Nadeelcompensatie onder de Omgevingswet

Register DOBS, 22 november 2023

Mr. S.G. (Sjoerd) van Hoogmoed RT, rentmeester NVR

www.hoogstate.nl

Wie ben ik?

Sjoerd van Hoogmoed

Hoogstate
taxateurs o/z en rentmeesters

Taxeren nadeelcompensatie Ow

Nadruk op indirecte planschade

- Enkel taxatie-gedeelte
- Vooruitblik Ow
- Verschillen aan de hand cases

Zoek de verschillen

Art. 6.1 Wro over indirecte schade:

“…vermindering van de waarde van een onroerende zaak”

Taxeren kun je leren

Art. 15.3 Ow over indirecte schade:

"…wordt de schade die bestaat uit waardevermindering van een onroerende zaak bepaald aan de hand van een vergelijking van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor en na het tijdstip waarop het bevoegd gezag heeft kennisgegeven van het besluit tot het verlenen of wijzigen van de omgevingsvergunning"

Schadefactoren

- Uitzicht
- Privacy
- Milieuhinder
  - Licht
  - Geluid
  - Fijnstof
- Zonlichttoetreding
- Verkeersoverlast
- Situeringswaarde

Hoogstate

register DOBS

Weging bewoner vs koper

Bewoner

Uitzicht	
Privacy	

Koper/markt

Uitzicht	
Privacy	
Ligging nabij werk	
Aantal slaapkamers	
Badkamer	
Keuken	
School nabij	

Energielabel	
Hinder snelweg	
Buren	
Voorzieningen	
Sociale netwerk	

(Planologische) vergelijking

Wro

Planologische maximalisatie

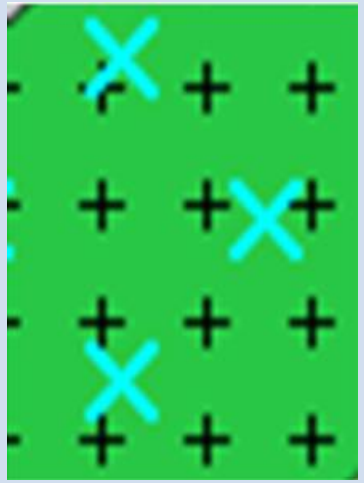
Écht maximaal + meest ongunstige invulling
excl. Flexibiliteitsbepalingen

Aanvullende werking bouwverordening (1 juli 2018)

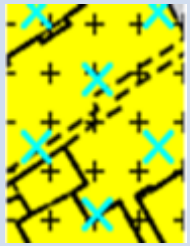
Omgevingswet

niet ogv maximale planologische invulling maar op grond van **feitelijke activiteit**
(= omgevings-vergunning of activiteit indien niet-omgevingsvergunning-plichtig)

Wro versus Omgevingswet

Oude **feitelijke** en **juridische** situatie	Nieuwe **juridische** situatie	Nieuwe **feitelijke** situatie	Bepalen (plan)schade
	Bestemmingsplan: Wonen -> maximaal 45 woningen	25 woningen	Groen -> 45 woningen Conclusie o.g.v. **Wro**: Planschade door 45 woningen
	Omgevingsplan: Wonen -> maximaal 45 woningen Omgevingsvergunning: Wonen -> 25 woningen	25 woningen	Groen -> 25 woningen Conclusie o.g.v. **Ow**: Nadeelcompensatie door 25 woningen

Het kan ook andersom

Oude **juridische** situatie	Oude **feitelijke** situatie	Nieuwe **juridische** situatie	Bepalen (plan)schade
Bestemmingsplan:  Max. 45 woningen	Onbebouwd, ingericht als groenvoorziening	Bestemmingsplan: Wonen -> maximaal 45 woningen	45 woningen -> 45 woningen Conclusie o.g.v. **Wro**: Geen planschade
Omgevingsplan: Max. 45 woningen	Onbebouwd, ingericht als groenvoorziening	Omgevingsvergunning: 1. Wonen -> 25 woningen 2. Wonen -> 20 woningen	1. Groen -> 25 woningen Conclusie o.g.v. **Ow**: Planschade door 25 woningen 2. Groen + 25 woningen -> 45 woningen Conclusie o.g.v. **Ow**: Planschade door 25 woningen

