

Bijlage 3

Juridisch kader planschade bij het schrappen van ongebruikte woningbouwtitels

Het schrappen van woningbouwmogelijkheden kan voor de gemeente vanwege het planschaderisico een kostbare aangelegenheid worden. Het is de bedoeling om zoveel mogelijk te voorkomen dat door het schrappen van woningbouwmogelijkheden planschade ontstaat die voor vergoeding in aanmerking komt. Dat kan door voorzienbaarheid te creëren die tot passieve risicoaanvaarding moet leiden: als voor de eigenaar van een onroerend goed voorzienbaar was dat de planologische situatie op zijn eigen perceel nadelig zou veranderen en hij desondanks geen pogingen heeft ondernomen om – zolang dat nog mogelijk was – van zijn planologische mogelijkheden gebruik te maken, dan komt zijn planschade in principe niet voor vergoeding in aanmerking.

Passieve risicoaanvaarding

Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State kan er bij het vervallen van bouw- of gebruiksmogelijkheden pas sprake zijn van passieve risicoaanvaarding als aan de volgende twee voorwaarden is voldaan:

- (1) er moet een concreet beleidsvoornemen zijn dat openbaar is gemaakt;
- (2) er moet sprake zijn van verwijtbaar stilzitten.

Ad. (1) Concreet beleidsvoornemen

Om als concreet beleidsvoornemen aangemerkt te kunnen worden moet een beleidsvoornemen zodanig geformuleerd zijn dat mag worden aangenomen dat een eigenaar redelijkerwijs moet aannemen dat de planologische situatie op zijn perceel verandert. Met de bekendmaking van dit raadsvoorstel wordt het concreet beleidsvoornemen tot het schrappen van ongebruikte woningbouwmogelijkheden zichtbaar. Door de openbare bekendmaking van dit document willen wij de eigenaren (en potentiële kopers van onroerend goed met ongebruikte woningbouwtitels) op de hoogte stellen van het voornemen van uw raad om ongebruikte woningbouwtitels te gaan schrappen.

Ad. (2) Verwijtbaar stilzitten

Van verwijtbaar stilzitten is sprake wanneer de eigenaar van een onroerend goed na bekendmaking van het concreet beleidsvoornemen geen concrete pogingen onderneemt om de (dan nog niet vervallen) bouw-/gebruiksmogelijkheden (alsnog) te realiseren. Van een concrete poging tot realisatie is in ieder geval sprake als er een ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van een woning bij de gemeente ingediend wordt.

Om passieve risicoaanvaarding te kunnen tegenwerpen moet de eigenaar van een onroerend goed na de bekendmaking van het concreet beleidsvoornemen voldoende tijd hebben om zijn bestaande bouwmogelijkheden alsnog te realiseren. Voor kleinere bouwprojecten kan een termijn van 12 maanden als toereikend worden beschouwd.

Actieve risicoaanvaarding

Voor gevallen waarin na de openbare bekendmaking van het onderhavige raadsbesluit onroerend goed met ongebruikte woningbouwmogelijkheden wordt verkocht, kunnen we met

dit besluit tevens bewerkstelligen dat er bij de nieuwe eigenaar sprake zal zijn van voorzienbaarheid met actieve risicoaanvaarding: dat wil zeggen dat:

- de nieuwe eigenaar op basis van het openbaar bekend gemaakte concrete beleidsvoornemen had kunnen weten dat de planologische situatie op het door hem gekochte perceel in voor hem nadelige zin zou veranderen;
- als hij er desondanks toe overgaat, het onroerend goed te verwerven, hij geacht wordt te weten dat er geen sprake is van vergoeding van planschade.

Mogelijk neveneffect

Keerzijde van het creëren van voorzienbaarheid is dat er een effect kan optreden waarbij er binnen korte tijd meer omgevingsvergunningaanvragen worden ingediend (en verleend) dan er binnen het Woningbouwprogramma passen.