

val) één van de appellanten als voorwaarde dat een planschadeovereenkomst wordt gesloten. Art. 6.4a van de Wro bepaalt dat burgemeester en wethouders met een verzoeker om een planologische maatregel overeen kunnen komen dat de planschade die voor tegemoetkoming in aanmerking komt geheel of gedeeltelijk voor rekening van die verzoeker komt. Met dat artikel is er een rechtsbasis voor het sluiten van een planschadeovereenkomst, maar dat artikel verplicht een initiatiefnemer niet zo'n overeenkomst met burgemeester en wethouders te sluiten. Als sprake is van een bouwplan als bedoeld in het Bro biedt de Wro mogelijkheden de kosten van planschade te verhalen. De gemeenteraad kan tegelijkertijd met de vaststelling van het bestemmingsplan een exploitatieplan vaststellen en daarin de kosten van planschade meenemen. Art. 6.2.4 van het Bro noemt de kosten van tegemoetkoming in planschade expliciet als kosten die in een exploitatieopzet kunnen worden meegenomen.

Het vaststellen van een exploitatieplan heeft echter alleen zin als de initiatiefnemer na vaststelling van dat bestemmingsplan nog een omgevingsvergunning voor het bouwplan nodig heeft. In dat geval kunnen burgemeester en wethouders immers aan de vergunning een voorschrift verbinden inhoudende dat de vergunninghouder een bijdrage verschuldigd is. Zie art. 6.17 van de Wro.

Is geen sprake van een bouwplan en/of is er geen omgevingsvergunning voor het initiatief vereist als bedoeld in art. 6.17 van de Wro en verwacht de gemeente wel tegemoetkoming in planschade, dan rest de gemeente slechts een planschadeovereenkomst. Blijkens bovenstaande uitspraak mag de gemeente als voorwaarde stellen dat een initiatiefnemer een planschadeovereenkomst sluit met de gemeente, als de gemeente niet de mogelijkheid heeft kosten via een exploitatieplan te verhalen omdat geen sprake is van een bouwplan als bedoeld in art. 6.2.1 van het Bro.

mr. ing. J.J. Thoonen
Senior jurist bij Thoonen Juridisch Advies.

20

Verkrijging onder algemene titel met verrekenbeding

Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State
10 april 2019, 201805859/1/A2,
ECLI:NL:RVS:2019:1124
(mr. Hagen, mr. Michiels, mr. Sijders)
Noot mr. T. ten Have, mr. ing. J.J. Thoonen

Bestemmingsplan. Planschade. Voorzienbaarheid. Verrekenbeding.

[Wro art. 3.1 en 3.6]

Betaling in het kader van de akte van verdeling en ter compensatie van overbedeling doet niet af aan verkrijging onder algemene titel: geen actieve risicoaanvaarding.

Appellant
tegen
College van burgemeester en wethouders van Beuningen

Samenvatting uitspraak
Voor de beoordeling van mogelijke voorzienbaarheid van het planologisch nadeel heeft planschadeadviseur TOG vastgesteld dat appellant op 8 maart 2005 voor een derde eigenaar van de woning is geworden door erfopvolging. TOG heeft terecht de voorzienbaarheid bij eigendomsverkrijging door erfopvolging beoordeeld naar het moment dat erflater de koopovereenkomst sloot in 1977. Toen was het planologisch nadeel door het bestemmingsplan Keizershoeve II Ewijk niet voorzienbaar.

Het overige twee derde deel van de woning heeft appellant gekocht van de andere erfgenamen. Toen het overige twee derde deel aan appellant werd geleverd, was de planologisch nadelige ontwikkeling voorzienbaar. Reden volgens TOG om twee derde van het begrote nadeel niet voor een tegemoetkoming in aanmerking te laten komen en vast te stellen dat het resterende bedrag niet uitstijgt boven de forfaitaire aftrek wegens nor-

maal maatschappelijk risico van 2% van de waarde van de woning.

