



HET LAND VAN MORGEN

NADEELCOMPENSATIERISICOANALYSE

Project

Rondweg Volkel / Oosterensepad 10

Status

Definitief

Titel	Nadeelcompensatierisicoanalyse Rondweg Volkel
Opdrachtgever	Gemeente Maashorst
Kenmerk	4061.30-D1d1/sb/s
Status	Definitief
Datum	14 februari 2024

Gloudemans

Postbus 5044
5201 GA 's-Hertogenbosch
Dorpstraat 28
5391 AW Nuland, gemeente 's-Hertogenbosch
073 641 33 12
www.gloudemans.nl

Versie 2023.2

Beknopte weergave onderzoek

Gloudemans heeft in deze analyse een inschatting gemaakt van de te verwachten nadeelcompensatie. Gloudemans heeft vastgesteld en aangegeven dat het te doen gebruikelijk is om de vermogensschade (zijnde een waardedaling) vooraf in te schatten maar dat inkomensschade vrijwel altijd achteraf wordt berekend nadat de schadeoorzaak is ontstaan. Het vooraf inschatten van de permanente inkomensschade gaat gepaard met grove aannames. De zeldzame rechtspraak laat zien dat vervolgens inkomensschade en vermogensschade met elkaar worden verdisconteerd. Gloudemans heeft de systematiek inzichtelijk willen maken en de verschillende vormen van schade in onderstaand schema cijfermatig weergegeven.

Een rekenkundige optelsom van de vooraf te schatten vermogensschade met de achteraf blijkende inkomensschade geeft geen reëel beeld. Dit geldt vooral ten aanzien van de geschatte permanente inkomensschade en de gehanteerde aannames. Gloudemans heeft in deze analyse tot slot dan ook een aanbeveling gedaan en ter overweging meegegeven dat partijen vooraf in dit stadium schade beperkend kunnen handelen.

	Inkomensschade	Vermogensschade
Permanente inkomensschade exploitatie	Met grove aannames vooraf nagenoeg niet in te schatten € 1.200.000	
bedrijfsmatig vastgoed		Inschatting vermogensschade vooraf ingeschat € 300.000
Uitkomst op 'nadeelcompensatie' basis:	Uitkomst in een bandbreedte van € 300.000 - € 1.200.000 (het is óf inkomensschade óf vermogensschade) : houdt vastgoed, hij krijgt € 1.200.000 maar dan wel toets achteraf op daadwerkelijke inkomensschade of hij krijgt € 300.000 en mag vastgoed houden, zonder toets achteraf	
Optie schadebeperking: financieringsschade	€ 150.000	€ 1.060.000
Uitkomst bij schade beperkend handelen	€ 1.210.000 : draagt vastgoed over aan gemeente Finale transactie, geen toets achteraf	

Disclaimer: Dit advies is bestemd voor de in dit advies genoemde opdrachtgever en het doel waarvoor het is opgesteld. Er wordt geen verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door derden tenzij met schriftelijke toestemming van Gloudemans.

INHOUDSOPGAVE

1.	ALGEMEEN	5
1.1.	Opdracht	5
1.2.	Vermogensschade en/of inkomensschade	6
1.3.	Leeswijzer	6
1.4.	Juridisch kader	7
1.5.	Normaal maatschappelijk (ondernemers) risico	7
1.6.	Inwerkingtreding Omgevingswet	8
1.7.	Omschrijving project en locatie	9
1.8.	Omschrijving van de beoordeelde onroerende zaak	10
1.9.	Eigenaar / huurder versus vermogen / inkomen	12
2	VERGELIJKING	13
2.1.	Waarom vergelijking	13
2.2.	Vergelijking van de feitelijke situatie	13
2.3.	Peildatum	14
2.4.	Feitelijke wijziging	14
2.5.	Vermogensschade en/of inkomensschade	16
2.6.	Vermogensschade	17
2.7.	Inkomensschade	18
2.8.	Vermogensschade én inkomensschade	22
3.	SCHADEBEPERKEND HANDELEN	23
4.	SCHATTING OMVANG NADEELCOMPENSATIE	25

1. ALGEMEEN

1.1. Opdracht

Bij e-mailbericht van eind november heeft de gemeente Maashorst (hierna: opdrachtgever) aan Gloudemans opdracht verstrekt om een nadeelcompensatierisicoanalyse¹ op te stellen voor het object Oosterensepad 10 te Volkel, en het bedrijf te Volkel (hierna tezamen:

Doel van de nadeelcompensatierisicoanalyse is om het risico op nadeelcompensatie als bedoeld in artikel 15.1 van de Omgevingswet inzichtelijk te maken. Hierbij gaat Gloudemans uit van een inschatting naar de toekomst.²

Volgordelijk staat in deze analyse ter beoordeling:

Stap 1: het causale verband tussen de schade en de (toekomstige) schadeoorzaak

Stap 2: de omvang van de schade (vermogensschade en/of inkomensschade)

Stap 3: de vergoedbaarheid van de schade

Ten aanzien van stap 3: "de vergoedbaarheid van de schade" geldt als algemene regel, dat indien de gedupeerde kan worden verweten dat de opgetreden schade voor hem voorzienbaar was, de schade in redelijkheid voor diens rekening kan worden gebracht. Deze voorzienbaarheid kan tot uitdrukking komen in "actieve risicoaanvaarding" dan wel "passieve risicoaanvaarding" of een combinatie daarvan.

Van actieve risicoaanvaarding is sprake, indien de gedupeerde ten tijde van de beslissing te investeren in het geschade belang, bekend was of bekend had kunnen zijn, met de mogelijkheid dat de situatie ter plaatse in ongunstige zin zou veranderen. Van passieve risicoaanvaarding is sprake wanneer het de gedupeerde kan worden toegerekend (verweten) dat geen pogingen zijn gedaan de redelijkerwijs te voorziene schade te beperken dan wel te voorkomen. Deze vormen van risicoaanvaarding zijn geïnspireerd door het uit de civiele rechtspraak bekende beginsel van "eigen schuld".³

Een onderzoek naar de voorzienbaarheid (actieve risicoaanvaarding) behoort niet tot de initiële werkzaamheden van deze analyse waarbij in beginsel de nadruk ligt op de prognose van de totale in potentie aanwezige schade. Of al dan niet schadebeperkend kan worden gehandeld, komt wel aan de orde in deze analyse.

¹ Uitdrukkelijk wordt erop gewezen dat de gemaakte nadeelcompensatierisicoanalyse is uitgevoerd op basis van voorlopige gegevens op verwachting op basis van de ontwerp wetgeving, en geveltaxaties op een bepaalde peildatum. Het tijdsverloop bij de planontwikkeling leidt ertoe dat de woningmarkt en de inhoud van een plan aan veranderingen onderhevig zijn. Een onderzoek naar nadeelcompensatie vergt bovendien een diepgaand onderzoek, waarvan het horen van aanvragers en een opname van het object deel uitmaken. Gezien de aard van de opdracht kan een dergelijk onderzoek in het kader van deze opdracht niet plaatsvinden. Bij het gebruik van de analyseresultaten dient met deze beperkingen rekening te worden gehouden. Het resultaat is derhalve uitsluitend geschikt voor ramingen.

² In het verlengde hiervan wijst Gloudemans erop dat de wijze waarop het nieuwe stelsel van nadeelcompensatie sinds 1-1-2024 exact invulling krijgt nog niet volledig vast staat.

³ Art. 6:101 BW, zie ook: mr. T.W. Franssen, 'Grenzen van risicoaanvaarding', in: T.W. Franssen e.a. (red), *Op het grensvlak*, IBR: 2014.

1.2. Vermogensschade en/of inkomensschade

In het bestuursrechtelijke schadevergoedingsrecht (nadeelcompensatie en planschade) kan de schade in de vorm van vermogensschade en/of inkomensschade voor respectievelijk een tegemoetkoming of compensatie in aanmerking komen. De vermogensschade krijgt vorm door een te schatten waardedaling van een onroerende zaak (woonobject of bedrijfsobject). Beide vormen van schade worden met regelmaat in een formeel traject geclaimd.