Hoogstate

register DOBS

Zo simpel is het

Vergelijking bouwmogelijkheden

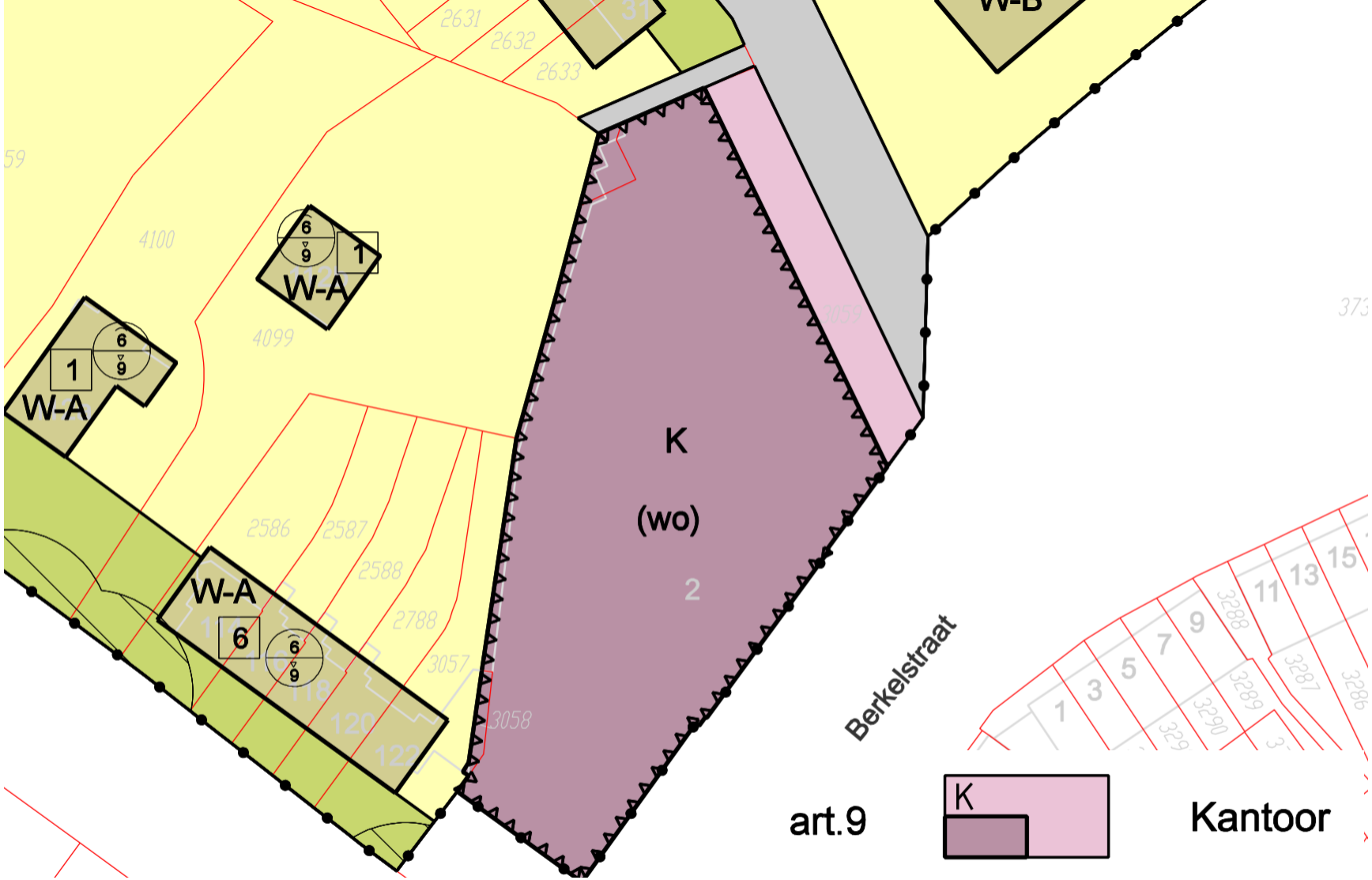
‘Landelijk gebied II’

- Bouwwerken, geen gebouwen zijnde tot 2 meter hoog
- Teeltondersteunende voorzieningen tot 10 meter hoog
- Voet-, fiets- en ruiterpaden met bouwwerken tot 3 meter hoog

Wat was er **feitelijk** en wat komt er?

