Hercertificering Bedrijfsmatig Vastgoed 2022

HERCERTIFICERING VASTGOEDCERT / PE NRVT

SVM | NIVO
www.svmnivo.nl

WWW.SVMNIVO.NL
© 2022 – SVMNIVO NIEUWEGEIN

Syllabus SVMNIVO

Uitgave: februari 2022
www.svmnivo.nl ©

2022 – SVMNIVO Nieuwegein

SVMNIVO kan niet verantwoordelijk en/of aansprakelijk gehouden worden voor eventuele fouten, omissies, onvolkomenheden in deze uitgave. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, microfilm, fotokopie of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van SVMNIVO.

SVMNIVO heeft geprobeerd alle rechthebbenden te achterhalen. Mocht u desondanks materiaal tegenkomen waarvan u rechthebbende bent, neemt u dan contact op met SVMNIVO.

Syllabus Bedrijfsmatig Vastgoed 2022

Gecertificeerde makelaars en geregistreerde taxateurs moeten in de praktijk kennis van zaken hebben. Het is belangrijk dat daarvoor essentiële competenties verworven worden. Voor een blijvend hoog niveau is hercertificering en permanente educatie verplicht gesteld. De vastgoedmarkt is continu in beweging, daardoor veroudert kennis snel en moet er continu aan kennis geschaafd worden. De onderwerpen voor de verschillende onderdelen worden jaarlijks opnieuw vastgesteld. Hierbij kan het zijn dat een thema meetelt voor zowel VastgoedCert als NRVT. De onderwerpen zijn in de syllabi verzameld. U kunt deze syllabus voor zelfstudie en als naslagmateriaal bij het afleggen van een toets gebruiken. U hoeft dus geen zaken van buiten te leren.

Cursus of toets?
Er kan aan de hercertificeringsverplichtingen worden voldaan door een cursus te volgen bij een door VastgoedCert/NRVT erkende opleider, of door zelfstudie of e-learning, gevolgd door een (flex)toets bij SVMNIVO. U bepaalt zelf naar welke studiemethode uw voorkeur uitgaat. Per onderdeel kan dat uiteraard variëren. Bij een examen mag de syllabus als naslagwerk worden meegenomen. De syllabus wordt ook digitaal aangeboden in het examen. Het is dus niet nodig om de syllabus uit te printen.

De (flex-) toetsen kunnen tot en met januari 2023 worden geboekt. Het afleggen van toetsen (ook van voorgaande jaren) op een later moment kan alleen in overleg met VastgoedCert/NRVT.

Oefenen voor de actualiteitentoets? Bestel dan de proeftoets!

Tot slot
Deze syllabus is een verzameling van diverse bronnen (bronvermeldingen zijn te vinden in de voetnoten). Het zal dus niet lezen als een doorlopend geheel. Hier en daar verdient het de aanbeveling om dieper op de leerstof in te gaan of aanvullende bronnen te zoeken. Voor een goede voorbereiding op het examen kan het nuttig zijn ook andere bronnen door te nemen. Bij het merendeel van de toetstermen zijn bronnen aangereikt, bepaalde kennis wordt echter ook bekend verondersteld.

Via uw account van SVMNIVO kan een proeftoets worden besteld.

Met de grootst mogelijke zorg is deze syllabus samengesteld en gecontroleerd. Als gevolg van actuele ontwikkelingen is het echter mogelijk dat de vermelde studiestof verouderd raakt of anderszins onjuist is. SVMNIVO aanvaardt hiervoor geen aansprakelijkheid.

Veel succes!

Nieuwegein, februari 2022,

Miranda Bood

Secretaris Examencommissie

vastgoedcert

Nederlands Register Vastgoed Taxateurs

Inhoudsopgave

Inhoud

Syllabus Bedrijfsmatig Vastgoed 2022 3

1. Omgevingswet 6

1.1 Omgevingswet algemeen 6

1.2 Instrumenten Omgevingswet 11

1.2.1 Omgevingsvisie 12

1.2.2 Programma 13

1.2.3. Decentrale regels 16

1.2.3.1 Omgevingsplan 16

1.2.3 Omgevingsverordening 23

1.2.4. Algemene rijksregels voor activiteiten 24

1.2.4.1 Maatwerkregel 24

1.2.4.2 Instructie en instructieregels 25

1.2.5 Omgevingsvergunning 27

1.2.6 Projectbesluit 30

Besluit bouwwerken leefomgeving 34

Algemeen 34

Bouwactiviteit 35

2. Juridische actualiteiten en ethiek 37

2.1 Juridische actualiteiten 37

Wet voorkoming witwassen en financiering terrorisme (Wwft) 37

Huurwetgeving 46

Ethiek, morele dilemma's en tucht 59

2.2 Ethiek en dilemma's 59

2.2.1 Rol van ethiek en integriteit in de makelaardij 59

2.2.2 Zorgplicht makelaar 60

2.2.3 Nationale en internationale geragscode binnen de makelaardij 60

2.2.5 Het belang van gedragscodes binnen de makelaardij 61

2.3 Tucht 63

3. Links NRVT hercertificering 69

Bijlage 1 Toetstermen Vastgoedcert 70

1. Omgevingswet (1 dagdeel, 3 PE-punten) 70

Omgevingswet algemeen 70

Instrumenten Omgevingswet 70
Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) 73
2. Juridische actualiteiten en ethiek (1 dagdeel, 3 PE-punten) 75
Juridische actualiteiten 75
Wet voorkoming witwassen en financiering terrorisme (Wwft) 75
Huurwetgeving 76
Ethiek, morele dilemma's en tucht 78
Ethiek en dilemma's 78
Tucht 79

1. Omgevingswet

1.1 Omgevingswet algemeen

Nieuwe Omgevingswet maakt omgevingsrecht eenvoudiger[1]

De Omgevingswet bundelt en vereenvoudigt de regels voor ruimtelijke projecten. Met behulp van 1 digitaal loket wordt het makkelijker om ruimtelijke projecten te starten. Bijvoorbeeld woningbouw op oude bedrijventerreinen of de bouw van windmolenparken.

De Omgevingswet bundelt wetten voor de leefomgeving[2]

De Omgevingswet bundelt en moderniseert de wetten voor de leefomgeving. Hierbij gaat het onder meer om wet- en regelgeving over bouwen, milieu, water, ruimtelijke ordening en natuur. De Omgevingswet staat voor een goed evenwicht tussen het benutten en beschermen van de leefomgeving.

De Omgevingswet bundelt de wetten voor de leefomgeving	
Van	**Naar**
26 wetten	1 wet
60 Algemene Maatregelen van Bestuur	4 Algemene Maatregelen van Bestuur
75 ministeriële regelingen	1 Omgevingsregeling

Van een groot aantal losse wetten naar 1 Omgevingswet

Een groot aantal wetten gaat op in de Omgevingswet. Welke dat precies zijn, vindt u in de tabel op deze pagina.

Een groot aantal wetten gaat geheel of gedeeltelijk op in de Omgevingswet. Het zit als volgt in elkaar:

- Wanneer een wet volledig opgaat in de Omgevingswet, wordt die wet ook volledig ingetrokken. Dit gebeurt bijvoorbeeld bij de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Wetten worden ingetrokken via de Invoeringswet Omgevingswet en via de aanvullingswetten.
- Wetten die deels of grotendeels opgaan in de Omgevingswet, worden niet ingetrokken. Veel onderdelen komen wel te vervallen. Dit is bijvoorbeeld het geval bij de Waterwet en de Onteigeningswet.
- Daarnaast worden in een groot aantal wetten enkele artikelen aangepast.

[1] https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/omgevingswet/vernieuwing-omgevingsrecht
[2] https://iplo.nl/regelgeving/omgevingswet/totstandkoming/intrekken-wetten/#:~:text=Een%20groot%20aantal%20wetten%20gaat%20geheel%20of%20gedeeltelijk%20op%20in,algemene%20bepalingen%20omgevingsrecht%20(Wabo).

Wetten die geheel opgaan in de Omgevingswet

Wet	Wordt ingetrokken via
Belemmeringenwet Landsverdediging	Invoeringswet (art. 3.1)
Belemmeringenwet Privaatrecht	Invoeringswet (art. 3.1)
Crisis- en herstelwet (Chw)	Invoeringswet (art. 3.1)
Interimwet Stad en Milieubenadering	Invoeringswet (art. 3.1)
Ontgrondingenwet	Invoeringswet (art. 3.1)
Planwet verkeer en vervoer	Invoeringswet (art. 3.1)
Spoedwet wegverbreding	Invoeringswet (art. 3.1)
Tracéwet	Invoeringswet (art. 3.1)
Wet agrarisch grondverkeer	Aanvullingswet grondeigendom (art. 3.1)
Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)	Invoeringswet (art. 3.1)
Wet ammoniak en veehouderij	Invoeringswet (art. 3.1)
Wet bodembescherming	Aanvullingswet bodem (art. 2.1)
Wet geluidhinder	Aanvullingswet geluid (art. 2.1)
Wet geurhinder en veehouderij	Invoeringswet (art. 3.1)
Wet hygiëne veiligheid badinrichtingen en zwemgelegenheden	Invoeringswet (art. 3.1)
Wet inrichting landelijk gebied	Aanvullingswet grondeigendom (art. 3.2)
Wet inzake de luchtverontreiniging	Invoeringswet (art. 3.1)
Wet natuurbescherming	Aanvullingswet natuur (art. 3.1)
Wet rechtskracht Structuurschema groene ruimte	Verzamelwet LNV (art.VII)
Wet ruimtelijke ordening	Invoeringswet (art. 3.1)

Wetten die geheel opgaan in de Omgevingswet

Wet	Wordt ingetrokken via
Wet voorkeursrecht gemeenten	Aanvullingswet grondeigendom (art. 3.3)

Voorbeelden van wetten waarvan een deel opgaat in de Omgevingswet

Wet	Wordt gewijzigd door	Toelichting
Erfgoedwet	Invoeringswet (art. 2.8)	Lees bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed over de verhouding tussen de Erfgoedwet en de Omgevingswet.
Mijnbouwwet	Invoeringswet (art. 2.17)	Regels over de veiligheidszone rond een mijnbouwinstallatie en de mijnbouwmilieuvergunning vervallen in de Mijnbouwwet.
Onteigeningswet	Aanvullingswet grondeigendom (art. 2.6)	Onteigening bij calamiteiten blijft in de Onteigeningswet.
Waterwet	Invoeringswet (art. 2.27)	De regels over het Deltaprogramma en over heffingen blijven in de Waterwet.
Wet milieubeheer	Invoeringswet (art. 2.45) en Aanvullingswet geluid (art 2.4)	De onderwerpen stoffen, afvalstoffen, broeikasgasemissies, openbaarheid milieugegevens en milieuaansprakelijkheid blijven in de Wet milieubeheer.
Woningwet	Invoeringswet (art. 2.55)	Regels over woningcorporaties(verwijst naar een andere website) blijven in de Woningwet staan.

Samenhangende aanpak van de leefomgeving

De nieuwe wet zorgt voor een samenhangende aanpak van de leefomgeving, ruimte voor lokaal maatwerk en betere en snellere besluitvorming. Daarnaast wordt participatie bevorderd. Bijvoorbeeld door burgers en ondernemers zo goed mogelijk te betrekken bij de ontwikkeling van de leefomgeving.

Hoofdlijnen Omgevingswet[3]

Met de Omgevingswet wordt het wettelijk kader voor verschillende onderdelen van de fysieke leefomgeving eenvoudiger. De Omgevingswet staat voor een goede balans tussen het beschermen en het benutten van de fysieke leefomgeving.

Doelen van de wet

Het doel van de Omgevingswet is het bereiken van een balans tussen:

- het beschermen van de fysieke leefomgeving: zorgen voor een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, en het bewaken hiervan
- het benutten van de fysieke leefomgeving: gebruiken en verder ontwikkelen van de fysieke leefomgeving op basis van maatschappelijke behoeften

[3] https://iplo.nl/regelgeving/omgevingswet/inhoud/

Beschermen en benutten van de fysieke leefomgeving

Met de Omgevingswet wordt het wettelijk kader voor verschillende aspecten van de fysieke leefomgeving vereenvoudigd. Doel van de Omgevingswet is het bereiken van een balans tussen:

- een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit bereiken en in stand houden
- de fysieke leefomgeving doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen om er maatschappelijke behoeften mee te vervullen

Voor het bereiken van die balans op lokale schaal krijgen de verschillende overheden meer afwegingsruimte. Er zijn minder regels en er is meer ruimte voor initiatieven. De doelen van de wet zijn gesteld met het oog op duurzame ontwikkeling, bewoonbaarheid van het land en het beschermen en verbeteren van het leefmilieu.

Uitgangspunten bij het opstellen van de Omgevingswet[4]

Het omgevingsrecht wordt inzichtelijker voor burgers, ondernemers en overheden. Er zijn minder regels en er is meer ruimte voor initiatieven. Met het vernieuwen van het omgevingsrecht wil de wetgever 4 verbeteringen bereiken. Dit worden ook wel de 'verbeterdoelen van de stelselherziening' genoemd.

[4] https://iplo.nl/regelgeving/stelsel-omgevingswet/uitgangspunten-doelen-omgevingswet/

1.2 Instrumenten Omgevingswet

Kerninstrumenten[5]

De Omgevingswet heeft 6 kerninstrumenten voor het benutten en beschermen van de leefomgeving. Dit zijn:

- de omgevingsvisie
- het programma
- decentrale regels
- algemene rijksregels
- de omgevingsvergunning
- het projectbesluit

[5] https://iplo.nl/regelgeving/instrumenten/samenhang-instrumenten/6-kerninstrumenten/

De 6 kerninstrumenten

Kerninstrument	Gemeente	Provincie	Rijk	Waterschap
Omgevingsvisie	Gemeentelijke omgevingsvisie	Provinciale omgevingsvisie	Nationale omgevingsvisie	Niet van toepassing
Programma	Actieplannen en overige programma's (vrijwillige en verplichte programma's	Actieplannen, waterprogramma, beheerplan en overige programma's (vrijwillige en verplichte programma's	Actieplannen, waterprogramma, ruimtelijk plan en overige programma's (vrijwillige en verplichte programma's	Waterbeheerprogramma en overige programma's (vrijwillige en verplichte programma's
Decentrale regels	Omgevingsplan	Omgevingsverordening	Niet van toepassing	Waterschapsverordening
Algemene rijksregels	Niet van toepassing	Niet van toepassing	Omgevingswet, Bal, Bbl, Bkl, Ob, Omgevingsregeling	Niet van toepassing
Omgevingsvergunning	Omgevingsvergunning	Omgevingsvergunning	Omgevingsvergunning	Omgevingsvergunning
Projectbesluit	Niet van toepassing	Projectbesluit	Projectbesluit	Projectbesluit

1.2.1 Omgevingsvisie[6]

De omgevingsvisie is een samenhangend, strategisch plan over de leefomgeving. Dat plan richt zich op de hele fysieke leefomgeving. En houdt rekening met alle ontwikkelingen in een gebied. Het Rijk, de provincies en gemeenten stellen elk 1 omgevingsvisie vast voor hun hele grondgebied.

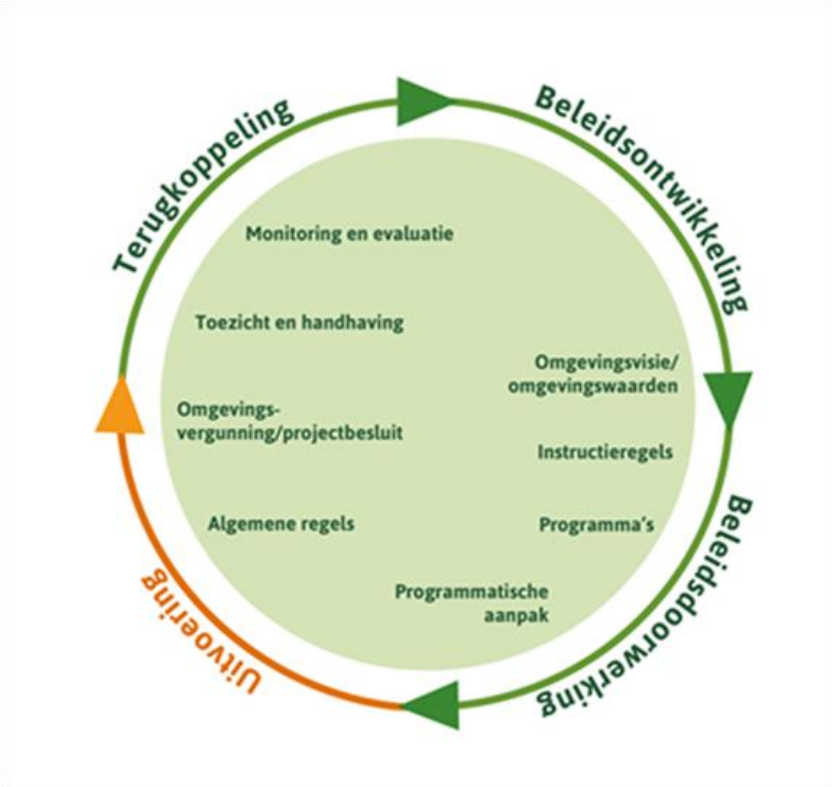
Omgevingsvisie en beleidscyclus

Een omgevingsvisie opstellen, vraagt tijd en aandacht. En het is een continu proces. Hierbij kan monitoringsinformatie en evaluatie aanleiding zijn om de omgevingsvisie bij te stellen. Als u een omgevingsvisie opstelt, is het ook goed om vooruit te kijken: hoe wilt u de doelen uit uw omgevingsvisie monitoren? Ook kunt u met vooruitkijken de haalbaarheid van uw visie bepalen.

Monitoring en evaluatie: belangrijke fundamenten

Monitoring en evaluatie zijn belangrijke fundamenten voor wie werkt aan de continue verbetering van de leefomgeving. Blijkt uit monitoring en evaluatie of de beleidsdoelen worden gehaald, of is aanpassing van de omgevingsvisie nodig? Monitoringsinformatie helpt om goede besluiten te kunnen nemen over activiteiten in de fysieke leefomgeving. Het is een belangrijke basis voor een snellere en betere besluitvorming. En het helpt om tijdig bij te sturen en plannen aan te passen aan veranderende omstandigheden. Denk bijvoorbeeld aan nieuwe technologie. Of een veranderd politiek landschap. Monitoring is niet nieuw, maar bij de Omgevingswet echt nodig.

[6] https://iplo.nl/regelgeving/instrumenten/omgevingsvisie/omgevingsvisie/



Continu in ontwikkeling

Het gaat erom dat u doorgrondt wat de plek van de visie is in de totale beleidscyclus. Want de ambities uit uw omgevingsvisie werken door in uw omgevingsplan, programma's en vergunningverlening. Hoe u hierin wilt gaan sturen, moet dus al duidelijk zijn voordat u het visievormingsproces inzet. Hiervoor is monitoring van groot belang.

Het Rijk, een provincie en een waterschap kunnen een projectbesluit nemen. Zo'n besluit gaat over ingrijpende activiteiten in de leefomgeving. Het is wenselijk dat burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen vroeg op de hoogte zijn van een voorgenomen projectbesluit. Zo kunnen ze erover meedenken.

1.2.2 Programma[7]

In het programma zitten maatregelen voor bescherming, beheer, gebruik en ontwikkeling van de leefomgeving. Bij een aantal programma's is het doel van die maatregelen het bereiken van omgevingswaarden. Er zijn ook vrijwillige programma's. Het programma richt zich op een onderwerp, een bepaalde bedrijfssector of een gebied. Verschillende overheden kunnen ook samen een programma opstellen.

Op wie is het programma van toepassing?

Het programma is een beleidsdocument en daarmee zelfbindend: het werkt niet door naar burgers en bedrijven. Daarom is er geen sprake van direct toezicht of handhaving op anderen. Wel heeft het bestuursorgaan een controlerende functie. Het algemeen

[7] https://iplo.nl/regelgeving/instrumenten/programma/toepassing/

bestuur kan aan de hand van het programma het dagelijks bestuur om verantwoording vragen.

Kenmerken van het programma[8]

Om de gewenste kwaliteit van de fysieke leefomgeving te bereiken kunnen overheden een programma opstellen met beleid en maatregelen. Soms is een programma verplicht.

Maatregelen die leiden tot de gewenste kwaliteit

In programma's formuleren gemeenten, waterschappen provincies en het Rijk beleid en maatregelen die leiden tot de gewenste kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Die maatregelen kunnen van alles zijn. Denk aan beleidsregels en financiële instrumenten. Maar ook communicatie, convenanten, de uitvoering van projecten of het stellen van regels zijn een middel om de doelstellingen uit programma's te bereiken.

Programma is zelfbindend

Het programma is zelfbindend. Dit betekent dat het alleen het bestuur zelf bindt. Een programma kan wel burgers en bedrijven stimuleren om die dingen te doen die helpen om de doelstellingen te halen. Er is geen sprake van direct toezicht of handhaving op een programma. Er staat geen beroep open tegen de vaststelling van een programma. Wel kan het algemeen bestuur aan de hand van het programma het dagelijks bestuur om verantwoording vragen.

Programma van meerdere overheden

Een programma kan door meerdere overheden gezamenlijk worden opgesteld om samen doelstellingen te behalen. Het programma geldt dan voor al die overheden.

Inzet van het programma

Overheden kunnen kiezen hoe ze programma’s inzetten. Ze kunnen de omgevingsvisie globaal houden en het beleid verder uitwerken in programma’s. Of ze kunnen ervoor kiezen om de omgevingsvisie veel specifieker te maken en zo minder met programma’s werken.

Onderdelen van het programma

Het programma bevat de volgende onderdelen:

- de uitwerking van het beleid voor ontwikkeling, gebruik, beheer, bescherming en behoud van de fysieke leefomgeving (artikel 3.5, onder a Omgevingswet)
- maatregelen om aan omgevingswaarden te voldoen of maatregelen om 1 of meer andere doelstellingen voor de fysieke leefomgeving te bereiken (artikel 3.5, onder b Omgevingswet)

Middelen van het programma

Bij de inzet van programma's kan bijvoorbeeld gedacht worden aan:

- de inzet van communicatie- of informatie instrumenten
- beleidsregels
- de inzet van financiële instrumenten, bijvoorbeeld gerichte inzet van overheidsinvesteringen, leningen of subsidies

[8] https://iplo.nl/regelgeving/instrumenten/programma/kenmerken-programma/

- afspraken met organisaties bijvoorbeeld in een convenant
- feitelijke maatregelen, zoals een overheid die de uitvoering van projecten zelf ter hand neemt

Regels voor het programma

De regels voor het programma staan in afdeling 3.2 van de Omgevingswet. De instructieregels voor programma's staan in hoofdstuk 4 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Regels voor programma's bij het overschrijden van een omgevingswaarden staan in hoofdstuk 2 van het Bkl.

Omgevingsvisie en programma

Er is geen verplichte juridische koppeling tussen de omgevingsvisie en een programma. De overheid hoeft de omgevingsvisie niet aan te passen als ze een programma vaststelt of wijzigt. Ook kan een onderwerp in een omgevingsvisie aan de orde komen voordat de overheid een programma opstelt of andere instrumenten inzet. En ook is een programma mogelijk zonder dat dit in de omgevingsvisie is benoemd.

