt de overeenkomst van rechtswege verlengd voor eenzelfde termijn. Verder is regelgeving omtrent reguliere pacht grotendeels dwingendrechtelijk geregeld in de wet, wat wederom zekerheid biedt voor de pachtende boer. Ook dienen verpachters zich te houden aan het pacht prijsbesluit. Dit wil zeggen dat zij zich aan zekere prijsnormen moeten houden bij het bepalen van een pacht prijs.

Een andere onderzochte pachtvorm is geliberaliseerde pacht. Deze pachtvorm staat haaks op reguliere pacht. Pachtovereenkomsten worden afgesloten voor kortere termijnen, vaak 1 tot 4 jaren. In tegenstelling tot reguliere pacht, lopen geliberaliseerde pachtovereenkomsten van rechtswege af. Verpachters hoeven dus geen opzegtermijnen in acht te nemen. Ook is het pacht prijsbesluit niet van toepassing op geliberaliseerde pachtovereenkomsten. Hierdoor kunnen verpachters hun grond voor een hogere prijs verpachten. Om deze redenen wordt geliberaliseerde pacht doorgaans als voordeliger en flexibeler gezien voor de verpachter.



Geliberaliseerde pacht als norm

Uit gesprekken met medewerkers van gemeenten, waterschappen, juristen en een pachter is dan ook gebleken dat al die zorgvuldig uitgewerkte gronden nauwelijks meer worden gebruikt. Overheden sluiten vrijwel geen nieuwe reguliere pachtovereenkomsten meer af. Geliberaliseerde pacht is de norm geworden, simpelweg omdat die vorm meer flexibiliteit biedt en van rechtswege eindigt, zonder dat er een procedure bij de pachtkamer aan te pas komt. Waar nog wel een reguliere pachtovereenkomst loopt, wordt deze meestal beëindigd omdat de pachter niet langer bedrijfsmatig exploiteert: te weinig persoonlijk gebruik, geen investeringen, een te kleine bedrijfsomvang of achterstallig onderhoud.



Liever om de tafel dan naar de rechter

Opvallend is ook de mate waarin partijen formele procedures proberen te vermijden. Een gesprek aangaan, een overeenkomst laten aflopen of een pachter compenseren blijkt in de praktijk gebruikelijker dan een rechtszaak starten bij de pachtkamer.

Van onderzoek naar advies

Voor de verpachter betekent dit vooral dat hij behoefte heeft aan goed advies over pacht. Dit advies begint niet bij de beëindigings- of opzeggingsgronden, maar bij de vraag welke pachtvorm het beste aansluit bij de langetermijn doelstellingen van de verpachter en het tijdig opbouwen van een zorgvuldig dossier. Op basis van de uitkomsten van mijn onderzoek heb ik twee praktische beslisbomen ontwikkeld die onze adviseurs daar stap voor stap bij kunnen helpen. De eerste beslisboom ondersteunt adviseurs bij het bepalen welke pachtvorm passend is bij het opstellen van een nieuwe overeenkomst. De opties daarbij zijn reguliere en geliberaliseerde pacht. De tweede beslisboom begeleidt adviseurs stap voor stap door het opzeggingstraject van een reguliere pachtovereenkomst, van de controle van de opzeggingstermijn tot aan de formele procedure bij de pachtkamer. De aanbevelingen richten zich op het opbouwen van dossiers, het tijdig signaleren van opzeggingmomenten, het onderbouwen van duurzaamheidsbepalingen vóór indiening bij de grondkamer, en het informeren van opdrachtgevers over de inconsistente grondkamertoetsing als praktisch risico. Bij de beslisbomen is een model bijgevoegd waarbij dieper in wordt gegaan op de vragen uit de beslisbomen. Bij elke toelichting wordt verwezen naar relevante wetsartikelen en zo nodig, naar mijn afstudeeronderzoek. Op deze manier kunnen adviseurs makkelijk meer informatie vinden over verschillende aspecten van de beslisbomen.