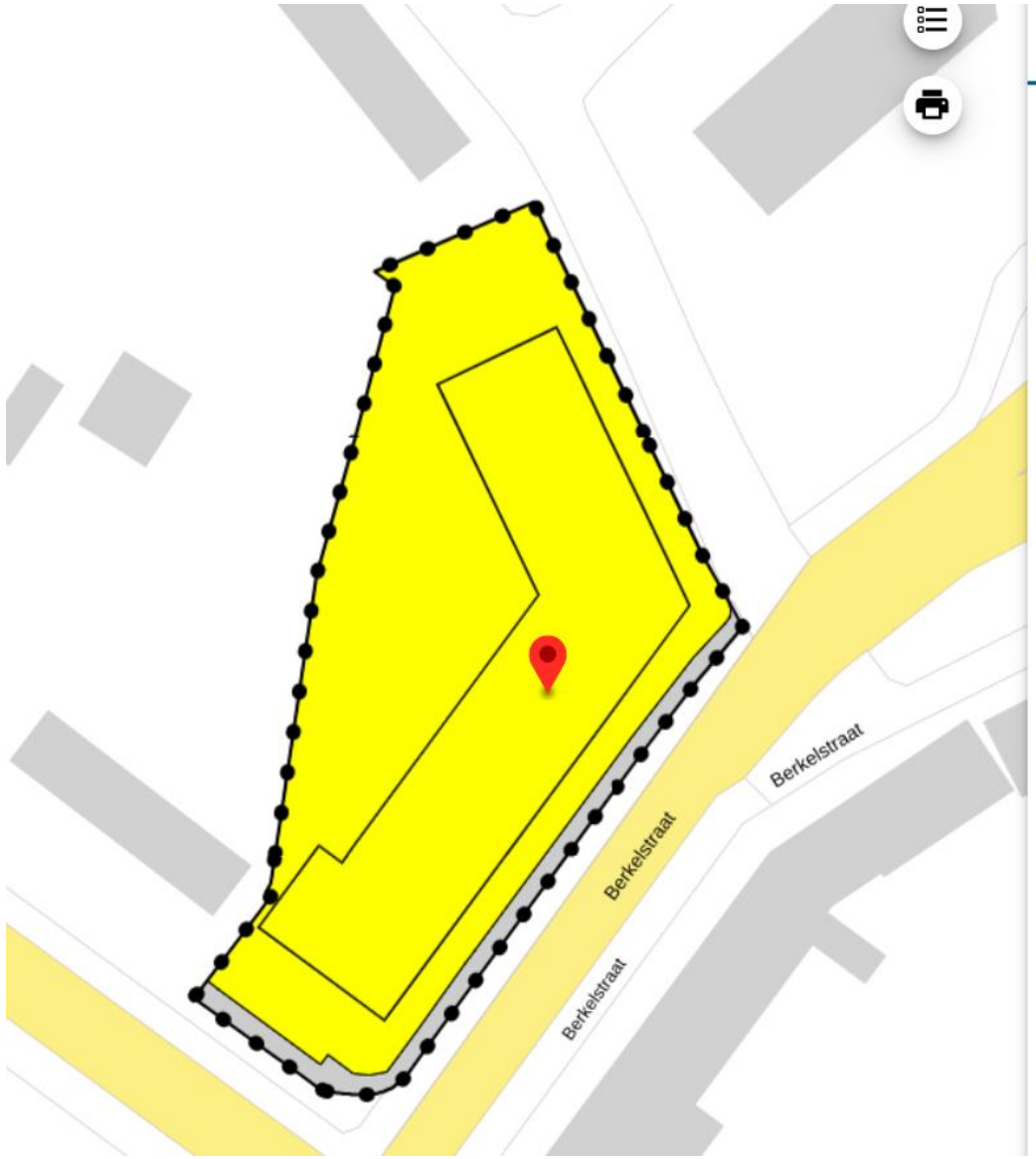
Praktijkvoorbeeld Wro vs. Ow

De Kiel
Centrum
NS Station
Grotestraat-
Zuid
30



Goothoogte max
15 meter

Bouwhoogte max
15 meter



PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

242781.8, 485331.6

Enkelbestemming
Wonen - Gestapeld wonen

Bouwvlak

Goothoogte max
13,5 meter

Bouwhoogte max
13,5 meter

Hoogstate

register DOBS

Vergelijking Wro

Bouwmogelijkheden	Oude regime	Nieuwe regime
Max. goothoogte	15 meter	13,5 meter