Samenhang programma en omgevingsvisie

	Omgevingsvisie	**Programma**
Karakter	Strategisch, integraal, politiek-bestuurlijk	Uitvoeringsgericht, (multi-)sectoraal, strategische elementen mogelijk
Inhoud	Ontwikkeling, gebruik, beheer, bescherming, en behoud van de fysieke leefomgeving als geheel	Uitwerking beleid voor bepaalde sector of bepaald gebied
Samenhang tussen domeinen	Eén integraal ontwikkelingsbeleid voor de fysieke leefomgeving	(Multi-)sectoraal, inzetten op afstemming, coördinatie verschillende domeinen
Horizon	Lange termijn	Kortere termijn
Werking	Basis voor het handelen van het visievaststellend bestuursorgaan en voor programma's	Basis voor inzet maatregelen over het betreffende onderwerp
Juridische status	Bindt enkel het visievaststellend orgaan (zelfbindend)	Bindt enkel het programmavaststellend orgaan (zelfbindend)
Vaststelling	Gemeenteraad, Provinciale Staten, minister BZK	College van B&W, algemeen bestuur waterschap, Gedeputeerde Staten, minister die het aangaat

1.2.3. Decentrale regels

Elke decentrale overheid heeft een regeling voor de fysieke leefomgeving voor het hele grondgebied. Dit zijn:

- het gemeentelijk **omgevingsplan**
- de provinciale **omgevingsverordening**
- de waterschapsverordening

Hierin staan verschillende soorten regels. Bijvoorbeeld decentrale regels voor activiteiten van burgers en bedrijven. En kaders om vergunningen te toetsen. Ook worden er gebieden in aangewezen die een bepaalde functie hebben.[9]

1.2.3.1 Omgevingsplan

Omgevingsplan op hoofdlijnen[10]

Het omgevingsplan bevat de gemeentelijke regels voor de fysieke leefomgeving. Bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet (Ow) heeft elke gemeente 1 omgevingsplan voor hun grondgebied.

In de omgevingsvisie zegt de gemeente hoe zij het leefgebied wil ontwikkelen en beschermen. Die keuzes werkt zij uit in haar omgevingsplan. Het omgevingsplan bevat zo de regels voor de fysieke leefomgeving.

---

[9] https://iplo.nl/regelgeving/instrumenten/omgevingsplan-hoofdlijnen/omgevingsplan-hoofdlijnen/
[10] https://iplo.nl/regelgeving/overzicht-procedures/procedure-voor-het-wijzigen-van-een-omgevingsplan/

De gemeente kan voor ieder gebied zeggen welke **activiteiten** zij wel of niet toestaat, bijvoorbeeld wonen, recreatie of bedrijvigheid. In haar omgevingsplan hoeft de gemeente niet specifiek te bepalen wat er in welk gebied komt. Ze kan voor een ontwikkelingsgebied kiezen voor een meer algemene beschrijving met randvoorwaarden. Ook geeft de gemeente aan welke regels zij aan de activiteiten stelt.

De gemeente zorgt dat de regels in het omgevingsplan samen leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 4.2 Ow).

De afwegingsruimte voor de gemeente

Bij het stellen van regels houdt de gemeente rekening met alle betrokken belangen. De gemeente heeft een eigen afwegingsruimte voor het afwegen van die belangen. Binnen deze afwegingsruimte kan de gemeente specifieke regels stellen voor verschillende delen van het grondgebied. Ook kan de gemeente functies of kenmerken van locaties of gebieden aanwijzen. Aan deze aanwijzing kan de gemeente regels verbinden voor het gebruik van die plaats of dat gebied.

Van bestemmingsplan naar omgevingsplan

Het omgevingsplan vervangt in 2022 het geldende bestemmingsplan en de beheersverordening uit de Wet ruimtelijke ordening.

Hoe maakt de gemeente het plan?

De gemeente heeft op het moment dat de Omgevingswet in werking treedt, automatisch een omgevingsplan: een tijdelijk omgevingsplan. Dit tijdelijk omgevingsplan zet de gemeente stapsgewijs om tot een volledig omgevingsplan. Dit gebeurt in 3 stappen. Stap 1 en 2 vormen samen de overgangsfase die tot 2029 duurt.

<u>Stap 1: Het tijdelijk deel</u>

Het omgevingsplan komt tot stand door het overgangsrecht van de Invoeringswet Omgevingswet. Regels uit bestaande instrumenten worden samengevoegd tot 1 omgevingsplan. Die regels krijgen een plaats in het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Het gaat om:

- ruimtelijke regels uit bestaande instrumenten van de Wet ruimtelijke ordening (Wro)
- regels uit gemeentelijke verordeningen over erfgoed, geur en afvoer van regen- en grondwater
- rijksregels die worden gedecentraliseerd naar gemeenten (bruidsschat)

<u>Stap 2: Regels omzetten uit het tijdelijk naar het nieuwe deel</u>

Tijdens de overgangstermijn, kan de gemeente het tijdelijk deel stapsgewijs omvormen naar een volwaardig omgevingsplan. De gemeente zet de regels uit het tijdelijk deel om naar een nieuw deel van het omgevingsplan.

In de praktijk is dus steeds sprake van een wijziging in het omgevingsplan. En niet van het opstellen van een nieuw omgevingsplan. Bij het omzetten van de regels moet de gemeente voldoen aan de eisen voor nieuwe regels in het nieuwe deel van het omgevingsplan

Stap 3: Nieuwe regels in het nieuwe deel

De gemeente kan nieuwe regels, beleid en ruimtelijke ontwikkelingen, die niet in het tijdelijk deel staan, direct in het nieuwe deel van het omgevingsplan zetten. In de praktijk kunnen stap 2 en 3 door elkaar lopen.

Welke juridische procedure moet de gemeente volgen?

Een wijziging van het omgevingsplan verloopt altijd met de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (uitgebreide procedure).

De juridische procedure bestaat uit een aantal stappen. Zo moet de gemeenteraad kennis geven van het voornemen om het omgevingsplan te wijzigen. Ook moet de gemeente in de voorbereiding soms een milieueffectrapportage (mer) maken.

Welke regels staan in het omgevingsplan?

Het omgevingsplan bevat de gemeentelijke regels voor activiteiten die gevolgen kunnen hebben voor de fysieke leefomgeving. Een voorbeeld is het bouwen van een woonwijk, waardoor de ruimtelijke inrichting van een gebied verandert. Of het kappen van bomen, waardoor de omgeving minder groen wordt.

Daarnaast kan het omgevingsplan bijzondere regels bevatten. Zo leggen omgevingswaarden vast welke kwaliteit een grondgebied moet hebben. Regels voor een programmatische aanpak maken het mogelijk nieuwe activiteiten te ontplooien in een leefomgeving die onder druk staat. Met voorbeschermingsregels kan de gemeente een locatie of een gebied beschermen tijdens de wijzigingsprocedure van het omgevingsplan.

Wat moet ik als gemeente regelen om te werken met het omgevingsplan?

Iedere gemeente moet voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet een aantal zaken regelen om met het omgevingsplan te kunnen werken. Gemeenten moeten in staat zijn om een omgevingsplan te wijzigen en te publiceren in de Landelijke voorziening bekendmaken en beschikbaar stellen (LVBB). Ook moeten gemeenten aansluiten op het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO).

Hoe verhoudt het omgevingsplan tot andere instrumenten?

Het omgevingsplan moet goed aansluiten bij de waterschapsverordening van het waterschap. De waterschapsverordening bevat namelijk de lokale regels van het waterschap over de fysieke leefomgeving. Ook zijn er overeenkomsten en verschillen tussen het omgevingsplan, omgevingsverordening en het waterschapsverordening.

Wat staat er niet in het omgevingsplan?

Niet alle onderwerpen staan in het omgevingsplan. In het Omgevingsbesluit (artikel 2.1) wijst het Rijk onderwerpen aan die niet in het omgevingsplan geregeld mogen worden. Het gaat om:

- het bedrijfsmatig voeren van een seksinrichting (artikel 151a Gemeentewet)
- openbare orde (artikel 151b, 151c en 172 Gemeentewet)
- het veroorzaken van hinder voor omwonenden (artikel 151d Gemeentewet)

- het ophouden van groepen van personen (artikel 154a Gemeentewet)
- straffen bij overtreding van de regels (artikel 154 en 154b Gemeentewet)
- openbare samenkomsten en vermakelijkheden (artikel 172, lid 2 Gemeentewet)
- gemeentelijke belastingen (artikel 216 Gemeentewet)

Regels over deze onderwerpen staan in andere verordeningen van de gemeente.

Omgevingsplan herzien

Procedure voor het wijzigen van een omgevingsplan

Voor het wijzigen van een omgevingsplan moet een gemeente altijd de uniforme openbare voorbereidingsprocedure volgen.

De gemeente heeft bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet automatisch een omgevingsplan met de regels voor activiteiten voor de leefomgeving. Om dit omgevingsplan te wijzigen, volgt de gemeente een vaste juridische procedure.

De openbare voorbereidingsprocedure staat in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). De procedurebepalingen staan in de Omgevingswet (Ow), het Omgevingsbesluit (Ob) en de Awb.

De procedure kunt u grofweg indelen in 3 procedurestappen. De gemeente:

1. maakt bekend dat ze het omgevingsplan gaat wijzigen en stelt eventueel een milieueffectrapport (MER) op.
2. geeft kennis van het ontwerp-omgevingsplan en legt het ter inzage. Iedereen kan daarna zienswijzen inbrengen.
3. stelt het omgevingsplan vast.

Voordat de gemeente deze stappen doorloopt, kan de gemeente een voorbereidingsbesluit nemen.

Voorbereidingsbesluit vaststellen

De gemeente kan een voorbereidingsbesluit vaststellen voor het opnemen van ‘voorbeschermingsregels’ in het omgevingsplan. Met deze voorbeschermingsregels kan de gemeente een gebied beschermen tegen ongewenste ontwikkelingen tijdens de periode dat de wijzigingsprocedure van het omgevingsplan loopt.

Bijvoorbeeld als de gemeente een bestaand agrarisch gebied wil omvormen tot woongebied. De voorbeschermingsregels kunnen dan verbieden om in dit agrarisch gebied nieuwe agrarische gebouwen, zoals een schuur, te bouwen.

Ook het Rijk en de provincie kunnen voorbeschermingsregels in het omgevingsplan opnemen. Dit kan als het Rijk of de provincie een projectbesluit wil voorbereiden of een instructie wil geven. Of een instructieregel wil opstellen voor het stellen van regels in het omgevingsplan.

Na dit voorbereidingsbesluit volgen de procedurestappen voor het wijzigen van het omgevingsplan. Ze hoeven niet altijd in de volgorde van deze pagina plaats te vinden.

1. Vóór het ontwerpbesluit

A. Kennisgeving voornemen wijziging omgevingsplan

De gemeente geeft in het digitale gemeenteblad kennis van het voornemen om een omgevingsplan te wijzigen (artikel 3:12 van de Awb).

In de kennisgeving staat onder andere hoe de gemeenteraad burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding gaat betrekken. Dit heet participatie (artikelen 16.29 Ow en 10.2, eerste lid, Ob.). Zie artikel 3:12 Awb voor de details van de kennisgeving.

B. Milieueffectrapportage (mer) schrijven

Plan-mer

Bij de voorbereiding van een wijziging van het omgevingsplan moet een plan-mer worden gemaakt als:

- een passende beoordeling van de gevolgen voor een Natura 2000-gebied moet worden gemaakt.
- het omgevingsplan een kader vormt voor projecten die zijn aangewezen in bijlage V bij het Omgevingsbesluit.
- het omgevingsplan een kader vormt voor andere projecten die aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben.

Als dit zo is, gelden in de voorbereidingsprocedure de aanvullende regels voor mer voor plannen en programma's van paragraaf 16.4.1 Omgevingswet en afdeling 11.1 Omgevingsbesluit.

Meer informatie over plan-mer staat op de pagina Plannen en programma's en de milieueffectrapportage.

Project-mer

De wijziging van het omgevingsplan kan ook direct ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maken uit bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Bijvoorbeeld de aanleg van een industrieterrein of een woonwijk. Als dit zo is, gelden in de voorbereidingsprocedure de regels voor project-mer uit paragraaf 16.4.2 Omgevingswet en afdeling 11.2 Omgevingsbesluit.

Meer informatie over project-mer staat op de pagina Projecten en de milieueffectrapportage.

2. Ontwerp-omgevingsplan ter kennisgeving, ter inzage en zienswijzen inbrengen

A. Kennisgeving ontwerpbesluit

De gemeente geeft vóór de terinzagelegging kennis van het ontwerp-omgevingsplan (ontwerpbesluit) in het digitale gemeenteblad. Zie artikel 3:12 Awb voor de inhoud van de kennisgeving.

Heeft de gemeente ook een milieueffectrapport opgesteld? Dan kan de gemeente dit stuk als onderdeel van het ontwerp-omgevingsplan of als apart stuk ter kennis geven. Beide worden tegelijkertijd ter kennisgeving gepubliceerd in het gemeenteblad (artikel 16.40, derde lid, Ow).

B. Mededeling in gemeenteblad

De gemeente plaatst het ontwerpbesluit integraal in het digitale gemeenteblad (artikel 10.3c Ob).

C. Terinzagelegging ontwerpbesluit

De gemeente legt het ontwerp-omgevingsplan en de bijbehorende stukken 6 weken ter inzage (artikel 3:11 Awb). Ook het MER wordt als onderdeel van het omgevingsplan of als apart stuk ter inzage gelegd (artikel 16.40, derde lid, Ow).

De gemeente moet in sommige gevallen een advies over het MER vragen aan de Commissie m.e.r. Dit moet uiterlijk op het moment dat het ontwerpbesluit en het MER ter inzage worden gelegd (artikel 16.39 Ow en artikel 11.2 Ob).

D. Aanvulling ter inzage gelegde stukken

Als er tijdens de terinzagelegging nieuwe relevante stukken of gegevens zijn, legt de gemeente die ook ter inzage (artikel 3:14 Awb).

E. Zienswijzen

Binnen 6 weken vanaf het moment van terinzagelegging van het ontwerp-omgevingsplan kan iedereen zienswijzen inbrengen. Dit kan schriftelijk of mondeling.

Zienswijzen kunnen ook gaan over het MER. Zienswijzen kunnen niet gaan over het deel van het ontwerp dat zijn grondslag vindt in een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (artikelen 16.23, 16.31 en 16.40, derde lid, Ow en 3:15 en 3:16 Awb).

F. Verslag mondelinge zienswijzen

De gemeente maakt een verslag van mondeling ingebrachte zienswijzen (artikel 3:17 Awb).

G. Mededeling en kortere beslistermijn wanneer geen zienswijzen zijn ingediend

Als er tijdens de termijn van 6 weken geen zienswijzen op het ontwerpbesluit zijn gekomen, dan:

- doet de gemeente hiervan zo spoedig mogelijk mededeling in het elektronische gemeenteblad.
- neemt de gemeente het besluit binnen 4 weken nadat de termijn voor zienswijzen is verstreken (artikel 3:18, vierde lid, Awb).

3. Vaststelling omgevingsplan

A. Termijn vaststelling bij mer

Heeft de gemeente een MER opgesteld voor het omgevingsplan? Dan is er een minimumtermijn van 2 weken tussen het aflopen van de termijn voor het naar voren brengen van zienswijzen, en het vaststellen van het omgevingsplan (artikel 16.40, vierde lid, Ow en artikel 16.50, tweede lid, Ow).

B. Vaststelling omgevingsplan

De gemeente stelt het omgevingsplan vast. Los van de motiveringsplicht van artikel 3:46 Awb, geeft de gemeente ook aan welke rol publieksparticipatie heeft gespeeld. De gemeente geeft in ieder geval aan:

- hoe ze aan publieksparticipatie heeft gedaan
- wat de resultaten daarvan zijn
- hoe ze invulling heeft gegeven aan haar participatiebeleid.

Zie hiervoor artikel 10.2 Omgevingsbesluit.

C. Termijn tussen vaststelling en bekendmaking

Tussen de vaststelling van het omgevingsplan en de bekendmaking moeten minimaal 2 weken zitten. Behalve als:

- Gedeputeerde Staten over het ontwerp-omgevingsplan geen zienswijzen naar voren hebben gebracht.
- de gemeente geen wijzigingen in het ontwerp-omgevingsplan heeft aangebracht.
- Gedeputeerde Staten hebben bepaald dat het omgevingsplan eerder ter inzage mag worden gelegd.

Zie hiervoor artikel 16.77b, eerste lid, Omgevingswet.

D. Bekendmaking, kennisgeving, terinzagelegging

De gemeente maakt het besluit bekend door het te publiceren in het elektronische gemeenteblad. Tegelijk met de bekendmaking, geeft de gemeente kennis van de terinzagelegging van de bijbehorende stukken.

Daarnaast stuurt het bevoegd gezag een exemplaar van het besluit aan degenen die zienswijzen over het ontwerpbesluit hebben ingediend.

Zie artikelen 3:42, 3:44, tweede lid en 3:45 Awb voor de details van deze regeling.

E. Mededeling van het besluit

Tegelijkertijd met, of zo spoedig mogelijk na de bekendmaking, doet het bevoegd gezag in ieder geval mededeling van het besluit aan:

- degenen die bij de voorbereiding een zienswijze hebben ingebracht
- een adviseur, als het bevoegd gezag van zijn advies afwijkt

Het bevoegd gezag vermeldt hierbij door wie, binnen welke termijn en bij welk orgaan, bezwaar en beroep mogelijk zijn.

Zie artikelen 3:43 tot en met 3:45 Awb voor de details van deze regeling.

F. Inwerkingtreding

Een wijziging van een omgevingsplan treedt in werking op de dag waarop 4 weken zijn verstreken sinds de dag waarop de gemeente het besluit bekend heeft gemaakt. De gemeente kan een later tijdstip van inwerkingtreding in het omgevingsplan opnemen.

Zie artikel 16.78, eerste lid, Omgevingswet.

Beschikbaar stellen van het omgevingsplan

De regels van het omgevingsplan worden tot slot zichtbaar in het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO). Gemeenten moeten de wijziging van het omgevingsplan digitaal publiceren via de Landelijke voorziening bekendmaken en beschikbaar stellen (LVBB), het landelijke publicatieplatform. De regels van het omgevingsplan komen dan automatisch in het Omgevingsloket. Iedereen kan zo op een kaart zien welke regels waar gelden.

1.2.3 Omgevingsverordening

Omgevingsverordening[11]

De omgevingsverordening bevat alle provinciale regels voor de fysieke leefomgeving. Per provincie is er 1 omgevingsverordening die de bestaande verordeningen vervangt. Zoals de milieuverordening, de planologische verordening, de ontgrondingenverordening, de landschapsverordening en de grondwaterverordening.

Mogelijke en verplichte onderdelen omgevingsverordening[12]

Er zijn onderwerpen die de provincie moet regelen in de omgevingsverordening. En er zijn in de wet een aantal onderwerpen genoemd die de provincie kan regelen.

De Omgevingswet gaat uit van het beginsel decentraal tenzij. Dit betekent dat de gemeente of het waterschap als eerste aan zet is. De provincie mag alleen de onderwerpen regelen die van provinciaal belang zijn. Voor een aantal van deze onderwerpen heeft het Rijk instructieregels opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Daarin staat wat er in de omgevingsverordening moet, kan en mag.

Wat moet in de omgevingsverordening

In hoofdstuk 7 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan instructieregels over de onderwerpen die in de omgevingsverordening moeten worden opgenomen. Het gaat dan om:

- bescherming van werelderfgoed en cultureel erfgoed
- bescherming van kernkwaliteiten en collectieve waarden van het kustfundament
- bescherming van het natuurnetwerk Nederland, inclusief Natura 2000
- stiltegebieden
- grondwaterbeschermingsgebieden
- beperkingengebieden lokaal spoor
- omgevingswaarden voor de veiligheid van regionale waterkeringen en de gemiddelde kans op overstroming van bij verordening aangewezen gebieden
- aanwijzing provinciale wegen en lokale spoorwegen, in verband met geluidproductieplafonds (GPP)

Wat kan in de omgevingsverordening

[11] https://iplo.nl/regelgeving/instrumenten/omgevingsverordening/

[12] https://iplo.nl/regelgeving/instrumenten/omgevingsverordening/mogelijke-verplichte-onderdelen/

In het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en in het Bkl wordt een aantal onderwerpen uitdrukkelijk genoemd die de provincie bij omgevingsverordening kan regelen. Het gaat bijvoorbeeld om de volgende onderwerpen:

- het aanpassen van de aanwijzing van omgevingsvergunningplichtige gevallen (artikel 2.16, 16.5 en 16.9 Bal)
- aanvullende vergunningplichten over milieubelastende activiteiten (artikel 2.15 Bal)
- het opnemen van maatwerkregels waar dat op grond van het Bal is toegestaan
- het opnemen van regels over ammoniak bij verzuringsgevoelige gebieden
- het opnemen van strengere of aanvullende omgevingswaarden met betrekking tot luchtkwaliteit of waterkwaliteit dan in het Bkl
- het opnemen van instructieregels aan gemeenten of waterschappen over het voldoen aan die omgevingswaarden

Wat mag niet in de omgevingsverordening

In het tweede lid van artikel 2.3 van het Omgevingsbesluit staat dat er in de omgevingsverordening geen regels worden opgenomen over het vaststellen van provinciale belastingen en het strafbaar stellen van overtredingen van provinciale verordeningen.

Regels voor verschillende doelgroepen

De omgevingsverordening bevat regels die zich richten tot drie doelgroepen:

- burgers en bedrijven:
  - algemene regels (artikel 4.1 en 4.2 Omgevingswet),
  - meldingsplichten en vergunningen (artikel 5.4 juncto 5.19 Omgevingswet)
- gemeenten en waterschappen:
  - instructieregels over de uitoefening van hun taken en bevoegdheden (artikel 2.16 en 2.17 Omgevingswet) en
  - beoordelingsregels voor omgevingsvergunningen (artikel 5.19 Omgevingswet)
- Gedeputeerde Staten:
  - regels over omgevingswaarden
  - beoordelingsregels voor omgevingsvergunningen
  - het toepassen van flexibiliteit of
  - instructieregels over het opstellen van programma's en projectbesluiten

1.2.4. Algemene rijksregels voor activiteiten

De meeste activiteiten in de leefomgeving zijn initiatieven van burgers en bedrijven. Voor veel van die activiteiten gelden algemene rijksregels. Hierdoor hoeven burgers en bedrijven niet steeds toestemming te vragen aan de overheid. Het nadeel van algemene regels is dat ze soms niet goed passen bij een specifieke situatie. Daarom zitten er in de wet mogelijkheden om onder voorwaarden van de algemene regels af te wijken.

1.2.4.1 Maatwerkregel

De maatwerkregel onder de Omgevingswet

Een maatwerkregel is een lokale uitwerking van een algemene regel van het Rijk of de provincie. Decentrale bestuursorganen kunnen alleen maatwerkregels stellen als ze daarvoor de bevoegdheid krijgen van een hoger bestuursorgaan. Met de maatwerkregels kunnen decentrale overheden de regels van hogere bestuursorganen toespitsen op de lokale situatie.

verschillen tussen maatwerkvoorschrift en maatwerkregel

Aspect	Maatwerkvoorschrift	Maatwerkregel
reactief/ proactief	reactief (bijvoorbeeld na een melding)	proactief (bijvoorbeeld naar aanleiding van de omgevingsvisie)
juridische vorm	beschikking	algemene decentrale regels
gericht tot	degene die de activiteit verricht	iedereen voor omschreven activiteiten en/of aangeduide locaties

Situaties die zich lenen voor maatwerkregels

Maatwerkregels helpen om regels te specificeren voor:

- onvoorziene situaties
- bijzondere gevallen
- lokale omstandigheden
- het bereiken van ambities voor de kwaliteit van de fysieke leefomgeving

Bevoegdheid stellen maatwerkregels

Decentrale overheden kunnen alleen maatwerkregels stellen als een hoger bestuursorgaan de bevoegdheid geeft. Het Rijk kan die bevoegdheid geven aan provincie, gemeente of waterschap. In het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) geeft het Rijk brede mogelijkheden voor maatwerkregel. In het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) geeft het Rijk heel beperkt mogelijkheden. De provincie kan de bevoegdheid alleen aan gemeente of waterschap geven. De provincie doet dit via regels in de omgevingsverordening.

1.2.4.2 Instructie en instructieregels

Een *instructie* is een eenmalige opdracht van een hoger bestuursorgaan aan een lager bestuursorgaan. Alleen het Rijk en de provincie kunnen een instructie geven, en alleen als instructieregels niet toereikend zijn.