De praktijk laat tot dusver zien dat planschade veelal permanente vermogensschade betreft⁴ en nadeelcompensatie veelal tijdelijke inkomensschade. Nadeelcompensatie in de vorm van tijdelijke inkomensschade heeft daarbij in de literatuur en vakbladen de nodige aandacht gekregen⁵. Permanente inkomensschade veel minder. Onder de Omgevingswet die op 1 januari 2024 in werking is getreden wordt alle schade "nadeelcompensatie" genoemd. De grondslag van een vergoeding/compensatie blijft in het rechtsbeginsel van de gelijkheid van de openbare lasten liggen (het égalité-beginsel).

Van belang is te onderkennen dat het te doen gebruikelijk is om vermogensschade vooraf in te schatten. Dergelijke analyses worden in de praktijk dagelijks opgesteld. Inkomensschade wordt veelal achteraf beoordeeld. De bedrijfsgegevens (cijfers) van de onderneming gedurende de schadepriode wordt dan vergeleken met een gemiddelde norm behaald in de voorafgaande jaren voor de schadepriode.

1.3. Leeswijzer

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet en titel 4.5 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: "Awb") is er een nieuwe grondslag voor vergoedingen van schade in de fysieke leefomgeving ontstaan. Op grond van artikel 4:126 Awb kan rechtmatig ontstane schade voor een vergoeding in aanmerking komen. Voor schade met een planologische karakter wordt teruggewallen op hoofdstuk 15 van de Omgevingswet. Onder de werking van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: "Wro") werd in de praktijk gesproken over de vergoeding van *planschade*. Met de inwerkingtreding⁶ van de hierboven genoemde wetten is formeel geen sprake van *planschade* maar van *nadeelcompensatie*. In deze analyse wordt de term planschade nog wel her en der genoemd, omdat nog onduidelijk is welke terminologie men in de praktijk gaat bezigen. De wetgever heeft zoals blijkt uit de literatuur niet beoogd te breken met de rechtspraak omtrent planschade.⁷ Om de verschillende leerstukken die in de planschaderechtspraak zijn ontwikkeld aan te duiden zal de vergoeding van de schade op grond van artikel 15.1 Omgevingswet ook worden aangeduid als *planschade*.

⁴ Planschade kan niet tijdelijk en alleen van duurzame aard zijn: zie bijvoorbeeld ABRS 23 oktober 2013, ECLI:NL:RVS:2013:1621 (tussenuitspraak Amersfoort) en ABRS 6 april 2016, ECLI:NL:RVS:2016:906 (Nuland).

⁵ Zie onder andere: de Handleiding nadeelcompensatie infrastructurele maatregelen, publicatie van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties onder redactie van M.K.G. Tjepkema & L. van der Velden en de special in O&A over de Handleiding nadeelcompensatie bij infrastructurele maatregelen aflevering 1 - maart 2019.

⁶ De datum van inwerkingtreding van de Omgevingswet is 1 januari 2024.

⁷ Kamerstuk 34 986, nr. 3 (memorie van toelichting).

1.4. Juridisch kader

1.4.1. Algemeen

Krachtens artikel 15.1 Omgevingswet kent het bestuursorgaan de benadeelde als gevolg van de onder lid 1 van het artikel (onder sub a tot en met sub o) genoemde oorzaken, desgevraagd een vergoeding toe voor zover de schade uitgaat boven het normaal maatschappelijk risico en de benadeelde in vergelijking met anderen onevenredig zwaar wordt getroffen. Anders dan onder het voormalige artikel 6.1 van de Wro verschuift de schadeoorzaak van bestemmingsplan (omgevingsplan) naar de vergunningverlening of uitvoering van de feitelijke activiteit. Samengevat weergegeven kan na de hierna opgenomen besluiten of activiteiten een aanvraag om vergoeding van de schade worden ingediend:

- omgevingsvergunning;
- activiteit met meldings- of informatieplicht;
- vergunningsvrije activiteit.

De beoordeling van de schade die bestaat uit waardevermindering van een onroerende zaak wordt vooraf verricht aan de hand van een vergelijking van de waarde van die onroerende zaak onmiddellijk voor en na de schadeoorzaak.

1.5. Normaal maatschappelijk (ondernemers) risico

Voorts komt de schade slechts voor vergoeding in aanmerking indien de schade uitgaat boven het normaal maatschappelijk risico. Voor schade die is veroorzaakt buiten de onroerende zaak van benadeelde bepaalt artikel 15.7 Omgevingswet dat sprake is van een normaal maatschappelijk risico van 4% van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan van de schade (vast forfait) en 4% van het inkomen.

Binnen het stelsel van planschade en nadeelcompensatie komt eventuele toerekenbare schade pas voor tegemoetkoming in aanmerking indien deze uitgaat boven het normale maatschappelijke risico of het normaal ondernemersrisico (onevenredig nadeel) van de benadeelde en die de benadeelde in vergelijking met anderen onevenredig zwaar treft (speciale last).

Op grond van artikel 4:126 Awb komt alleen die schade die uitgaat boven het normaal maatschappelijk risico voor vergoeding in aanmerking. In de Omgevingswet is het normaal maatschappelijk risico voor indirecte schade in de fysieke leefomgeving nader geconcretiseerd. Het normaal maatschappelijk risico is op grond van artikel 15.7, eerste lid van de Omgevingswet bepaald op 4% van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan van de schade (vast forfait). Als de aanvraag om schadevergoeding betrekking heeft op verschillende besluiten met onderlinge samenhang daartussen, is het hierboven genoemde normaal maatschappelijk risico van 4% éénmaal aan de orde op de schade voortvloeiend uit die besluiten gezamenlijk (artikel 15.7, tweede lid Omgevingswet).

Voor de nadelen die worden veroorzaakt door tijdelijke ingrepen in de infrastructuur hanteert de rechtspraak in beginsel als uitgangspunt dat het treffen van een infrastructurele maatregel als een normale maatschappelijke ontwikkeling moet worden beschouwd, waarmee eenieder kan worden geconfronteerd en waarvan de nadelen in beginsel voor rekening van betrokkenen behoren te blijven. Er kunnen zich echter feiten dan wel omstandigheden voordoen waardoor een individueel belang ten gevolge van een infrastructurele maatregel zodanig zwaar wordt getroffen dat het uit die maatregel voortvloeiende nadeel redelijkerwijs niet volledig ten laste van de betrokkene dient te blijven. Het nadeel van een infrastructurele maatregel blijft dus voor rekening van de burger of ondernemer, tenzij hij aannemelijk maakt dat er bijzondere omstandigheden zijn waaruit moet worden afgeleid dat de schade in zijn geval niet meer als een normaal risico kan worden gezien.

In relatie tot tijdelijke vergoedingen zijn gehanteerde “drempels” voor de vaststelling van het normale ondernemersrisico verbonden aan een percentage van de omzet, aanvaardbaar geacht⁸. In verhouding tot vermogensschade en tijdelijke inkomensschade blijft het aantal uitspraken op het gebied van permanente inkomensschade in relatie tot het normaal maatschappelijk risico sterk achter. Deze zijn op één hand te tellen. Overwogen is dat de onder het oude Wro-stelsel neergelegde drempel van 2% van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan van de schade ook kan gelden als ondergrens in nadeelcompensatiezaken met permanente inkomensschade⁹.

In ieder geval blijft voor rekening van de aanvrager van schade in de vorm van een inkomensderving: een gedeelte gelijk aan twee procent van het inkomen onmiddellijk voor het ontstaan van de schade. Onder “inkomen” wordt verstaan “het bedrijfsresultaat”¹⁰ of bij omrijdschade een percentage van de brutomarge¹¹.