Wat kan Metafoor Vastgoed voor jullie betekenen?

De praktijk laat zien dat goed pachtadvies veel verder gaat dan het beoordelen van opzeggingsgronden. Metafoor ondersteunt verpachters bij de strategische keuzes vooraf, zoals de keuze voor de juiste pachtvorm en het inrichten van een toekomstbestendig pachtbeleid. Daarmee worden juridische risico's beperkt en blijven verpachters beter in staat hun grondbeleid te realiseren.

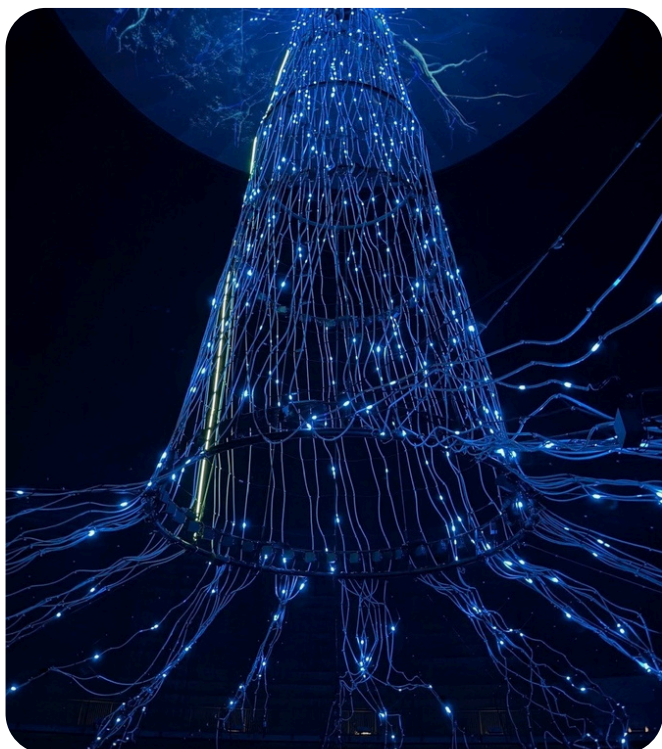
Maartje van der Steen
Juridisch Adviseur



Van industriële historie tot Duitse gezelligheid: ons teamuitje in Düsseldorf



Wat hebben we opnieuw genoten van ons jaarlijkse teamuitje. Zoals inmiddels traditie is, gaan we in september met het hele team op pad. Een paar dagen even geen laptops en werk, maar ruimte voor teambuilding en gezelligheid. Dit jaar streken we neer in Düsseldorf, de hoofdstad van de Duitse deelstaat Noordrijn-Westfalen.



Een curieuze rondleiding

Donderdagochtend was het zover en reden we richting Düsseldorf. Voordat we de stad bereikten, stonden er nog twee stops op het programma. De eerste stop was de Gasometer in Oberhausen: een voormalige gashouder van 117 meter hoog, gebouwd tussen 1927 en 1929. Tot 1988 werd het gebouw gebruikt voor gasopslag; sinds 1993 is het een bijzondere locatie voor exposities, concerten en congressen. Tijdens onze 'curieuze' rondleiding gingen we in twee groepen uiteen en bezochten we de expositie over wonderlijke wouden. We zagen onder meer prachtige foto's van bossen en dieren, een groot skelet van een edelhert en een imposante lichtshow van een boom in seizoenskleuren. Tot slot konden we helemaal naar boven met een glazen lift om te genieten van het uitzicht over het Ruhrgebied.