Bedoeling instructie

Met een instructie geven bestuursorganen aan hoe lagere overheden hun taken of bevoegdheden moeten uitvoeren. Daarmee krijgt beleid van hogere overheden een plek in het beleid van lagere overheden. De provincie kan een instructie geven aan de gemeenteraad of het waterschapsbestuur. Het Rijk kan een instructie geven aan het bestuur van een gemeente, een waterschap of een provincie. Een instructie geldt niet

voor burgers of bedrijven. Een instructie is bedoeld voor beleidsdoorwerking. Het is geen correctie-instrument achteraf.

Een instructie kan een opdracht bevatten om:

- een besluit te nemen
- een besluit niet te nemen
- een besluit op een voorgeschreven wijze te nemen

Ook kan een instructie gaan om een feitelijk handelen (doen of nalaten) om een taak of bevoegdheid uit te voeren. De instructie omvat dus niet alleen normstelling.

Instructieregel

Instructieregels zijn er voor situaties die zich herhalen of voor overheden die een norm steeds moeten toepassen. Een instructieregel is altijd onderdeel van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Of een onderdeel van de omgevingsverordening van de provincie. De ministerraad stelt het Bkl vast en Provinciale Staten de omgevingsverordening.

Instructie

Het instrument instructie is juist geschikt voor eenmalige situaties. Ook als er snel gehandeld moet worden of als er een beperkt aantal geadresseerden is, ligt een instructie meer voor de hand dan een instructieregel. Een instructie is een apart instrument van het Rijk of de provincie, waarbij de minister of Gedeputeerde Staten bevoegd gezag zijn.

Instructieregels bieden een oplossing voor zich herhalende situaties, terwijl de instructie gericht is op een eenmalige of specifieke situatie.[13]

Procedure en rechtsgevolgen[14]

Het bestuursorgaan dat de *instructie* geeft, moet rekening houden met het beleid van het bestuursorgaan dat de instructie krijgt. En met de taak- en bevoegdheidsverdeling volgens de Omgevingswet (artikel 2.2). Een instructie vraagt dan ook een goede voorbereiding en afstemming.

Voorbereidingsprocedure

Voor de totstandkoming van een instructie geldt de reguliere procedure uit de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Een instructie is een besluit waartegen geen bezwaar kan worden ingediend. Wel is beroep bij de rechtbank en de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State mogelijk.

Voordat het Rijk of de provincie de instructie stelt, moet het noodzakelijke nationaal of provinciaal belang kenbaar zijn gemaakt in een openbaar document. Ook wordt altijd eerst op bestuurlijk niveau contact gelegd met het orgaan dat de instructie ontvangt. Zo komt de instructie niet als verrassing.

Rechtsgevolgen bij nalatigheid

[13] https://iplo.nl/regelgeving/instrumenten/maatwerkregel/
[14] https://iplo.nl/regelgeving/instrumenten/instructie/procedure-rechtsgevolgen/

Wanneer een instructie niet goed of te laat wordt uitgevoerd, kan de instructie niet opnieuw worden gegeven. In die gevallen bestaan er mogelijkheden voor de minister of de provincie.

Mogelijkheden van de minister

- De instructie uitvoeren namens en ten laste van het bestuursorgaan aan wie de instructie is gericht (indeplaatstreding).
- Een besluit van het bestuursorgaan aan wie de instructie is gericht, schorsen en bij de Kroon voordragen voor vernietiging.
- Indeplaatstreding bij een instructie gericht aan de gemeente, is een uiterst geval. De minister kan namelijk ook de provincie verzoeken tot uitvoering van de instructie namens en ten laste van de gemeente (indeplaatstreding).

Mogelijkheden van de provincie

- De instructie uitvoeren namens en ten laste van het bestuursorgaan aan wie de instructie is gericht (indeplaatstreding).
- De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) verzoeken een besluit van de gemeente te schorsen of voor te dragen voor vernietiging door de Kroon.
- Een besluit van het waterschap schorsen of vernietigen.

1.2.5 Omgevingsvergunning

Veel initiatieven van burgers en bedrijven hebben gevolgen voor de leefomgeving. Voor de meeste daarvan gelden algemene regels. Soms is een vergunning nodig. Bijvoorbeeld voor het verbouwen van een rijksmonument. De overheid toetst vooraf of dat mag. De toetsing is zo eenvoudig mogelijk en houdt rekening met algemene regels. Zo wordt voorkomen dat regels elkaar tegenspreken of in de weg zitten. Initiatiefnemers kunnen via 1 aanvraag bij 1 loket snel duidelijkheid krijgen of een vergunning nodig is.

Burgers, bedrijven en overheden kunnen toestemming vragen om activiteiten in de fysieke leefomgeving uit te voeren door een omgevingsvergunning aan te vragen.[15]

Bevoegd gezag in de Omgevingswet

Het bevoegd gezag is het bestuursorgaan dat een vergunningaanvraag behandelt, meldingen ontvangt en bevoegd is voor toezicht en handhaving. Initiatiefnemers hoeven zelf niet te bedenken naar welk bevoegd gezag hun aanvraag moet: dat volgt automatisch bij gebruik van het Omgevingsloket.[16]

Omgevingsplanactiviteit (OPA)

Een binnenplanse omgevingsactiviteit is een activiteit die voldoet aan de regels in het omgevingsplan, maar waar toch een vergunningplicht voor geldt. Er zijn ook buitenplanse omgevingsplanactiviteiten. Dat is het geval als een activiteit in strijd is met het omgevingsplan.

[15] https://iplo.nl/regelgeving/instrumenten/vergunningverlening-toezicht-handhaving/bevoegd-gezag-omgevingswet/
[16] https://iplo.nl/regelgeving/regels-voor-activiteiten/omgevingsplanactiviteit/

Vergunningvrije omgevingsplanactiviteit die bestaat uit het bouwen

Omgevingsplanactiviteiten zijn vergunningplichtig. Het Rijk heeft een beperkt aantal activiteiten vrijgesteld van de vergunningplicht. Die staan in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

Regeling vergunningvrije omgevingsplanactiviteiten

De gevallen waarbij geen vergunning nodig is voor een omgevingsplanactiviteit zijn te vinden in artikel 2.15f van het Bbl. Dit zijn allemaal omgevingsplanactiviteiten die bestaan uit bouwen. Voorwaarde is dat de activiteit niet in ernstige mate in strijd is met de regels over het in stand houden van een bouwwerk die betrekking hebben op de ernstige ontsiering van het uiterlijk van dat bouwwerk wanneer deze in het omgevingsplan zijn opgenomen. Deze bepaling over welstandstoezicht uit artikel 12 van de Woningwet komt via de bruidsschat uit het Invoeringsbesluit in het omgevingsplan, in artikel 22.7 Deze bepaling kan de gemeente laten vervallen of aanpassen.

Alle andere activiteiten waarvoor een vergunningplicht in het omgevingsplan is opgenomen, of die niet voldoen aan de regels van het omgevingsplan zijn vergunningplichtig. Het aantal vergunningplichten is lager dan in het huidige stelsel.

Vergunningvrije omgevingsplanactiviteit bij monumenten

Bij monumenten is het aantal vergunningvrije omgevingsplanactiviteiten beperkt. Wel is bijvoorbeeld onderhoud zonder detaillering, profilering en vormgeving van het bouwwerk te veranderen vergunningvrij. Ook het plaatsen van een dakkapel in het achtervlak is dat onder voorwaarden. Deze en andere gevallen zijn te vinden in artikel 2.15g van het Bbl.[17]

Vergunningplicht af te leiden uit regels omgevingsplan

In het omgevingsplan staan regels over activiteiten en onder welke voorwaarden deze op een locatie toegestaan zijn. Een regel kan zijn dat er een omgevingsvergunning nodig is. Ook geldt een vergunningplicht als een activiteit volgens de regels van het omgevingsplan niet is toegestaan. In beide gevallen is dit een omgevingsplanactiviteit en daar is altijd een vergunning voor nodig.

De uitzonderingen zijn een aantal activiteiten die bestaan uit het bouwen. Deze kunnen altijd zonder een vergunning voor een omgevingsplanactiviteit worden gebouwd.

Beoordelingsregels binnenplanse omgevingsplanactiviteit

Voor de binnenplanse omgevingsplanactiviteit gelden decentrale beoordelingsregels. Dit staat in artikel 8.0a van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Als de aanvraag voldoet aan die beoordelingsregels, wordt de vergunning verleend. In de bruidsschat voor het omgevingsplan staan al beoordelingsregels voor diverse activiteiten.

Beoordelingsregels zijn door de gemeente vastgesteld en kunnen divers zijn. Niet alleen regels gericht op een evenwichtige toedeling van functies, maar alle regels met het oog op de doelen van de wet kunnen een beoordelingsregel zijn. Als de aanvraag niet

[17] https://iplo.nl/regelgeving/regels-voor-activiteiten/omgevingsplanactiviteit/vergunningplicht-omgevingsplanactiviteit/

voldoet aan de decentrale beoordelingsregels, wordt het vanzelf een aanvraag voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Beoordelingsregels buitenplanse omgevingsplanactiviteit

Voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit gelden de beoordelingsregels uit het Bkl. Ten eerste mag het bevoegd gezag een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit alleen verlenen met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a, lid 2, Bkl).

Daarnaast gelden de volgende beoordelingsregels uit de artikelen 8.0b en 8.0e van het Bkl:

- de instructieregels voor het omgevingsplan uit hoofdstuk 5 van het Bkl
- de instructieregels van de provincie voor het omgevingsplan
- eventuele instructiebesluiten van Rijk en provincie
- de regels die gelden voor het stellen van maatwerkregels, als het gaat om een omgevingsvergunning die betrekking heeft op een maatwerkregel

Het bevoegd gezag weigert een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit in de volgende gevallen:

- Er is strijd met de hierboven genoemde beoordelingsregels.
- Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning niet verlenen, met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit kan bijvoorbeeld blijken uit strijd met de omgevingsvisie, programma's of ander relevant gemeentelijk beleid.De omgevingsplanactiviteit heeft betrekking op een voorbeschermingsregel in het omgevingsplan.
- De omgevingsplanactiviteit belemmert het uitvoeren van een project, waarvoor een projectbesluit is vastgesteld.
- Voor het toelaten van de gewenste ontwikkeling moet de gemeente algemene regels voor andere locaties in het omgevingsplan wijzigen. Denk bijvoorbeeld aan het herverdelen van gebruiksruimte of het schrappen van bestaande gebruiksmogelijkheden. Dit kan alleen met een wijziging van het omgevingsplan. De vergunning is dan technisch niet vergunbaar.

Voor buitenplanse omgevingsplanactiviteiten van provinciaal of nationaal belang gelden speciale beoordelingsregels (artikelen 9.0c en 9.0d, Bkl).[18]

Inwerkingtreding

Een omgevingsvergunning die is voorbereid met de reguliere voorbereidingsprocedure treedt in werking met ingang van de dag na de dag waarop het bevoegd gezag het besluit bekend heeft gemaakt.

Dit is anders als de omgevingsvergunning een activiteit mogelijk maakt die kan leiden tot een wijziging van een bestaande toestand die niet kan worden hersteld. Denk bijvoorbeeld aan kappen of slopen. Dan is het bevoegd gezag verplicht in de omgevingsvergunning op te nemen dat deze vier weken na de dag van bekendmaking in werking treedt. Hierdoor zijn belanghebbenden in de gelegenheid een verzoek om voorlopige voorziening te doen. Als er sprake is van spoedeisende omstandigheden kan het bevoegd gezag afwijken van de termijn van 4 weken.

[18] https://iplo.nl/regelgeving/overzicht-procedures/procedure-aanvraag-omgevingsvergunning-regulier/

1.2.6 Projectbesluit

Het projectbesluit is een uniforme procedure voor besluitvorming over complexe projecten van het Rijk, een provincie of een waterschap. Bijvoorbeeld de aanleg van een weg, windmolenpark of natuurgebied. Een projectbesluit regelt in dezelfde procedure de afwijking van het omgevingsplan. Het projectbesluit kan ook gelden als een omgevingsvergunning.

Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Gemeenten moeten ervoor zorgen dat de regels in het omgevingsplan leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit staat in artikel 4.2, eerste lid, Omgevingswet (Ow).

Primaire taak gemeente

Het zorgen voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is een taak die primair bij de gemeente ligt. Wanneer een provincie, waterschap of het Rijk een projectbesluit vaststelt, ligt deze taak bij die betreffende overheid (artikel 5.53, eerste lid, Ow).

Deze beleidsvrije taak is een vervolg op het criterium van een goede ruimtelijke ordening uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro), maar dan in de bredere strekking van de fysieke leefomgeving.

Uitvoering

U kunt een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het omgevingsplan bereiken door:

- regels aan activiteiten te stellen voor (een gedeelte van) het grondgebied.
- functieaanduidingen met de toegelaten activiteiten (met regels) te koppelen gekoppeld aan locaties

Alle regels in het omgevingsplan samen moeten leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De gemeente moet daarbij rekening houden met alle betrokken belangen. Verder gelden de instructieregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Regels die ergens anders al zijn opgenomen

De gemeente hoeft niet alle regels die bijdragen aan het bereiken van het evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het omgevingsplan op te nemen.

Regels van het Rijk, de provincies en de waterschappen dragen ook bij aan een evenwichtige regulering van activiteiten. Bij het vaststellen van het omgevingsplan moet de gemeente hier rekening mee houden. Dat geldt ook voor de regels die een gemeente in andere verordeningen heeft gesteld. Het is niet nodig – en soms ook niet mogelijk - om regels te stellen in het omgevingsplan die ergens anders al zijn gesteld. Al die regels samen dragen bij aan het tot stand te brengen evenwicht.[19]

[19] https://iplo.nl/regelgeving/instrumenten/omgevingsplan-hoofdlijnen/evenwichtige-toedeling-functies-locaties/

Waarom participatie bij projectprocedures?

Als participatie een deel is van de procedure van een projectbesluit, komen ieders belangen in een vroeg stadium in beeld. Ook ontstaat er samenhang in de diverse belangen. Tot slot brengt participatie de effecten van het project in beeld en zorgt het dat argumenten voor alternatieven goed worden afgewogen. Door participatie al te organiseren in de verkenningsfase van de projectprocedure, kan iedereen zelf informatie, oplossingen of koppelkansen aandragen. Hierdoor sluit het project beter aan bij maatschappelijke behoeften.

Om een project uit te voeren, kan de overheid de projectprocedure gebruiken. Dit kan alleen als een overheidsproject of privaat project een publiek belang dient. Voor sommige projecten bepaalt de Omgevingswet dat er sprake is van een publiek belang. De overheid is dan verplicht de projectprocedure toe te passen.

De projectprocedure bestaat uit 5 stappen. De laatste stap ervan is het projectbesluit. Het projectbesluit kan alle toestemmingen bevatten die nodig zijn voor het project. Het projectbesluit kent een uitgebreide (voorbereidings)procedure. Participatie is hier ook een onderdeel van.[20]

Hoofdlijnen projectbesluit

Het projectbesluit is een instrument voor waterschappen, provincies en het Rijk voor het mogelijk maken van vaak complexe projecten met een publiek belang. Voorbeelden zijn de aanleg of uitbreiding van een snelweg of de versterking van een primaire waterkering.

Ook kan het gaan om private initiatieven die samenvallen met het bereiken van publieke doelen voor de fysieke leefomgeving. Voorbeelden hiervan zijn de ontwikkeling van nieuwe natuur of energie-infrastructuur in samenwerking met een private initiatiefnemer. In sommige gevallen is het nemen van een projectbesluit verplicht.

Procedure projectbesluit

Voor het vaststellen van een projectbesluit geldt de projectprocedure van afdeling 5.2 Omgevingswet. De laatste stap in de projectprocedure is het vaststellen van het projectbesluit. Gemeenten kunnen geen projectbesluit vaststellen. De gemeente kan wel stappen uit de projectprocedure toepassen voor het wijzigen van het omgevingsplan voor een gemeentelijk project van publiek belang.

Wat verstaat de Omgevingswet onder een project

In onderdeel A van de bijlage bij de Omgevingswet staat de volgende definitie van het begrip 'project':

a. *het bouwen van bouwwerken of totstandkoming van installaties of werken*
b. *andere activiteiten die onderdelen van de fysieke leefomgeving wijzigen, inclusief activiteiten voor de winning van delfstoffen*

Projecten waarvoor een projectbesluit verplicht is

[20] https://iplo.nl/regelgeving/instrumenten/projectprocedure-projectbesluit/

In de Omgevingswet, Elektriciteitswet 1998, Gaswet en Mijnbouwwet staan projecten waarvoor het waterschap, de provincie of het Rijk verplicht een projectbesluit moet vaststellen.

Waterschap

Het waterschap moet een projectbesluit vaststellen voor de aanleg, verlegging of versterking van primaire waterkeringen die niet in beheer zijn bij het Rijk. Dit staat in artikel 5.46, lid 2, Omgevingswet.

Provincie

De provincie moet een projectbesluit vaststellen voor de aanleg of uitbreiding van een productie-installatie voor opwekking van duurzame elektriciteit door windenergie met een capaciteit van minimaal 5 MW en maximaal 100 MW. Ook de aansluiting van die installatie op een net valt onder het project. Dit staat in artikel 9c, lid 1, Elektriciteitswet 1998.

Rijk

Het Rijk moet in de volgende gevallen een projectbesluit vaststellen:

Wegen (artikel 5.46, lid 1, Omgevingswet)

- de aanleg van een autoweg of autosnelweg
- een wijziging van een autoweg die bestaat uit de ombouw van een weg tot autosnelweg
- een wijziging van een autoweg of autosnelweg die bestaat uit de uitbreiding van een weg met 1 of meer rijstroken, als het uit te breiden weggedeelte 2 knooppunten of aansluitingen met elkaar verbindt

Spoorwegen (artikel 5.46, lid 1, Omgevingswet)

- de aanleg van een spoorweg
- een wijziging van een spoorweg die bestaat uit een uitbreiding van die spoorweg met 1 of meer sporen, als het uit te breiden spoorweggedeelte 2 aansluitingen met elkaar verbindt
- een wijziging van een spoorweg die bestaat uit de aanleg van spoorwegbouwkundige bouwwerken
- een wijziging van een spoorweg die bestaat uit de aanleg van een verbindingsboog
- een wijziging van een spoorweg die bestaat uit een geheel van onderling samenhangende maatregelen voor die spoorweg
- het opnieuw in gebruik nemen van een al aangelegde spoorweg van 5 kilometer of meer

Vaarwegen en waterkeringen (artikel 5.46, lid 1, Omgevingswet)

- de aanleg van een vaarweg
- een wijziging van een vaarweg die bestaat uit een vergroting of verdieping waardoor het ruimteoppervlak van de vaarweg met minimaal 20% toeneemt, of de vaarweg blijvend wordt verdiept waarbij meer dan 5 miljoen m^3 grond wordt verzet

- de aanleg, verlegging of versterking van primaire waterkeringen die in beheer zijn bij het Rijk

Productie van elektriciteit (artikel 9b, lid 1, Elektriciteitswet 1998)

- de aanleg en uitbreiding van een productie-installatie voor opwekking van duurzame elektriciteit door windenergie op land met een capaciteit van 100 MW of meer, inclusief de aansluiting van die installatie op een net
- de aanleg of uitbreiding van een productie-installatie voor de opwekking van duurzame elektriciteit anders dan door windenergie, met een capaciteit van 50 MW of meer, inclusief de aansluiting van die installatie op een net
- de aanleg van een productie-installatie voor de productie van andere dan duurzame elektriciteit, met een capaciteit van 500 MW of meer, inclusief de aansluiting van die installatie op een net
- de uitbreiding van een productie-installatie voor de opwekking van andere dan duurzame elektriciteit, waarbij de capaciteit wordt vergroot tot minimaal 500 MW, inclusief de aansluiting van die installatie op een net

Hoogspanningsnetten (artikel 20a, lid 1 en 2, Elektriciteitswet 1998)

- een uitbreiding van het landelijk hoogspanningsnet voor het transport van elektriciteit op een spanningsniveau van 220 kV of hoger en die als zodanig worden bedreven, inclusief de aansluitingen op dat net
- een uitbreiding van het landsgrensoverschrijdend hoogspanningsnet op een spanningsniveau van 500 V of hoger, inclusief de aansluitingen op dat net
- de aanleg of uitbreiding van een landsgrensoverschrijdend hoogspanningsnet, inclusief de aansluitingen op dat net, als dat project is opgenomen op de Unielijst van projecten van gemeenschappelijk belang, bedoeld in artikel 3, lid 4, Verordening (EU) nr. 347/2013 van het Europees Parlement en de Raad van 17 april 2013 over richtsnoeren voor de trans-Europese energie-infrastructuur en tot intrekking van Beschikking nr. 1364/2006/EG en tot wijziging van de Verordeningen (EG) nr. 713/2009, (EG) nr. 714/2009 en (EG) nr. 715/2009 (PbEU 2013, L 115)
- de aanleg of uitbreiding van het net op zee, als de minister geen projectbesluit vaststelt voor het gebied aan de zeezijde van gemeentegrenzen of provinciale grenzen

Gasinfrastructuur (artikel 39b, lid 1, Gaswet)

- een uitbreiding van het landelijk gastransportnet, voor zover het gaat om de van dat net deel uitmakende leidingen met een druk van minimaal 40 bar en een diameter van minimaal 45,7 cm, inclusief de aansluitingen op die leidingen
- de aanleg of uitbreiding van een interconnector volgens artikel 18h van de Gaswet, inclusief het connectiepunt van deze interconnector
- de uitbreiding van het landelijk gastransportnet of de aanleg of uitbreiding van een interconnector, inclusief het connectiepunt van deze interconnector, als dat project is opgenomen op de Unielijst van projecten van gemeenschappelijk belang, bedoeld in artikel 3, lid 4, Verordening (EU) nr. 347/2013 van het Europees Parlement en de Raad van 17 april 2013 over richtsnoeren voor de trans-Europese energie-infrastructuur en tot intrekking van Beschikking nr.

1364/2006/EG en tot wijziging van de Verordeningen (EG) nr. 713/2009, (EG) nr. 714/2009 en (EG) nr. 715/2009 (PbEU 2013, L 115)

- de aanleg of uitbreiding van een LNG-installatie met een capaciteit van 4 miljard m^3 of meer, inclusief de aansluiting van die installatie op een net

Mijnbouwwerken en pijpleidingen (artikel 141a, lid 1, Mijnbouwwet)

- de aanleg of uitbreiding van een mijnbouwwerk voor de opsporing of winning van koolwaterstoffen in of onder een Natura 2000-gebied of een bijzonder nationaal natuurgebied
- de aanleg of uitbreiding van een mijnbouwwerk voor de opslag van stoffen
- de aanleg of uitbreiding van pijpleidingen die uitsluitend of in hoofdzaak zijn bestemd voor:
    - het vervoer van delfstoffen
    - het vervoer van stoffen in verband met het opsporen of winnen van delfstoffen
    - het opslaan van stoffen in een mijnbouwwerk
- de aanleg of de uitbreiding van een mijnbouwwerk of pijpleidingen, als het gaat om een project voor olie of koolstofdioxide, dat is opgenomen op de Unielijst van projecten van gemeenschappelijk belang, bedoeld in artikel 3, lid 4, Verordening (EU) nr. 347/2013 van het Europees Parlement en de Raad van 17 april 2013 over richtsnoeren voor de trans-Europese energie-infrastructuur en tot intrekking van Beschikking nr. 1364/2006/EG en tot wijziging van de Verordeningen (EG) nr. 713/2009, (EG) nr. 714/2009 en (EG) nr. 715/2009 (PbEU 2013, L 115)

Projectbesluit waterschap

Het dagelijks bestuur van het waterschap kan alleen een projectbesluit vaststellen voor het beheer van watersystemen en het waterketenbeheer. Dit regelt artikel 5.44 van de Omgevingswet. Het gaat over aan het waterschap toegedeelde taken. In het projectbesluit wordt wel alles meegenomen wat nodig is voor het waterproject (artikel 5.6, Omgevingsbesluit). Zoals het verleggen van gemeentewegen of aanleggen van compensatie natuur. Het waterschap kan niet kiezen om een project buiten haar takenpakket uit te voeren.