Nog niet volledig uitgekristalliseerd is het antwoord op de vraag of het al dan niet te ver gaat om het normaal maatschappelijk risico in geval van inkomensschade te berekenen voor elk toekomstig (te kapitaliseren) jaar¹². De deskundigen zijn het er niet volledig over eens hoe in dergelijke gevallen om te gaan met de inkomensdrempel.

1.6. Inwerkingtreding Omgevingswet

In de Omgevingswet is een nieuwe systematiek opgenomen voor de vergoedbaarheid van schade als gevolg van ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving. Die systematiek zal invloed hebben op de omvang van de schade die voor vergoeding in aanmerking komt. Het is derhalve van belang om vast te stellen of de ontwikkeling onder de werking van de Wro of de Omgevingswet wordt vastgesteld.

In de Invoeringswet Omgevingswet is het overgangsrecht opgenomen. Het overgangsrecht bepaalt wanneer de Wro dan wel de Omgevingswet op een aanvraag van toepassing is. Hieronder is het overgangsrecht – kort samengevat – weergegeven.

- Omgevingsvergunning
 - Indien de omgevingsvergunning van kracht is vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet is de Wro tot vijf jaar na inwerkingtreding van de Omgevingswet van toepassing;
 - Indien de omgevingsvergunning is aangevraagd vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet en onherroepelijk is geworden na de inwerkingtreding van de Omgevingswet is de Wro van toepassing tot vijf jaar na vaststelling van het besluit tot verlening van de vergunning.
- Bestemmingsplan
 - Indien het bestemmingsplan van kracht is vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet is de Wro tot vijf jaar na inwerkingtreding van de Omgevingswet van toepassing;
 - Indien het ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd vóór inwerkingtreding van de Omgevingswet is de Wro van toepassing tot vijf jaar na inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

⁸ ABRs 15 juni 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1650, AB 2016/363, m.nt. M.K.G. Tjepkema (nadeelcompensatie Cassandraplein), ABRs 5 december 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BY5105, Gst. 2013/12, m.nt. C. Lagerweij-Duits, AB 2013/221, m.nt. M.K.G. Tjepkema (tussenuitspraak De Wouwse Tol I) en de einduitspraak van 28 mei 2014, ECLI:NL:RVS:2014:1868, Gst. 2014/74, m.nt. E.J.M. Groenendijk en Ch. Lagerweij-Duits, AB 2014/361, m.nt. M.K.G. Tjepkema (Wouwse Tol II).

⁹ ABRs 31 juli 2013, ECLI:NL:RVS:2013:558 (Venlo), Gst. 2013/108, ABRs 11 februari 2015, ECLI:NL:RVS:2015:336 (nadeelcompensatie fietstunnel).

¹⁰ ABRs 19 december 2018, ECLI:NL:RVS:2018:4165 (tussenuitspraak Peel en Maas).

¹¹ ABRs 2 oktober 2019, ECLI:NL:RVS:2019:3327 (nadeelcompensatie Moerdijk) en ABRs 12 december 2018, ECLI:NL:RVS:2018:4034 (nadeelcompensatie Drunen).

¹² ABRs 19 december 2018, ECLI:NL:RVS:2018:4165 (tussenuitspraak Peel en maas), ABRs 7 oktober 2020, ECLI:NL:RVS:2020:2382 (Weesp).

Voor de beoordeling van de onderhavige ontwikkeling is als uitgangspunt gehanteerd dat conform het overgangsrecht de Wro van toepassing is.

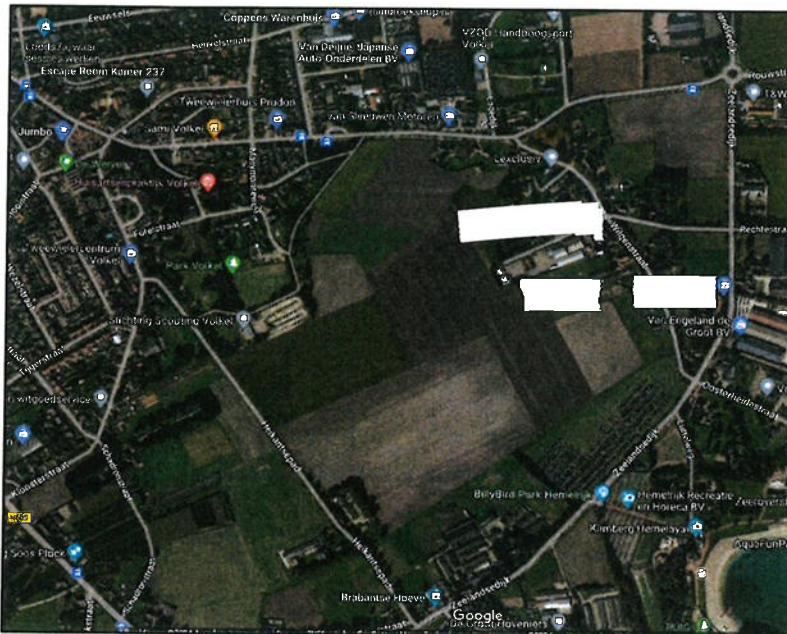
1.7. Omschrijving project en locatie

De eventuele verplaatsing van het [redacted] is al sinds de start van de omgevingsstudie naar de omklap van de N605 onderwerp van gesprek. Het transportbedrijf zit, zo wordt door de gemeente aangegeven, feitelijk "in de weg", aangezien het een ontsluiting gebruikt via de Rechtestraat voor het vrachtverkeer, welke doorsneden wordt door de nieuwe N605. In het ontwerp van de N605 is een nieuwe ventweg ingetekend langs de nieuwe N605 om het bedrijf te ontsluiten, maar dit betreft vanuit verkeer en ruimtelijke kwaliteit een zeer suboptimale en weinig toekomst-vaste oplossing.

Daarnaast veroorzaken de transportbewegingen overlast in de omgeving, is de functie van een transportbedrijf op die plek in het buitengebied niet gewenst en kan het bedrijf er verder ook niet groeien/uitbreiden.

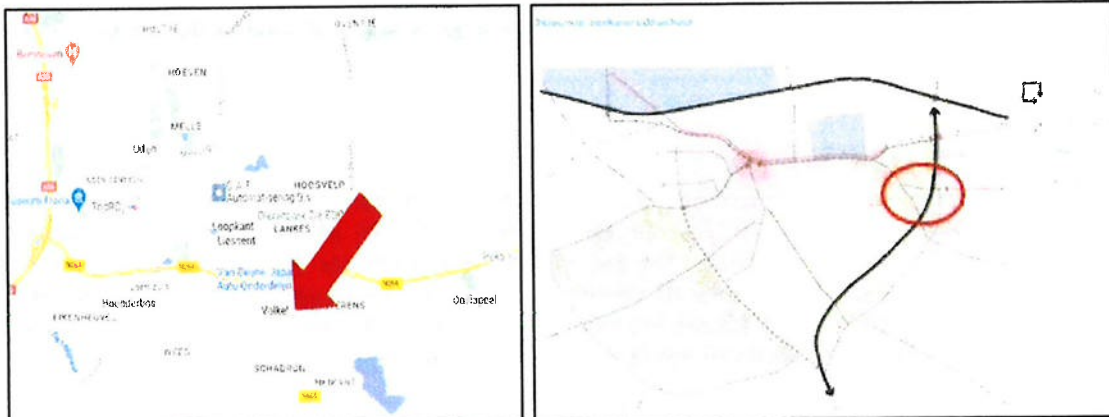
Uitgangspunt voor deze analyse is dat de aanleg van de rondweg met bijbehorende besluitvorming (wegvallen ontsluiting Rechtestraat voor het vrachtverkeer) nadeelcompensatie tot gevolg kan hebben. De wijze waarop de besluitvorming vorm krijgt, is nog niet helemaal bekend.

Hieronder is een luchtfoto opgenomen, waarbij de locatie met een rood bolletje is aangeduid.



Luchtfoto

De nieuwe verkeersstructuur krijgt vorm door een rondweg aan de oostzijde van Volkel waardoor de ontsluiting voor vrachtverkeer Rechtestraat komt te vervallen.