Dit – onjuiste – uitgangspunt dat het college aan haar besluit op de aanvraag ten grondslag heeft gelegd, is in de uitspraak van de rechtbank bevestigd. De rechtbank heeft overwogen dat in de notariële akte wordt gesproken over het leveren van de eigendom aan appellant en een betaling daarvoor aan de overige erfgenamen, waardoor sprake is van verkrijging onder bijzondere titel.

Uit de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak volgt dat de rechtbank ten onrechte heeft overwogen dat appellant twee derde van de woning heeft verkregen onder bijzondere titel. Uit de notariële akte volgt immers dat sprake is van toedeling van de woning aan een van de erfgenamen – aan appellant – en niet van aankoop van de woning door appellant. De betaling van appellant aan de andere erfgenamen heeft plaatsgevonden in het kader van de akte van verdeling en ter compensatie van overbedeling van appellant ten opzichte van de overige erfgenamen. Dit is ook met zoveel woorden tot uitdrukking gebracht in de notariële akte.

De Afdeling bestuursrechtspraak stelt vast dat aldus sprake is van verkrijging onder algemene titel. Dan mag geen voorzienbaarheid worden tegengeworpen. Actieve risicoaanvaarding mag volgens vaste jurisprudentie namelijk niet worden tegengeworpen bij rechtsopvolging onder algemene titel of een daarmee gelijk te stellen wijzen van verkrijging.

NOOT

Volgens vaste jurisprudentie wordt een aanvrager om tegemoetkoming in planschade geacht de planologische mogelijkheden die gelden ten tijde van de aankoop van de betrokken onroerende zaak te verdisconteren in zijn aankoopprijs. Van een redelijk denkend en redelijk handelend koper mag immers verwacht worden dat dan bekende beleidsvoornemens een doorvertaling krijgen in een (lager) koopaanbod. Een uitzondering op dit uitgangspunt betreft rechtsopvolging onder algemene titel of daarmee gelijk te stellen gevallen. In die gevallen mag actieve risicoaanvaarding niet worden tegengeworpen aan de verkrijger. Dat geldt ook ingeval sprake is van meer erfgenamen, waardoor de verkrijging van een onroerende zaak plaats heeft

met betaling aan de overige erfgenamen om overbedeling te compenseren.

Daaruit volgt dat de planschadeadviseur bij het beoordelen van voorzienbaarheid van het planologisch nadeel steeds alert zal moeten zijn of sprake is van een verkrijging onder algemene titel of daarmee gelijk te stellen gevallen. Zo blijkt ook uit de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van 10 oktober 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BX9702.

In die kwestie was sprake van een verblijvensbeding in de maatschapsakte, dat appellant aanspraak gaf op overdracht van het bedrijf tegen vergoeding van de waarde in geval van overlijden van zijn vader. Op grond van het verblijvensbeding heeft de moeder van appellant het bedrijf in het kader van bedrijfsoverdracht geleverd aan appellant, die wegens overbedeling een bedrag van € 325.122,18 heeft voldaan ter verrekening van de vordering op moeder.

Volgens de Afdeling bestuursrechtspraak ligt het in de rede om bij de beantwoording van de vraag of sprake is van risicoaanvaarding de rechtsopvolging op grond van een in een maatschapsakte opgenomen verblijvensbeding zoals hier, op één lijn te stellen met een rechtsopvolging onder algemene titel. Daarbij acht de Afdeling van doorslaggevend belang dat een dergelijk verblijvensbeding een substituut voor erfopvolging vormt, dat als doel heeft het bedrijf integraal van vader op zoon over te doen gaan, onder compensatie van de andere erfgenamen wegens overbedeling.

mr. T. ten Have
Jurist/register taxateur bij Ten Have Advies.

mr. ing. J.J. Thoonen
Senior jurist bij Thoonen Juridisch Advies.