Projectbesluit kan regels van het omgevingsplan wijzigen

Het projectbesluit wijzigt het omgevingsplan met regels die nodig zijn voor het uitvoeren, in werking hebben of in stand houden van het project. De gewijzigde regels van het omgevingsplan zijn onderdeel van het projectbesluit. Ze komen beschikbaar met het bekendmaken van het projectbesluit.

Besluit bouwwerken leefomgeving

Algemeen

In het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) staan regels over veiligheid, gezondheid, duurzaamheid en bruikbaarheid van bouwwerken. Daarnaast heeft het Bbl regels over de staat en het gebruik van een bouwwerk. En over het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden.

Activiteiten waarvoor het Rijk in het Bbl regels stelt

In het Bbl staan regels voor de volgende activiteiten:

- (technische) bouwactiviteit
- omgevingsplanactiviteit
- brandveilig gebruik van bouwwerken
- sloopactiviteit
- mobiel breken van bouw- en sloopafval

Bij de activiteiten is aangegeven wanneer er een meldingsplicht of een vergunningplicht geldt. Lees ook over de veranderingen voor vergunningvrij bouwen.

Lees ook de uitleg bij de volgende onderwerpen uit het Bbl:

- gebruiksfunctie
- functiewijziging
- verbouw (gaat vaak samen met functiewijziging)
- gelijkwaardigheid (artikel 4.7 van de Omgevingswet) geldt ook voor een aantal activiteiten in het Bbl
- maatwerkmogelijkheden
- specifieke zorgplicht geldt bij een aantal activiteiten

Bouwactiviteit

Met de Omgevingswet (via de wijziging van artikel 5.1 in de Invoeringswet) wordt bouwen in een technisch en ruimtelijk deel gescheiden. Dat levert twee activiteiten op: de technische bouwactiviteit en de omgevingsplanactiviteit voor een bouwwerk. Deze scheiding noemen we 'de knip'.[21]

Regeling voor vergunningvrij bouwen

Artikel 5.1 Omgevingswet legt de basis voor de vergunningplicht voor de technische bouwactiviteit. Het Ontwerpbesluit kwaliteitsborging voor het bouwen wijzigt het Bbl. zodat er 2 categorieën vergunningplichtige bouwactiviteiten zijn.

Het Bbl wijst 4 uitzonderingen aan op deze vergunningplicht:

1. Als de te verrichten bouwactiviteit niet onder artikel 2.15d en 2.15da valt.
2. Het gedeeltelijk vernieuwen of veranderen van een bouwwerk waarbij de draagconstructie en de indeling in brandcompartimenten, subbrandcompartimenten of beschermde subbrandcompartimenten niet wijzigen (artikel 2.15db lid 1 onder b).
3. Bouwwerken genoemd in artikel 2.15db lid 2 Bbl.
4. Bouwwerken in gevolgklasse 1 (artikel 2.15db lid 1 onder a Bbl). Deze bouwwerken zijn wel meldingsplichtig.

Meldings- en vergunningvrije bouwwerken

In artikel 2.15db Bbl staat welke bouwwerken wat betreft de technische bouwactiviteit zonder vergunning of melding geplaatst mogen worden. Dat geldt voor:

[21] https://iplo.nl/regelgeving/regels-voor-activiteiten/technische-bouwactiviteit/rijksregels-bouwactiviteit/vergunningvrije-technische-bouwactiviteiten/

- het gedeeltelijk vernieuwen of veranderen van bouwwerken waarbij de draagconstructie en de indeling in brandcompartimenten, subbrandcompartimenten of beschermde subbrandcompartimenten niet veranderen.
- dakkapellen
- dakramen, daklichten, lichtstraten of soortgelijke daglichtvoorzieningen in een dak
- kozijnen, kozijninvullingen, gevelpanelen of boeidelen, of stucwerk
- magazijnstellingen niet hoger dan 8,5 m en die alleen steunen op de vloer van het gebouw waarin ze worden geplaatst
- zwembaden, bubbelbaden of soortgelijke voorzieningen of vijvers
- antenne-installaties met bijbehorende opstelpunten voor de C2000-infrastructuur voor de mobiele communicatie door hulpverleningsdiensten
- zogenoemde 'bouwwerken geen gebouw zijnde', voor een infrastructurele of openbare voorziening. Deze bouwwerken moeten dan wel aan bepaalde voorwaarden voldoen
- bouwketen, bouwborden, steigers, heistellingen, hijskranen, damwanden, terreinverhardingen, terreininrichtingen of andere hulpconstructies

Vergunningplicht
Artikel 5.1 lid 2 van de Omgevingswet legt de basis voor de vergunningplicht voor de technische bouwactiviteit. In het Ontwerpbesluit kwaliteitsborging voor het bouwen staan 2 categorieën vergunningplichtige bouwactiviteiten:
<u>1. Een bouwwerk zonder een dak (artikel 2.15da, Bbl)</u>
Hieronder vallen:
- bouwwerken hoger dan 5 m
- ondergrondse bouwwerken
- sport- of speeltoestellen hoger dan 4 m of die niet alleen functioneren met behulp van de zwaartekracht of de fysieke kracht van de mens
- constructies voor het overbruggen van een terreinhoogteverschil hoger dan 1 m of hoger dan het aansluitende afgewerkte terrein
- erf- of perceelafscheidingen hoger dan 2 m
- schotelantennes hoger dan 3 m (antenne, met antennedrager, gemeten vanaf de voet) of met een doorsnede van meer dan 2 m

<u>2. Een gebouw of ander bouwwerk met een dak (artikel 2.15d, Bbl)</u>
Hieronder vallen bouwwerken zonder dak:
- die niet op de grond staan of
- die hoger zijn dan 5 m of
- met meer dan een bouwlaag, voorzien van een verblijfsgebied op de tweede bouwlaag of hoger of
- met een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte of
- die door de bouwactiviteit een hoofdgebouw worden

2. Juridische actualiteiten en ethiek

2.1 Juridische actualiteiten

Wet voorkoming witwassen en financiering terrorisme (Wwft)

Wat is witwassen?[22]

De FIU-Nederland omschrijft witwassen als:

> *'Het (doen) verrichten van handelingen, waardoor een voor de wet verzwegen vermogensaanwas ogenschijnlijk een legale oorsprong krijgt. Het doel van witwassen is het versluieren van de herkomst van geld'.*

Bij witwassen gaat het dus om het uitvoeren van transacties die erop gericht zijn crimineel geld een ogenschijnlijk legale herkomst te geven. Sinds 6 december 2001 is witwassen een zelfstandige strafbaarstelling, waarbij veroordeling van een gronddelict, zoals drugs- of mensenhandel, niet nodig is. De volgende drie vormen van witwassen zijn opgenomen in het Wetboek van Strafrecht:

- Opzetwitwassen - Artikel 420bis
- Eenvoudig witwassen - Artikel 420bis.1
- Gewoontewitwassen - Artikel 420ter
- Schuldwitwassen - Artikel 420quater
- Eenvoudig witwassen - Artikel 420quater.1

Witwassen kent diverse verschijningsvormen. Bij de verschillende methoden om geld wit te wassen kunnen drie fasen worden onderscheiden:

1. Het in het (girale) geldverkeer brengen van door misdrijf verkregen vermogen (plaatsingsfase)
2. Het op elkaar stapelen van (financiële) transacties teneinde de criminele herkomst van het vermogen te verhullen (versluieringsfase)
3. Het integreren van het vermogen in de legale economie (integratiefase)

Wat is terrorismefinanciering?[23]

Terrorisme wordt door de FIU-Nederland omschreven als:

> *'Het nastreven van doelen dan wel het verrichten van handelingen ertoe strekkende om de bevolking of een deel der bevolking van een land ernstige vrees aan te jagen, dan wel een overheid of internationale organisatie wederrechtelijk te dwingen iets te doen, niet te doen of te dulden, dan wel de fundamentele politieke, constitutionele, economische of sociale structuren van een land of een internationale organisatie ernstig te ontwrichten of te vernietigen. Doorgaans vindt dit plaats door (dreiging met) tegen mensenlevens gericht geweld'.*

[22] https://www.fiu-nederland.nl/nl/over-fiu/wat-is-witwassen
[23] https://www.fiu-nederland.nl/nl/over-fiu/wat-is-terrorismefinanciering

In het artikel 83 Wetboek van Strafrecht wordt aangegeven welke strafbare gedragingen worden aangemerkt als een terroristisch misdrijf. In het bijzonder is financiering van terrorisme strafbaar gesteld in artikel 421 Wetboek van Strafrecht.

Financiering van terrorisme is in feite een verzamelnaam voor verschillende handelingen, die uiteindelijk tot doel hebben om terroristische activiteiten in materiële zin mogelijk te maken.

Anders dan bij het fenomeen witwassen wordt bij financiering van terrorisme niet zo zeer de herkomst van het geld geproblematiseerd, maar het doel waarvoor het geld wordt gebruikt en door wie het wordt gebruikt. In artikel 1 lid 1 onder i Wwft wordt beschreven wat er onder financiering van terrorisme wordt verstaan

Bij de bestrijding van financiering van terrorisme speelt het voorkomen van delicten dan ook een grote rol vanwege de ontwrichtende gevolgen van een terroristische aanslag.

Ongebruikelijke transacties volgens de Wwft[24]

Om witwassen en terrorismefinanciering te voorkomen dienen Wwft-instellingen ongebruikelijke transacties te melden aan de Financiële inlichtingen eenheid, de Financial Intelligence Unit Nederland (FIU-Nederland). Het gaat daarbij om reeds verrichte transacties en om voorgenomen, maar nog niet verrichte, transacties. Het kan bij de eerste categorie ook gaan om transacties die dateren van voordat er een zakelijke relatie bestond tussen een bepaalde Wwftinstelling en een cliënt, maar pas na het aangaan van de zakelijke relatie aan het licht komt in het kader van de dienstverlening. Een direct of causaal verband tussen een ongebruikelijke transactie en de werkzaamheden van een Wwft-instelling is overigens niet vereist; ook een passieve betrokkenheid van een Wwft-instelling (doordat zij wetenschap heeft van de betreffende transactie) leidt tot een meldplicht.

Net als bij het cliëntenonderzoek dienen Wwft-instellingen ook in het kader van het melden van ongebruikelijke transacties bijzondere aandacht te besteden aan ongebruikelijke transactiepatronen en aan transacties die naar hun aard een hoger risico op witwassen en terrorismefinanciering met zich meebrengen. Dit is bijvoorbeeld het geval bij complexe, ongebruikelijk grote transacties, met name waar een rechtmatig of economisch doel kennelijk ontbreekt.

Of een transactie is aan te merken als ongebruikelijk dient een Wwft-instelling te beoord elen aan de hand van de indicatoren die zijn opgenomen in de bijlage bij het Uitvoeringsb esluit Wwft 2018 (Bijlage 1 Uitvoeringsbesluit Wwft 2018[25]). Die bijlage geeft per type Wwft-instelling een overzicht van de relevante indicatoren. De meeste van deze indicato ren zijn objectieve indicatoren. Objectieve indicatoren bevatten over het algemeen een (o bjectief) grensbedrag dat bepaald wanneer een transactie moet worden gemeld bij de FI U-Nederland. Naast deze objectieve indicatoren geldt voor iedere Wwft-instelling dat een transactie als ongebruikelijk dient te worden aangemerkt indien de transactie de Wwft-in stelling aanleiding geeft te veronderstellen dat die transactie verband kan houden met

[24] https://www.fiu-nederland.nl/sites/www.fiu-nederland.nl/files/documenten/algemene_leidraad_wet_ter_voorkoming_van_witwassen_en_financieren_van_terrorisme_wwft_consultatie.pdf

[25] https://wetten.overheid.nl/jci1.3:c:BWBR0041193&bijlage=1&z=2021-04-01&g=2021-04-01

witwassen of financieren van terrorisme. Dit wordt ook wel de subjectieve indicator gen oemd. Een Wwftinstelling zal daartoe zelf een beoordeling moeten maken waarbij geldt d at een vermoeden dat een transactie verband kan houden met witwassen of terrorismefi nanciering reeds voldoende is. Voorbeelden zijn te vinden in de sectorspecifieke leidrade n die door de Wwft-toezichthouders zijn opgesteld.

Wwft-instellingen dienen iedere ongebruikelijke transactie onverwijld nadat het ongebruikelijke karakter daarvan bekend is geworden, te melden aan de FIU-Nederland. Met "onverwijld" wordt "zo snel mogelijk" bedoeld. Dit betekent zo snel als mogelijk is bij een voldoende zorgvuldige afweging of een transactie als ongebruikelijk moet worden beschouwd. Wwft-instellingen kunnen de melding verrichten met behulp van het digitaal meldportaal van de FIU-Nederland dat is te raadplegen via de website van de FIU-Nederland. Een gemelde ongebruikelijke transactie wordt door de FIU-Nederland geanalyseerd en kan naar aanleiding van die analyse door haar verdacht worden verklaard.

De wet stelt aan meldingen van ongebruikelijke transacties zekere minimumvereisten, hetgeen inhoudt dat bij een melding van een ongebruikelijke transactie in ieder geval de volgende gegevens aan de FIU-Nederland moeten worden medegedeeld:

- de identiteit van de cliënt;
- de identiteit van de uiteindelijk belanghebbenden;
- de aard en het nummer van het identiteitsbewijs van de cliënt;
- de aard, het tijdstip en de plaats van de transactie;
- de omvang en de bestemming en herkomst van de gelden, effecten, edele metalen of andere waarden die bij de transactie betrokken zijn;
- de omstandigheden op grond waarvan de transactie als ongebruikelijk wordt aangemerkt; en
- een omschrijving van de desbetreffende zaken van grote waarde bij een transactie boven de € 10.000.-.

Voor zover mogelijk moet ook worden medegedeeld:

- de identiteit van degene ten behoeve van wie de transactie wordt uitgevoegd;
- de aard en het nummer van het identiteitsbewijs van degene ten behoeve van wie de transactie wordt uitgevoerd; en
- de aard en het nummer van het identiteitsbewijs van de uiteindelijkbelanghebbenden.

Het is van belang dat de gedane meldingen juist en volledig zijn, en dat bij een subjectieve indicator wordt toegelicht welke omstandigheden aanleiding hebben gegeven tot het als ongebruikelijk aanmerken van de transactie. Instellingen kunnen relevante bijlagen uploaden bij het doen van de melding.

Taxateurs moeten bovenstaande gegevens slechts verstrekken voor zover zij daarover beschikken. Wel geldt voor hen dat zij bij een melding een algemene beschrijving dienen

te geven van de betreffende onroerende zaken en rechten waaraan onroerende zaken zijn onderworpen.

Voor advocaten en (toegevoegd of kandidaat-)notarissen die de in artikel 1a, vierde lid onderdeel c respectievelijk d, Wwft bedoelde werkzaamheden uitvoeren, geldt dat zij voor de naleving van hun meldplicht niet gehouden zijn aan de geheimhoudingsplicht die op grond van artikel 11a Advocatenwet respectievelijk artikel 22 Wet op het notarisambt op hen rust.166 Dit is vastgelegd in artikel 18a Wwft.

Cliëntenonderzoek voor de Wwft[26]

Met het cliëntenonderzoek komt u te weten met wie u zaken doet. De Wwft schrijft voor dat u dit onderzoek moet doen voordat u een in- en/of verkooptransactie of bemiddelingsopdracht uitvoert of voordat u een zakelijke overeenkomst met uw cliënt sluit en diensten levert. U moet de identiteitsgegevens van uw cliënt vragen en deze gegevens ook controleren, vastleggen en de komende 5 jaar bewaren.

U voert altijd cliëntenonderzoek uit. Hoe het cliëntenonderzoek er uitziet en hoe intensief u dat doet, stemt u af op het type cliënt, de zakelijke relatie, het product of de transactie en hoe risicogevoelig deze zijn voor witwassen of terrorismefinanciering. Als u de risico's beoordeelt, houdt u rekening met de risicofactoren die genoemd staan in bijlagen I, II en III bij de vierde anti-witwasrichtlijn. We lichten deze risicofactoren toe in hoofdstukken 5 en 9 van onze leidraden. Naast een algemene leidraad zijn er ook specifieke richtlijnen voor verschillende branches. Taxateurs hoeven geen cliëntenonderzoek te doen.

> ***Let op!***
>
> *Bent u makelaar of bemiddelaar in onroerende zaken, dan moet u ook cliëntenonderzoek doen naar de wederpartij van uw cliënt, dus niet alleen naar uw cliënt zelf. De wederpartij is de partij met wie uw cliënt daadwerkelijk een overeenkomst sluit die door uw bemiddeling tot stand is gekomen.*

Normaal cliëntenonderzoek

In principe voert u een normaal cliëntenonderzoek uit. Daarbij moet u:

- de identiteit van de cliënt vaststellen, controleren en vastleggen
- de identiteit van de uiteindelijk belanghebbende vaststellen, controleren en vastleggen
- het doel en de aard van de opdracht of transactie vaststellen en vastleggen
- een voortdurende controle kunnen uitoefenen op de zakelijke relatie, met zo nodig onderzoek doen naar de bron van de middelen die bij de zakelijke relatie of transactie worden gebruikt
- vaststellen, controleren en vastleggen van de identiteit van de natuurlijke persoon die de cliënt vertegenwoordigt, en vaststellen of deze daartoe bevoegd is

[26] https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/zakelijk/aangifte_betalen_en_toezicht/wwft-voorkomen-van-witwassen-en-terrorismefinanciering/verplichtingen/clientenonderzoek

- controleren of de cliënt voor zichzelf of namens een ander optreedt

Uiteindelijk belanghebbende

Als uw cliënt een juridische entiteit is (zoals een besloten vennootschap of vennootschap onder firma), moet u de uiteindelijk belanghebbende bepalen. Deze noemen we ook wel 'Ultimate Beneficial Owner' of UBO. Dat hoeft niet de persoon te zijn die de transactie daadwerkelijk doet, de transactie kan gedaan worden door een tussenpersoon of een zakelijk waarnemer.

De uiteindelijk belanghebbende is de natuurlijke persoon die de uiteindelijke eigenaar is van de cliënt of daar zeggenschap over heeft. Bij meer dan 25% aandelen of stemrechten kunt u ervan uitgaan dat er sprake is van een UBO.

Kort samengevat is de uiteindelijk belanghebbende van een rechtspersoon in ieder geval de natuurlijke persoon die:

- een belang heeft van meer dan 25% in het kapitaal van de rechtspersoon
- meer dan 25% van de stemrechten kan uitoefenen in de algemene vergadering
- begunstigde is van meer dan 25% van het vermogen van de rechtspersoon

De UBO's van vennootschappen of andere juridische entiteiten die in Nederland zijn opgericht, worden geregistreerd in een register. Dit is het UBO-register van de Kamer van Koophandel (KVK). Als u een zakelijke relatie aangaat, moet u een uittreksel van het UBO-register opvragen. Verricht u een incidentele transactie? Dan moet u op risicogebaseerde basis het UBO-register raadplegen. Het uittreksel moet u bewaren.

Voor het onderzoek naar de UBO mag u niet alleen afgaan op deze informatie. Stelt u na uw cliëntenonderzoek vast dat er 1 of meer andere UBO's zijn dan degene die staan vermeld in het UBO-register? Dan bent u verplicht dit te melden bij de KVK. Meer hierover leest u op de website van de KVK.

Vereenvoudigd cliëntenonderzoek

U kunt zich tot een vereenvoudigd cliëntenonderzoek beperken als een zakelijke relatie of transactie naar haar aard een laag risico op witwassen of financieren van terrorisme met zich brengt.

Om te bepalen of sprake is van een laag risico houdt u in ieder geval rekening met de risicofactoren die genoemd staan in bijlage II bij de vierde anti-witwasrichtlijn. We lichten deze risicofactoren toe in hoofdstukken 5 en 9 van onze algemene leidraad Wwft.

Afhankelijk van de omstandigheden moet u bekijken welke onderzoeksmaatregelen nodig zijn bij het vereenvoudigd cliëntenonderzoek.

Verscherpt cliëntenonderzoek

U moet een verscherpt cliëntenonderzoek doen:

- als u vooraf een verhoogd risico op witwassen of terrorismefinanciering vermoedt
- als de cliënt een politiek prominent persoon is of een familielid of een naaste geassocieerde van een politiek prominent persoon is

- als de staat waar de cliënt woont of gevestigd is, of zijn zetel heeft, door de Europese Commissie (EC) is aangewezen als staat met een hoger risico op witwassen of financieren van terrorisme
  Een overzicht van staten die door de EC zijn aangewezen als staten met een hoger risico op witwassen of financieren van terrorisme, vindt u op de website van de EC.

Verricht u transacties of hebt u zakelijke relaties gerelateerd aan deze staten met een hoger risico? Dan moet u een aantal specifieke verscherpte onderzoeksmaatregelen treffen. Welke maatregelen dat zijn, vindt u in artikel 9 van de Wwft.

Ook bij het verscherpt cliëntenonderzoek moeten de maatregelen afgestemd zijn op het concrete geval. Dit kan bijvoorbeeld betekenen dat aanvullend onderzoek verricht moet worden naar de herkomst van de middelen die bij een transactie betrokken zijn.

Politiek prominent personen

Als uw cliënt een politiek prominent persoon is, moet u verscherpt cliëntenonderzoek doen. Een politiek prominent persoon noemen we ook wel een 'Politically Exposed Person' of PEP. Dit is:

- iemand die een politieke functie heeft
- iemand die een dergelijke functie tot een jaar geleden heeft uitgeoefend

Politiek prominente functies zijn bijvoorbeeld:

- staatshoofden, regeringsleiders, ministers, staatssecretarissen en parlementsleden
- ambassadeurs, zaakgelastigden en hoge legerofficieren
- leden van hooggerechtshoven en andere hoge gerechtelijke instanties
- leden van rekenkamers of van directies van centrale banken
- directe familieleden van politieke prominente personen, zoals de echtgenoot, de ouders en de kinderen

Bekijk de volledige lijst van prominente publieke functies in Nederland.

Familieleden en naaste geassocieerden van politiek prominente personen

U moet ook verscherpt onderzoek doen als u een zakelijke relatie aangaat of een incidentele transactie verricht, waarbij familieleden of naaste relaties van politiek prominente personen betrokken zijn.

Met familieleden bedoelen we zijn of haar partner (bijvoorbeeld echtgenoot), ouders en kinderen. Naaste geassocieerden zijn bijvoorbeeld personen die samen met de politiek prominente persoon als uiteindelijk belanghebbende van een rechtspersoon aan te duiden zijn.

UBO-register[27]

Juridische entiteiten moeten hun UBO's verplicht registreren. Dat betekent dat zij uiterlijk 27 maart 2022 hun eigenaren of personen met zeggenschap in het UBO-register moeten hebben ingeschreven. Inschrijven kan bij de Kamer van Koophandel. Het UBO-register volgt uit Europese regels. Het register moet financieel-economische criminaliteit voorkomen, zoals witwassen van geld. Meer informatie is te lezen op de website van de Kamer van Koophandel.

Wat is een UBO?

UBO staat voor 'ultimate beneficial owner' (de 'uiteindelijke belanghebbende'). Dit is de persoon die de uiteindelijke eigenaar is of de uiteindelijke zeggenschap heeft over een onderneming, stichting of vereniging (een zogeheten juridische entiteit).

Bij een bv of nv bijvoorbeeld gaat het om:

- personen met meer dan 25 procent van de aandelen;
- personen met meer dan 25 procent van de stemrechten;
- personen die de feitelijke zeggenschap over de onderneming hebben.