Ligging en toekomstige situatie

1.8. Omschrijving van de beoordeelde onroerende zaak

Gloudemans heeft het onderzoek naar vermogensschade en/of inkomensschade beperkt tot de volgende onroerende zaak: Kadastraal bekend: gemeente Uden, sectie O nummer 432, groot 1.340 m². Het eigendom berust bij

De onroerende zaak is plaatselijk bekend als de Oosterensepad 10/10a, 5408 RB te Volkel. Het omvat een hoog en een laag bedrijfsgebouw met kantoorruimte. Op het terrein staat verder een bedrijfswoning en een garage die deels gesloten en deels half open is. Foto's van de bedrijfsobjecten zijn hieronder opgenomen.



Hal laag

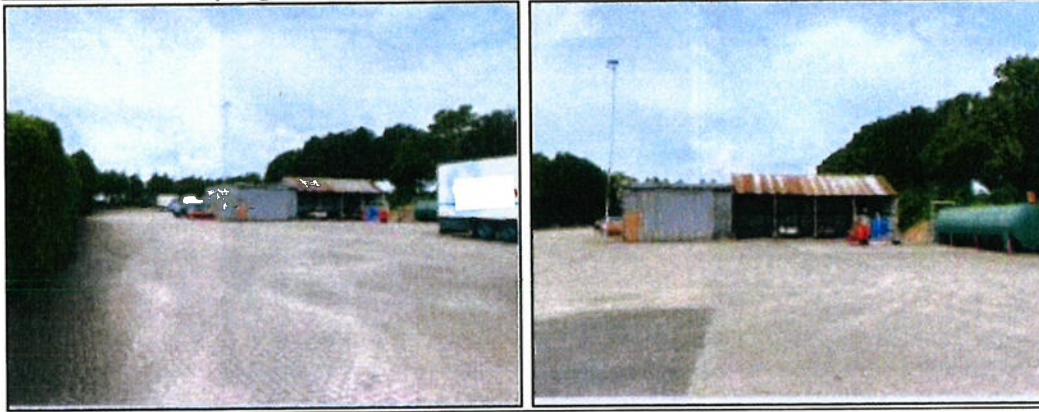


Hal hoog



Kantoor en bedrijfswoning



Verhard terrein en opslag**1.9. Eigenaar / huurder versus vermogen / inkomen**

Gloudemans is gevraagd een analyse nadeelcompensatie op te stellen. Zoals eerder beschreven wordt alle rechtmatige schade onder de Omgevingswet "nadeelcompensatie" genoemd. Dit betreft inkomensschade en vermogensschade. Rechtspraak uit het verleden laat zien dat planschade (vermogensschade) niet tijdelijk van aard kan zijn (vergelijk voor deze overweging de uitspraak van de Afdeling van 23 oktober 2013¹³). Een huurder heeft geen rechtstreeks belang bij een besluit omtrent planschade indien er vermogensschade is. Alleen een eigenaar kan rechtstreeks in zijn belang worden getroffen door een waardedaling van de onroerende zaak ten gevolge van een planologische verandering in de omgeving. Vergelijk voor deze overweging de uitspraak van de Afdeling van 23 november 2011¹⁴. Planschade in de vorm van inkomensschade of omzetschade zou kunnen bestaan bij een huurder. Hieronder kan ook worden geschaard een eigenaar die (al dan niet fictief) aan zichzelf verhuurt. De vermogensschade (waardedaling) komt in beginsel toe aan de eigenaar. De inkomensschade komt in beginsel toe aan de gebruiker of eigenaar/gebruiker.

¹³ ABRS 23 oktober 2013, ECLI:NL:RVS:2013:1621.

¹⁴ ABRS 23 november 2011, ECLI:NL:RVS:2011:BU5429.

2. VERGELIJKING

2.1. Waarom vergelijking

Bij "indirecte schade" lijdt iemand schade omdat er nieuwe, voor hem nadelige, ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt op gronden in de omgeving van de onroerende zaak (zaken) waarvan hij of zij eigenaar is, of waartoe hij of zij anderszins gerechtigd is. Deze analyse ziet op de "indirecte (plan)schade" thans genaamd nadeelcompensatie. Artikel 15.3 Omgevingswet bepaalt dat de schade bij indirecte planschade wordt geschat aan de hand van een vergelijking van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor en na het tijdstip van het besluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning. In de memorie van toelichting¹⁵ is door de wetgever toegelicht dat de waardevermindering van een onroerende zaak wordt vastgesteld aan de hand van de feitelijke situatie voor en na de schadeoorzaak.¹⁶Bij de vergelijking van de feitelijke situatie komt daarnaast alleen de schade in aanmerking die redelijkerwijs kan worden toegerekend aan de schadeoorzaak. Voorts gaat het alleen om de schade die naar objectieve maatstaven kan worden toegerekend aan de toestemming van de overheid die als schadeoorzaak geldt.

Het schadeveroorzakende moment is in het onderhavige geval in de toekomst gelegen. Uitgangspunt voor deze analyse is dat een omgevingsvergunning zal worden verleend om de rondweg aan te leggen. Indien voor een activiteit op basis van bijvoorbeeld een omgevingsplan (dan wel een andere regel zoals genoemd onder artikel 15.1, eerste lid, onder c tot en met e Omgevingswet) een omgevingsvergunning is vereist, dan is alleen de omgevingsvergunning het schadeveroorzakende besluit. Hieronder zijn enkele (procedurele) aspecten schematisch weergegeven.

Omgevingsvergunning	
Moment aanvraag	Vanaf inwerkingtreding
Peildatum schade	Publicatie tot verlening omgevingsvergunning
Aanvang verjaringstermijn	Vanaf onherroepelijk worden omgevingsvergunning

In één omgevingsvergunning kan toestemming worden verleend voor meerdere vergunningsplichtige activiteiten. De omgevingsvergunning als geheel, met de toestemming voor onderscheidenlijke activiteiten, is op grond van artikel 15.1, eerste lid Omgevingswet aan te merken als één schadeoorzaak. Indien door meerdere omgevingsvergunningen toestemming is verleend voor activiteiten, dan gelden de afzonderlijke omgevingsvergunningen als schadeoorzaak. Indien een aanvraag is ingediend als gevolg van een verleende omgevingsvergunning wordt de schade bepaald aan de hand van een vergelijking van de feitelijke situatie onmiddellijk voor en onmiddellijk na de publicatie van de verleende vergunning.

2.2. Vergelijking van de feitelijke situatie

De memorie van toelichting beschrijft een vergelijking van de feitelijke situatie. Een nadere invulling van de wijze waarop die feitelijke vergelijking dient plaats te vinden is niet nader onderbouwd. Daarbij zijn verschillende vragen te stellen op de wijze waarop de feitelijke vergelijking dient plaats te vinden.

1. Dient de nieuwe situatie maximaal te worden ingevuld op basis van de vergunning of melding? Of dient het nadien feitelijk gerealiseerde te worden betrokken?

¹⁵ Kamerstuk 34 986, nr. 3 (memorie van toelichting).

¹⁶ In de memorie van toelichting is alleen een uitzondering gemaakt voor legaliserende omgevingsvergunningen. In dat geval dient bij de bepaling van de schade te worden uitgegaan van de waarde die de onroerende zaak voor de peildatum zou hebben als niet illegaal zou zijn gehandeld.

2. Indien voor de oude situatie sprake is van een feitelijk niet gerealiseerde vergunning, dient deze vergunning te worden betrokken of moet het feitelijk aanwezige braakliggende terrein als uitgangspunt worden genomen.

In de beperkte literatuur die er over dit onderwerp voorhanden is, wordt de onduidelijkheid op deze punten bevestigd.¹⁷ Daarbij dient te worden opgemerkt dat in de memorie van toelichting behorende bij de consultatieversie wordt aangegeven dat ingeval van vergunningverlening de feitelijke situatie dient te worden vergeleken met de mogelijkheden die door de omgevingsvergunning worden geboden. Deze opmerking is echter niet in de memorie van toelichting van de aangenomen wet opgenomen.