Max. bouwhoogte	15 meter	13,5 meter
Maximaal bouwoppervlak	Totale vlak	Buiten vlak 50% bijg.
Bijgebouwen	Tot 3 meter	Tot 3,30 meter
Andere bouwwerken	Tot 3 meter	Tot 5 meter

Vergelijking Omgevingswet

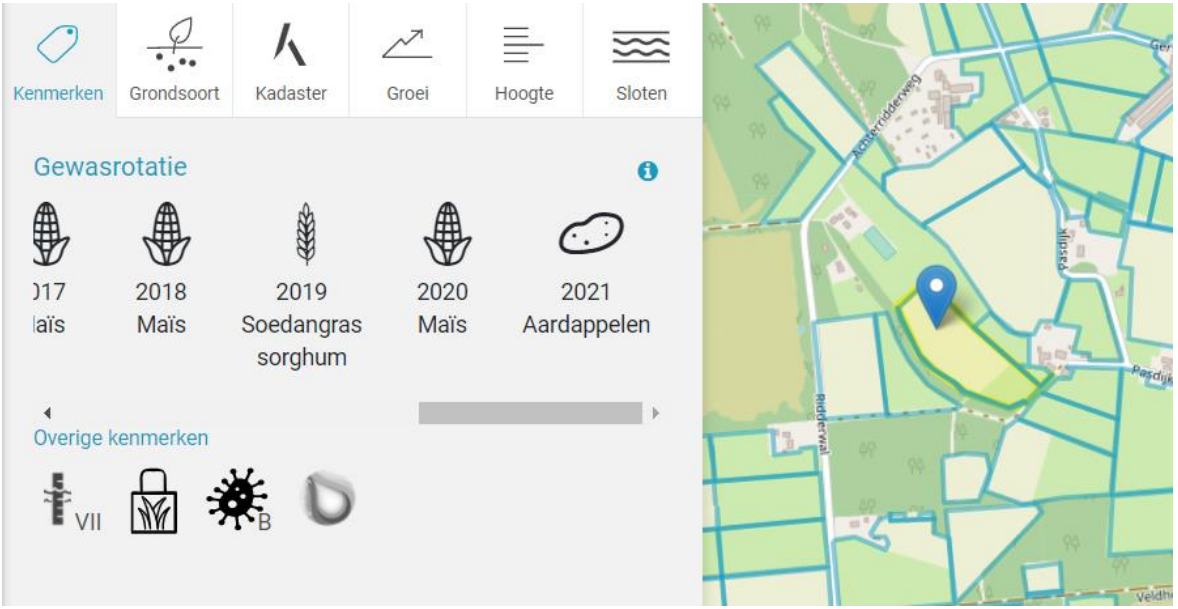
Bouwmogelijkheden	Oude regime	Nieuwe regime
Max. goothoogte	3,60 meter	13,5 meter
Max. bouwhoogte	3,60 meter	13,5 meter
Maximaal bouwoppervlak	Het bebouwde	Buiten vlak 50% bijg.
Bijgebouwen	N.v.t.	Tot 3,30 meter
Andere bouwwerken	N.v.t.	Tot 5 meter