Sancties bij niet of fout registreren

Niet op tijd registreren of verkeerde informatie doorgeven is verboden. Dit kan gevolgen hebben voor de juridische entiteit. Bureau Economische Handhaving (BEH) van de Belastingdienst handhaaft op de juistheid en volledigheid van de registraties BEH kan een boete geven van maximaal € 21.750. Daarnaast zou na een strafrechtelijk onderzoek een taakstraf of gevangenisstraf van maximaal 6 maanden kunnen volgen.

UBO-register actief in alle EU-landen

Het UBO-register maakt transparant wie aan de touwtjes trekt bij juridische entiteiten die in Nederland zijn opgericht. Het UBO-register moet op 10 januari 2020 in alle EU-lidstaten actief zijn. Dit staat in de (gewijzigde) vierde Europese anti-witwasrichtlijn. Alle EU-lidstaten moeten een UBO-register hebben. Het Nederlandse UBO-register maakt deel uit van het Handelsregister van de Kamer van Koophandel (KVK). Een deel van de gegevens in het register wordt openbaar.

Waarom een UBO-register?

Het doel van het UBO-register is om financieel-economische criminaliteit tegen te gaan. Denk hierbij aan:

- witwassen;
- corruptie;
- belastingontduiking;
- fraude;
- financiering van terrorisme.

[27] https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/financiele-sector/ubo-register

Omdat de gegevens in het register deels openbaar zijn, kunnen personen en organisaties beter geïnformeerd besluiten met wie zij zaken willen doen.

Hoe werkt het UBO-register?

Voor wie geldt de UBO-registratieplicht?

De UBO-registratieplicht gaat gelden voor de volgende organisaties:

- (niet-beursgenoteerde) bv's en nv's;
- overige rechtspersonen: stichtingen, UBO-plichtige verenigingen, onderlinge waarborgmaatschappijen en coöperaties;
- personenvennootschappen: maatschappen, vennootschappen onder firma, en commanditaire vennootschappen;
- rederijen;
- Europese naamloze vennootschappen (SEs);
- Europese coöperatieve vennootschappen (SCEs);
- Europees economisch samenwerkingsverbanden;
- kerkgenootschappen.

Voor wie geldt de UBO-registratieplicht niet?

De volgende groepen hebben geen registratieplicht:

- beursgenoteerde vennootschappen;
- eenmanszaken;
- publiekrechtelijke rechtspersonen;
- verenigingen van eigenaars;
- enkele historische rechtspersonen.

UBO inschrijven in het register

Organisaties kunnen hun UBO tot uiterlijk 27 maart 2022 inschrijven via de Kamer van Koophandel.

Welke gegevens zijn openbaar?

Een deel van de gegevens van de UBO wordt openbaar. Het gaat dan om:

- voornaam en achternaam;
- geboortemaand en -jaar;
- nationaliteit;
- woonstaat;
- aard en omvang van het economische belang van de UBO.

Het openbare deel van het UBO-register is alleen doorzoekbaar op naam van de onderneming of rechtspersoon. Zoeken op naam van de UBO is dus niet mogelijk. Het opvragen van de gegevens uit het register kost geld.

Welke gegevens zijn niet openbaar?

De volgende gegevens zijn niet openbaar. Het gaat dan om:

- BSN/buitenlands fiscaal identificatienummer (TIN);
- geboortedag;
- geboorteland en –plaats;
- woonadres;
- afschrift van geldig identiteitsdocument;
- afschrift van document(en) waaruit de aard en omvang van het economische belang blijkt.

Alleen bevoegde autoriteiten en de Financiële Inlichtingen Eenheid kunnen deze gegevens inzien.

UBO-register waarborgt privacy via AVG

Het register voldoet aan de eisen voor gegevensbescherming en de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG). Uitgangspunt is dat een deel van de gegevens voor iedereen toegankelijk is.

Afscherming van openbare gegevens van de UBO

In uitzonderlijke omstandigheden kan een UBO verzoeken de openbare gegevens af te laten schermen. Dit is mogelijk als de UBO:

- minderjarig is;
- onder curatele of onder bewind staat;
- politiebeveiliging heeft.

Instanties zoals het Openbaar Ministerie, de politie, de Belastingdienst en de Financiële Inlichtingen Eenheid kunnen wel altijd alle gegevens inzien.

Geen UBO-register voor buitenlandse ondernemingen

UBO's van buitenlandse ondernemingen worden niet in het register opgenomen. Hetzelfde geldt voor rechtspersonen met een hoofd- of nevenvestiging in Nederland. Zij zullen zich moeten houden aan de regelgeving in het land waar zij zijn opgericht.

Huurwetgeving

Algemeen

Bedrijfsruimte volgens de wet[28]

Er zijn verschillende soorten bedrijfsruimten voor de wet: art. 7:290 BW en art. 7:290 BW. Het verschil zit vooral in de huurbescherming. Volgens art. 7: 290 is een bedrijfsruimte een gebouwd onroerend goed of een gedeelte daarvan. Deze moet volgens de huurovereenkomst bestemd zijn voor bijvoorbeeld de uitoefening van:

- een kleinhandelsbedrijf
- een restaurant of een café
- een afhaal of besteldienst
- een ambachtsbedrijf
- een hotel of kampeerbedrijf

Ook moet de ruimte publiek toegankelijk zijn voor rechtstreekse leveringen van artikelen, diensten of goederen. Dit geldt dus met name voor detailhandel. De voorwaarden waar een bedrijf aan moet voldoen om tot art. 7: 290 te behoren:

1. (gedeelte van) Een gebouwde onroerende zaak met onroerende aanhorigheden, bijbehorende grond en afhankelijke woning;
2. Huurovereenkomst;
3. Contractuele bescherming:
    - lid 2 sub a: kleinhandelsbedrijf, restaurant- of cafébedrijf, afhaal- of besteldienst, of ambachtsdienst;
    - lid 2 sub b: hotelbedrijf (hiervoor geldt voorwaarde 4 niet);
    - lid 2 sub c: kampeerbedrijf (hiervoor gelden de voorwaarden 1 en 4 niet);
4. voor publiek toegankelijk lokaal voor rechtstreekse levering van goederen of diensten (plaatsgebondenheid).

Een belangrijk uitgangspunt voor bedrijfsruimtes is de termijnbescherming. Bedrijven hebben er belang bij om een pand bepaalde tijd te kunnen huren. Ze moeten een klantenkring opbouwen, en dit kost tijd. Daarom wordt de huurder volgens de wettelijke regeling gegarandeerd van een huurperiode van 5 tot 10 jaar. Een huurcontract die voor onbepaalde tijd is aangegaan wordt gesplitst in een basistermijn van vijf jaar en een verlengingstermijn van vijf jaar.

Daarnaast heeft de huurovereenkomst voor bepaalde tijd, langer dan vijf jaar, maar korter dan 10 jaar, een basistermijn van de overeengekomen tijdsduur. Deze wordt dan aangevuld met een verlengingstermijn van 10 jaar art. 7:292 BW. Als er een overeenkomst van bepaalde tijd wordt aangegaan, en deze is contractueel langer dan 10 jaar, dan geldt de termijnbescherming niet.

Een klein kantoor valt niet onder art. 7: 290, maar onder art. 7:230 BW. Hier is dus geen sprake van huurbescherming. Normaal gesproken zijn dit ruimten die niet bij art. 7: 290 worden genoemd. Als voorbeelden kunnen we noemen; banken, fabrieken of kantoorpanden waar geen klanten komen. De ruimte is niet direct toegankelijk voor publiek om diensten af te nemen. Dit soort praktijken of kantoren vallen onder art.

[28] http://www.woninghuur-bedrijfsruimte.nl/Bedrijfsruimten-Huurrecht-01.html

7:230 BW. Deze ruimtes worden getoetst via het Algemene Huurrecht en hebben geen recht op de termijnbescherming.

Huurovereenkomst 2 jaar of korter

Een Huurovereenkomst met een duur van 2 jaar of korter is toegestaan art. 7:301 BW. Als u langer huurt dan twee jaar en u beschikt nog steeds over de ruimte, dan geldt van rechtswege dat de overeenkomst in totaal vijf jaar duurt.

In een dergelijk geval worden echter dezelfde voorwaarden gehanteerd zoals overeengekomen is in het tweejarige contract. De termijnbescherming is dan wel van toepassing op het voortgezette contract. De reeds verstreken twee jaar zullen in mindering worden gebracht. In de praktijk komt het zelden voor dat een tweejarig contract wordt verlengd.

Huurbescherming

Recht op huurbescherming bedrijfsruimte[29]

Een gehuurde bedrijfsruimte volgens art. 7: 290 is anders dan een gehuurde ruimte volgens art. 7: 230 A. Met name op het gebied van huurbescherming. Aan bedrijfsruimte dat omschreven staat in art. 7:290 BW wordt huurbescherming gegeven. Als een verhuurder van een bedrijfsruimte volgens art. 7:290 de huur wil beëindigen, dan moet de verhuurder rekening houden met de huurbescherming die de huurder geniet.

Huurbescherming volgens Art. 7: 290

Heeft u een huurcontract voor onbepaalde tijd? Of heeft u een huurcontract voor korter dan twee jaar? Een huurder die een bedrijfsruimte heeft zoals omschreven in Art. 7: 290 heeft recht op een huurtermijn van 5 + 5 jaar. Bij een huurtermijn van meer dan vijf jaar, maar korter dan tien jaar, kan de tweede huurtermijn verlengd worden met tien jaar.

Let op! Bovenstaande regels zijn niet van toepassing op een overeenkomst die twee jaar of korter duurt of als partijen een afwijkend beding ten aanzien van de duur van de overeenkomst hebben laten goedkeuren door de rechter. Als het gebruik van het gehuurde echter langer heeft geduurd dan twee jaar, dan wordt de overeenkomt van rechtswege verlengd tot vijf jaar.

Beschermende bepalingen

Een aantal beschermende bepalingen bij opzegging van het huurcontract zijn:

- De verhuurder moet de huur schriftelijk of bij deurwaardersexploot opzeggen. Hij moet de gronden noemen die tot de opzegging leiden.
- De opzegtermijn van zowel huurder als verhuurder is tenminste één jaar voor de einddatum van de overeenkomst. Als de verhuurder deze termijn niet in acht neemt, wordt de overeenkomst na de eerste vijf jaar met nog eens vijf jaar verlengd. Na tien jaar leidt het niet tijdig opzeggen niet tot extra verlenging.
- Opzegging door de verhuurder is alleen mogelijk als de huurder ermee instemt. Als de huurder er niet mee instemt, moet de verhuurder de

[29] http://www.woninghuur-bedrijfsruimte.nl/Bedrijfsruimte-Huurrecht-Bescherming.html

kantonrechter vragen om de huurovereenkomst te beëindigen. De voorwaarden voor deze vordering hangen af van de verlopen huurperiode. Een vordering voor beëindiging van de huur na de eerste vijf jaar wordt alleen toegewezen als; - de huurder zich niet als goed huurder heeft gedragen, - of als de verhuurder aannemelijk maakt dat hij zelf, de echtgen(o)ot(e), of kinderen het pand als bedrijfsruimte nodig hebben (dringend eigen gebruik).

- Nieuw in de regelgeving is dat ook renovatie van het pand onder "dringend eigen gebruik" valt. De verhuurder kan de huur opzeggen indien een renovatie van het pand niet uitgevoerd kan worden zonder beëindiging van de huur. Uiteraard met inachtneming van de regels die voor het opzeggen van de huur gelden. Hierdoor wordt het voor verhuurders eenvoudiger om renovaties uit te voeren.

Huurbescherming van bedrijfsruimte volgens Art. 7: 230a

De huurbescherming bij bedrijfsruimte volgens Art. 7: 230a ligt hier anders. Mocht een verhuurder de huur willen beëindigen tegen de wil van de huurder, dan bepaalt de rechter de gang van zaken. Volgens de algemene huurregels eindigt het huurcontract voor bedrijfsruimte die als Art. 7: 230A BW wordt gekwalificeerd, door opzegging artikel 7:228 BW. Volgens de algemene huurregels kan een huurcontract door opzegging eindigen zonder dat de huurder recht heeft op huurbescherming. De maximale huurbescherming die de huurder van een dergelijke huurcontract heeft, moet worden gebaseerd op de redelijk en billijkheid van beide partijen.

Gebrek[30]

Begrip (art. 7:204 lid 2 BW)

Het begrip 'gebrek' vormt de kernbepaling van de gebrekenregeling en een belangrijke grondslag voor een aanspraak van de huurder als het gaat om de staat en het onderhoud van het gehuurde. Een gebrek is volgens art. 7:204 lid 2 BW:

- een staat of een eigenschap;
- of een andere omstandigheid van het gehuurde;
- die niet aan de huurder is toe te rekenen;
- waardoor de zaak aan de huurder niet het genot kan verschaffen dat een huurder bij het aangaan van de overeenkomst mag verwachten.

Woonruimte (art. 7:241 BW)

De gebrekenregeling in de artt. 7:204 t/m 7:210 BW is voor woonruimte nader uitgewerkt in art. 7:241 BW: bij of krachtens algemene maatregel van bestuur wordt bepaald welke tekortkomingen in elk geval als gebreken worden aangemerkt.

Geen feitelijke stoornis

[30] https://huurregels.nl/gebrekenregeling-bij-gebrekenregeling-woonruimte/gebrek-op-gebrekenregeling

Een gebrek moet worden onderscheiden van een feitelijke stoornis door derden zonder bewering van recht als bedoeld in art. 7:211 BW en een bewering van recht zonder feitelijke stoornis zijn geen gebreken in de zin van art. 7:204 lid 2 BW.

Semi-dwingendrecht (art. 7:242 lid 1 BW)

Art. 7:242 lid 1 BW (semi-dwingend recht; schakelbepaling) bepaalt dat, behoudens bij de standaardregeling ex art. 6:214 BW, niet ten nadele van de huurder van art. 7:204 BW kan worden afgeweken (tenzij het gaat om herstellingen aan door de huurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen of gebreken aan door de huurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen).

Huurcommissie

Onder huurcommissie wordt verstaan de huurcommissie bedoeld in art. 3a Uw HW (art. 7:238 BW). De huurcommissie is een officiële en onafhankelijke geschillencommissie op het gebied van huur en verhuur van woonruimte.[31]

De Huurcommissie onderscheidt drie categorieën gebreken:

- zeer ernstige gebreken (categorie A);
- ernstige gebreken (categorie B);
- overige ernstige gebreken (categorie C).

Gebrek verhuurde zaak[32]

Het begrip gebrek is het equivalent van het begrip 'tekortkoming' uit het algemeen verbintenissenrecht, maar dan toegespitst op het te verwachten huurgenot (op grond van onder meer de eigenschappen van de verhuurde zaak). Deze bepaling waarin het begrip gebrek wordt gedefinieerd is daarmee als het ware het hart van de 'gebrekenregeling'. De gebrekenregeling bestaat verder uit een stelsel van rechten en verplichtingen met betrekking tot gebreken, uitgewerkt in art. 7:205-211, overigens in aanvulling op de 'gewone' regels van Boek 3 en 6 (zie art. 7:205). Kort samengevat ziet dit stelsel er verder als volgt uit. Art. 7:206 lid 1 betreft de verplichting van de verhuurder tot het verhelpen van gebreken. Art. 7:207 geeft de huurder recht op een vermindering van de huurprijs evenredig aan een met het gebrek verband houdende vermindering van het huurgenot. Art. 7:208 verplicht de verhuurder tot vergoeding van de schade die door een gebrek is veroorzaakt, mits aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan. Art. 7:210 bepaalt dat als door de aanwezigheid van een gebrek het huurgenot geheel onmogelijk wordt gemaakt en de verhuurder niet verplicht is dit te verhelpen, zowel de huurder als de verhuurder gerechtigd is de huurovereenkomst buitengerechtelijk te ontbinden, onverlet een eventuele verplichting tot schadevergoeding van de wederpartij (art. 7:210 lid 2). Verder wordt de omvang van plichten en rechten die samenhangen met een gebrek begrensd door de verdeling van

[31] https://huurregels.nl/woonruimte/begrippen-woonruimte/173-huurcommissie-7-238-bw
[32] https://www.navigator.nl/document/inod3c4455fc24a7444f8d4e7687a35c777b/tekst-commentaar-burgerlijk-wetboek-gebreken-verhuurde-zaak-bij-burgerlijk-wetboek-boek-7-artikel-204-gebreken?ctx=WKNL_CSL_563

het onderhoud van de verhuurde zaak tussen partijen, zoals die volgt uit de wet (zie art. 7:217 en 7:240) en de huurovereenkomst.

Verhuur van woonruimte

Bij verhuur van woonruimte is het artikel van (semi-)dwingend recht (ex art. 7:242 lid 1). Hierdoor kan bij woonruimte niet ten nadele van de huurder worden afgeweken van de wettelijke definitie van het begrip gebrek in lid 2 (tenzij het gaat om herstellingen of gebreken aan door de huurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen). De achtergrond hiervan ligt mede op het vlak van de volkshuisvesting. Door de positie van de woonruimtehuurder bij achterstallig onderhoud te versterken moet een stimulans ontstaan voor woningonderhoud en dit past bij het streven van de overheid om de onderhoudstoestand van het woningenbestand op peil te houden. De huurder die een bouwvallig huis met gebreken huurt, waar hij bij aanvang van de huur mee bekend was en waarbij zelfs de huurprijs is afgestemd op die slechte toestand, kan dus niettemin herstel verlangen ex art. 7:206. Op de voet van art. 7:241 is in het Besluit gebreken (Bijlage II Besluit huurprijzen woonruimte) semi-dwingendrechtelijk bepaald welke tekortkomingen bij verhuur van woonruimte in ieder geval als gebrek worden aangemerkt. Zie hierover bijv. Kloosterman, WR 2016/106.

Verhuur van alle overige categorieën (niet zijnde woonruimte)

Voor alle overige categorieën van verhuur is de bepaling van regelend recht. Door een van lid 2 afwijkende definitie van het begrip gebrek overeen te komen kunnen de (semi)dwingendrechtelijke bepalingen van de gebrekenregeling (art. 7:206 lid 3 en 7:209) goeddeels buiten spel komen te staan. Een afwijkende invulling van het begrip gebrek kan bovendien ook (stilzwijgend) besloten liggen in de overeenkomst en afgeleid worden uit de omstandigheden van het geval. Bij de huur van een bouwvallige schuur tegen een lage huurprijs zal aangenomen mogen worden dat de huurder niet mocht verwachten dat het om een goed onderhouden zaak ging en daarom komt op de verhuurder geen herstelplicht te rusten. Een ander voorbeeld is dat de huurder een lage huurprijs betaalt en in ruil daarvoor geen onderhoud verlangt of zelf tot onderhoud verplicht is (als tegenprestatie in natura — zie ook art. 7:201, aant. 2 onder c). Voor alle huur behalve die van woonruimte — dus ook bij huur van art. 290-ruimte en art. 230a-ruimte — geldt dat partijen via deze weg van de bepaling mogen afwijken.

2. Verplichtingen verhuurder met betrekking tot gebreken (lid 1)

Lid 1 bevat enkel een inleidende bepaling op de verplichtingen van de verhuurder inzake gebreken van de zaak en mist in feite zelfstandige betekenis. Dit zou anders komen te liggen als het regelend karakter van de bepaling bij huur van niet-woonruimte zo ver gaat dat ook van lid 1 ten nadele van de huurder kan worden afgeweken, in die zin dat overeengekomen wordt dat de daarin bedoelde verplichtingen van de verhuurder inzake gebreken rechtstreeks en geheel kunnen worden uitgesloten (inclusief het dwingendrechtelijke deel van de gebrekenregeling).

Coronacrisis en in dat verband getroffen overheidsmaatregelen

Dwingende overheidsmaatregelen die een bepaald gebruik van de zaak beperken kunnen een gebrek opleveren. Dit zou dus ook kunnen gelden voor de door de overheid getroffen maatregelen ter indamming van corona. Er is in dit verband géén sprake van een gebrek als men aanneemt dat op grond van de verkeersopvatting de wereldwijde

coronacrisis en de daarbij behorende overheidsmaatregelen aan de huurder toegerekend moeten worden. Zoals uit hetgeen in aant. 3 onder e is uiteengezet zullen de coronacrisis en de bijbehorende maatregelen dan uitgelegd moeten worden als 'de huurder persoonlijk betreffende omstandigheden'. Zo'n uitleg ligt echter niet direct voor de hand. Uiteraard kunnen de coronacrisis of de bijbehorende overheidsmaatregelen op grond van de huurovereenkomst voor rekening van de huurder komen. Of dat het geval is, zal een kwestie van uitleg zijn. Ten slotte kan de coronacrisis een onvoorziene omstandigheid in de zin van art. 6:258 BW opleveren welke van dien aard kan zijn dat de wederpartij naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid geen ongewijzigde instandhouding van de huurovereenkomst kan verlangen. In de rechtspraak wordt dit voor het vaststellen van huurprijsverlaging vertaald naar de volgende formule: het percentage aan omzetverlies X de huurprijs X percentage aan korting. Hof Amsterdam heeft recent beslist dat bij toepassing van deze formule de TVL eerst in mindering moet worden gebracht op de vaste lasten.

Actualiteiten

Huurprijsverhoging[33]

Onlangs heeft de Eerste Kamer het Wetsvoorstel Maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten aangenomen. Met ingang van 1 mei 2021 is deze wet in werking getreden. Door deze wet wordt onder meer de huurprijsverhoging in de vrije sector voor de drie jaar vanaf de inwerkingtreding gemaximeerd op de inflatie plus 1 procent. Voor 2021 zal dit betekenen dat de maximaal toegestane huurprijsverhoging 2,4% is. Een huurwoning behoort tot de vrije sector als deze een aanvangshuur heeft boven de liberalisatiegrens (2021: € 752,33). In de sociale-huursector was al een maximale huurprijsverhoging geregeld. Tot voor kort was dit niet mogelijk in de vrije huursector, daar gold het uitgangspunt dat de huurder en verhuurder de vrijheid hebben om gezamenlijk af te spreken met hoeveel procent de huurprijs elk jaar verhoogd mag worden. Door deze wet komt daar dus verandering in.

Huurverhoging vrije sector in 2022 maximaal 3,3%[34]

Nieuwsbericht | 07-12-2021 | 15:47

In de vrije en gereguleerde (sociale) huursector gelden in 2022 regels voor de huurverhoging. Verhuurders mogen in de vrije sector de huur vanaf 1 januari 2022 maximaal met 3,3% verhogen. In de gereguleerde sector mogen de huren niet verhoogd worden tot 1 juli 2022.

Vrije sector of sociale huur?

De kale huur die is afgesproken op de ingangsdatum van het huurcontract bepaalt of een woning vrije sector of een sociale huurwoning is. Hier kunnen verhuurder en huurder checken hoe dit geldt voor hun huurcontract.

Huurverhogingsafspraak in huurcontract (vrije sector)

In de vrije sector staat meestal in het huurcontract met hoeveel de huur jaarlijks stijgt:

[33] https://zoek.officielebekendmakingen.nl/stb-2021-213.html
[34] https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woning-huren/nieuws/2021/12/07/huurverhoging-vrije-sector-in-2022-maximaal-33

- is het afgesproken percentage in het huurcontract lager dan of gelijk aan 3,3%? Dan is dat de huurverhoging die de verhuurder door mag berekenen;
- is het afgesproken percentage hoger dan 3,3%? In dit geval geldt voor kalenderjaar 2022 het maximum percentage van 3,3%. De verhuurder mag dan het afgesproken hogere percentage niet doorberekenen aan de huurder.

Regels voor huurverhoging

In de wet staat dat voor drie jaar de huren in de vrije sector jaarlijks mogen worden verhoogd met een maximum van inflatie + 1% (2022: 2,3% inflatie + 1%). Dit geldt voor 1 mei 2021 tot 1 mei 2024. Het inflatiepercentage wordt jaarlijks berekend met gegevens van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

Voor sociale huurwoningen geldt een huurbevriezing tot 1 juli 2022.

Inschakelen van de Huurcommissie

De Huurcommissie kan helpen bij een geschil over de huurverhoging voor een huurwoning in de vrije sector: uitspraak van de Huurcommissie vragen.

