VASTGOED JOURNAAL

Met 'Om-niet' situaties in de praktijk handelen is een vak apart

06-06-2018 09:48

Een regelmatig voorkomende situatie, ook voor ons, is dat het gebruik bij ‘om-niet’ situaties politiek correct moet worden beëindigd. ‘Om-niet’ is een juridische term waarmee wordt aangegeven dat iets geleverd en in gebruik is gegeven, zonder dat daar een tegenprestatie tegenover staat. Deze situaties zijn ooit om moverende redenen tot stand gekomen. Echter, tegenwoordig vaak niet meer wenselijk.

Om-niet situaties inzichtelijk
Bedrijfsruimten, woningen of grondpercelen werden vroeger vaak gebruikt of bewoond volgens een pachtovereenkomst. In het kader van bijvoorbeeld verwachte gebiedsontwikkelingen, zijn deze relatief vaak omgezet in om-niet overeenkomsten. In sommige gevallen is er na het pachten helemaal geen nieuwe overeenkomst gekomen en spreken we dan ook van ‘om-niet’ situatie. Bewoners maken dan gebruik van een perceel - al dan niet met een opstal zoals woning of bedrijfsruimte - zonder enige tegenprestatie.

Lastige dossiers
Door positieve (portefeuille)ontwikkelingen bij gemeenten en woningcorporaties is meer inzicht gekomen in het bezit en het gebruik, waardoor lastige dossiers naar boven komen. Om deze dossiers op de juiste manier te kunnen behandelen zijn een aantal zaken essentieel; er moet de nodige aandacht en tijd aan worden besteed en er moet politiek sensitief worden gehandeld in een kort en overzichtelijk tijdsbestek. Bovendien is er vaak sprake van een disbalans in de relatie met de gebruiker(s) en externe stakeholder(s). Deze uitdagingen en het gebrek aan tijd en kennis bij de portefeuille-eigenaars vormen steeds vaker aanleiding om een externe deskundige aan te trekken.

De rol van de bemiddelaar
Het beëindigen van het gebruik van percelen en/of gebouwen bij ‘om-niet’ situaties is een lastige kwestie. Je komt immers dichtbij de privéomgeving van gebruikers en bewoners. In veel gevallen is het een persoonlijke situatie met eigen belangen, waarbij het gaat om woongenot, verworven rechten (althans, dat gevoel heeft men) en privéomstandigheden die aandacht vereisen. Dit moet met de grootste zorgvuldigheid, gevoel voor empathie en een luisterend oor gebeuren, zodat de bewoners zich in deze situatie gehoord en gekend voelen. Het verhaal heeft altijd twee kanten en om het gewenste resultaat, het beëindigen van de 'om-niet' situatie, te behalen moet je soms diep - heel diep - in de materie duiken.

Redelijkheid en billijkheid
Dat bewoners niet direct akkoord gaan met de beëindiging is in de praktijk wel gebleken. De kans dat partijen het niet eens worden is sterk aanwezig, waardoor altijd gezocht moet worden naar redelijkheid en billijkheid. Lukt dit niet, dan kunnen er juridische stappen worden gezet en zal de rechter verzocht worden om een uitspraak te doen. Als bemiddelaar de taak om het niet zover te laten komen. Uit ervaring blijkt dat door politiek sensitief te handelen, in elke situatie nauw contact te houden met de gebruikers en zoveel mogelijk sturen op een gedeelde, passende oplossing voor zowel de bewoners als de opdrachtgever dit in meeste gevallen niet zover komt.

De sleutel tot succes
Het beëindigen van 'om-niet' situaties vergt heel veel aandacht voor het communicatieproces met alle stakeholders en zorgvuldige documentatie. Als uiteindelijk alle puzzelstukjes zijn verzameld en de puzzel, die voorheen niet op te lossen leek, wordt opgelost kun je spreken van een politiek correcte beëindiging van de 'om-niet' situatie.

Over VasteState

VASTGOED JOURNAAL

VasteState werkt met veel plezier aan deze uitdagende projecten en treedt namens de opdrachtgever op als mediator. Wij zorgen voor daadkracht, duidelijkheid, doorpakken, een goede organisatie en het politiek sensitief én correct (be)handelen én afhandelen. www.vastestate.nl

Redactie