Feitelijk vergelijken kan lastig zijn

Peildatum tot 5 jaar terug

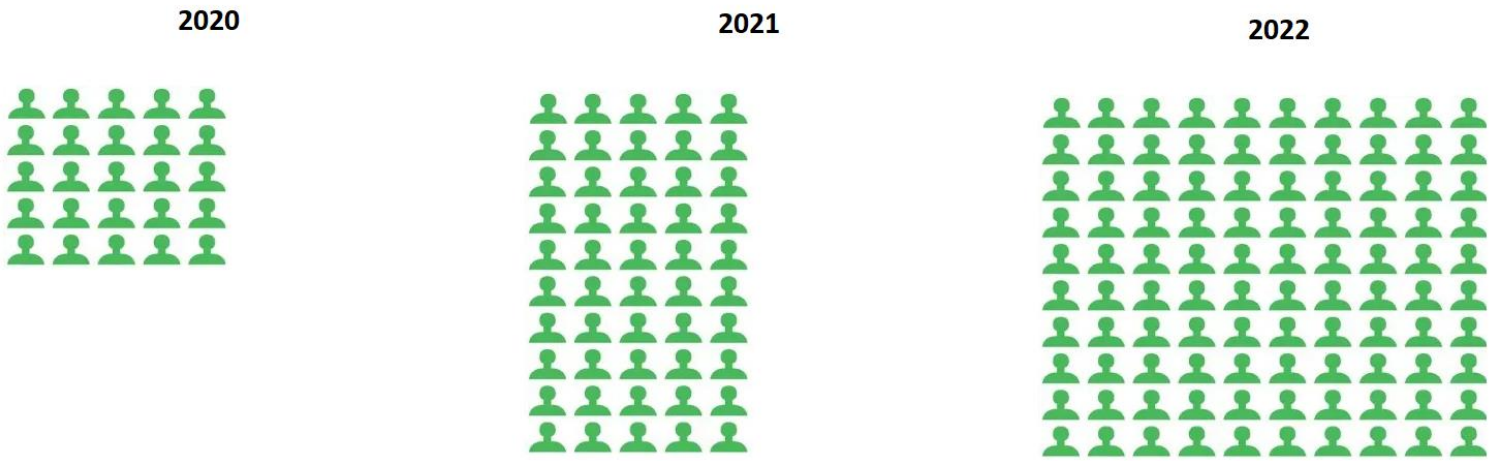
- Gesloopte bebouwing
- Teelt op agrarische gronden

Gebruik



Wisselend gebruik

- Gemiddelde? Over hoe lang?
- Laatste gebruik?
- Extrapoleren?



Tijdelijk gebruik

Situatie datum aankoop van belang?

- Verdiscontering in aankoopprijs
- Zie o.a. ABRS 21 december 2011 inzake Schouwen-Duiveland (ECLI:NL:RVS:2011:BU8882)

Hoe lang is tijdelijk?

Negatieve effecten leegstand?

- Alleen objectief bepaalbare schade
- Kamerstukken II, 2017-18, 34986, nr. 3, p. 237-238 (MvT)

Illegaal gebruik?

Overgangsrecht?

Onder de Wro mocht het overgangsrecht op geen enkele wijze worden betrokken bij het bepalen van de omvang van de planschade in de vorm van vermogensschade. Het is onder de Omgevingswet goed denkbaar dat het overgangsrecht wel een rol gaat spelen bij het bepalen van de omvang van het nadeel. Er wordt dan met name aan situaties gedacht waar al langere tijd sprake is van een overgangsrechtelijke situatie en waar tevens geen concreet voornemen is uitgesproken om die situatie te beëindigen. (…)Uiteraard moet uit jurisprudentie blijken hoe hiermee dient te worden omgegaan.

Legaliserend plan

Als een legaliserende omgevingsvergunning de schade veroorzaakt, is het onredelijk om de waarde die de onroerende zaak voor de peildatum heeft vast te stellen aan de hand van feitelijke situaties. Een vergelijking voor en na de peildatum zou immers niet of nauwelijks tot schade leiden. Daarvan zou degene profiteren die oorspronkelijk illegaal heeft gehandeld. Het wetsartikel moet daarom zo worden gelezen dat de waarde die de onroerende zaak voor de peildatum zou hebben als niet illegaal zou zijn gehandeld als uitgangspunt dient bij de schadebepaling.