Bij geschillen over huurverhoging voor sociale huurwoningen is het meestal de verhuurder die een uitspraak van de Huurcommissie moet vragen. Dat moet hij doen als de huurder een bezwaarschrift tegen de voorgestelde huurverhoging bij hem heeft ingediend en de hij de huurverhoging toch wil doorzetten.

Huren in gereguleerde sector in 2021 niet verhoogd[35]

Nieuwsbericht | 17-02-2021 | 16:47

Het maximale huurverhogingspercentage wordt voor 2021 op 0% gezet in de gereguleerde huursector. Voor huurders die een sociale woning huren betekent dit dat zij geen jaarlijkse huurverhoging krijgen, ook geen inkomensafhankelijke huurverhoging. Gemiddeld scheelt dit een huurder rond de zes euro per maand.

Woningcorporaties en grotere verhuurders worden tegemoet komen via de verhuurderheffing. Voor de kleinere verhuurders wordt uitgezocht of er mogelijkheden voor tegemoetkoming zijn.

Investeringen op peil houden

Minister Ollongren geeft hiermee uitvoering aan de motie Beckerman c.s. die op 9 februari 2020 door de Tweede Kamer aangenomen is. ‘Dit is goed nieuws voor alle mensen die huren in de sociale sector. Ik wil er tegelijk voor zorgen dat het niet ten koste gaat van de bouw, onderhoud en verduurzaming. Het is voor mensen belangrijk dat er voldoende nieuwe woningen bijkomen, dat huurwoningen worden onderhouden en dat de verduurzaming van de bestaande woningen doorgaat. Dat kost geld. Daarom

[35] https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2021/02/17/huren-in-gereguleerde-sector-in-2021-niet-verhoogd

trekt het kabinet jaarlijks 200 miljoen euro uit om woningbouwcorporaties en andere verhuurders te compenseren.'

Woningcorporaties en particuliere verhuurders

Alle verhuurders die in de gereguleerde sector huurwoningen verhuren, moeten zich houden aan de 0%. De huurbevriezing geldt voor:

- Woningcorporaties en particuliere verhuurders.
- Het gaat om alle kamers, woonwagens en woonwagenstandplaatsen.
- Bij huurwoningen is de aanvangshuurprijs van belang: lag deze bij de begindatum van het huurcontract beneden de (toenmalige) liberalisatiegrens, dan valt de woning in de gereguleerde sector.
- Voor 2021 is de liberalisatiegrens voor de aanvangshuurprijs maximaal € 752,33 per maand.

Uitzondering wordt gemaakt voor woningen die verbeterd zijn door renovatie of verduurzaming. De huren van deze woningen kunnen wel verhoogd worden.

Formele titel[36]

Wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en van de Woningwet (wijziging huurverhogingsmogelijkheden en inkomensgrenzen Woningwet)

Inhoud

Dit wetsvoorstel omvat wijzigingen van het Burgerlijk Wetboek (hierna: BW), de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en de Woningwet om de volgende maatregelen in wetgeving te verwerken:

- De DAEB-huurwoningen doelmatiger te richten op de betaalbaarheid voor de doelgroep van woningcorporaties (wijziging van artikel 1 van de Woningwet).
- Aanpassing van de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging met als doel om de huidige systematiek effectiever te maken en om van huishoudens met hoge (midden)inkomens in de sociale huursector een meer bij de woningkwaliteit passende huur te kunnen vragen (wijziging van de artikelen 7:252a, 7:252b en 7:253 BW en de artikelen 10, 13 en 14 van de Uhw).
- Het mogelijk maken van een hogere huurverhoging voor woningen met een zeer lage huur met als doel om versneld tot een meer reële balans te komen tussen prijs en kwaliteit van deze woningen (wijziging van artikel 10 van de Uhw).

Daartoe worden een nieuw artikel 7:252c BW en artikel 10a van de Uhw ingevoerd. Aangenomen op 9 februari 2021 door de Tweede Kamer en op 23 maart 2021 door de Eerste Kamer.

[36] https://vng.nl/wetsvoorstellen/wijziging-huurverhogingsmogelijkheden-en-inkomensgrenzen-woningwet

Tijdelijke huurkorting[37]

Wanneer kan ik tijdelijke huurkorting vragen?

Sinds april 2021 kunt u een tijdelijke huurkorting aanvragen bij uw verhuurder. Dit kan bijvoorbeeld als u door de coronacrisis minder inkomen heeft. Of na een scheiding, of als u verhuist naar een duurdere huurwoning.

Regels bij een tijdelijke korting op de huur

Als u als huurder een tijdelijke korting wilt op uw huur:

- Vraagt u de verhuurder schriftelijk om een tijdelijke korting op uw huur. Dit kan via een e-mail of brief.
- Vraagt u de korting op uw huur aan voor een bepaalde periode. Die varieert van 1 maand tot maximaal 3 jaar.
- Verhuist u naar een duurdere huurwoning? Dan kunt u vragen om in stappen naar die nieuwe hogere huur te gaan. Die stappen gaan in een periode van maximaal 3 jaar. Op die manier went u aan de hogere huur.
- Besluit uw verhuurder of hij korting geeft en onder welke voorwaarden. En hoe lang. Hij hoeft u geen korting te geven.

Welke huur betaalt u als tijdelijke korting afloopt

Uw verhuurder mag de huur na de afgesproken periode verhogen. U betaalt dan weer de huur van voor de korting. Of u betaalt de huur die zou gelden als jaarlijkse huurverhogingen wel doorgingen. U hoeft de korting niet terug te betalen aan de verhuurder.

Na 3 jaar wordt de huur met korting uw nieuwe basishuur

Het kan dat uw verhuurder de huur na 3 jaar niet terug verhoogt naar de oude huurprijs. Of naar de oude huurprijs plus de in de huurkortingsperiode toegestane huurverhogingen. De huur die u dan betaalt, wordt de nieuwe basishuur. Hierover berekent de verhuurder dan de jaarlijkse verhoging.

Huurprijs verhogen als de huur met korting onder huurtoeslaggrens ligt

Het kan dat uw huur vóór de tijdelijke huur boven de huurtoeslaggrens ligt, maar door de korting onder de huurtoeslaggrens komt. Na de afgesproken periode mag de verhuurder de huur dan beperkt verhogen. De nieuwe huur die u betaalt wordt dan maximaal de huurtoeslaggrens die op dat moment geldt.

Tijdelijke huurkorting[38]

Verhuurders krijgen door de wet Tijdelijke Huurkorting meer ruimte om in te spelen op de individuele situatie van huurders. De wet maakt het mogelijk om huurkorting te geven voor een bepaalde periode; en ook om de huur tijdelijk te bevriezen.

[37] https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woning-huren/vraag-en-antwoord/wanneer-kan-ik-tijdelijke-huurkorting-aanvragen
[38] https://www.woningmarktbeleid.nl/onderwerpen/passende-huur/tijdelijke-huurkorting

Zo kunnen verhuurders huurders met inkomensdaling snel helpen. De wet vormt onderdeel van de maatregelen die het kabinet neemt om de betaalbaarheid van wonen te vergroten, zeker voor kwetsbare groepen.

Uitvoering

Verhuurders kunnen de huurprijs van een zelfstandige woning tijdelijk bevriezen of verlagen voor huurders die daarom vragen. De huurkorting geldt voor een periode van een maand tot maximaal drie jaar. De huurder vraagt de tijdelijke huurkorting schriftelijk aan. De verhuurder beslist over het verzoek en maakt afspraken met de huurder over de voorwaarden.

Wat gebeurt er als de periode van de tijdelijke huurverlaging afloopt?

- De verhuurder mag de huurprijs verhogen naar de oorspronkelijke huurprijs (van voor de huurverlaging).
- De verhuurder mag daarbij ook de opgeschorte huurverhogingen uit kortingsperiode doorvoeren. De verhuurder mag niet met terugwerkende kracht de verleende huurkorting alsnog in rekening brengen.

De verhuurder mag de huurprijs dus terugbrengen naar de huurprijs die op dat moment zou gelden, als de jaarlijkse huurverhogingen wel gewoon waren doorgevoerd.
Let op: hiervoor geldt wel een beperking als de kale huurprijs hoger is dan de huurtoeslaggrens, maar door tijdelijke huurverlaging onder de huurtoeslaggrens komt. In dat geval mag de verhuurder de huur bij de 'inhaalhuurverhoging' na de tijdelijke huurverlaging niet verder verhogen dan tot de op dat moment geldende huurtoeslaggrens. Daarmee wordt voorkomen dat blijvende betaalbaarheid alleen ten laste komt van de huurtoeslag, doordat ook de verhuurder aan die blijvende betaalbaarheid bijdraagt. Hiermee wordt de misbruikgevoeligheid van de tijdelijke huurkorting beperkt.

Het jaar na de 'inhaalhuurverhoging' waarmee de tijdelijke huurkorting wordt beëindigd, mag de verhuurder de huur weer volgens de regels van de ‘reguliere’ jaarlijkse huurverhoging verhogen.

Als de huurkorting langer duurt dan drie jaar, dan is de huurkorting permanent geworden. Dan mag de verhuurder daarna alleen over die verlaagde of bevroren huurprijs de ‘reguliere’ maximale jaarlijkse huurverhoging voorstellen.

Huurgewenning mogelijk

De invoering van de wet helpt bij de doorstroming op de woningmarkt. Als huurders naar een nieuwe huurwoning gaan waarvan de huurprijs hoger is dan wat ze gewend zijn, kunnen de verhuurder en huurder afspreken dat de huurder niet direct de eigenlijke huurprijs voor de nieuwe woning hoeft te betalen. De huurder begint dan met een lagere huur dan de eigenlijke huur. De huur wordt in maximaal drie jaar in stappen verhoogd naar de afgesproken huur. Zo raakt de huurder in een rustiger tempo gewend aan de hogere huurprijs.

Deze huurgewenning geldt alleen voor niet-geliberaliseerde huurcontracten voor zelfstandige woningen. Dus alleen als de eigenlijk afgesproken aanvangshuurprijs (zonder de tijdelijke verlaging) niet hoger is dan de liberalisatiegrens die op de

ingangsdatum van het huurcontract geldt.
Bij passend toewijzen aan huishoudens met een laag inkomen door woningcorporaties mag de eigenlijk afgesproken huurprijs niet hoger zijn dan de toepasselijke aftoppingsgrens. De huurgewenning (tijdelijk lagere huur) moet dan toegepast worden op de passende huurprijs. De huurgewenning moet er namelijk niet toe leiden dat huishoudens met een laag inkomen na een of twee jaar alsnog duur scheefwonen.

Wijziging huurverhogingsmogelijkheden en inkomensgrenzen Woningwet[39]

Dit voorstel omvat wijzigingen van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en de Woningwet om de volgende maatregelen in wetgeving te verwerken:

- Differentiëren van de DAEB-inkomensgrens naar huishoudenssamenstelling met als doel om de toewijzing van de DAEB-huurwoningen doelmatiger te richten op de betaalbaarheid voor de doelgroep van woningcorporaties. Hiermee wordt beoogd de beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen voor meerpersoonshuishoudens (waaronder gezinnen) met lage middeninkomens binnen de huursector te verbeteren. Hiernaast wordt lokaal ruimte geboden om prestatieafspraken te maken over een vergroting van de vrije toewijzingsruimte met als doel om woningcorporaties, gemeenten en huurdersorganisaties gezamenlijk de mogelijkheid te geven om maatwerk toe te passen in de woningtoewijzing waar zij dit noodzakelijk vinden;

- Aanpassing van de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging met als doel om de huidige systematiek effectiever te maken en om van huishoudens met hoge (midden)inkomens in de sociale huursector een meer bij de woningkwaliteit passende huur te kunnen vragen;

- Het mogelijk maken van een hogere huurverhoging voor woningen met een zeer lage huur met als doel om versneld tot een meer reële balans te komen tussen prijs en kwaliteit van deze woningen.

Woning verhuren aan toeristen[40]

Iedereen moet zijn huis kunnen verhuren aan toeristen. Maar de verhuur mag geen overlast bezorgen en niet ten koste gaan van woningzoekenden. Door uw woning te verhuren aan toeristen is deze namelijk niet meer beschikbaar voor woningzoekenden. Ook als u de woning maar heel kort verhuurt.

Nieuwe regels voor vakantieverhuur

Vanaf 1 januari 2021 zijn er nieuwe regels voor vakantieverhuur (verhuur aan toeristen). Deze staan in de Wet nieuwe toeristische verhuur van woonruimte. Deze wet geeft gemeenten meer mogelijkheden om vakantieverhuur te handhaven. Gemeenten kunnen zelf bepalen of ze gebruik maken van deze wet.

Verschillende regels gemeenten bij verhuur toeristen

Het is per gemeente verschillend wat de mogelijkheden voor toeristisch verhuur zijn. In sommige gemeenten hoeft u zich alleen te registreren en dit nummer bij de advertentie

[39] https://www.eerstekamer.nl/wetsvoorstel/35518_wijziging
[40] https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woning-verhuren/woningverhuur-toeristen

vermelden. In andere gemeenten moet u daarnaast ook een vergunning aanvragen. Ook kan het zijn dat u alleen in bepaalde periodes van het jaar uw huis mag verhuren aan toeristen. Of de gemeente heeft een maximum aantal nachten vastgesteld dat u uw huis mag verhuren. Vraag dit na bij uw gemeente voordat u uw huis verhuurt om misverstanden te voorkomen.

Wet toeristische verhuur van woonruimte[41]

Dit voorstel wijziging de Huisvestingswet 2014 in verband met de aanpak van ongewenste neveneffecten van toeristische verhuur van woonruimte. Gemeenten krijgen de mogelijkheid om maatregelen te nemen als er schaarste is aan woonruimte of als de leefbaarheid van een wijk onder druk komt te staan. In alle gevallen geldt dat de gemeenteraad met een goede onderbouwing moet komen over nut en noodzaak om deze maatregelen in te zetten.

Het wetsvoorstel regelt dat gemeenten verhuurders die hun woning aan toeristen verhuren, kunnen verplichten om een registratienummer aan te vragen. Dit nummer moet de verhuurder vermelden bij elke advertentie op platforms zoals AirBnB, Booking.com en Expedia. Dit geeft gemeenten meer zicht op de adressen en personen die verhuren aan toeristen.

De gemeenteraad kan bepalen dat een woonruimte een maximaal aantal nachten per jaar toeristisch verhuurd mag worden om de druk op de woningmarkt te verminderen of de leefbaarheid te bevorderen. Daarbij kan een meldplicht per verhuring ingesteld worden. In uitzonderlijke situaties kan een gemeente een vergunningplicht invoeren waarbij het niet is uitgesloten dat er een beperking kan zijn op de afgifte daarvan.

Woonfraude, zoals de illegale verhuur van een sociale huurwoning, wordt aangepakt door de boete te verviervoudigen. De maximale bestuurlijke boete bedraagt 87.000 euro.

Indexering inkomens voor woningtoewijzing

Woningcorporaties moeten zich bij het toewijzen van woningen houden aan een aantal regels. In het dossier woningtoewijzing vindt u meer informatie over het toewijzen van woningen.

Vanaf 2022 is de DAEB -inkomensgrens voor toewijzing van DAEB-woningen van woningcorporaties gedifferentieerd naar huishoudsamenstelling. Daarbij wordt de inkomensgrens voor eenpersoonshuishoudens gehandhaafd op € 40.765 (prijspeil 2022). Voor meerpersoonshuishoudens (bestaande uit twee of meer personen) is voor een periode van drie jaar (tot 2025) de DAEB-inkomensgrens vastgesteld op € 45.014 (prijspeil 2022). Na drie jaar wordt deze maatregel geëvalueerd. Voor huishoudens die, ook als hun inkomen boven de DAEB-inkomensgrens ligt, toch door de lokale of persoonlijke situatie moeilijk een passende woning kunnen vinden, is inzet van de vrije toewijzingsruimte mogelijk. De vrije toewijzingsruimte voor toewijzing van DAEB-woningen van woningcorporaties is landelijk 7,5%. Lokaal bestaat vanaf dan de mogelijkheid om de vrije toewijzingsruimte te verruimen naar 15% indien

[41] https://www.eerstekamer.nl/wetsvoorstel/35353_wet_toeristische_verhuur_van

woningcorporaties, huurdersorganisaties en gemeenten daar prestatieafspraken over hebben gemaakt.

Zie voor meer informatie over de differentiatie van de inkomensgrenzen de memorie van is vastgelegd in het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015.

Indexering inkomens voor woningtoewijzing, verkoopregels en passend toewijzen[42]

Nieuwsbericht | 04-11-2021 | 12:00

Jaarlijks worden enkele bedragen zoals vastgelegd in de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (hierna BTIV) en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (hierna RTIV), geïndexeerd. De nieuwe bedragen zijn bekend en treden per 1 januari 2022 in werking.

Inkomensgrenzen voor woningtoewijzing

Woningcorporaties moeten zich bij het toewijzen van woningen houden aan een aantal regels, waaronder de maximale inkomensgrens. Deze inkomensgrenzen worden jaarlijks geïndexeerd. Per 1 januari 2022 gelden de volgende grenzen:

€ 40.765 voor eenpersoonshuishoudens
€ 45.014 voor meerpersoonshuishoudens

De inkomensgrenzen die toegelaten instellingen moeten hanteren bij de toewijzing van vrijkomende sociale huurwoningen aan de doelgroep wordt jaarlijks geïndexeerd. De indexatie vindt plaats met het percentage waarmee het bedrag, genoemd in artikel 18, eerste lid, onderdeel d, van de Wet op de huurtoeslag (het referentie-inkomensijkpunt voor een meerpersoonsouderenhuishouden) wordt gewijzigd.

Inkomensgrenzen passend toewijzen

Woningcorporaties moeten volgens de Woningwet en het BTIV jaarlijks aan 95% van de woningzoekenden passend toewijzen. Deze maximale inkomensgrenzen worden voor het passend toewijzen conform de Wet op de huurtoeslag aangepast.

Voor 2022 gelden de volgende inkomensgrenzen voor het passend toewijzen:

Soort huishouden	2021	2022
Eenpersoons	€23.725	€24.075
Meerpersoons	€32.200	€32.675
Eenpersoonsouderen	€23.650	€23.975
Meerpersoonsouderen	€32.075	€32.550

Inkomensgrens verkoopregels woningcorporaties

[42] https://www.woningmarktbeleid.nl/onderwerpen/dossier-woningtoewijzing/nieuws/2021/11/04/indexering-inkomens-voor-woningtoewijzing-verkoopregels-en-passend-toewijzen

De inkomensgrens met betrekking tot verkoop onder voorwaarden van een woning door een toegelaten instelling aan een natuurlijke persoon, wordt eveneens geïndexeerd. De maximale inkomensgrens wordt € 45.482. Volgens het BTIV geldt dat voor degene die een woongelegenheid van een woningcorporatie wenst te kopen met een korting van 10% tot maximaal 25% geen waardedeling hoeft te worden overeengekomen als het huishoudinkomen niet hoger is dan deze grens. Hierbij geldt de korting op de waarde vrij van huur en gebruik.

Indexeringspercentages

De indexeringspercentages i1 en i2 zijn bekend. Deze percentages worden gebruikt om inkomens uit voorgaande jaren te indexeren naar het niveau van 2022. De percentages zijn:

- Index T-1: 1,0185
- Index T-2: 1,0438

Ethiek, morele dilemma's en tucht

2.2 Ethiek en dilemma's

2.2.1 Rol van ethiek en integriteit in de makelaardij

Ethiek is een van basisonderwerpen van de filosofie. Van het Griekse ἦθος (èthos – norm of gewoonte) slaat ethiek op normen, waarden, gebruiken of gewoonten. De ethiek is dus de leer van wat ethisch of moreel is. De ethiek is geïnteresseerd in wat goede of kwade daden, levensstijlen of gedachten zijn – wat is goed? – maar vooral in wat de maatstaf van dit goede of kwade is. Wat maakt een handeling goed of kwaad? De ethiek probeert normen en waarden te begronden. Omdat de ethiek gericht is op de praktijk van het goede handelen, spreken we ook soms over praktische filosofie.[43]

Ethiek vormt binnen de makelaardij een actueel thema. De vastgoedsector wordt regelmatig geconfronteerd met fraude en schandalen. Dat was vroeger zo en is tegenwoordig niet minder. De slechte naam van de vastgoedsector beperkt zich niet tot Nederland. In vrijwel alle landen zijn voorbeelden te vinden van vastgoedfraude. Voorbeelden van hedendaagse fraudegevallen zijn terug te vinden in diverse publicaties, bijvoorbeeld over bouwfraude, beperkte transparantie van vastgoed cv's en hypotheekfraude. Vastgoed wordt regelmatig gebruikt voor het witwassen van crimineel geld en de makelaar kan daar ongewild mee worden geconfronteerd. Met zaken zoals handelen met voorkennis, misbruik van omstandigheden, op verzoek de waarde te hoog bepalen, kan de makelaar in verleiding komen zijn eigen normen en waarden (deels) terzijde te stellen.[44]

Vastgoed heeft de belangstelling van de media en er wordt veel en gemakkelijk over gepubliceerd. In geval van fraude en schandalen leidt dit tot veel imagoschade voor de gehele vastgoedsector.[44] Wanneer een makelaar geen integer gedrag vertoont, kan dat niet alleen de makelaar, maar ook de hele branche schaden. Als de gehele branche het niet zo nauw neemt met ethiek, dan zal dat uiteindelijk effect hebben op de woningmarkt. Consumenten zullen twijfels krijgen en op zoek gaan naar een alternatief:

[43] https://www.filosofie.nl/deelgebied/ethiek/
[44] Syllabus Actualiteitentoets Wonen 2019

huren of geen makelaar in de arm nemen. We kunnen het ook omdraaien: als alle makelaars zich integer opstellen, dan is dat gunstig voor de makelaar zelf, heel de branche en de woningmarkt. Een integere makelaar zal worden aanbevolen bij het netwerk van de klant, die zelf terugkomt en ook nieuwe klanten meeneemt.[45]

2.2.2 Zorgplicht makelaar

De Gedragscode Makelaardij vereist dat makelaars hun werk met gepaste vaardigheid, zorg en ijver uitvoeren. Dit betekent dat u:

- probeert om het best mogelijke resultaat voor uw cliënt te bereiken, binnen de beperkingen van de markt en ethische codes,
- geen vertrouwelijke informatie van de cliënt verspreidt of gebruikt zonder uitdrukkelijke toestemming van de cliënt, tenzij u daar wettelijk toe verplicht bent;
- geen ondermakelaar inschakelt zonder uitdrukkelijke toestemming van uw cliënt (tenzij u een onroerendgoed informatiesysteem gebruikt) en ervoor zorgt dat een eventuele ondermakelaar ook aan deze code voldoet
- ervoor zorgt alle medewerkers de juiste training hebben voor de taken die aan hen worden toevertrouwd.
- geen opdracht aanneemt die uw ervaring te boven gaat, tenzij u de hulp van een specialist op dat specifieke gebied kunt inschakelen.

U moet er altijd voor zorgen dat u alle diensten met voldoende zorg en vaardigheid uitvoert. Wat "voldoende“ is, wordt afgemeten aan de normen van een bekwaam en ervaren lid van de makelaarsberoepsgroep. De zorg- en vaardigheidsplicht is op alle aspecten van uw werkzaamheden van toepassing.[46]

2.2.3 Nationale en internationale geragscode binnen de makelaardij

Gedragscode RICS[46]

Zie bijlage 1 voor de nieuwe Gedragscode die van kracht is per 2 februari 2022.

