

Contracteren vooruitlopend op bouwvergunning

Regelmatig worden overeenkomsten voor de realisatie van een werk gesloten, terwijl de bouwvergunning er nog niet is of nog niet onherroepelijk is. Vaak worstelen partijen met de formulering van de opschortende en ontbindende voorwaarden die in verband daarmee in de overeenkomst worden opgenomen. Een klassieke opschortende voorwaarde die met regelmaat in koop-/aannemingsovereenkomsten wordt aangetroffen is: "Deze overeenkomst is aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat de onherroepelijke bouwvergunning uiterlijk op (datum) wordt afgegeven."

Een onherroepelijke bouwvergunning wordt echter nooit afgegeven. De bouwvergunning heeft wel direct bij afgifte rechtskracht maar wordt pas onherroepelijk als deze niet meer vatbaar is voor bezwaar of beroep. Een protesterende (en procederende) derde kan de onherroepelijkheid jaren tegenhouden. De tegenhanger van de hiervoor aangehaalde opschortende voorwaarde is: "Deze overeenkomst is aangegaan onder de ontbindende voorwaarde dat de onherroepelijke bouwvergunning uiterlijk op (datum) wordt afgegeven."

Als dan niet (tijdig) een beroep is gedaan op een ontbindende voorwaarde maar jarenlang over de bouwvergunning wordt geprocedeerd, blijft de overeenkomst tussen partijen gelden terwijl het tijdstip van levering onbepaald is en, indien het besluit wordt vernietigd, zelfs nooit komt.

Partijen zijn bij het sluiten van een overeenkomst vaak te optimistisch over het tijdstip waarop de bouwvergunning genomen wordt of onherroepelijk zal zijn. In dat geval moet de partij die daar belang bij heeft binnen de afgesproken termijn een beroep doen op een ontbindende voorwaarde in de overeenkomst, soms zelfs terwijl al duidelijk is dat het besluit elk moment genomen of onherroepelijk kan worden. Het is daarom verstandig om die partij de mogelijkheid te geven om



mr. P.F.M. Verstegen
Advocaat en procureur
bij Heijltjes advocaten te
Nijmegen.

E-mail:
verstegen@heijltjes.nl

de termijn waarbinnen hij een beroep moet doen op de voorwaarde te verlengen in het zicht van het besluit of de onherroepelijkheid daarvan.

Het is belangrijk dat bij het opstellen van overeenkomsten vooruitlopend op besluiten die bouwen mogelijk moeten maken goed nagedacht wordt over de navolgende onderdelen:

- opschorting van de uitvoering van de overeenkomst uitsluitend voor bepaalde en beperkte tijd;
- absolute einddatum opnemen;
- verplichting tot levering niet koppelen aan onzekere planologische maatregel;
- beroep op ontbinding genuanceerd regelen (door wie, in welk geval en binnen welke niet te krappe termijn);
- mogelijkheid van verlenging van termijnen inbouwen of verschuiving van termijnen afstemmen op voortgang van het besluitvormingsproces;
- rekening houden met derden die een rol spelen bij uitvoering van de overeenkomst, zoals een garantie-instituut of een hypotheekbank.

Voor het formuleren van voorwaarden die gevolgen verbinden aan publiekrechtelijke besluitvormingsprocessen is kennis van die processen een vereiste. Laat u dus goed voorlichten en bezint eer gij contracteert!

MEESTERS IN DE BOUW