

Nadeelcompensatie

Heeft u schade door een rechtmatig besluit van de overheid?

Zoals een wijziging van het omgevingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning? Dan kunt u mogelijk een vergoeding krijgen via de nieuwe nadeelcompensatieregeling. Wij informeren u hieronder over de hoofdlijnen en belangrijke aandachtspunten.

Wanneer ontstaat recht op nadeelcompensatie?

Schade door een omgevingsplan of een vergunning ontstaat pas bij het daadwerkelijke schadeveroorzakende besluit. U moet hier onder andere denken aan:

- Een omgevingsvergunning;
- Een meldingsplichtige activiteit of activiteit waarover informatie is verstrekt;
- Bepaalde vergunningvrije activiteiten (niet alle);
- Een projectbesluit.

Directe en indirecte schade

Directe schade betreft een wijziging op uw eigen perceel, bijvoorbeeld het wegbestemmen van uitbreidingsmogelijkheden.

Indirecte schade gaat om effecten van besluiten buiten uw perceel, zoals een nieuwbouwproject of verkeersmaatregelen in uw omgeving die uw woongenot of de waarde van uw woning negatief beïnvloeden.

Bij indirecte schade na een vergunningsplicht wordt volgens de Omgevingswet gekeken naar de feitelijke situatie: wat was er vóór en wat is er ná het besluit? Dit wijkt af van het oude planschaderegime, waar men uitging van de planologische mogelijkheden, ongeacht of die benut waren.

Leidt legalisatie tot schade?

Bij legalisatie van een illegale situatie telt die situatie niet mee bij de schadebepaling. Er wordt vergeleken met de feitelijke, legale situatie voorafgaand aan legalisatie.

univé rechtshulp

Van belang is de peildatum

Die ligt op het moment dat de schade daadwerkelijk optreedt. Dat moment kan zijn:

- Het moment van de vergunningverlening;
- De start van de activiteiten, of;
- Het moment waarop het bevoegd gezag over de start van de activiteiten is geïnformeerd.

Risico-aanvaarding: voorzienbaarheid

Schade komt niet voor vergoeding in aanmerking als u als koper wist of redelijkerwijs kon weten dat de overheid planologische ingrepen zou doen (actieve risico-aanvaarding). Denk aan beleid, conceptplannen of visies die openbaar zijn gemaakt vóór koop, of als u zelf mogelijkheden op uw perceel onbenut heeft gelaten (passieve risico-aanvaarding).

Iets anders geregeld met de ontwikkelaar van het plan?

Als u iets geregeld heeft met de ontwikkelaar, bijvoorbeeld u krijgt al een bedrag of grond of iets anders. Dan heeft u mogelijk geen recht meer op schadevergoeding. Misschien bent u overeengekomen dat u niet om schadevergoeding zou vragen.

Dat zal allemaal onderzocht worden door het bureau dat het rapport gaat opstellen, als u een nadeelcompensatie aanvraag heeft ingediend.

Normaal maatschappelijk risico

Bij indirecte schade is volgens de Omgevingswet 4% van uw schadebedrag voor eigen rekening. Dit heet het normaal maatschappelijk risico. Als uw schade lager is dan dat percentage – gemeten over de waarde van uw woning of bedrijfspand – wordt geen vergoeding uitgekeerd.

Voor directe schade kan een ander percentage gelden, afhankelijk van de impact per geval.

Een voorbeeld

Stel dat uw woning € 382.000 waard is. Dan is vier procent daarvan € 15.280. De waardevermindering als gevolg van het besluit dient dan meer dan € 15.280 te zijn. Het bedrag boven die € 15.280 is dan uw schadebedrag dat u wordt toegekend.

Let op bij schaduwschade

Schaduwschade is de waardedaling van onroerende zaken die al ontstaat in de periode vóórdat een besluit daadwerkelijk genomen wordt, bijvoorbeeld door de aankondiging van een toekomstige ruimtelijke wijziging. Volgens de Omgevingswet wordt deze schade gezien als een normaal maatschappelijk risico dat door iedere eigenaar zelf moet worden gedragen. Dit betekent dat voor dergelijke schaduwschade geen vergoeding bestaat.

Anticumulatie en procedure

Ontstaat er schade door meerdere samenhangende besluiten, dan wordt alles in één procedure afgewikkeld en geldt het 4%-risico eenmalig voor het totale schadebedrag. Zijn schadeveroorzakende besluiten niet verbonden? Dan moet u mogelijk meerdere aanvragen indienen.

Let op het overgangsrecht en de procedure

Voor aanvragen wegens schade na 1 januari 2024 geldt: gaat het over een schadeveroorzakend besluit van vóór die datum, dan valt het onder het oude planschaderegime.

De aanvraagprocedure

Die loopt via uw gemeente en hieraan zijn leges verbonden (variërend van € 300 tot € 500). U heeft hier vijf jaar de tijd voor vanaf het moment dat het schadeveroorzakend besluit is genomen.

U zult zelf de aanvraag moeten indienen

En u dient ook zelf de kosten te betalen om de procedure in gang te zetten. Er is nu nog geen procedure en de uitkomst van het nadeelcompensatiebesluit is nog niet bekend. Na het indienen van de aanvraag ontvangt u een bevestiging en wordt u verzocht de leges te betalen. Die leges krijgt u later terug als er schade wordt uitgekeerd. Daarna wordt een bureau ingeschakeld die een concept-rapport zal opstellen.

Wat doet Unívé Rechtshulp voor u?

Wij adviseren en ondersteunen u bij procedures rondom nadeelcompensatie. Wij kunnen voor u beoordelen of u een verzoek kunt indienen. Op het concept-rapport kunt u eventueel reageren. Daar kan Unívé Rechtshulp u in bijstaan. Daarna volgt een definitief rapport met een besluit. Tegen dat besluit kunt u in bezwaar. Ook daar kunnen wij u in bijstaan. Wij zullen dan eerst wel steeds beoordelen of er een kans is om met een (bezwaar)procedure te bereiken wat u wilt.

Heeft u vragen?

Neem contact op met het Juridisch Adviescentrum van Unívé Rechtshulp via rechtshulp.unive.nl of bel 0592-382501.