Indrukwekkende industrie en bijzondere verhalen

Daarna vervolgden we onze reis naar kolenmijn Zollverein in Essen: een indrukwekkend industrieel complex van 100 hectare waar ooit zo'n 6.000 mensen werkten. Na een heerlijke lunch gingen we opnieuw in twee groepen uiteen. De ene groep leerde meer over de oude mijnen, waar mijnwerkers vroeger met de trein naar beneden gingen en met fiches werd bijgehouden wie veilig terugkeerde. Per dag werd er ongeveer 12.000 ton zuivere steenkool geproduceerd, totdat de mijn in 1986 sloot. De andere groep kreeg een rondleiding door de cokesfabriek, waar steenkool werd verhit tot cokes: een belangrijke energiebron voor de hoogovens. Deze fabriek sloot uiteindelijk in 1993.

Nadat we meer hadden geleerd over de industrie in het Ruhrgebied, reden we door naar Düsseldorf, waar we incheckten in het hotel om vervolgens de dag af te sluiten met een etentje bij de Italiaan. Na een heerlijk diner ging een groep nog de stad in om de dag gezellig met elkaar af te sluiten in een karaokebar, waar we elkaars zangkunsten en soms vooral het gebrek daaraan ontdekten.



Vamos à la playa

Op vrijdag was het tijd om de stad te verkennen. En hoe kan dat beter dan met een fietstocht? Groep 1 ging met Ricardo op pad en fietste langs allerlei bijzondere gebouwen, waaronder musea, het stadhuis en de haven. Een leuke route van 15 kilometer! Onze gids was erg enthousiast en moedigde ons aan met: “Vamos à la playa, chicas en amigos.” De andere groep begon met een wandelroute door de haven en leerde meer over de architectuur in het havengebied van Düsseldorf. Dit gebied, ook wel MedienHafen genoemd, is uitgegroeid tot een toonaangevend centrum voor architectuur, media en horeca. Er zijn veel panden te bewonderen van bekende architecten, zoals Frank Gehry, William Allen Alsop, Renzo Piano en Helmut Jahn. Hoewel de gebouwen uit verschillende periodes komen en door verschillende architecten zijn ontworpen, vormen ze samen een mooi geheel. Een van de hoogtepunten is de Rheinturm: een 240,5 meter hoge televisietoren met uitzicht over Düsseldorf en de omgeving. Tussendoor ontmoetten we elkaar voor de lunch en deelden we onze verhalen. Daarna wisselden de groepen, zodat iedereen de stad zowel op de fiets als wandelend heeft verkend.

Dineren in Duitse sferen

Na deze tochten gingen veel collega's even relaxen in het hotel en zich klaarmaken voor het avondeten. We waren natuurlijk in Duitsland, dus een diner bij een traditionele bierbrouwerij in de stad kon niet uitblijven en gingen we eten bij: brouwerij De Füchschen. Met schnitzel en biertjes uit eigen brouwerij was dit een goed gevuld en typisch Duits diner. Daarna was er vrije tijd en ging een deel van de groep nog de stad in voor een drankje.

