

ANNOTATIE

# Nadeelcompensatie gemeente Zundert

**mr. dr. G.M. van den Broek**

*Annotatie bij Raad van State, 16-08-2023, ECLI:NL:RVS:2023:3132 (OGR-2023-0136)*

1. In de uitspraak van de Afdeling van 16 augustus 2023 (ECLI:NL:RVS:2023:3132) verzoekt de eigenaar van een woning in Zundert om nadeelcompensatie, in verband met waardevermindering van zijn woning door een verkeersbesluit. Het verkeersbesluit maakt het mogelijk om in de Veldstraat, op korte afstand van de woning, bushaltes te realiseren. De plaatselijke ov-exploitant verzorgt hier bijna dagelijks vanaf 6:00 uur in de ochtend tot 23:30 uur in de avond het openbaar vervoer. Het geschil gaat over de vraag of de plaatsing van de bushaltes voorzienbaar was ten tijde van de aankoop van de woning en de eigenaar (dus) op dat moment het risico van de gestelde waardevermindering had aanvaard.

Deze uitspraak is van belang voor bestuursorganen, omdat er handvatten worden gegeven hoe zij door de publicatie van beleidsvoornemens kunnen voorkomen dat er nadeelcompensatie moet worden uitgekeerd. De uitspraak is ook van belang voor aspirantkopers, omdat inzicht wordt geboden, in hoeverre van hen wordt verwacht dat zij kennisnemen van mogelijke toekomstige ontwikkelingen die de waarde van de aan te kopen onroerende zaak nadelig kunnen beïnvloeden.

2. Het is vaste jurisprudentie dat een concreet beleidsvoornemen aanleiding kan geven tot voorzienbaarheid van een toekomstige, mogelijk schadeveroorzakende ontwikkeling. Als er sprake is van voorzienbaarheid ten tijde van de aankoop, kan een aanvraag om nadeelcompensatie of tegemoetkoming in planschade worden afgewezen omdat er sprake is van risicoaanvaarding. Een redelijk denkend en handelend koper wordt geacht op de hoogte te zijn van concrete beleidsvoornemens voor toekomstige ontwikkelingen die relevant kunnen zijn voor de waarde van de aan te schaffen onroerende zaak. Hij wordt geacht deze concrete

beleidsvoornemens bij zijn aankoopbeslissing of investering te betrekken. De bestuursrechter stelt wel eisen aan de bekendmaking van een beleidsvoornemen, voordat deze kan leiden tot voorzienbaarheid. Bepalend is of een redelijk denkend en handelend koper uit de openbaarmaking van een concreet beleidsvoornemen kan begrijpen op welk gebied het beleidsvoornemen betrekking heeft, wat de zakelijke inhoud ervan is en dat hij van de inhoud ervan kan kennisnemen.[1]

3. De plaatsing van de bushaltes in de Veldstraat hangt samen met de herinrichting van de Molenstraat, waarvoor een inspraakprocedure is gevolgd. De Afdeling oordeelt in de voorliggende zaak dat de Inspraaknotitie Herinrichting Molenstraat (hierna: Inspraaknotitie) een concreet beleidsvoornemen bevat. De Inspraaknotitie gaat over de herinrichting van de Molenstraat die op een afstand van 500 meter van de woning van aanvrager is gelegen. De Molenstraat wordt ingericht als fietsstraat en er wordt eenrichtingsverkeer ingesteld. Als gevolg hiervan is het noodzakelijk om de twee bushaltes in de Molenstraat te verplaatsen. In de Inspraaknotitie staat ergens het concrete beleidsvoornemen vermeld dat in de Veldstraat nieuwe bushaltes komen. Partijen zijn verdeeld over het antwoord op de vraag of een redelijk denkend en handelend koper, die voorafgaand aan de aankoop van de woning onderzoek zou doen naar (toekomstige) ontwikkelingen die voor de waarde van de woning van belang kunnen zijn, kennis zou hebben genomen van het concrete beleidsvoornemen in de inspraaknotitie.

4. Voor bestuursorganen is van belang, dat de Afdeling in de afgelopen jaren strengere eisen stelt aan de inhoud van de bekendmaking en de berichtgeving over beleidsvoornemens, voordat deze kunnen leiden tot voorzienbaarheid aan de zijde van de koper. Er zitten grenzen aan het onderzoek dat van een redelijk denkend en handelend koper wordt verwacht. Zo mag van een aspirantkoper niet worden verwacht dat hij op zoek gaat naar documenten die niet openbaar zijn gemaakt en waarvan hij het bestaan niet kent.[2] De openbaarmaking van het concrete beleidsvoornemen moet ertoe hebben geleid dat een redelijk denkend en handelend koper daarvan kennis kon nemen door onderzoek te doen in openbare bronnen, waarvan redelijkerwijs valt te verwachten dat een eventueel beleidsvoornemen met betrekking tot het perceel daarin gepubliceerd is.[3] Ook moet de zakelijke inhoud van het beleidsvoornemen zijn weergegeven en zodanig concreet zijn dat een koper daaruit kan afleiden dat het beleidsvoornemen relevant kan zijn voor de waarde van de aan te schaffen onroerende zaak of voor zijn investering.[4] Deze eisen lijken mij noodzakelijk om te waarborgen dat een aspirantkoper, als hij onderzoek doet naar toekomstige ontwikkelingen die mogelijk nadelig zouden kunnen zijn voor de waarde van het aan te kopen onroerende zaak of voor de investering, inderdaad in redelijkheid kennis heeft kunnen nemen van het beleidsvoornemen. Het is interessant, dat de Afdelingsjurisprudentie over dit onderwerp in planschade en

nadeelcompensatiezaken gelijkloidend is.