Gezien de onduidelijkheid op welke wijze de feitelijke vergelijking zal moeten worden uitgevoerd, heeft Gloudemans in het kader van deze analyse enkele uitgangspunten geformuleerd:

- de feitelijke vergelijking van de oude situatie wordt gebaseerd op de feitelijk aangetroffen situatie op de datum van (gevel)opname zoals door Gloudemans geconstateerd;
- indien sprake is van een omgevingsvergunning worden onder de nieuwe situatie de maximale mogelijkheden van die omgevingsvergunning betrokken.

2.3. Peildatum

De peildatum is de datum die relevant is voor de feitelijke toestand en het tijdstip voor de beoordeelde waardevermindering. De peildatum voor het ontstaan van eventueel vergoedbare schade is afhankelijk gesteld van de wijze waarop de activiteit is toegestaan.

Peildatum ontstaan schade	
Omgevingsvergunning	Publicatie tot verlening omgevingsvergunning
Meldings- of informatieplicht	Kennisgeving van melding of verstrekte informatie
Vergunningsvrije activiteit	Feitelijke uitvoering activiteit

Aangezien ten tijde van onderhavige nadeelcompensatierisicoanalyse de peildatum voor het ontstaan van de schade in de toekomst ligt, wordt als peildatum aangehouden de datum van het advies.

2.4. Versies

Taxateur heeft voor de volledigheid de historische rapporten inzichtelijk gemaakt.

#	Kenmerk	Status	Peildatum	Verzenddatum
1.	4061.30-D1c1	Concept	14 februari 2024	24 februari 2024
2.	4061.22-D1d1	Definitief	14 februari 2024	7 mei 2024

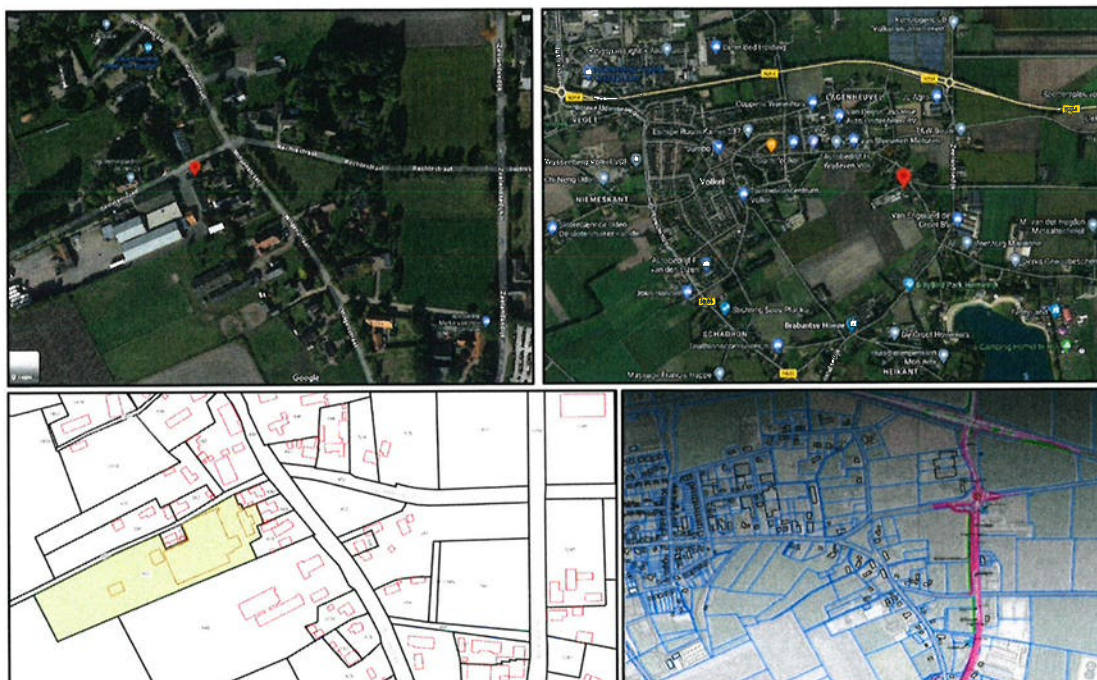
Tussen versie 1 en versie 2 hebben er geen veranderingen meer plaats gevonden.

¹⁷ J.H.M. Huijts, *Nadeelcompensatie en tegemoetkoming in planschade. Titel 4.5 Awb en afdeling 15.1 Omgevingswet: tussen eenheid en verscheidenheid*, Den Haag: IBR 2020, p. 149-151; J.H.M. Huijts en M.K.G. Tjepkema, *Het planschaderecht als paradys van ficties*, in: L. Verboeket e.a., *Bestuursrecht in echt (Den Ouden-bundel)*, Wolters Kluwer 2021, p. 215-247.

2.5. Feitelijke wijziging

Aan de hand van onderstaande schadefactoren is in de onderhavige situatie een vergelijking gemaakt tussen de bestaande situatie en de toekomstige ontwikkeling. Niet voor elke schadegevoelige onroerende zaak heeft een ontwikkeling in de omgeving eenzelfde gevolg. Ten aanzien van een bedrijfswoning kan worden gesteld dat veranderingen in de planologische omgeving zich minder snel laten vertalen in een concrete waardevermindering van het object. Bedrijven zijn voor wat betreft hun waarde, anders dan woningen, vooral afhankelijk van de ligging, zichtbaarheid en bereikbaarheid. Het bedrijfsobject aan de Oosterensepad 10 wordt in het onderhavige geval beperkt in zichtbaarheid en bereikbaarheid. Als uitgangspunt wordt genomen dat voor het bedrijfsobject aan de Oosterensepad 10 te Volkel een nadeel ontstaat als gevolg van de rondweg te Volkel. Onderstaande luchtfoto's laten zien dat het bedrijf in de huidige situatie bereikbaar is voor auto's en vrachtverkeer via de Wilgenstraat en de Rechtestraat.

De nieuwe rondweg wordt beoogd over de huidige Zeelandsedijk. Uitgangspunt en aanname is dat de Wilgenstraat en de Rechtestraat worden afgesloten voor vrachtverkeer en dat dit een onderdeel zal zijn van de toekomstige inrichting van de rondweg.



Ligging en wijziging situatie

2.6. Vermogensschade en/of inkomensschade

Nogmaals wordt in deze analyse aangegeven dat het te doen gebruikelijk is om vermogensschade vooraf in te schatten. Dergelijke analyses worden in de praktijk dagelijks opgesteld. Inkomensschade wordt veelal achteraf beoordeeld. De bedrijfsgegevens van de onderneming gedurende de schadepriode wordt dan vergeleken met een gemiddelde norm behaald in de voorafgaande jaren voor de schadepriode. Bij het vooraf inschatten van de inkomensschade moeten aannames worden gedaan bijvoorbeeld van de te derven omzet (te derven inkomen) als gevolg van de toekomstige schadeoorzaak.

Anders dan een schadeloosstelling in het onteigeningsrecht waarbij volgordelijk vermogensschade, inkomensschade en bijkomende schade wordt vergoed, kenmerkt het bestuursrechtelijke schadevergoedingsrecht (planschade en nadeelcompensatie) zich door een compensatie of tegemoetkoming oftewel schade waarop wordt gekort en rekening wordt gehouden met drempels en/of verrekeningen. Het verschil tussen eigendomsregulering en eigendomsontneming met respectievelijk een vergoeding/compensatie/tegemoetkoming enerzijds versus een volledige schadeloosstelling anderzijds laat zich duidelijk zien.