Met mooie herinneringen naar huis

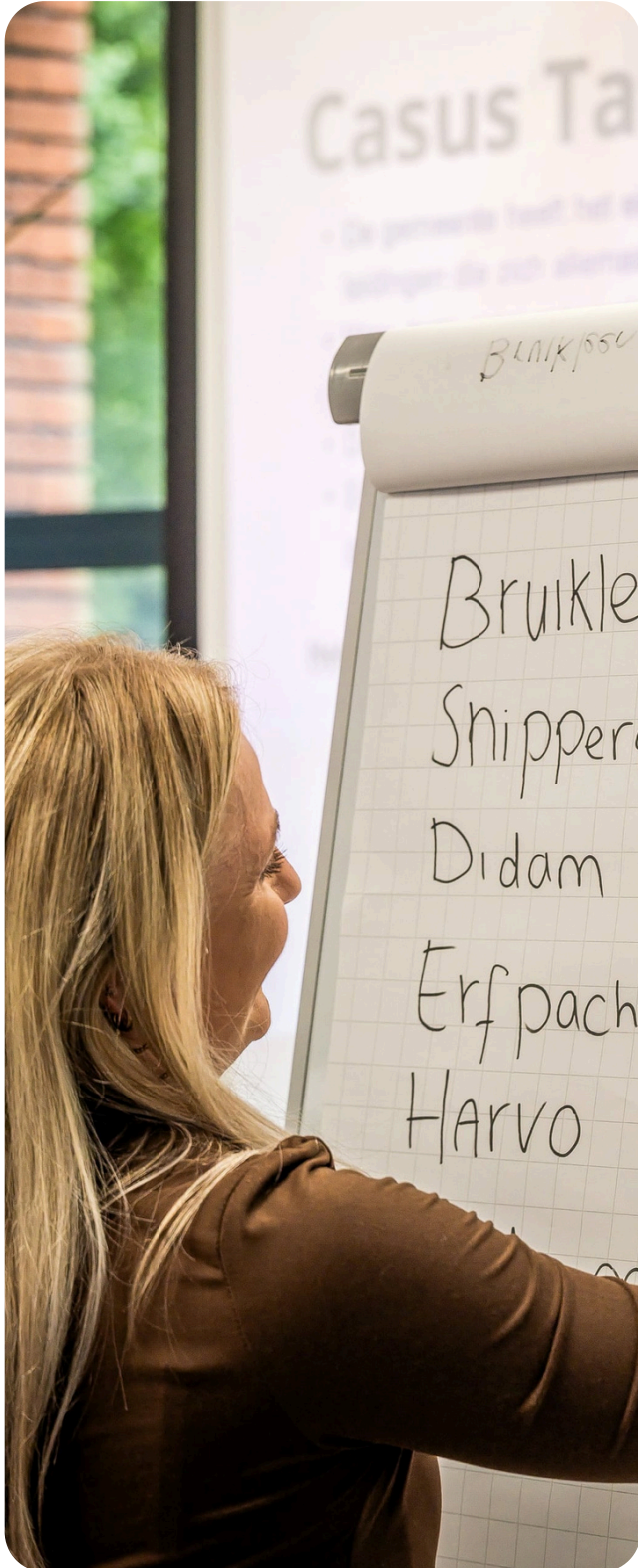
Op zaterdag was het alweer tijd om naar huis te gaan. Er was geen officieel programma meer, dus iedereen kon de ochtend op een eigen manier invullen. Na een heerlijk ontbijt ging de een nog even de stad in voor een souvenir, terwijl de ander rustig aan deed voor het uitchecken. Onderweg naar huis hadden we nog een gezamenlijke afsluitende lunch. Zo konden we het teamuitje samen afronden onder het genot van een heerlijke lunch.

We kijken terug op een leerzaam en gezellig teamuitje, waarbij we onze onderlinge band weer hebben versterkt. Bedankt Jarno, Erik en Simone voor de goede organisatie en het regelen van alles. We kijken nu alweer uit naar het volgende uitje!



