

Presentatie planschade 07-12-2015
Weert



SAOZ
ADVISEUR IN ONROERENDE ZAKEN

Spreker: mr. drs. C.M.L. (Kees) van der Lee KRMT

Commercieel directeur van de Stichting Adviesbureau
Onroerende Zaken (SAOZ) te Rotterdam.



Onderwerpen van deze presentatie:

- Beoordelingskader planschade
- Specifieke aandachtspunten opvang vluchtelingen
- De planschadeprocedure



Artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening: planschade

1. Burgemeester en wethouders kennen degene die in de vorm van een **inkomensderving** of een **vermindering van de waarde van een onroerende zaak** schade lijdt of zal lijden als gevolg van een in het tweede lid genoemde oorzaak, **op aanvraag** een **tegemoetkoming** toe, voor zover de schade **redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven** en voor zover de tegemoetkoming **niet voldoende anderszins is verzekerd**



Beoordelingskader planschade:

1. Gerechtigde-begrip
2. Planologische vergelijking
3. Schadebepaling
4. Vergoedbaarheid
5. Normaal Maatschappelijk Risico (NMR)



Beoordelingskader planschade:

1. Gerechtigde-begrip

“Zakenrechtelijke rechtsbetrekking op de peildatum”

- In 99 van de 100 gevallen betekent dit “eigenaar zijn op de dag dat het schadeveroorzakende besluit n werking treedt”
- Huurders van woningen kunnen geen aanspraak maken op planschade wegens waardevermindering



Beoordelingskader planschade:

2. Planologische vergelijking

- Vergelijking tussen oude en nieuwe planologische mogelijkheden
- Géén vergelijking tussen twee opeenvolgende feitelijke situaties



Beoordelingskader planschade:

3. Schadebepaling

- Taxatie waardeverschil aan de hand van oude en nieuwe planologische mogelijkheden
- Andere taxatiemethoden zoals bij de WOZ zijn niet bruikbaar bij beoordeling van planschade



Beoordelingskader planschade:

4. Vergoedbaarheid

- Voorzienbaarheid ten tijde van aankoop op basis van publicaties overheid?
- Anderszins verzekerd?



Beoordelingskader planschade:

5. Normaal Maatschappelijk Risico (NMR)

- “In ieder geval” 2% waarde woning komt niet voor vergoeding in aanmerking
- Afhankelijk van omstandigheden kan dit percentage ook hoger liggen



Specifieke aandachtspunten opvang vluchtelingen:

- Factoren van “niet ruimtelijke aard” blijven bij beoordeling van planschade buiten beschouwing:
 - “impopulaire bestemmingen”
 - “aard van personen”
 - “openbare orde problematiek”
- Terughoudende rechtspraak met betrekking tot AZC's:
 - Raad van State 23 april 2008 Almelo (AZC nieuw versus jeugdinternaat oud)
 - Raad van State 23 maart 2005 Bergen (schade van “geringe ernst” en “beperkte duur”)

NB al de uitspraken zijn naar “oud” recht.



De planschadeprocedure:

1. Aanvragen binnen 5 jaar na onherroepelijk worden van de planologische maatregel



De planschadeprocedure:

1. Aanvragen binnen 5 jaar na onherroepelijk worden van de planologische maatregel
2. Drempelrecht van € 300,--; wordt teruggestort bij toewijzing van de aanvraag.



De planschadeprocedure:

1. Aanvragen binnen 5 jaar na onherroepelijk worden van de planologische maatregel
2. Drempelrecht van € 300,--; wordt teruggestort bij toewijzing van de aanvraag.
3. Benoeming adviseur



De planschadeprocedure:

1. Aanvragen binnen 5 jaar na onherroepelijk worden van de planologische maatregel
2. Drempelrecht van € 300,--; wordt teruggestort bij toewijzing van de aanvraag.
3. Benoeming adviseur
4. Mondelinge behandeling → conceptadvies → zienswijzen → definitief advies



De planschadeprocedure:

1. Aanvragen binnen 5 jaar na onherroepelijk worden van de planologische maatregel
2. Drempelrecht van € 300,--; wordt teruggestort bij toewijzing van de aanvraag.
3. Benoeming adviseur
4. Mondelinge behandeling → conceptadvies → zienswijzen → definitief advies
5. Beslissing college B&W



De planschadeprocedure:

1. Aanvragen binnen 5 jaar na onherroepelijk worden van de planologische maatregel
2. Drempelrecht van € 300,--; wordt teruggestort bij toewijzing van de aanvraag.
3. Benoeming adviseur
4. Mondelinge behandeling → conceptadvies → zienswijzen → definitief advies
5. Beslissing college B&W
6. Rechtsbescherming: bezwaar en (hoger) beroep

Presentatie planschade 07-12-2015
Weert



SAOZ
ADVISEUR IN ONROERENDE ZAKEN



Vragen en afsluiting