

Bijlage 4:

Planschadeverhaalsovereenkomsten

Voorbeeldovereenkomst 1:

Planschadeverhaalsovereenkomst met vooruitbetaling en afrekening o.b.v. werkelijk toegekende tegemoetkomingen in planschade.

Deze heeft als kenmerk vooruitbetaling op basis van een risicoanalyse planschade vooraf en eindafrekening op basis van werkelijke kosten. Het uiteindelijk te betalen bedrag is in deze open-einde overeenkomst niet gemaximeerd. Het risico van een te optimistische risicoanalyse planschade vooraf is dan voor de verzoeker. De voorbeeldovereenkomst gaat uit van een voorschot ten bedrage van de totale in de risicoanalyse planschade geraamde planschadesom, berekend naar contante waarde. Uiteraard kunnen partijen ook overeenkomen dat het voorschotbedrag slechts een bepaald percentage uitmaakt van de planschadesom in de risicoanalyse planschade.

Voorbeeldovereenkomst 2:

Planschadeverhaalsovereenkomst met vooruitbetaling en afrekening o.b.v. werkelijk toegekende tegemoetkomingen in planschade met als maximum het vooruitbetaalde bedrag.

Deze voorziet eveneens in een vooruitbetaling op basis van een risicoanalyse planschade vooraf maar maximeert de eindafrekening tot een vooruitbetaald bedrag. De projectontwikkelaar kan dan niet meer voor extra kosten komen te staan, terwijl de gemeente voldoende financiële zekerheid heeft verkregen; zij het geen volledige want er kunnen zich nog tegenvallers voordoen. Als later bij de onherroepelijke beslissing op een aanvraag om tegemoetkoming in planschade een hoger schadebedrag dan geraamd wordt vastgesteld, dan is het hogere voor rekening van de gemeente.

Voorbeeldovereenkomst 3:

Planschadeverhaalsovereenkomst zonder vooruitbetaling en met eindafrekening o.b.v. werkelijk toegekende tegemoetkomingen in planschade.

Dit is een open-einde overeenkomst met uitgestelde betaling. Hierbij is er geen zekerstelling door middel van vooruitbetaling.

Maatwerk

Per geval zal worden bekeken welke overeenkomst het meest voor de hand ligt. Uiteraard zijn ook andere varianten denkbaar. Het kan bijvoorbeeld zijn dat de wederpartij niet voelt voor een overeenkomst met vooruitbetaling en in plaats daarvan een overeenkomst voorstelt met een alternatieve zekerstelling door middel van een solide bankgarantie.

Zekerstelling

De gemeente wil voldoende zekerheid hebben over de nakoming door de contractpartij van haar verplichtingen. Vooruitbetaling van het geraamde planschadebedrag geeft in principe zekerheid, voornamelijk als de verschuldigdheid van het hoofdbedrag voldoende vaststaat of kan worden aangenomen.

Een alternatieve zekerstelling is ook denkbaar, namelijk garantstelling door een bankinstelling of eventueel een aan de wederpartij gelieerde vennootschap. Als de wederpartij een dergelijke garantstelling aanbiedt, doet de gemeente er goed aan na te gaan of de garantstelling voldoende solide is: deze moet onherroepelijk en onvoorwaardelijk zijn en een voldoende looptijd hebben.

Afgesproken kan bijvoorbeeld worden dat de wederpartij tot zekerheid van de nakoming van haar verplichting binnen, bijvoorbeeld, 14 dagen na de dagtekening van de overeenkomst een onherroepelijke en onvoorwaardelijke bankgarantie, volgens een bijgevoegd concept, zal overleggen, ter grootte van € <...>, door de gemeente in te roepen gedurende <...> jaar.

Geen aanbiedingsplicht of compensatieplicht

De voorbeeldovereenkomsten voorzien niet in informele afdoening van schadeclaims. In deze voorbeeldovereenkomsten is dan ook géén aanbiedingsplicht of compensatieplicht opgenomen.

Exploitatieplan

De Wro biedt overigens ook de mogelijkheid om planschadekosten publiekrechtelijk te verhalen via een exploitatieplan. De gemeente is verplicht een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen (zoals vastgelegd in artikel 6.12, eerste lid, Wro) en het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden niet anderszins verzekerd is, bijvoorbeeld door de planschadeverhaals-overeenkomst, of door een bredere overeenkomst over grondexploitatie (artikel 6.12, tweede lid, Wro).

Aandachtspunten bij de voorbereidingsfase en de contractfase bij overeenkomsten inzake planschadekostenverhaal (VNG, 8 december 2008). Deze notitie van de VNG geeft antwoord op verschillende vragen die betrekking hebben op het planschadekostenverhaal. Hoe om te gaan met verzoeken van particulieren om planschadegevoelige ontheffingen of herzieningen van bestemmingsplannen? Welke aandachtspunten zijn er bij de voorbereidingsfase en de contractfase bij overeenkomsten inzake planschadekostenverhaal?