Nicole van Dijk - van de Raa
Marketeer

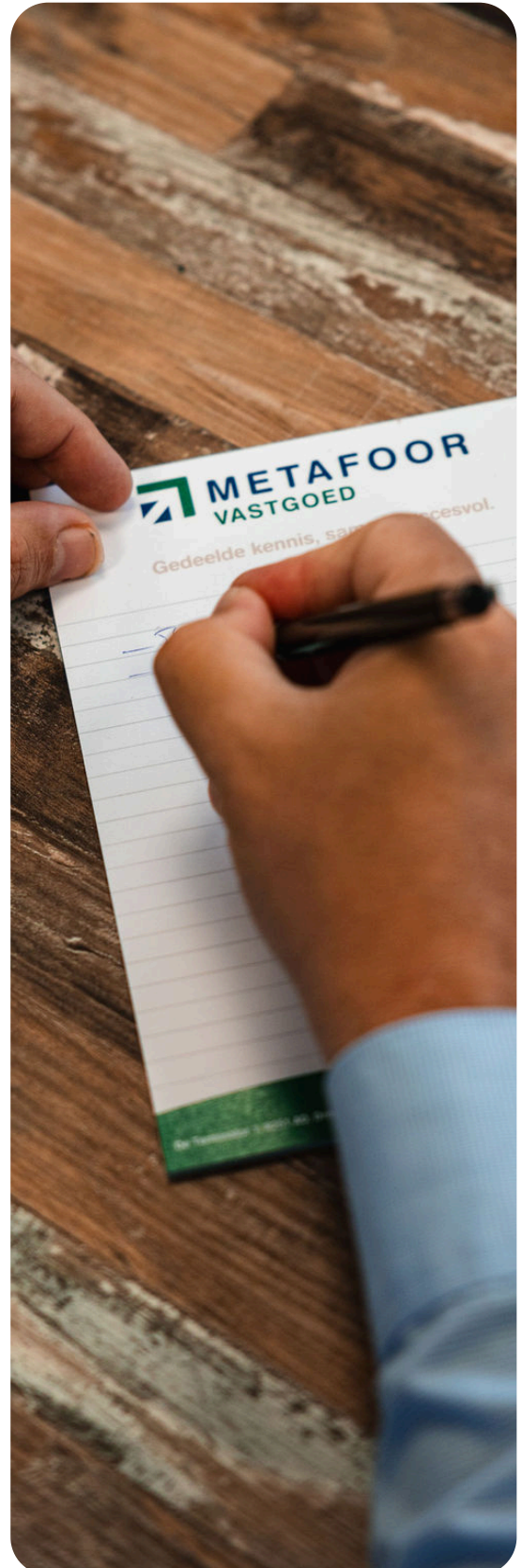
Actualiteiten: ontwikkelingen binnen vastgoed en grondzaken



- [a.s.r. real assets introduceert als eerste transitiekorting om duurzame landbouw te versnellen](#). Hiermee helpt a.s.r. agrariërs bij de omschakeling naar een duurzamere bedrijfsvoering zoals biologische of regeneratieve landbouw. Doordat de agrariër geen canon betaalt over maximaal twee en een half jaar ontstaat er in de beginfase financiële ruimte om te investeren in deze omschakeling. Hiermee wil a.s.r. de overgang naar duurzamere landbouw versnellen en daarmee bijdragen aan een betere bodem, schoner water en gezonder voedsel. Nu a.s.r. dit als eerste invoert is wel de vraag of deze trend doorgezet gaat worden door andere partijen.
- [Gemeenten krijgen meer mogelijkheden voor aanpak leegstand](#). Naast Amsterdam en Utrecht krijgen nu ook de gemeenten Den Haag, Eindhoven en Tilburg tijdelijk meer bevoegdheden om leegstand tegen te gaan. Dit vooruitlopend op de veranderingen in de Leegstandswet die op 1 januari 2027 ingaat. Zo gelden in deze gemeentes kortere termijnen waarin eigenaren leegstand moeten melden, kan aan een leegstandsbeschikking zwaardere eisen worden gesteld en kan de raad een gedwongen verhuur opnemen in de leegstandsverordening. Daarnaast mag voor het verhuren van Rijksmonumenten een hogere huurprijs worden gevraagd.