Gedragscode NVM[47]

1. Het NVM-lid en de NVM-Makelaar/Taxateur zijn zich bewust van het belang van hun functie in het maatschappelijk verkeer. Zij oefenen deze naar eer en geweten en betrouwbaar, deskundig en onafhankelijk van anderen uit en streven naar kwaliteit in hun dienstverlening. In hun communicatie waken zij voor onjuiste beeldvorming over personen, zaken en rechten en over hun werkwijze, belangen en positie. Niet naleving van deze Erecode kan worden onderworpen aan de tuchtrechtspraak van de NVM.
2. Het NVM-lid en de NVM-Makelaar/Taxateur komen naar beste vermogen tegemoet aan reële verwachtingen die opdrachtgevers van hen mogen hebben. Zij beschermen en bevorderen hun belangen. Vertrouwelijke informatie houden zij voor zich totdat een rechter, arbiter of bindend adviseur hen noodzaakt die informatie prijs te geven.
3. In geval het verlenen van een dienst aan de ene opdrachtgever in strijd is met het belang van een andere opdrachtgever, treedt een NVM-lid slechts in het belang van één van die opdrachtgevers op. Vorenstaande neemt niet weg dat twee NVM-Makelaars/Taxateurs die

[45] Ten Have, G. (2014). *Ethiek en Vastgoed*. Groningen/Houten: Noordhoff Uitgevers.
[46] RICS Internationale standaarden voor makelaars en bemiddelaars in vastgoed – 2021
[47] Gedragscode NVM - https://www.nvmtuchtrechtspraak.nl/?page_id=1385

werkzaam zijn voor verschillende vestigingen van een lid mogen optreden voor opdrachtgevers met tegenstrijdige belangen, mits zij vooraf uitdrukkelijke toestemming hebben verkregen van de opdrachtgevers en de belangen van die opdrachtgevers hierbij niet geschaad worden.

4. Vinden er onderhandelingen plaats met meer dan één kandidaat voor een bepaald object, dan maakt hij dit aan betrokkenen kenbaar. Wordt de wederpartij bijgestaan door een eigen vastgoeddeskundige, dan wordt de wederpartij uitsluitend via die deskundige benaderd.
5. Het NVM-lid zorgt ervoor dat zijn medewerkers beschikken over voldoende kennis van de aangelegenheden waarmee zij zich bezig houden. Is de vereiste kennis niet voorhanden, dan adviseert het lid om een ter zake deskundige te raadplegen of doet de onderhandelaar zelf een beroep op zo'n deskundige. De NVM-Makelaar/Taxateur houdt zich alleen bezig met zaken waartoe hij over voldoende kennis beschikt.
6. Het NVM-lid en de NVM-Makelaar/Taxateur hebben geen direct of indirect belang bij onroerend goed, tenzij dit dient tot huisvesting of belegging. Zij handelen dan ook direct noch indirect in onroerend goed en onthouden zich van risicodragende projectontwikkeling. Zij voorkomen betrokken te raken in een verstrengeling van belangen.
7. Het NVM-lid zorgt ervoor dat zijn medewerkers goede contacten onderhouden met hun collega's en maken zich niet schuldig aan oneerlijke concurrentie. Zij voorkomen dat hun medewerkers zich zonder noodzaak tegenover derden negatief uitlaten over collega's of over hun optreden. Ontstaat er een geschil met een collega, dan mogen de belangen van opdrachtgevers daardoor niet worden geschaad. Hetzelfde geldt voor de NVM-Makelaar/Taxateur.
8. Het NVM-lid en de NVM-Makelaar/Taxateur trachten te voorkomen dat verschillen van mening over hun optreden escaleren. Zij werken mee aan via de NVM in het leven geroepen vormen van bemiddeling in en beslechting van geschillen.
9. Het NVM-lid en de NVM-Makelaar/Taxateur treden ook buiten Nederland overeenkomstig de regels van de NVM op, tenzij zij tijdig kenbaar maken daarvan af te wijken, bijvoorbeeld vanwege de daar geldende wetgeving, gewoonte of gebruik.
10. Het NVM-lid zorgt ervoor dat de aan hem verbonden personen zich gedragen overeenkomstig de regels van de NVM.

2.2.5 Het belang van gedragscodes binnen de makelaardij

Ethiek krijgt binnen de makelaardij vorm door gedragscodes (richtlijnen/normen) om gedrag tegen te gaan dat ingaat tegen geschreven en ongeschreven normen en waarden. Gedragscodes weerspiegelen de normen en waarden waar makelaars zich aan dienen te houden. Onderwerpen die onder andere in een gedragscode naar voren kunnen komen zijn:

- **Regels en wetten**
  Denk hierbij aan overtreding van wet- en regelgeving op het gebied van bijvoorbeeld milieu, veiligheid, Arbowet en valsheid in geschrifte.
- **Geld**
  Hieronder vallen corruptie, fraude, zwart geld, steekpenningen en verduistering.
- **Informatie**
  Niet zozeer de informatie zelf, maar het achterhouden ervan of het manipuleren van informatie speelt hierbij een rol. Daarmee samenhangende onderwerpen zijn belangenverstrengeling, handelen met voorkennis, onafhankelijkheid en transparantie.

- **Omgang**
  Hier valt te denken aan de omgang tussen medewerkers onderling (zoals machtsmisbruik, discriminatie, intercollegiaal gedrag) en de omgang met bedrijfsmiddelen (zoals leaseauto, telefoongebruik) in relatie tot de organisatie zelf.[44][45]

Redenen opstellen gedragscodes

De aanleidingen voor gedragscodes lopen sterk uiteen. Er zijn interne en externe redenen waarom organisaties tot een gedragscode komen. De belangrijkste reden is vaak dat de stakeholders en de maatschappij steeds kritischer worden ten aanzien van het ethisch gedrag van de organisatie. Maar ook andere externe en interne redenen worden dikwijls aangevoerd.

Externe redenen voor het opstellen van een gedragscode zijn:

- **Secularisering**
  Vroeger werden normen en waarden door godsdienst bepaald en gestuurd. Tegenwoordig kiest de moderne westerse mens voor secularisering en wil steeds minder deel uitmaken van levensbeschouwelijke groepen. Massamedia nemen de rol op zich om opiniërend te zijn. Om ervoor te zorgen dat de waarden en normen die een bedrijf wil uitstralen onderdeel van de bedrijfsvoering uitmaken zijn gedragscodes belangrijk.
- **Sociale controle**
  De moderne samenleving bestaat uit individuen die hun eigen belang voorop stellen. Mensen letten minder op elkaar, de sociale controle is een stuk afgenomen en mensen zijn meer op zichzelf teruggeworpen. Gedragscodes vervangen de sociale controle door de normen en waarden van een bedrijf, branche of organisatie.
- **Globalisering**
  Productieprocessen vinden niet langer alleen in het eigen land plaats, maar worden over de hele wereld verspreid. Het gevolg is dat een bedrijf personeel aanneemt met verschillende culturele achtergronden. Het dilemma is of bedrijven moeten blijven staan voor eigen standaarden of zich moeten conformeren aan lokale normen en gebruiken. Een voorbeeld is de kledingindustrie, waar sprake is van kinderarbeid, lage lonen en gevaarlijke arbeidsomstandigheden. Dergelijke zaken stroken niet met onze uitgangspunten en kunnen daardoor veel weerstand oproepen. Door gedagscodes toe te passen kunnen bedrijven hun verantwoordelijkheid nemen.
- **Terugtredende overheid**
  De overheid trad de afgelopen tijd steeds verder terug. Voorheen had de overheid vooral een zorgzame rol, maar die gaat langzamerhand over in een voorwaardenscheppende rol.
  De overheid heeft het takenpakket van de Nederlandse Meldingsautoriteit (NMa) bijvoorbeeld verder uitgebreid en de persoonlijke aanspreekbaarheid van bestuurders is toegenomen. Taken van de overheid worden verder afgevlakt en organisaties moeten daardoor steeds vaker zelf stappen ondernemen. De gedragscodes omschrijven de visie van een organisatie met betrekking tot genoemde verantwoordelijkheid en betrokkenheid.
- **Kritische media**

Missstanden worden door de media kritisch en onafhankelijk aan de kaak gesteld. Hoewel er meestal sprake is van incidenten, worden malversaties meestal breed uitgemeten in de media. Daardoor worden organisaties maatschappelijk veroordeeld voordat een rechter zich erover heeft kunnen uitspreken. Het gevolg is een grote imagoschade.

Naast voornoemde externe redenen zijn er ook een aantal interne redenen voor het opstellen van gedragscodes:

- **Arbeidsmobiliteit**
  Tegenwoordig wisselt een medewerker eenvoudig van baan. De gebondenheid aan werkgever, beroep of regio is minder sterk dan vroeger. Daarmee verdwijnt de ervaring van wat binnen een organisatie als goed en kwaad wordt beschouwd. Dat geeft noodzaak voor het opstellen van een gemeenschappelijk referentiekader met een aantal basisprincipes. In een gedragscode kan een dergelijk referentiekader worden vastgelegd.
- **Decentralisatie**
  Er vindt een sterke decentralisatie van organisaties plaats, ook in de makelaardij, denk maar aan de franchise formules die in deze branche zijn ontstaan. Daarmee ontstaat er meer autonomie voor de vestigingsmedewerkers en impliciet ook minder controle van 'bovenaf'. Een gedragscode zorgt voor de onderlinge samenhang bij decentralisatie.
- **Bedrijfsrisico's nemen toe**
  De complexiteit van bedrijfsprocessen wordt steeds groter. Daardoor is er steeds minder goed zichtbaar wat er binnen een proces allemaal gebeurt. De stakeholders in het bedrijfsproces worden gedwongen tot meer overzichtelijk ethisch gedrag.
- **Interne malversaties**
  Misbruik van vertrouwelijke informatie, schadelijke nevenactiviteiten, diefstal, misbruik van bedrijfsmiddelen, et cetera, moeten zo veel mogelijk worden voorkomen. Een gedragscode kan hierbij sturend werken.
- **Eisen van stakeholders**
  De kritische bijdragen van aandeelhouders, beleggers en consumenten zijn steeds belangrijker geworden. Ethische en maatschappelijke overwegingen spelen een rol van betekenis. De stakeholders dwingen de organisatie werk te maken van de eigen integriteit en visie. Een gedragscode geeft stakeholders de mogelijkheid de werkwijze van de organisatie te toetsen.

2.3 Tucht

Wat is tuchtrecht?[48]

Tuchtrechtspraak is een vorm van rechtspraak die erop toeziet dat de leden van een beroepsgroep zich aan de gedragsregels van hun beroep houden. Het gaat hierbij om vrije beroepen, zoals artsen, notarissen, gerechtsdeurwaarders en accountants.

Doelen van tuchtrechtspraak

[48] https://www.rechtspraak.nl/Oplossen-zonder-rechter/Tuchtrechtspraak

- het beschermen van de belangen van gebruikers van de diensten van de beroepsgroep
- de 'eer en waardigheid' van het beroep in stand houden

Wie zitten in een tuchtcollege?

Een tuchtcollege (of de tuchtraad) bestaat veelal uit enkele leden van de beroepsgroep en bijvoorbeeld een rechter of oud-rechter.

Klacht indienen

Een persoon die ontevreden is over bijvoorbeeld een dokter of een makelaar, kan een klacht indienen bij het tuchtcollege van de beroepsgroep. Vaak vindt de klager dat de beklaagde:

- onzorgvuldig heeft gehandeld;
- te traag heeft opgetreden;
- onvoldoende voorlichting heeft gegeven.

Tuchtrecht binnen de Makelaardij[49]

Geschreven en ongeschreven regels

De regels waar een NVM-makelaar zich aan moet houden zijn zowel geschreven als ongeschreven regels. De belangrijkste geschreven regels staan in de NVM Erecode, maar er zijn ook Statuten en Reglementen. De ongeschreven regels vallen onder de noemer goed makelaarsgebruik, maar ook moraal en goed fatsoen.

NVM-leden of NVM-makelaars die zich niet aan de regels houden kunnen voor de onafhankelijke tuchtrechter worden gebracht. Dat is in eerste instantie de regionale Raad van Toezicht. Deze Raad kan NVM-leden of NVM-makelaars die hun werk niet goed doen een straf opleggen, te weten berisping, boete te betalen aan de vereniging, schorsing of beëindiging van de aansluiting tussen NVM en NVM-makelaar. Bij ernstige fouten krijgt de beklaagde een berisping. In zeer ernstige gevallen wordt de beklaagde tijdelijk geschorst. In het ernstigste geval verliest de makelaar zijn aansluiting met de NVM. Een tuchtrechter kan geen schadevergoeding toekennen.

Klachtgeld

Voor de behandeling van een klacht door de regionale Raad van Toezicht dient klachtgeld betaald te worden van €100,-. Betaling van het klachtgeld verloopt via Stichting Tuchtrechtspraak NVM. Als de klacht geheel of gedeeltelijk gegrond verklaard wordt, dan wordt het klachtgeld terugbetaald aan de klager.

Tegen een uitspraak van de Raad van Toezicht is hoger beroep mogelijk bij de Centrale Raad van Toezicht. Voor de behandeling van het hoger beroep moet beroepsgeld betaald worden, dat een bedrag van €200,- is.

Samenstelling van de Raden

Elke Raad van Toezicht bestaat uit drie personen, onder wie een voorzitter een

[49] https://www.nvm.nl/contact/meldingen-en-klachten/klacht-over-een-nvm-makelaar-taxateur-of-nvm-lid/

secretaris en een (Senior) NVM-makelaar. De voorzitter en de secretaris mogen geen makelaar zijn of verbonden zijn aan een lid van de NVM. De secretaris dient een juridische achtergrond te hebben. De Raden van Toezicht worden benoemd voor een termijn van drie jaar. Raden van Toezicht zijn regionaal verdeeld. Het gebied van een Raad valt samen met één of meerdere afdelingen binnen de NVM.

Ook de Centrale Raad bestaat uit drie personen, te weten een voorzitter, een secretaris en een (Senior) NVM-makelaar. In bijzondere gevallen bestaat de Centrale Raad uit vijf personen en bevat in dat geval een voorzitter, een secretaris, twee (Senior) NVM-makelaars en een natuurlijke persoon die geen makelaar is of verbonden aan een lid van de NVM.

Klacht indienen

In eerste instantie legt u de klacht schriftelijk voor aan de NVM-makelaar / NVM-taxateur. Lukt het niet om samen tot een oplossing te komen, dan kunt u hieronder de klachtenprocedure downloaden waarin de stappen staan beschreven die u kunt ondernemen. Mocht u vragen hebben over de klachtenprocedure dan kunt u informatie inwinnen bij de NVM.

Vervolgprocedure

In veel gevallen is het mogelijk om in een vervolgprocedure bij de Geschillencommissie Makelaardij of bij de Stichting Tuchtrechtspraak NVM uw geschil of klacht te laten beoordelen. Hieronder leest u de mogelijkheden en wat het verschil is.

Geschillencommissie Makelaardij

De NVM is aangesloten bij de Geschillencommissie Makelaardij. Hier kunt u op eenvoudige wijze uitspraak krijgen over financiële geschillen met uw makelaar. Ook kan uitspraak worden gedaan over schadevergoeding.

De Geschillencommissie kan uitspraak doen over notageschillen zoals courtage, taxatiekosten en advertentiekosten. Ook kan de commissie uitspraak doen over aanspraken op schadevergoeding van de consument op zijn makelaar tot een bedrag van € 10.000.

De NVM biedt een extra zekerheid door borg te staan voor de nakoming van de uitspraken van de Geschillencommissie. Zo bent u niet alleen verzekerd van een eerlijke en eenvoudige procedure, maar ook van de uitvoering van de uitspraak door de makelaar.

NVM Tuchtrecht

De NVM kent strenge regelgeving voor haar leden om lid te kunnen worden en te blijven. Een belangrijk onderdeel van de regelgeving zijn gedragsregels welke zijn verwoord in de Erecode van de NVM.

Indien u van mening bent dat een NVM-makelaar of taxateur zich niet volgens de regels van Erecode heeft gedragen, dan kunt u uw klacht daarover voorleggen aan de

tuchtrechter. Dit kan een klacht over uw eigen makelaar of taxateur zijn, maar bijvoorbeeld ook een klacht over de makelaar van uw tegenpartij.

De tuchtrechter kan uitspraak doen of de handelwijze van de NVM-makelaar of taxateur conform de regelgeving is geweest. Wordt uw klacht gegrond verklaard dan kan aan de beklaagde makelaar of taxateur een sanctie worden opgelegd. Heeft de makelaar of taxateur ernstige fouten gemaakt dan kan bijvoorbeeld een berisping worden opgelegd of een zwaardere strafmaatregel krijgen.

De tuchtrechter oordeelt niet over aansprakelijkheid of schadevergoeding, hiervoor moet u naar een civiele rechter.

Procedure

1. Allereerst legt u de klacht schriftelijk voor aan de makelaar of taxateur.
2. Lukt het niet om samen een oplossing te vinden, dan kan neemt u contact op met de klachtencoördinator. U wordt dan geïnformeerd hoe de procedure verloopt en wat de kosten zijn.
3. De NVM stuurt uw dossier door naar de Stichting Tuchtrechtspraak NVM. In het Reglement Tuchtrechtspraak NVM is de procedure geregeld.

Het is niet de bedoeling dat u zelf uw stukken naar de Stichting Tuchtrechtspraak stuurt. De Stichting Tuchtrechtspraak neemt alleen dossiers in behandeling die via de NVM worden ingediend.

Klachtenprocedure NVM

De makelaar: uw eerste aanspreekpunt

De NVM hanteert het standpunt dat een NVM Makelaar/Taxateur in eerste instantie de gelegenheid moet krijgen om klachten zelf op te lossen. De NVM gaat er daarom van uit dat u, voordat u zich met uw klacht tot de NVM wendt, uw klacht schriftelijk aan de makelaar bekend maakt. Omschrijf uw klacht helder en duidelijk en vermeld daarbij wat u verwacht van de makelaar.

Na ontvangst van uw klacht zal de makelaar onderzoeken wat de oorzaak is van de klacht. Ook wordt gekeken naar de oplossing die daarbij past. Soms kan direct een antwoord worden gegeven op uw brief. Het is ook mogelijk dat de makelaar meer tijd nodig heeft om de klacht te onderzoeken. De makelaar laat u dan weten binnen welke termijn u een reactie kunt verwachten.

NVM Klachtencoördinator

Bent u niet tevreden over de afhandeling van uw klacht door de makelaar, dan kunt u de klacht doorsturen aan de NVM, waar de klachtencoördinator u verder kan informeren over mogelijke vervolgstappen. Zo kan de klachtencoördinator u aangeven welke mogelijkheden u heeft om over uw klacht een oordeel te krijgen. Beoordeling is voorbehouden aan onafhankelijke instanties.

De klachtencoördinator behoudt zich het recht voor om te trachten in der minne een voor klager bevredigende oplossing te bereiken door partijen (weer) met elkaar in contact te brengen. Daarbij is het mogelijk dat uw correspondentie wordt doorgezonden naar de betrokken makelaar. Als deze stap niet meer mogelijk blijkt of als u hier geen prijs op stelt, dan wordt u verder geïnformeerd over de mogelijke vervolgprocedure.

Voor het indienen van een klacht bij de NVM is het belangrijk dat u uw klacht duidelijk omschrijft. Het is daarbij van belang dat u kopieën van alle tot dan gevoerde correspondentie, bewijzen en andere relevante stukken die de klacht ondersteunen aan uw brief toevoegt. Tevens dient u in uw klacht de volgende gegevens te vermelden: uw naam en telefoonnummer, de naam van de betreffende makelaar en de naam en adresgegevens van het betreffende kantoor. U kunt uw klacht met stukken zenden aan klachtencoordinator@nvm.nl.

Beoordeling van uw klacht

De NVM kent twee verschillende vervolgprocedures om een kwestie ter beoordeling voor te leggen. Is er sprake van een betalingsgeschil tussen u en uw NVM Makelaar/Taxateur dan kan dit voorgelegd worden aan de Geschillencommissie Makelaardij. Deze geschillencommissie spreekt een bindend advies uit. Meer informatie over de Geschillencommissie Makelaardij is te vinden op www.degeschillencommissie.nl. Via deze website is het mogelijk het geschil online aan te melden en uitspraken te raadplegen.

Gaat uw klacht over de handelwijze van een NVM lid of NVM Makelaar/Taxateur dan kan dit tuchtrechtelijk worden beoordeeld door de Raad van Toezicht. Uitspraken van Raden van Toezicht en Centrale Raad van Toezicht zijn te raadplegen in het jurisprudentieregister op www.nvmtuchtrechtspraak.nl. Aan de verschillende vormen van klachtenbeslechting kunnen voor u kosten verbonden zijn. In onderstaand schema vindt u hier een overzicht van.

NVM Klachtencoördinator	Informatie, zo mogelijk in der minne oplossen en doorverwijzen - geen kosten	
Instantie	Eerste aanleg	Hoger beroep
Geschil (De Geschillencommissie, consument)	€ 77,50	Niet van toepassing
Geschil (De Geschillencommissie, professional)	€ 500,- (ex BTW)	Niet van toepassing
Tuchtzaak (Raad van Toezicht)	€ 100,-	€ 200,-

https://www.nvm.nl/media/essngmel/klachtenprocedure-nvm-2020.pdf

De Geschillencommissie[50]

Welke klachten behandelt de commissie Makelaardij van de Geschillencommissie?

De belangrijkste klachten die de commissie kan behandelen zijn klachten over:

- Courtage
- Schadevergoeding
- Kwaliteit van de dienstverlening
- Intrekkingskosten

Welke klachten behandelt de Geschillencommissie niet?

De commissie behandelt geen klachten over de aansprakelijkheid voor schade waarbij het geschilbedrag hoger is dan € 10.000,-.
Bij andere onderwerpen mag het bedrag wel hoger zijn dan € 10.000,-.

De commissie kan tevens geen klachten behandelen over de makelaar van de andere partij.

Kosten

De kosten van de behandeling van een klacht bij de Geschillencommissie Makelaardij bedragen: € 77,50. U krijgt dit terug wanneer de commissie u in het gelijk stelt.

Procedure[51]

Voorwaarde

Voorwaarde om een klacht in de kunnen dienen is dat de ondernemer is aangesloten bij De Geschillencommissie.

[50] https://www.degeschillencommissie.nl/over-ons/commissies/makelaardij/
[51] https://www.degeschillencommissie.nl/procesinformatie/

3. Links NRVT hercertificering

Voor de hercertificering van NRVT kunnen onderstaande bronnen geraadpleegd worden. U kunt deze tijdens de toets digitaal raadplegen.

RICS Gedragscode

https://www.rics.org/globalassets/rics-website/media/upholding-professional-standards/standards-of-conduct/rules-of-conduct/rules-of-conduct_nl_2021.pdf

Reglement Gedrags- en Beroepsregels NRVT

https://www.nrvt.nl/wp-content/uploads/2019/12/Reglement-Gedrags-en-Beroepsregels-NRVT-2020.pdf

Reglement Definities NRVT

https://www.nrvt.nl/wp-content/uploads/2019/12/Reglement-Definities-NRVT-2020.pdf

Subreglement Grootzakelijk Vastgoed

https://www.nrvt.nl/wp-content/uploads/2018/06/Subreglement-GZV-NRVT-2018.pdf

Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed

https://www.nrvt.nl/wp-content/uploads/2020/10/NRVT-Praktijkhandreiking-BV-1-oktober-2020.pdf

IVS

https://www.nrvt.nl/wp-content/uploads/2020/09/IVS-2020-NL.pdf

EVS

https://www.nrvt.nl/wp-content/uploads/2018/07/EVS-blue-book-2016-nl.pdf

Bijlage 1 Toetstermen Vastgoedcert

In de leerdoelen wordt gebruik gemaakt van de volgende begrippen, waarmee bedoeld wordt:

- *deelnemer = Makelaar Bedrijfsmatig Vastgoed*
- *vakgebied = Vastgoedbranche / Makelaardij*

1. Omgevingswet (1 dagdeel, 3 PE-punten)

Bijbehorende werkprocessen in het beroepscompetentieprofiel: 1a.2, 1a.5, 1b.1, 1b.5, 2.2, 2.4, 2.6, 3.2, 3.5, 4.3.

