



Het ministerie van Infrastructuur en
Milieu
t.a.v. De minister, drs. M.H. Schultz
van Haegen-Maas Geesteranus
Postbus 20901
2500 EX DEN HAAG

| | |
|-----------------|--|
| Datum | Onderwerp |
| 2 februari 2017 | Consultatie Invoeringswet Omgevingswet |

| | | | |
|-----------------------|-----------------------|--------------------------|---------------|
| Contactpersoon | Doorkiesnummer | E-mail | Pagina |
| Steven Wayenberg | (06) 51 41 56 40 | s.wayenberg@eigenhuis.nl | 1/5 |

Geachte mevrouw Schultz van Haegen-Maas Geesteranus,

In het kader van de internetconsultatie over de Invoeringswet
Omgevingswet biedt Vereniging Eigen Huis hierbij haar inbreng aan.

De nieuwe Omgevingswet (Ow) beoogt meer ruimte te geven voor
ontwikkeling. Ruimte voor ontwikkeling kan maatschappelijk voordeel
opleveren en is ook vanuit het gezichtspunt van de ontwikkelaar positief.
Keerzijde van meer ontwikkeling is het risico op meer schade voor
omwonenden van een ontwikkeling. Een evenwichtig stelsel vraagt dat
tegenover het verruimen van de ontwikkelingsmogelijkheden een goede
compensatie voor omwonenden wordt geboden. In plaats van
bestaande onevenwichtigheden op het vlak van planschade op te
heffen, is de koers van hoofdstuk 15 Ow om de onevenwichtigheid juist
nog verder te vergroten.

Normaal maatschappelijk risico en 5% forfait moeten vervallen

In artikel 15.6 Omgevingswet (Ow) wordt de huidige drempel van 2%,
waar beneden geen recht op schadevergoeding bestaat, opgehoogd
naar 5%. Vereniging Eigen Huis verwacht dat hierdoor de meerderheid
van woningbezitters die schade lijdt door ruimtelijke ontwikkelingen in de
toekomst geen enkele aanspraak meer kunnen maken op vergoeding
daarvan. Voor de minderheid die nog wel aanspraak op vergoeding kan
maken zal de vergoeding ernstig worden beperkt. Er lijkt de facto bijna
sprake van afschaffing van het recht op schadevergoeding bij schade
door ruimtelijke ontwikkelingen. Vereniging Eigen Huis vindt dit
onacceptabel.



| Datum | Onderwerp | Pagina |
|-----------------|-----------------------------|--------|
| 2 februari 2017 | consultatie Omgevingswet | 2/5 |

Uitgangspunt moet zijn dat de eigenaar van een woning volledige compensatie ontvangt van de schade die hij lijdt.

Het normaal maatschappelijk risico dat een woningeigenaar zelf heeft te dragen wordt naar onze mening al gevormd door het dulden van genomen besluiten tot ruimtelijke ontwikkelingen. Dat kan al genoeg derving van woongenot en overlast met zich brengen, het gaat niet aan om dan ook nog eens het recht op vergoeding van de economische schade zo verregaand te beperken. Daarbij speelt ook mee dat het wetsvoorstel de omvang van de schade toch al behoorlijk beperkt, door de omvang niet meer te bepalen aan de hand van een planologische vergelijking, maar aan de hand van een vergelijking van de waarde van de woning voor en na het afgeven van de vergunning of het projectbesluit (artikel 15.4 Ow).