Kamerstukken II, 2017-18, 34986, nr. 3, p. 236-237 (MvT)

Verschuiving peildatum

Van inwerkingtreding plan naar kennisgeving vergunningverlening

- Belang wijzigingen aanvrager
- Invloed woningmarkt (buren)
- Stapeling NMR bij opdeling (art. 15.7 lid 2 Ow)

Risicoanalyse

Van planschaderisicoanalyse naar risicoanalyse nadeelcompensatie

- Peildatum?
- Ontwikkeling geheel/delen
- Feitelijke toestand peildatum
    * Gebruik
    * Bebouwing

Uitspraken ABRS onder Ow

ABRS 1 februari 2023 inzake Dongen (ECLI:NL:RVS:2023:403)

Agrarisch naar wonen.

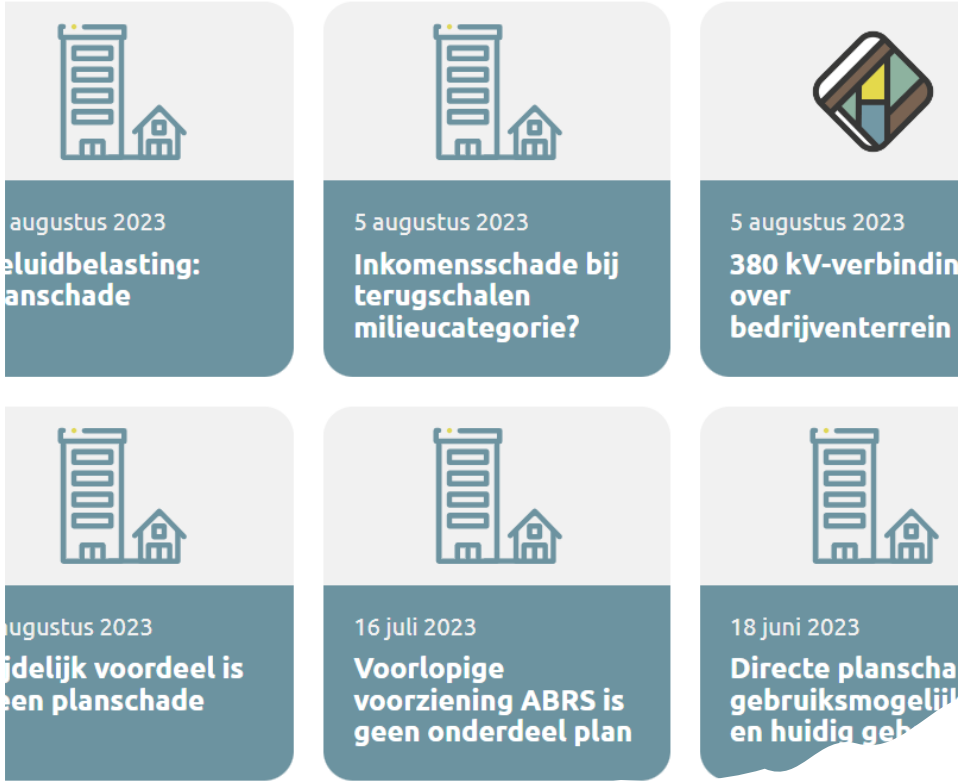
“Verder is het, anders dan [appellant] meent, niet relevant dat er ten tijde van de peildatum geen agrarisch bedrijf op perceel 1369 was gevestigd. Het gaat in de planvergelijking immers om de maximale planologische mogelijkheden en niet om de feitelijke situatie.”

Uitspraken ABRS onder Ow

ABRS 11 januari 2023 inzake Rucphen (ECLI:NL:RVS:2023:85)

Eveneens agrarisch naar wonen.

2% NMR = € 11.200
4% NMR = € 22.400



Dank voor uw aandacht!