De gevallen waarbij vermogensschade én inkomensschade aan de orde komen, zijn zeldzaam.¹⁸ In een beperkt aantal uitspraken¹⁹ komt naar voren dat bij de begroting van de schade bij nadeelcompensatiezaken (anders dan bij onteigening) volgorde-eerst de inkomensschade wordt begroot en, zo aan de orde, bij blijvend nadeel wordt gekapitaliseerd, waarna aanvullend wordt berekend in hoeverre de vermogensschade die op de peildatum is ontstaan niet reeds is verdisconteerd in de aldus gekapitaliseerde inkomensvergoeding. Aan deze overweging ligt ten grondslag dat er bij permanente inkomensschade een overlapping kan zijn met de bij de te schatten vermogenswaarde van belang zijnde huurinkomsten. Er kan sprake zijn van “een dubbelstelling” te koppelen aan “eenzelfde bron”: het huurinkomen.²⁰ Het verdisconteren van de door de eigenaar (rechtspersoon) geleden vermogensschade met de door de exploitant (ander rechtspersoon) geleden inkomensschade kan volgens de rechtspraak als gerechtvaardigd worden beschouwd en recht doen aan de economische werkelijkheid²¹. Gloudemans neemt het bovenstaande in acht waarbij hierna eerst de vermogensschade inzichtelijk wordt gemaakt en vervolgens de inkomensschade.

2.7. Vermogensschade

Voor de berekening van de vermogensschade wordt uitgegaan van het verschil in waarde voor en na de schadeveroorzakende ingreep. Gloudemans neemt als uitgangspunt dat het voor de ingreep mogelijk is om het complex te gebruiken als bedrijfshal voor transportdoeleinden. Hierbij geldt als beperking dat in formele zin alleen eiertransport is toegestaan. In de praktijk blijkt van een beperking geen sprake. Er wordt door de gemeente ook niet gehandhaafd waardoor Gloudemans uitgaat van een bestendige gedoogsituatie.

Gloudemans neemt als uitgangspunt dat na de ingreep het transport van vrachtwagen vrijwel niet meer mogelijk is. Gloudemans overweegt hierbij dat de gemeente besluitvorming zal nemen waardoor het transport voor vrachtwagens onmogelijk wordt gemaakt.

Gloudemans overweegt dat de huurwaarde als gevolg van de ingreep zal dalen. Daar waar de huur van de bedrijfsgebouwen voor de ingreep is te koppelen aan bedrijfsvoering met de mogelijkheid van transport voor vrachtwagens komen deze gebruiksmogelijkheden te vervallen. De gebruiksmogelijkheden van de bedrijfsgebouwen worden daarmee ingeperkt en daarmee daalt ook de huurwaarde. Gloudemans overweegt dat de gebruiksmogelijkheden voor opslag en/of stalling mogelijk blijft.

¹⁸ Zie ook A.C.M.M. van Heesbeen en S. Berns, “De verhouding tussen vermogens- en inkomensschade bij nadeelcompensatie en planschade” PRO 2014/4.

¹⁹ ABRS 12 oktober 2011, ECLI:NL:RVS:2011:BT7434 (Breskens), ABRS 24 september 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3476 (Westerschelde), ABRS 26 augustus 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2688 (planschade tankstation N381), ABRS 30 mei 2012, nr. 201104496/1/T1/A2 (tussenuitspraak Hardenberg) en ABRS 6 februari 2013, LJV BZ0707, nr. 201104496/1/A2 (einduitspraak Hardenberg);

²⁰ ABRS 29 juni 2000, nr. 199900878/1 BR 2001, (Vlaardingen) en ABRS 12 juni 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1889 (Gemert Bakel).

²¹ ABRS 7 oktober 2020, ECLI:NL:RVS:2020:2382 (Weesp) waarin wordt verwezen naar het onteigeningsarrest van de Hoge Raad van 21 november 2008, ECLI:NL:HR:2008:BE9104.

De waarde voor de ingreep heeft Gloudemans gebaseerd op de eerder door Gloudemans uitgevoerde taxatie d.d. 11 juli 2023 (4061.22-T1c1). De waarde k.k., exclusief bedrijfswoning is ingeschat op € 700.000. Bij nadere analyse, mede op basis van nieuwe opmetingen en op basis van een taxatierapport verstrekt door de gemeente, heeft Gloudemans daarbij het oppervlak aan buitenterrein ruimer gerekend van 2.000 tot circa 3.500 m². Hierdoor schat Gloudemans de waarde in op: € 1.060.000.

Ten aanzien van de waarde na de ingreep gaat Gloudemans uit van een gebruik als opslag en/of stalling. Hiertoe schat Gloudemans in de onderkant van de markt qua huurniveau zijnde € 20 per m² vwo en de bovenkant qua bruto aanvangsrendement zijnde 14,0%. Hierdoor schat Gloudemans de waarde in op € 480.000.

Type	m ² BVO	Vormf.	m ² VVO	MH / m ²	Totaal	Type	m ² BVO	Vormf.	m ² VVO	MH / m ²	Totaal
Hall laag	1,206	90%	1,086	27,50	29,858	Hall laag	1,206	90%	1,086	20,00	21,715
Hall hoog	1,332	90%	1,199	37,50	44,953	Hall hoog	1,332	90%	1,199	20,00	23,975
Kantoor	206	85%	175	45,00	7,875	Kantoor	206	85%	175	40,00	7,000
Garage en open opslag	217	90%	195	20,00	3,900	Garage en open opslag	217	90%	195	20,00	3,900
Verhard buitenterrein	3,500	100%	3,500	7,50	26,252	Verhard buitenterrein	3,500	100%	3,500	7,50	26,252
Totaal	2,961		2,655		112,838	Totaal	2,961		2,655		82,842
Bruto aanvangsrendement				12,00%	8,3	Bruto aanvangsrendement				14,00%	7,1
Waarde vrij op naam					940,317	Waarde vrij op naam					591,727
0,5 jaar leegstand			0,5	112,838	56,419	0,5 jaar leegstand			0,5	82,842	41,421
makelaarskosten en incentives					20,000	makelaarskosten en incentives					20,000
Waarde vrij op naam na correcties				13,06%	863,898	Waarde vrij op naam na correcties				15,62%	530,306
notariskosten / kad. rech.vlg. tarief				0,50%	3,895	notariskosten / kad. rech.vlg. tarief				0,50%	2,391
overdrachtsbelasting				10,40%	81,015	overdrachtsbelasting				10,40%	49,731
Waarde kosten koper excl. bedrijfswoning				14,47%	780,000	Waarde kosten koper excl. bedrijfswoning				17,26%	450,000
Bedrijfswoning			230	8,200	276,000	Bedrijfswoning			230	1,200	276,000
diversen					-	diversen					-
Waarde kosten koper afgeleid in EUR				7,67%	1,056,000	Waarde kosten koper afgeleid in EUR				7,67%	758,000
				9,38%	1,060,000					9,13%	760,000

De in te schatten waardedaling betreft € 300.000,00. Na aftrek van het normaal maatschappelijk risico van 2% van de waarde voor de ingreep resteert een tegemoetkoming/compensatie van € 284.400,00 (€ 300.000,00 - € 15.600,00).

2.8. Inkomensschade

Binnen het stelsel van nadeelcompensatie wordt de omvang van de gestelde inkomensschade doorgaans berekend door de in de schadepriode gerealiseerde omzetten en daaraan gerelateerde brutowinsten te vergelijken met de gerealiseerde omzetten en daaraan gerelateerde brutowinsten in een referentieperiode (norm) van meestal drie jaren.

In het bestuursrechtelijke schadevergoedingsrecht (planschade en nadeelcompensatie) heeft in de zeldzame gevallen van permanente inkomensschade een vergelijking plaatsgevonden met de inkomensschade zoals deze in het onteigeningsrecht wordt begroot²². Ter illustratie van het voorgaande kan worden genoemd het "kapitaliseren" van de jaarlijkse inkomensschade x de duur (het aantal jaren) van de schade. De kapitalisatiefactor in het onteigeningsrecht zorgt ervoor dat in één keer een schadebedrag wordt betaald, zodat de onteigende niet gedurende een lange periode jaarlijks een vergoeding zou moeten blijven ontvangen. Voor een eigenaar betreft deze kapitalisatiefactor: 10 voor een gebruiker/huurder 7.