Vereniging Eigen Huis pleit er dan ook voor dat de Ow wordt aangepast in de zin dat volledige vergoeding van door woningbezitters geleden schade uitgangspunt wordt en dat het normaal maatschappelijk risico en het daarbij horende forfait van 5% komen te vervallen. Dit sluit bovendien aan bij de aangenomen motie van de kamerleden Smaling en Jan Vos (ter vervanging van 31239 nr. 233) waarin de regering wordt verzocht: *"...in de Omgevingswet een nieuw schadevergoedingsartikel op te nemen, teneinde een meer realistische schadevergoeding van de waardevermindering te bewerkstelligen .."*

Bied een oplossing voor schaduwshade

Zogeheten schaduwshade is onder de huidige wet een bekend probleem. Als de overheid het voornemen heeft haar plan voor een bepaalde omgeving te wijzigen kan daardoor schade optreden voor de bewoners van die omgeving. Bestaat bijvoorbeeld het voornemen om een weg aan te leggen of hoogbouw toe te laten dan kan dat grote invloed hebben op de verkoopbaarheid en waarde van de woningen in de buurt. Potentiële kopers zullen, als zij zich hier bewust van zijn, in de koopprijs rekening houden met de voorgenomen nadelige ontwikkelingen of van aankoop afzien.

Zodra de voorgenomen ontwikkeling in een bestemmingsplan is vastgelegd, kan de woningeigenaar die door die wijziging schade lijdt aanspraak maken op planschadevergoeding. Ook kunnen woningeigenaars op termijn schadeloos worden gesteld doordat zij worden onteigend als hun woningen plaats moeten maken voor de geplande nieuwe ontwikkeling.

In de praktijk kan het echter jaren duren voordat de officiële besluitvorming is afgerond. In de tussentijd is dan sprake van



| Datum | Onderwerp | Pagina |
|-----------------|-----------------------------|--------|
| 2 februari 2017 | consultatie Omgevingswet | 3/5 |

zogenoemde 'schaduwschade': de voorgenomen nadelige ontwikkelingen werpen hun schaduw vooruit en veroorzaken zo waardedaling of zelfs onverkoopbaarheid van woningen, maar de schade kan nog niet (als planschade) worden gevorderd bij de overheid. Vooral als de woningeigenaar wil of moet gaan verkopen, door bijvoorbeeld gezinsuitbreiding, echtscheiding of verandering van baan, ontstaat er een schrijnende situatie. De woningeigenaar valt dan tussen wal en schip. Hij moet kiezen tussen een (veel) lagere opbrengst voor de woning of jarenlang vastzitten in de woning die niet meer voldoet aan zijn woonbehoefte. De vereniging pleit ervoor dat de wetgever een voorziening treft om deze misstand op te lossen. Ook de Nationale Ombudsman heeft zich kritisch uitgelaten over schrijnende gevallen van schaduw schade (rapport 'Gevangenen van een Tracé' d.d. 13 oktober 2013) en aangedrongen op compensatie of aankoop van de woningen door de overheid.

Uw wetsvoorstel biedt helaas geen enkele verbetering met betrekking tot de schaduw schade. In de Memorie van Toelichting (p. 20/21) geeft u verschillende redenen waarom u niet voor een brede regeling heeft gekozen.

Allereerst geeft u aan dat gevallen van schaduw schade in de praktijk vrijwel altijd worden opgelost en dat een generieke regeling dus niet nodig is. Vereniging Eigen Huis heeft hiervan een geheel ander beeld, waarvan het genoemde rapport van de Ombudsman een exemplarisch voorbeeld is. Uw stelling dat een regeling niet nodig is kunnen wij dan ook niet volgen, daarbij is het ons niet duidelijk op welke informatie u zich hierbij baseert.

Verder geeft u aan dat bij een ruime regeling voor schaduw schade het geen zin meer heeft om de vergoeding van indirecte schade naar het moment van de activiteit te verschuiven. Ook die stelling onderschrijft de vereniging niet. Immers de problematiek rond de schaduw schade concentreert zich vooral rond eigenaars die hun huis willen verkopen. Dit zal normaal gesproken een kleine minderheid zijn van de bewoners van een gebied waar een nadelige ontwikkeling op handen is. Het verleggen de schadevergoeding van de planfase naar de uitvoeringsfase heeft dus voor het grootste deel van de woningeigenaars in het betreffende gebied, te weten de eigenaars zonder verkoopplannen, wel degelijk effect.