1.1 Vakkennis

Omgevingswet algemeen

a. De deelnemer benoemt de verwachte ingangsdatum van de Omgevingswet.
b. De deelnemer beschrijft de doelen en uitgangspunten van de Omgevingswet.
c. De deelnemer beschrijft welke wetten in zijn geheel of gedeeltelijk zijn opgenomen de Omgevingswet.
d. De deelnemer benoemt en beschrijft de instrumenten van de Omgevingswet.
e. De deelnemer beschrijft de structuur van het stelsel van de Omgevingswet.
f. De deelnemer benoemt welke activiteiten die de leefomgeving beïnvloeden in de Omgevingswet worden gereguleerd.
g. De deelnemer verwoordt het begrip evenwichtige toedeling van functies aan locaties.
h. De deelnemer licht toe hoe de evenwichtige toedeling van functies aan locaties in Nederland is georganiseerd.
i. De deelnemer licht toe welke bestuurslagen zich op welke manier met evenwichtige toedeling van functies aan locaties bezig houden.
j. De deelnemer verwoordt de begrippen horizontale coördinatie en verticale coördinatie.
k. De deelnemer benoemt van welke juridische instrumenten de verschillende overheidslagen zich daarbij bedienen.
l. De deelnemer benoemt welke bestuursorganen bevoegd zijn juridische instrumenten te gebruiken of vast te stellen.

Instrumenten Omgevingswet

<u>Omgevingsvisie</u>

a. De deelnemer benoemt de beginselen voor het opstellen van een omgevingsvisie.
b. De deelnemer beschrijft de procedure van vaststelling van een omgevingsvisie.
c. De deelnemer benoemt welke overheden een omgevingsvisie opstellen.
d. De deelnemer beschrijft de begrippen sectorplanning en facetplanning.
e. De deelnemer beschrijft de inhoud en functies van een omgevingsvisie.
f. De deelnemer licht de eventuele rechtsgevolgen van een omgevingsvisie toe.
g. De deelnemer legt een relatie tussen een omgevingsvisie en het programma van de gemeente.
h. De deelnemer licht toe wat de niet-juridische instrumenten zijn om de in een omgevingsvisie voorgenomen ontwikkelingen te bereiken.

<u>Omgevingsplan</u>

a. De deelnemer licht de functies van een omgevingsplan toe.
b. De deelnemer benoemt de onderwerpen die de gemeente regelt in het omgevingsplan, met of zonder instructieregels.
c. De deelnemer benoemt de onderdelen van een omgevingsplan.
d. De deelnemer licht de diverse onderdelen van een omgevingsplan zowel inhoudelijk als juridisch toe.
e. De deelnemer licht het verschil tussen de inwerkingtreding en het onherroepelijk worden van een omgevingsplan toe.
f. De deelnemer past aan de hand van een casus de inwerkingtreding en het onherroepelijk worden van een omgevingsplan toe.
g. De deelnemer licht de rechtsgevolgen toe als in een omgevingsplan is bepaald dat voor een bepaald gebied een vervangingsplicht geldt.
h. De deelnemer beschrijft de procedure voor het wijzigen van een omgevingsplan.
i. De deelnemer legt uit in welke gevallen er van het omgevingsplan mag worden afgeweken.
j. De deelnemer beschrijft de bestuurlijke afwegingsruimte bij het maken van een omgevingsplan.
k. De deelnemer beschrijft de soorten regels die in het omgevingsplan worden opgenomen.
l. De deelnemer benoemt binnen welke termijn een omgevingsplan moet worden herzien.
m. De deelnemer benoemt de rechtsgevolgen indien een omgevingsplan niet tijdig wordt herzien.

Programma

a. De deelnemer beschrijft wat in de Omgevingswet onder een ‘programma’ wordt verstaan.
b. De deelnemer benoemt de kenmerken van een ‘programma’ onder de Omgevingswet.
c. De deelnemer ligt de kenmerken van een ‘programma’ onder de Omgevingswet toe.
d. De deelnemer benoemt de verschillende soorten programma’s onder de Omgevingswet.
e. De deelnemer licht de verschillende soorten programma’s onder de Omgevingswet toe.
f. De deelnemer beschrijft de procedure voor het vaststellen van een programma.
g. De deelnemer licht de samenhang tussen een omgevingsvisie en een programma toe.

Projectbesluit

a. De deelnemer beschrijft wat onder het begrip ‘project’ in de zin van de Omgevingswet wordt verstaan.
b. De deelnemer beschrijft wat onder een projectbesluit wordt verstaan.
c. De deelnemer beschrijft de projectprocedure voor het vaststellen van een projectbesluit.
d. De deelnemer beschrijft wanneer een projectbesluit kan worden vastgesteld.
e. De deelnemer benoemt projecten waarvoor een projectbesluit verplicht is.
f. De deelnemer licht toe wat de gevolgen zijn van de vaststelling van een projectbesluit.

g. De deelnemer licht toe hoe een projectbesluit het omgevingsplan kan wijzigen. De deelnemer licht toe dat een projectbesluit kan gelden als omgevingsvergunning.

Omgevingsverordening

a. De deelnemer beschrijft wat onder een omgevingsverordening wordt verstaan.
b. De deelnemer benoemt welke onderwerpen in een omgevingsverordening moeten worden opgenomen.
c. De deelnemer benoemt de doelgroepen waar regels uit de omgevingsverordening op gericht zijn.
d. De deelnemer licht toe wat met betrekking tot een omgevingsverordening onder flexibiliteit wordt verstaan.

Maatwerkregel, maatwerkvoorschrift en gelijkwaardige maatregel

a. De deelnemer beschrijft de begrippen 'maatwerkregel', 'maatwerkvoorschrift' en 'gelijkwaardige maatregel' onder de Omgevingswet.
b. De deelnemer licht de verschillen tussen maatwerkregels en maatwerkvoorschriften toe.
c. De deelnemer benoemt de situaties die zich lenen voor maatwerkregels en maatwerkvoorschriften.

Instructie en instructieregels

a. De deelnemer beschrijft de instructie.
b. De deelnemer beschrijft de instructieregel.
c. De deelnemer benoemt de soorten instructieregels.
d. De deelnemer licht de verschillen tussen instructies en instructieregels toe.
e. De deelnemer beschrijft de instructieprocedure.
f. De deelnemer licht de rechtsgevolgen bij nalatigheid van een instructie of instructieregel toe.
g. De deelnemer beschrijft de ontheffing van een instructieregel.
h. De deelnemer beschrijft in welke gevallen ontheffing van instructieregels van het Besluit kwaliteit leefomgeving kan worden verleend.
i. De deelnemer benoemt door welk bestuursorgaan ontheffing van instructieregels van het Besluit kwaliteit leefomgeving kan worden verleend.
j. De deelnemer beschrijft de mogelijkheid tot afwijking van grenswaarden bij zwaarwegende belangen.

Omgevingsvergunning

a. De deelnemer beschrijft wat onder het begrip 'omgevingsvergunning' wordt verstaan.
b. De deelnemer beschrijft wat onder bevoegd gezag in de zin van de Omgevingswet wordt verstaan.
c. De deelnemer beschrijft wat onder een (binnenplanse/buitenplanse) omgevingsplanactiviteit wordt verstaan.
d. De deelnemer beschrijft wat onder een omgevingsplanactiviteit die bestaat uit bouwen wordt verstaan.
e. De deelnemer benoemt de activiteiten waarvoor een omgevingsvergunning nodig is en/of kan zijn.
f. De deelnemer licht toe welke activiteiten vergunningsvrij zijn.
g. De deelnemer licht toe welke activiteiten vergunningsplichtig zijn.

h. De deelnemer legt uit in welke gevallen welk bestuursorgaan bevoegd gezag is voor het verlenen van een omgevingsvergunning.
i. De deelnemer licht toe wanneer tot een bepaalde beslissing op een aanvraag voor een omgevingsvergunning moet of kan worden besloten.
j. De deelnemer benoemt de verschillende mogelijkheden om af te wijken van een omgevingsplan en/of omgevingsverordening door middel van een omgevingsvergunning.
k. De deelnemer benoemt wanneer een omgevingsvergunning in werking treedt.
l. De deelnemer benoemt voor welke termijn de omgevingsvergunning in het algemeen geldt.
m. De deelnemer gebruikt voorbeelden waarin in de vergunning wordt bepaald dat zij tijdelijk geldt.
n. De deelnemer licht toe in welke gevallen een vergunning nodig is bij verbouw en/of sloop van een monument.

Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)

Algemeen

a. De deelnemer benoemt welke onderwerpen geregeld zijn in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).
b. De deelnemer benoemt welke typen bouwkundige criteria in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) zijn opgenomen.
c. De deelnemer benoemt de eisen die het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) stelt aan de energiezuinigheid van nieuw te bouwen bouwwerken.

Bouwactiviteit

a. De deelnemer beschrijft wat onder het begrip 'bouwen' in de zin van de Omgevingswet wordt verstaan.
b. De deelnemer beschrijft wat onder een 'bouwactiviteit' in de zin van de Omgevingswet wordt verstaan.
c. De deelnemer beschrijft 'de knip' tussen de technische bouwactiviteit en de omgevingsplanactiviteit voor een bouwwerk.
d. De deelnemer licht het verschil tussen de technische bouwactiviteit en de omgevingsplanactiviteit voor een bouwwerk toe.
e. De deelnemer beschrijft welke technische bouwactiviteiten vergunningsplichtig zijn.
f. De deelnemer beschrijft welke technische bouwactiviteiten vergunningsvrij zijn.
g. De deelnemer beschrijft welke technische bouwactiviteiten meldingsplichtig zijn.

1.2 Vakvaardigheden

a. De deelnemer kan een heldere uitleg/presentatie geven over de laatste ontwikkelingen met betrekking tot de Omgevingswet.
b. De deelnemer werkt zorgvuldig en gericht op detailinformatie.
c. De deelnemer maakt gebruik van (digitale) informatiebronnen om op de hoogte te blijven van ontwikkelingen met betrekking tot de Omgevingswet.
d. De deelnemer laat zich goed informeren over ontwikkelingen met betrekking tot wetgeving op het gebied van onroerend goed.
e. De deelnemer adviseert betrokken partijen over zaken omtrent de Omgevingswet.

1.3 Competenties

a. De deelnemer formuleert en rapporteert nauwkeurig en volledig.
b. De deelnemer volgt instructies en procedures op: werkt conform voorgeschreven procedures, werkt overeenkomstig wettelijke richtlijnen.
c. De deelnemer onderzoekt welke wettelijke richtlijnen van toepassing zijn op het werkgebied.
d. De deelnemer werkt samen en overlegt met betrokken partijen.

2. Juridische actualiteiten en ethiek (1 dagdeel, 3 PE-punten)

Juridische actualiteiten

Bijbehorende werkprocessen in het beroepscompetentieprofiel: 1a.2, 1a.4, 1a.5, 1b.1, 1b.4, 1b.5, 2.2, 2.4, 2.5, 2.6, 3.2, 3.5, 4.3.

2.1 Vakkennis

Wet voorkoming witwassen en financiering terrorisme (Wwft)

a. De deelnemer beschrijft het begrip witwassen.
b. De deelnemer beschrijft het begrip terrorismefinanciering.
c. De deelnemer beschrijft het doel van de Wet voorkoming witwassen en financiering terrorisme (Wwft).
d. De deelnemer legt de rol van de makelaar in het kader van de Wet voorkoming witwassen en financiering terrorisme (Wwft) uit.
e. De deelnemer beschrijft wat een voorgenomen transactie is.
f. De deelnemer benoemt de subjectieve en objectieve indicatoren voor een ongebruikelijke transactie.
g. De deelnemer beschrijft de wijze waarop de identiteit van de cliënt kan worden geverifieerd.
h. De deelnemer beschrijft hoe de handelingsbevoegdheid van opdrachtgever moet worden gecontroleerd.
i. De deelnemer beschrijft wat vastgelegd moet worden bij identificatie van de opdrachtgever.
j. De deelnemer beschrijft hoe gegevens van de opdrachtgever vastgelegd moeten worden.
k. De deelnemer beschrijft wat een cliëntonderzoek inhoudt.
l. De deelnemer voert cliëntonderzoek uit.
m. De deelnemer stelt een risicoprofiel van de cliënt op.
n. De deelnemer benoemt de verschillende risicocriteria die kunnen helpen om de mogelijkheid van witwassen of financieren van terrorisme in te schatten.
o. De deelnemer herkent fiscale risico's met betrekking tot onroerende zaaktransacties.
p. De deelnemer beschrijft de begrippen Ultimate Beneficial Owner (UBO) en Politically Exposed Person (PEP).
q. De deelnemer beschrijft het doel van de invoering van het Ultimate Beneficial Owner (UBO)-register.
r. De deelnemer beschrijft wie in het Ultimate Beneficial Owner (UBO)-register opgenomen worden.
s. De deelnemer beschrijft de drie belangrijkste risico-indicaties voor witwassen met vastgoed.
t. De deelnemer beschrijft wat een meldingsplicht in het kader van de Wet voorkoming witwassen en financiering terrorisme (Wwft) inhoudt.
u. De deelnemer beschrijft waar een melding gedaan kan worden in het kader van de Wet voorkoming witwassen en financiering terrorisme (Wwft).
v. De deelnemer beschrijft wanneer een melding gedaan kan worden in het kader van de Wet voorkoming witwassen en financiering terrorisme (Wwft).
w. De deelnemer beschrijft hoe een melding gedaan kan worden in het kader van de Wet voorkoming witwassen en financiering terrorisme (Wwft).

x. De deelnemer beschrijft het begrip ondermijning in het kader van de Wet voorkoming witwassen en financiering terrorisme (Wwft).
y. De deelnemer beschrijft de rol van makelaar als poortwachter bij de integrale aanpak van de ondermijningsproblematiek.
z. De deelnemer benoemt de sancties voor het onvoldoende naleven van de Wet voorkoming witwassen en financiering terrorisme (Wwft).

Huurwetgeving

Algemeen

a. De deelnemer past in een casus de actuele rechtsregels met betrekking tot huur (zowel in het algemeen, als voor woonruimte of bedrijfsruimte) toe.
b. De deelnemer licht de hoofdverplichtingen van de huurder van bedrijfsruimte toe.
c. De deelnemer licht de hoofdverplichtingen van de verhuurder van bedrijfsruimte toe.
d. De deelnemer licht toe wat de gevolgen zijn voor de (ver)huurder van bedrijfsruimte indien deze één van de hoofdverplichtingen niet nakomt.
e. De deelnemer legt uit hoe het huurregime voor huurovereenkomsten van korter dan twee jaar in elkaar zit.
f. De deelnemer beoordeelt onder welk huurregime een bedrijfsruimte valt (290 of 230a).
g. De deelnemer beschrijft hoe een huurovereenkomst van 230a-ruimte eindigt.
h. De deelnemer beschrijft hoe de huur van een 290-bedrijfsruimte kan worden beëindigd en/of ontbonden.
i. De deelnemer beschrijft de termijnbescherming bij 290-bedrijfsruimte.
j. De deelnemer beschrijft welke huurbescherming de huurder van een 290-bedrijfsruimte geniet.
k. De deelnemer licht toe of en zo ja, hoe, de huur van een 290-bedrijfsruimte kan worden beëindigd en/of ontbonden.
l. De deelnemer beschrijft de regeling voor goedkeuring afwijkende bedingen bij 290-bedrijfsruimte.
m. De deelnemer legt uit hoe een huurcontract door contractsovername of indeplaatsstelling overgenomen kan worden.
n. De deelnemer beschrijft hoe een huurprijswijziging van 290-bedrijfsruimte tot stand kan komen.
o. De deelnemer past het systeem van huurprijswijziging bij 290-bedrijfsruimte toe in een casus.
p. De deelnemer beschrijft de rol van een deskundigenadvies in een huurprijswijzigingsprocedure bij rechter.
q. De deelnemer benoemt wat het criterium is van de wettelijke huurprijs van 290-bedrijfsruimte.
r. De deelnemer legt uit of renovatie- en onderhoudswerkzaamheden wel of niet mogen leiden tot huurprijsverhoging door de verhuurder.
s. De deelnemer beschrijft de taken en wettelijke bevoegdheden van de bedrijfshuuradviescommissie
t. De deelnemer beschrijft het begrip ‘vergelijkbare bedrijfsruimte ter plaatse’.
u. De deelnemer beschrijft welke criteria bij ‘vergelijkbare bedrijfsruimte ter plaatse’ in acht moeten worden genomen.

Actualiteiten

a. De deelnemer beschrijft de inhoud van de Wet tijdelijke huurkorting.
b. De deelnemer past de regels met betrekking tot tijdelijke huurkorting toe.
c. De deelnemer beschrijft het begrip huurgewenning binnen de Wet tijdelijke huurkorting.
d. De deelnemer beschrijft de inhoud van de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten.
e. De deelnemer legt uit of renovatie- en onderhoudswerkzaamheden wel of niet mogen leiden tot huurprijsverhoging door de verhuurder.
f. De deelnemer past de uitzonderingen op de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten toe.
g. De deelnemer beschrijft de taken en wettelijke bevoegdheden van de Huurcommissie bij geliberaliseerde huurwoningen.
h. De deelnemer licht de rol van de Huurcommissie toe bij geliberaliseerde huurwoningen.
i. De deelnemer beschrijft de regels omtrent het doen, accepteren en weigeren van een 'redelijk aanbod' vanuit de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten.
j. De deelnemer beschrijft de inhoud van de Wet wijziging huurverhogingsmogelijkheden en inkomensgrenzen Woningwet.
k. De deelnemer licht de differentiatie van de DAEB-inkomensgrens toe.
l. De deelnemer licht de systematiek inkomensafhankelijke (hogere) huurverhoging toe.
m. De deelnemer beschrijft de regels voor hogere huurverhoging voor woningen met een zeer lage huur.
n. De deelnemer beschrijft de inhoud van de Wet toeristische verhuur.
o. De deelnemer beschrijft de regels rondom huurbevriezing, die tussen 1 juli 2021 en 30 juni 2022 gelden.
p. De deelnemer beschrijft de gevolgen van COVID-19 op de huurprijs van bedrijfsruimtes.
q. De deelnemer legt uit in hoeverre de gebrekenregeling een rol speelt bij de huurherziening/huurvermindering als gevolg van COVID-19.
r. De deelnemer legt uit in hoeverre artikel 6:258 BW een rol speelt bij de huurherziening/huurvermindering als gevolg van COVID-19.
s. De deelnemer benoemt welke sectoren doorgaans in aanmerking komen voor huurherziening/huurvermindering als gevolg van COVID-19.

2.2 Vakvaardigheden

a. De deelnemer kan een heldere uitleg/presentatie geven over de Wet voorkoming witwassen en financiering terrorisme (Wwft) en huurrecht.
b. De deelnemer werkt zorgvuldig en gericht op detailinformatie bij het opstellen, controleren en toelichten van overkomsten.
c. De deelnemer is omgevingsbewust en goed geïnformeerd over organisatorische, economische, maatschappelijke en politieke ontwikkelingen of andere omgevingsfactoren.
d. De deelnemer kan omgaan met weerstand (mogelijk) tegenstrijdige belangen.
e. De deelnemer laat zich goed informeren over ontwikkelingen met betrekking tot publiek- en privaatrechtelijk zaken op het gebied van onroerend goed.

2.3 Competenties

a. De deelnemer formuleert en rapporteert nauwkeurig en volledig.
b. De deelnemer analyseert: genereert informatie, controleert gegevens, trekt conclusies, legt verbanden.
c. De deelnemer formuleert en rapporteert nauwkeurig en volledig.
d. De deelnemer onderzoekt en achterhaalt informatie.
e. De deelnemer volgt instructies en procedures op: werkt conform voorgeschreven procedures, werkt overeenkomstig wettelijke richtlijnen.
f. De deelnemer handelt op ethische en integere wijze.
g. De deelnemer werkt samen en overlegt met betrokken partijen.

Ethiek, morele dilemma's en tucht

Bijbehorende werkprocessen in het beroepscompetentieprofiel: 1a.1, 1a.4, 1b.2, 2.1, 2.5, 3.1, 3.4, 4.1.

3.1 Vakkennis

Ethiek en dilemma's

a. De deelnemer beschrijft de rol van ethiek en integriteit in de makelaardij.
b. De deelnemer beschrijft de zorgplicht van de makelaar.
c. De deelnemer benoemt de belangrijkste nationale en internationale gedragscode binnen de makelaardij.
d. De deelnemer beschrijft de overeenkomsten en verschillen tussen de belangrijkste nationale en internationale gedragscodes binnen de makelaardij.
e. De deelnemer legt het belang van gedragscodes binnen de makelaardij uit.
f. De deelnemer past gedragscodes toe bij ethische knelpunten in de makelaardij.
g. De deelnemer benoemt specifieke ethische makelaarsdilemma's.
h. De deelnemer herkent specifieke ethische makelaarsdilemma's.
i. De deelnemer benoemt mogelijke belangenconflicten.
j. De deelnemer herkent mogelijke belangenconflicten.
k. De deelnemer beschrijft zijn professionele verantwoordelijkheid bij belangenconflicten en ethische makelaarsdilemma's.
l. De deelnemer past zijn professionele verantwoordelijkheid bij belangenconflicten en ethische makelaarsdilemma's toe.
m. De deelnemer herkent stereotypen.

n. De deelnemer beschrijft hoe in het vakgebied voorkomende stereotypen discriminatie tot gevolg kunnen hebben.
o. De deelnemer licht het juridisch kader toe met betrekking het opstellen en/of toepassen van criteria voor het selecteren van een (potentiële) huurder of koper.
p. De deelnemer legt het juridisch kader ter voorkoming van mogelijke discriminatie beknopt en duidelijk uit aan (potentiële) verhuurders of verkopers.
q. De deelnemer toont aan om te kunnen gaan met weerstanden en tegenstrijdige belangen binnen de makelaardij.
r. De deelnemer herkent situaties waarin de makelaar aansprakelijk is, ook tegenover de opdrachtgever en derden.

Tucht

a. De deelnemer definieert het begrip tuchtrecht.
b. De deelnemer beschrijft wie er onder het tuchtrecht vallen.
c. De deelnemer beschrijft welke zaken voor een Geschillencommissie komen en niet in het tuchtrecht behandeld worden.
d. De deelnemer bepaalt in een casus of het de zaak onder het tuchtrecht valt.
e. De deelnemer beschrijft het doel en de werkwijze van tuchtrecht.
f. De deelnemer beschrijft welke partijen/organen betrokken (kunnen) zijn bij tuchtrechtspraak.
g. De deelnemer beschrijft welke maatregelen in het tuchtrecht opgelegd kunnen worden.
h. De deelnemer benoemt thema's die veelvuldig in het tuchtrecht behandeld worden (m.n. belangenverstrengeling, inmeting, bouwkundige keuring, vraagprijsbepaling, voorlichting/informatieverstrekking, belangenbehartiging).
i. De deelnemer past zijn professionele verantwoordelijkheid bij tuchtrechtgeschillen toe.

3.2 Vakvaardigheden

a. De deelnemer kan omgaan met weerstand en (mogelijk) tegenstrijdige belangen.
b. De deelnemer werkt zorgvuldig en gericht op detailinformatie.
c. De deelnemer informeert zichzelf actief over ontwikkelingen op het gebied van ethiek en tuchtrechtspraak op het gebied van onroerend goed.
d. De deelnemer is omgevingsbewust en is goed geïnformeerd over organisatorische, economische, maatschappelijke en politieke ontwikkelingen en andere omgevingsfactoren.

3.3 Competenties

a. De deelnemer analyseert: genereert informatie, controleert gegevens, trekt conclusies, legt verbanden.
b. De deelnemer formuleert en rapporteert nauwkeurig en volledig.
c. De deelnemer onderzoekt en achterhaalt informatie.
d. De deelnemer volgt instructies en procedures op: werkt conform voorgeschreven procedures, werkt overeenkomstig wettelijke richtlijnen.
e. De deelnemer handelt op ethische en integere wijze.

De deelnemer werkt samen en overlegt met betrokken partijen.