Actualiteiten: ontwikkelingen binnen vastgoed en grondzaken

- [Nieuwe wetgeving om sneller ruimte op het stroomnet te maken](#). Het kabinet komt met een pakket nieuwe maatregelen om de netcongestie sneller aan te pakken en ruimte te creëren op het elektriciteitsnet voor woningbouw, bedrijven en maatschappelijke organisaties. De wetgeving moet ervoor zorgen dat uitbreidingen van het stroomnet sneller gerealiseerd kunnen worden door juridische procedures te verkorten, vergunningstrajecten te vereenvoudigen en de doorlooptijd van nieuwe stroomverbindingen ongeveer te halveren. Zo wordt vanaf 1 oktober beroep tegen netuitbreidingen nog maar één keer behandeld door de hoogste rechter en moet binnen zes maanden een uitspraak volgen. Daarnaast wil het kabinet een deel van de vergunningplicht voor hoogspanningsstations schrappen en op termijn uitbreidingen van het stroomnet vrijstellen van stikstofvergunningen. Naast het versnellen van uitbreidingen wordt ook ingezet op een slimmer gebruik van het bestaande net, bijvoorbeeld door bedrijven hun stroomverbruik meer te laten spreiden en door tijdelijk extra netcapaciteit beschikbaar te stellen onder voorwaarden. Met deze maatregelen wil het kabinet de belangrijkste belemmeringen voor uitbreiding en benutting van het elektriciteitsnet wegnemen.
- [Minister positief over voorstel voor Opstalrecht Duurzaam](#). Er komt mogelijk een apart 'opstalrecht duurzaam' in het Kadaster voor duurzame installaties zoals zonnepanelen en warmtepompen. Dit moet duidelijker maken wie eigenaar is en welke rechten en plichten op een perceel rusten, waardoor minder onderzoek naar akten nodig is.



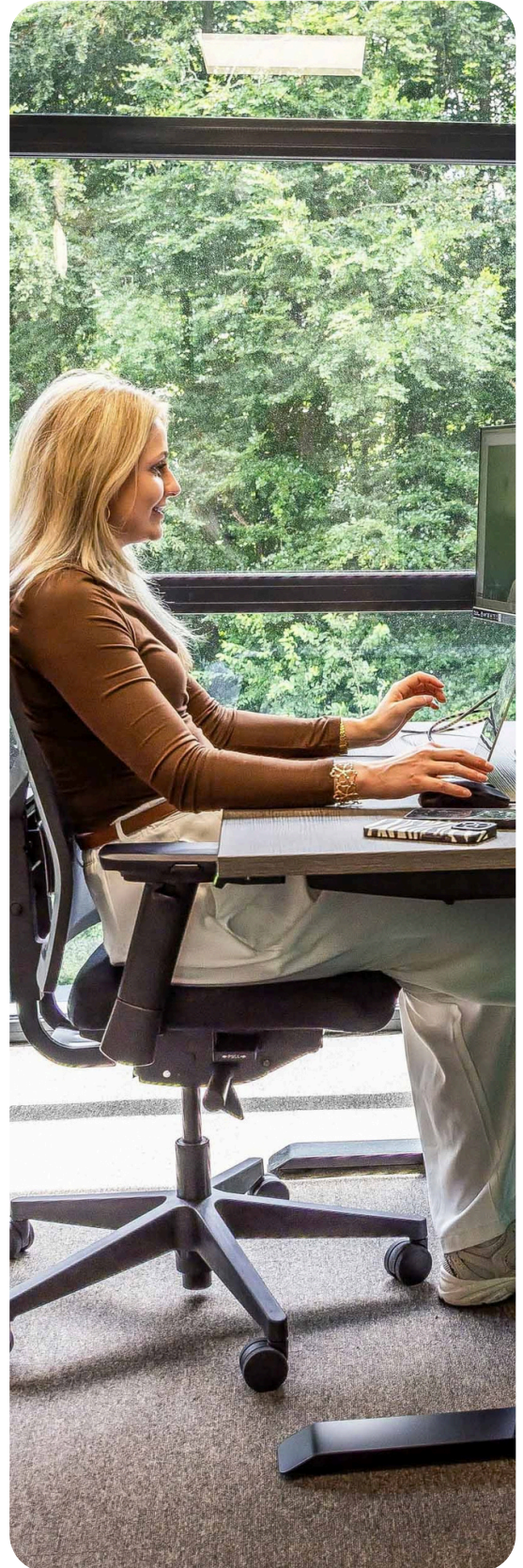
Actualiteiten: ontwikkelingen binnen vastgoed en grondzaken