Tot besluit geeft u aan dat de oplossing moet worden gezocht in beter omgevingsmanagement en snellere besluitvorming. Het is echter in het geheel niet duidelijk hoe u dit denkt te bereiken. Bovendien biedt dit de burger geen rechtszekerheid. Als de burger ondanks alle goede



| Datum | Onderwerp | Pagina |
|-----------------|-----------------------------|--------|
| 2 februari 2017 | consultatie Omgevingswet | 4/5 |

bedoelingen toch weer jaren in onzekerheid verkeert en alleen tegen een veel lagere opbrengst kan verkopen, staat de burger nog steeds met lege handen.

Vereniging Eigen Huis vindt dat er een oplossing voor de problematiek van de schaduw schade geboden moet worden in de Omgevingswet. Die oplossing kan voor een belangrijk deel worden bereikt door een koper van een woning geen risicoaanvaarding tegen te werpen. Koper houdt op die manier recht op vergoeding van de schade die hij lijdt door een planologische verandering, ondanks dat de wijziging ten tijde van de aankoop van de woning voor hem voorzienbaar was. Koper hoeft als hij recht houdt op vergoeding dan ook geen rekening te houden in de aankoopprijs met een toekomstige nadelige ontwikkeling, zodat ook voor verkoper de problematiek van de schaduw schade grotendeels verdwijnt. Voorwaarde daarbij is overigens wel dat volledige vergoeding uitgangspunt wordt van de Omgevingswet en vergoeding dus niet grotendeels illusoir wordt gemaakt door het 'normaal maatschappelijk risico' met een forfait van minimaal 5%.

Met het aanpassen van de regels over risico-aanvaarding is het probleem van de schaduw schade echter nog niet geheel en afdoende opgelost. De zekerheid voor een koper dat schade voor vergoeding in aanmerking komt, kan niet altijd voorkomen dat de woning onverkoopbaar is door de ingrijpende nadelige veranderingen die in de omgeving zullen plaatsvinden. Er is dan ook behoefte aan een recht op onteigening of uitkoop. Ook in de literatuur is voor een dergelijk recht op onteigening gepleit. Wij verwijzen u naar de oratie van Prof. Mr. J. Sluysmans over het Recht op onteigening. In de praktijk wordt ad hoc af en toe een uitkoopregeling in het leven geroepen. Denk bijvoorbeeld aan de Moerdijk-regeling of de uitkoopregeling voor woningen onder een hoogspanningslijn. In het kader van de rechtszekerheid is het echter van belang een recht op onteigening in de wet te verankeren.

Schaf heffing voor behandeling af

Voor de behandeling van een aanvraag voor vergoeding van het geleden nadeel kan het bestuursorgaan maximaal € 500,- in rekening brengen (4:128 Awb). Vereniging Eigen Huis vindt deze heffing onnodig en ongewenst. Het huidige equivalent (art. 6.4 Wro) van deze bepaling (4:128 Awb) is in 2005 in de wet opgenomen als drempel tegen lichtvaardige aanvragen. Door de voorgestelde verschuiving van de vergoeding van de planfase naar de uitvoeringsfase, wordt voorkomen dat vergoedingen worden uitgekeerd voor planologische mogelijkheden die nooit tot uitvoering komen. Dit zal de vergoedingsmogelijkheden onder de Omgevingswet danig inperken en daarmee een drukkend effect hebben op het aantal aanvragen. Daarmee neemt ook de



| Datum | Onderwerp | Pagina |
|-----------------|-----------------------------|--------|
| 2 februari 2017 | consultatie Omgevingswet | 5/5 |

behoefte aan een drempel af. Bovendien vindt Vereniging Eigen Huis een heffing om in aanmerking te kunnen komen voor vergoeding van geleden schade principieel onjuist.

Namens haar leden verzoekt Vereniging Eigen Huis vriendelijk de genoemde bezwaren en suggesties te verwerken in het wetsvoorstel.

Met vriendelijke groet,
Vereniging Eigen Huis

dr. Rob J. Mulder
Directeur Kennis en Belangenbehartiging