5. In dit geval is niet aan deze vereisten voldaan. De Inspraaknotitie is niet integraal gepubliceerd in het gemeenteblad van 3 augustus 2016. De Inspraaknotitie is te downloaden via de website van de gemeente. In de berichtgeving en titel van de Inspraaknotitie wordt uitsluitend melding gemaakt van de herinrichting van de Molenstraat. Daaruit valt niet af te leiden dat deze notitie ook wel eens van belang zou kunnen zijn voor de verkeersstroom in de Veldstraat, laat staan dat de notitie een concreet beleidsvoornemen bevat voor het verplaatsen van de busroute en bushaltes naar de Veldstraat. Daarbij acht de Afdeling relevant dat de Molenstraat en de Veldstraat op aanzienlijke afstand van elkaar zijn gelegen. De Afdeling oordeelt dat de plaatsing van de bushaltes niet voorzienbaar was op grond van de bekendmaking van de Inspraaknotitie.

6. Het college had ter voorbereiding op het besluit een deskundigenadvies gevraagd. De deskundige had in het advies vermeld dat er sprake was van (volledige) voorzienbaarheid van de schadeveroorzakende ontwikkeling. In dat geval mag de aanvraag om nadeelcompensatie worden afgewezen, zonder dat er een schadebegroting wordt opgesteld, en zonder een beoordeling of de schade het normale maatschappelijke risico overschrijdt.[5] Uit de jurisprudentie kan bovendien worden afgeleid, dat voor de beoordeling van de vraag of sprake is van risicoaanvaarding geen specialistische kennis of ervaring is vereist waarover alleen een deskundige beschikt.[6] Dat maakt de voorzienbaarheid van de schadeveroorzakende ontwikkeling een aantrekkelijke afwijzingsgrond voor bestuursorganen, omdat het een 'hard-and-fast-rule' betreft, en er geen taxateur hoeft te worden ingeschakeld om de schade te begroten. Dat reduceert de kosten die worden gemaakt voor de afhandeling van aanvragen om planschade en nadeelcompensatie. Ik verwacht dat dit onder het nieuwe nadeelcompensatiestelsel, vervat in afdeling 15.1 van de Omgevingswet en titel 4.5 van de Awb, niet zal veranderen. In het nieuwe stelsel is het immers niet verplicht om een deskundige in te schakelen ter voorbereiding van een nadeelcompensatiebesluit. Een bestuursorgaan heeft onder het nieuwe nadeelcompensatiestelsel de keuzevrijheid om te beoordelen of het noodzakelijk is om voor de beoordeling van een aanvraag om nadeelcompensatie het advies van een deskundige in te winnen.[7] Dat betekent dat een bestuursorgaan bij de beoordeling van een aanvraag eerst zelf kan onderzoeken of er in het verleden een concreet beleidsvoornemen is gepubliceerd dat aanleiding geeft tot voorzienbaarheid van de schadeveroorzakende ontwikkeling, op grond waarvan een aanvraag kan worden afgewezen.

7. Bestuursorganen kunnen voorkomen dat zij schadevergoedingen moeten uitkeren, door de voorzienbaarheid van ontwikkelingen te verbeteren. Het verdient aanbeveling om in een vroeg stadium van een project te analyseren welke onderdelen van een besluit of van beleid aanleiding zouden kunnen geven tot aanvragen om nadeelcompensatie. Het is vervolgens

belangrijk om in de berichtgeving over het project en de bekendmaking van de besluiten of beleidsnota's te voldoen aan de eisen die de Afdeling stelt, om te waarborgen dat een aspirant-koper inderdaad in redelijkheid kennis heeft kunnen nemen van het beleidsvoornemen.

### **Noten**

[1] ABRvS 15 maart 2017, ECLI:NL:RVS:2017:676.

[2] ABRvS 15 februari 2017, ECLI:NL:RVS:2017:387.

[3] ABRvS 21 maart 2018, ECLI:NL:RVS:2018:930.

[4] ABRvS 17 mei 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1293.

[5] ABRvS 8 juli 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2109.

[6] ABRvS 15 oktober 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3715.

[7] Zie hierover de recente dissertatie van Sam Schuite, *De (bijzondere) positie van onteigenings- en nadeelcompensatiedeskundigen* (diss. RU), Deventer: Wolters Kluwer 2023.