²² Vergelijk: ABRS 11 juni 2008, LJN BD3621, nummer 200707766/1 (Berkelland) en ABRS 18 januari 2017, ECLI:NL:RVS:2017:127 (Carwash Doetinchem).

Namens zijn onderstaande bedrijfscijfers aangeleverd.

	2022		2021		2020		17-12-2023	
	€	%	€	%	€	%	€	%
Netto-omzet	4.211.031	100,0%	4.081.371	100,0%	5.074.570	100,0%	5.017.848	100,0%
Inkoopwaarde van de omzet incl uitzendkr.	1.869.106	44,4%	1.848.003	45,3%	2.412.184	47,5%	2.401.004	47,8%
Bruto-omzetresultaat	2.341.926	55,6%	2.232.348	54,7%	2.662.386	52,5%	2.616.844	52,2%
Kosten								
Lonen en salarissen	1.082.176	25,9%	1.252.040	30,7%	1.375.308	27,1%	1.461.720	29,1%
Sociale lasten en pensioenlasten	275.234	6,5%	279.286	6,8%	296.106	5,8%	309.656	6,2%
Afschrijvingen materiële vaste activa	266.842	6,3%	287.291	7,1%	308.768	6,0%	280.079	5,6%
Overige personeelskosten	121.620	2,9%	63.681	1,6%	40.029	0,8%	21.757	0,4%
Huisvestingskosten	78.577	1,9%	75.251	1,8%	77.286	1,5%	89.477	1,8%
Exploitatiekosten	720	0,0%	622	0,0%	621	0,0%	1.976	0,0%
Kantoorlasten	27.911	0,7%	31.481	0,8%	34.313	0,7%	20.506	0,4%
Autokosten	0	0,0%	0	0,0%	884	0,0%	0	0,0%
Verkoopkosten	-15.668	-0,4%	-12.828	-0,3%	137.078	2,7%	6.021	0,1%
Algemene kosten	52.646	1,3%	37.153	0,9%	55.224	1,1%	48.726	1,0%
Bijzondere baten en lasten	0	0,0%	-60.972	-1,5%	-4.628	-0,1%	-1.295	0,0%
Som van de bedrijfskosten	1.900.056	45,1%	1.962.775	48,1%	2.317.201	45,7%	2.239.623	44,6%
Bedrijfsresultaat/EBIT	441.870	10,5%	269.573	6,6%	345.185	6,8%	377.221	7,5%

Gloudemans heeft op basis hiervan onderstaand schema gemaakt van de drie voorafgaande jaren waarbij wordt opgemerkt dat het jaar 2023 nog niet is aangeleverd.

	2020	2021	2022
Omzet	5.074.570	4.081.371	4.211.031
Bruto winst	2.662.386	2.232.348	2.341.926
Kosten	2.317.201	1.962.775	1.900.056
Resultaat voor belastingen	345.185	269.573	448.970

heeft met onderstaand overzicht ook aangegeven wat de (gemiddelde) winst was vóór aftrek van rentekosten, belastingen, afschrijving en afboekingen.

Financiële baten en lasten								
Opbrengst van veranderingen	4.230	0,1%	2.110	0,1%	0	0,0%	0	0,0%
Rentebaten	1.041	0,0%	1.264	0,0%	655	0,0%	301	0,0%
Wanderveranderingen	-34.092	-0,3%	-1.854	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Rentelasten	-45.533	-1,1%	-47.587	-1,2%	-52.733	-1,0%	-60.242	-1,2%
	-74.354	-1,3%	-46.087	-1,1%	-52.078	-1,0%	-59.941	-1,2%
Resultaat voor belastingen	367.516	3,7%	223.476	5,5%	238.107	5,8%	317.280	6,3%
Belastingen	-53.493	-1,3%	-39.112	-0,8%	-49.779	-1,0%	-37.388	-0,7%
Resultaat deelnemingen	0	0,0%	0	0,0%	-13.196	-0,3%	0	0,0%
Resultaat na belastingen	312.023	3,4%	189.364	4,6%	226.130	4,5%	279.892	5,6%
EBIT	441.870	10,3%	269.573	6,8%	345.185	6,8%	377.221	7,5%
Winstrijzingen	266.842	6,3%	297.291	7,3%	308.768	6,8%	280.079	5,6%
EBITDA voor normalisatie	708.712	16,8%	566.864	13,9%	648.954	12,8%	657.300	13,1%
Normalisaties:								
1 Managementvergoeding 2022 lager ivm ziekte, daartegenover hogere externe- z.d. loonkosten	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
2 Dotatie voorziening dubieuze debiteuren	-20.725	-0,3%	-13.750	-0,4%	134.350	2,7%	0	0,0%
3 Baten voorgaande jaren	-20.725	-0,3%	-13.750	-0,4%	134.350	2,7%	0	0,0%
EBITDA na normalisatie	687.987	16,3%	499.114	12,0%	783.304	15,4%	657.300	13,1%
EBITDA na normalisatie gemiddeld	655.076							

Teneinde de jaarlijkse inkomensschade in te schatten zou als (grof) uitgangspunt kunnen worden een halvering van de gemiddelde omzet en een halvering van de (te besparen (kosten).

	2020	2021	2022	Gemiddelde
Omzet	5.074.570	4.081.371	4.211.031	4.455.657
Bruto winst	2.662.386	2.232.348	2.341.926	2.412.220
Kosten	2.317.201	1.962.775	1.900.056	2.060.010
Resultaat voor belastingen	345.185	269.573	448.970	354.576

Met een omzet van € 2.227.828 (€ 4.455.657:2) resteert met een gemiddelde brutowinstpercentage van 55% een brutowinst van afgerond € 1.225.000. rekening houdend met een kostenbesparing van circa 50% (€ 1.030.000) zou een resultaat overblijven van € 195.000. In vergelijking met het gemiddelde resultaat van circa € 355.000 betekent dit een daling van het bedrijfsresultaat/inkomen van circa € 160.000.

Als voor permanente inkomensschade de "formule" wordt gehanteerd van de Jaarlijkse inkomensschade x de duur (het aantal jaren) van de schade dan zou dit met een kapitalisatie factor van 7 (gebruiker) de inkomensschade neerkomen op 7 x € 160.000 = € 1.120.000.

Voorgaande schatting van de permanente inkomensschade gaat uit van forse aannames. Zoals eerder beschreven, gelden de fictieve en abstracte overwegingen zoals bij de begroting van vermogensschade bij inkomensschade minder.²³ Inkomensschade wordt veelal achteraf berekend dan vooraf ingeschat.

Van essentieel belang daarbij is wie in een formele nadeelcompensatieprocedure de bewijslast draagt. In beginsel is het, zo blijkt uit de rechtspraak²⁴, aan aanvrager of verzoeker ofwel de gedupeerde om de omvang van de schade en het oorzakelijk verband met de gestelde schadeoorzaak aan te tonen. De bewijslast komt het sterkst naar voren bij eerder genoemde stap 1: het aan te tonen causaal verband. Binnen het planschadestelsel wordt verwezen naar een oorzakelijk verband met het nieuwe planologische regime.²⁵ Bekend zijn gevallen waarbij de schade geen direct gevolg is van de gestelde schadeoorzaak.²⁶ Er kan een te ver verwijderd verband tussen de gestelde schade en de gestelde schadeoorzaak zijn maar ook een extra schakel in de causaliteitsketen.²⁷

In het verlengde van hetgeen hiervoor is beschreven over het causale verband wordt hieronder ingegaan op de rechtspraak die ervoor zorgt dat de schadebegroting van de permante inkomensschade minder hoog is dan de kapitalisatiefactor x het jaarlijkse inkomensverlies.