- [Raad van State adviseert versoepelingen Wet betaalbare huur aan te nemen](#). De Raad van State adviseert om de drie aanpassingen in het woningwaarderingssysteem (WWS) aan te nemen. Hiermee krijgen verhuurders voor een woning in de randstad meer ruimte voor een hogere huur bij woningen die door de WOZ-cap worden geraakt, terwijl minpunten voor het ontbreken van de buitenruimte verdwijnen. Hiermee wordt er via dit besluit al een snelle aanpassing gedaan, vooruitlopend op de bredere evaluatie van de Wet betaalbare huur.
- [Effecten beperking short stay verhuur nog niet goed in beeld](#). De regering wil het huurrecht aanpassen om misbruik van short-stay-contracten tegen te gaan en de positie van arbeidsmigranten, expats en studenten te versterken. De belangrijkste voorstellen zijn:
 - Short-stay-verhuur wordt beperkt tot maximaal 30 dagen. Nu is er geen expliciete wettelijke termijn.
 - Arbeidsmigranten kunnen een tijdelijk huurcontract krijgen dat beter aansluit bij hun tijdelijke verblijf, waarbij huurbescherming en huurprijsregels blijven gelden.
 - Tijdelijke huurcontracten mogen eenmalig worden verlengd tot een maximale totale duur van twee jaar.
 - Tijdelijke huisvesting voor arbeidsmigranten is alleen toegestaan als deze voldoet aan de Roemer-norm en gecertificeerd is.
 - Werkgevers krijgen onder voorwaarden meer mogelijkheden om een huurcontract te beëindigen als een dienstverband eindigt en de woning nodig is voor een nieuwe werknemer.

Actualiteiten: ontwikkelingen binnen vastgoed en grondzaken

- Bij sloop woning na aankoop niet voldaan aan hoofdverblijfcriterium: geen startersvrijstelling. Het Gerechtshof Amsterdam heeft in een zaak geoordeeld dat een bewoner geen recht heeft op een startersvrijstelling van de overdrachtsbelasting. De bewoner had bij aankoop al het voornemen om de woning volledig, inclusief de fundering, te slopen en te vervangen door nieuwbouw. Daardoor wordt er niet voldaan aan het hoofdverblijfcriterium, omdat een volledig gesloopte woning niet langer als woning kan worden aangemerkt. Het hof verwijst naar de duidelijke wettekst dat er sprake moet zijn van een anders dan tijdelijk hoofdverblijf.
- Eerste plan leegstandsverordening moet in november klaar zijn: 'opnieuw met stofkam door gemeentelijk bezit.' Rotterdam werkt aan een leegstandsverordening nadat onderzoek aantoonde dat de gemeente honderden leegstaande en tijdelijk gebruikte panden in bezit heeft, waaronder veel woningen. Om langdurige leegstand tegen te gaan, komt de gemeente in november 2026 met een plan voor een leegstandsverordening waarmee eigenaren kunnen worden aangesproken op onnodige leegstand. Tegelijkertijd wordt de gemeentelijke vastgoedportefeuille opnieuw doorgelicht om te onderzoeken of de gemaakte afwegingen juist zijn en of meer leegstaande panden tijdelijk kunnen worden gebruikt. De gemeente koopt voorlopig geen nieuwe panden meer in de focuswijken en wil de panden die zij al bezit opknappen en vóór 2030 weer in gebruik nemen.



Deze nieuwsbrief is met dank aan de onderstaande personen samengesteld:

Auteurs: Karin Knijff-Bakker, Rien van der Maarel, Willemijn Volders, mr. Tim Kemerink, Maartje van der Steen en Nicole van Dijk - van de Raa

Redactie: mr. Jacinta van Ettinger, mr. Tim Kemerink, mr. Sander Martensen, Denise van der Veer, Mark Koster 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!