

Consultatie Invoeringsbesluit van de Omgevingswet

In het kader van de ontwikkeling van de Omgevingswet pleit Vereniging Eigen Huis voortdurend voor de volgende punten:

- Het eigen risico bij planschade zou niet moeten worden verhoogd van 2% naar 5% omdat dit planschadevergoeding tot een wassen neus maakt. Omwonenden zullen in de praktijk praktisch nooit meer iets vergoed krijgen bij waardeverminderende activiteiten in de omgeving;
- Er moet een oplossing komen voor schaduwshade. De gevolgen van een nieuw plan kunnen vooruitlopend op de definitieve vaststelling daarvan al merkbaar zijn voor huiseigenaren. De waarde van de woning daalt of de woning is zelfs onverkoopbaar;
- Er zou een minimale wettelijke kapstok moeten komen om te borgen dat participatie serieus wordt opgepakt. Volgens de huidige voorstellen aangaande de Omgevingswet hoeft het bevoegd gezag slechts aan te geven hoe zij burgers gaat betrekken en moet zij dat vervolgens bij het besluit verantwoorden (motiveringsplicht). Het ontbreekt echter dan nog aan een norm dat hier serieus werk van moet worden gemaakt door het bevoegd gezag.

Planschade: eigen risico niet verhogen naar 5%

Op basis van het wetsvoorstel moet voortaan 5% van de waarde van de woning voor rekening van de woningbezitter blijven. Vereniging Eigen Huis verwacht dat deze verhoging de facto bijna een afschaffing betekent van het recht op vergoeding van schade door ruimtelijke ontwikkelingen. Bij een woningwaarde van € 300.000 zal de woningbezitter maar liefst € 15.000 schade voor eigen rekening moeten nemen. In de praktijk worden er eigenlijk geen hogere vergoedingen dan dit bedrag uitgekeerd.

Uit ledenonderzoek van VEH blijkt dat de meerderheid (60%) van de leden het niet redelijk vindt, dat woningbezitters een eigen risico dragen bij schade als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen. Een minderheid (33%) vindt een beperkt eigen risico wel reëel. Bij deze minderheid wordt een eigen risico van gemiddeld 3700 euro het meest genoemd (bij een woningwaarde van 300.000 euro).

Met het volgende standpunt is 83% van de leden het eens: “Vereniging Eigen Huis vindt het in ieder geval geen goed idee als het eigen risico verhoogd wordt omdat woningbezitters dan alleen nog maar extreme schades gedeeltelijk vergoed krijgen. Hiermee komt teveel schade voor rekening van de eigenwoningbezitter.”

Er is een oplossing nodig voor schaduwshade

Een tweede probleem betreft de schaduwshade. Pas vanaf het moment dat een ruimtelijk besluit, bijvoorbeeld een bestemmingsplan, rechtskracht krijgt, komt schade die een woningbezitter daardoor lijdt voor vergoeding in aanmerking. In de praktijk kan het echter jaren duren voordat de officiële besluitvorming is afgerond. In de tussentijd lijdt de woningbezitter al schade. De woning daalt in waarde of wordt zelfs onverkoopbaar als gevolg van de voorgenomen ontwikkelingen. Deze zogenoemde schaduwshade, de plannen werpen hun schaduw al vooruit, komt niet voor vergoeding in aanmerking. Vooral als de woningbezitter wil of moet gaan verkopen, door bijvoorbeeld gezinsuitbreiding, echtscheiding of verandering van baan, ontstaat er een schrijnende situatie. Hij moet dan kiezen tussen een (veel) lagere opbrengst voor zijn woning of jarenlang vastzitten in de woning die niet voldoet aan zijn woonbehoefte. In de rechtsgeleerde literatuur is de breed gedragen opvatting dat de wetgever een oplossing zou moeten bieden voor het probleem van de schaduwshade. Dit blijkt uit een analyse die VEH liet opstellen door prof. Sluysmans.

Participatie moet worden geborgd met een wettelijk haakje voor de rechter

Er zou ons inziens een minimale wettelijke kapstok moeten komen om te borgen dat participatie serieus wordt opgepakt. De exacte formulering en plek waar dit wordt verankerd staat wat VEH betreft open. Dit behoeft dus niet persé in de Omgevingswet maar mag ook in lagere regelgeving zoals de Invoeringswet, het Omgevingsbesluit of het nu voorliggende Invoeringsbesluit worden geregeld. Zolang de rechter maar een juridisch haakje krijgt om de mate van participatie te kunnen toetsen. Daartoe wordt in de huidige en de voorziene aanstaande wetgeving niet voorzien.

Volgens de aanstaande Omgevingswet hoeft het bevoegd gezag namelijk slechts aan te geven hoe zij burgers gaat betrekken en moet zij dat vervolgens bij het besluit verantwoorden (motiveringsplicht). Het ontbreekt echter dan nog aan een norm dat hier serieus werk van moet worden gemaakt door het bevoegd gezag.

In de juridische literatuur bestaat echter brede overeenstemming over de noodzaak om participatie een wettelijk haakje te geven. Bijvoorbeeld de formulering (gebaseerd op een wetenschappelijk artikel van prof Albert Koers en prof Herman Bröring): “Het bevoegd gezag is verantwoordelijk om burgers op een effectieve wijze te laten participeren en daartoe de benodigde middelen te geven”. Dit laat alle ruimte open voor maatwerk. Maar het regelt wel dat in het kader van ‘checks & balances’ impactvolle omgevingsbesluiten voldoende zijn voorbereid met bewoners. De praktijk is nu vaak onbevredigend voor bewoners. Recentelijk werd dit bijvoorbeeld inzake de energietransitie nog weer bevestigd in het proefschrift van Sanne Akerboom: *Between Public Participation and Energy Transition: The Case of Wind Farms*.