Bij de berekening van inkomensderving speelt de peildatum een belangrijke rol van betekenis. Gemist voordeel uit een op de peildatum nog niet aangevangen bedrijfsvoering wordt in beginsel niet vergoed²⁸. Wanneer een bepaalde bedrijfsvoering nog niet is gestart op de peildatum, dan komt een gemist voordeel daaruit niet voor vergoeding in aanmerking. Voor vermogensschade en inkomensschade geldt dezelfde peildatum²⁹. Door de kapitalisatiefactor wordt de vergoeding van de jaarlijkse inkomensschade gemaximeerd. De termijn van "voortgezet gebruik" wordt als schade beperkend of "voordeel-verrekening" gezien. De datum waarop het gestelde schadeveroorzakende besluit in werking is getreden, heeft te gelden als peildatum.³⁰ Indien de inkomensschade niet direct na de inwerkingtreding van het schadeveroorzakende besluit intreedt doordat de feitelijke handelingen ter uitvoering ervan pas later plaatsvinden, mogen de inkomsten die de benadeelde heeft verworven in de periode tussen de inwerkingtreding en de feitelijke uitvoering in mindering worden gebracht op de vergoeding voor de inkomensschade.³¹

²³ Illustratief hiervoor zijn de uitspraken waaruit blijkt dat een vergoeding van inkomensschade werd afgewezen omdat het gebruik krachtens overgangsrecht (gewoon) kon worden voortgezet. In deze uitspraken komt ter sprake dat inkomensschade slechts aan de orde zou zijn indien het toepasselijke overgangsrecht leidt tot een vermindering van de met de exploitatie van de onderneming te verwerven inkomsten. Vergelijk onder andere: ABRS 25 maart 2020, ECLI:NL:RVS:2020:856 (Veenendaal) en ABRS 18 maart 2020, ECLI:NL:RVS:2020:793 (tussenuitspraak Zuidplas).

²⁴ ABRS 14 maart 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BV8773 (Terneuzen), ABRS 23 oktober 2013, ECLI:NL:RVS:2013:1621 (tussenuitspraak Amersfoort), ABRS van 9 februari 2022, ECLI:NL:RVS:2022:402 (nadeelcompensatie Heerenpeel).

²⁵ ABRS 28 september 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2582 (Zutphen), overweging 3 van de (planschade)overzichtsuitspraak met verwijzing naar ABRS 5 augustus 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2462 (Rotterdam).

²⁶ ABRS 26 juni 2019, ECLI:NL:RVS:2019:2025 (De Lucht, Zaltbommel).

²⁷ ABRS 7 april 1997, BR 1999, 48 met noot P.C.E. van Wijmen.

²⁸ ABRS 15 februari 2006, nr. 200504305/1 (Wageningen), ABRS 5 november 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3968 (tussenuitspraak planschade Gemert).

²⁹ ABRS 20 september 2017, ECLI:NL:RVS:2017:2553 (tussenuitspraak Peel en Maas).

³⁰ Vergelijk ook Nadeelcompensatie vervoegd verbod pelsdierhouderij.

³¹ ABRS 30 mei 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BW6926 (Overijssel), ABRS 24 december 2013, ECLI:NL:RVS:2013:2580 (Westerschelde), ABRS 24 september 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3473 (Terneuzen), ABRS 18 januari 2017, ECLI:NL:RVS:2017:127 (Doetinchem), ABRS 16 mei 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BW5932 (tussenuitspraak Hulst), JB2012/164, ABRS 19 december 2018, ECLI:NL:RVS:2018:4165 (Peel en Maas), ABRS 7 oktober 2020, ECLI:NL:RVS:2020:2382 (Weesp), BR 2021/5 met noot I.P.A. van Heijst.

2.9. Vermogensschade én inkomensschade

In de gevallen bekend in de rechtspraak vindt - al dan niet gedeeltelijk - een verrekening plaats tussen de vermogensschade en de inkomensschade. In dit geval de inkomensschade vooraf met grote aannames geschat voor de eigenaar/gebruiker op € 1.120.000,00 en een vermogensschade voor de eigenaar geschat op een bedrag van € 300.000,00.

Gezien de aanzienlijke omvang van deze schade volstaat Gloudemans in deze analyse met de mededeling dat een klein deel van deze schade door gedragen zou moeten worden vanwege het normaal maatschappelijk risico. Ook in dit geval is er sprake van een overlappende post zijnde de huisvesting en de huisvestingskosten. Zou het op een formeel schadeadvies aankomen dan zou achteraf aan de hand van de gerealiseerde omzetsdaling en vergelijking van het resultaat de inkomensschade worden begroot en aanvullend worden beoordeeld of er ook nog aanvullend sprake zou zijn van een resterende waardedaling (vermogensschade). Niet uit te sluiten is dat er deskundigen zijn die overwegen dat in de vergoeding van de permanente inkomensschade de vermogensschade (gedeeltelijk of zelfs geheel) is verdisconteerd.

Omdat inkomensschade zich vooraf nagenoeg niet laat inschatten en afhankelijk is van grote aannames heeft Gloudemans hiervoor de systematiek willen laten zien. Conclusie is dat niet uit te sluiten is dat de permanent inkomensschade een behoorlijke omvang kan hebben uitstijgend boven de 1 miljoen euro. Gloudemans acht het om die reden zinvol om partijen (en de gemeente) erop te wijzen dat vooraf schade beperkend kan worden gehandeld. Het navolgende hoofdstuk ziet hier op toe.

3. SCHADEBEPERKEND HANDELEN

Het treffen van schadebeperkende maatregelen werkt aan twee kanten door. De overheid kan of moet de schade beperken door schadebeperkende maatregelen te treffen. Burgers en bedrijven worden geacht niet lijdzaam toe te zien en waar mogelijk de schade te beperken. Verwacht wordt een actieve houding van de burger waarin deze alle maatregelen neemt om de schade te voorkomen dan wel te beperken. Het gaat daarbij om de maatregelen die redelijkerwijs verwacht kunnen worden. Het niet voldoende inspanssen kan leiden tot een lagere vergoeding in de schade of helemaal geen vergoeding.

Daartegenover staat dat de kosten die zijn gemaakt ter beperking van de schade voor vergoeding in aanmerking kunnen komen. Daarbij moet aangetoond worden dat de gemaakte kosten daadwerkelijk hebben geleid tot een lager schadebedrag³². Deze schadebeperkingsverplichting is geïnspireerd door artikel 6:101 BW (eigen schuld) dat in nadeelcompensatiekwesties van overeenkomstige toepassing kan worden geacht. De omvang van de schadebeperkingsplicht wordt beperkt door de redelijkheid.

In het bestuursrechtelijk schadevergoedingsrecht (planschade en nadeelcompensatie) heeft in de loop der jaren een verschuiving plaatsgevonden waarbij het aspect "schade" is losgemaakt van de schadeoorzaak (in dit geval de rondweg en het verbod om vrachtverkeer). Schade (planschade/nadeelcompensatie) kan worden vergoed nadat de schadeoorzaak onherroepelijk is geworden op basis van het beginsel van de gelijkheid van openbare lasten en niet zoals vroeger op basis van het evenredigheidsbeginsel. Dit laatste beginsel houdt in dat de nadelige gevolgen van een besluit niet onevenredig mogen zijn in verhouding met het beoogde doel van dat besluit (gecodificeerd in art. 3:4 lid 2 Algemene wet bestuursrecht). Hierop voortbordurend zou in het onderhavige geval in plaats van een afwachtende houding aan te nemen ten aanzien van de permanente inkomensschade die zou kunnen ontstaan de komende jaren, vooraf door partijen getracht kunnen worden te zoeken naar maatregelen om de schade (in dit geval permante inkomensschade) te voorkomen.

Ook hiervoor kan met een schuin oog worden gekeken naar het onteigeningsrecht waarbij de post inkomensschade veelal afhangt van de voorvraag of de schadeloosstelling wordt "opgehangen" aan reconstructie/verplaatsing of liquidatie. Bij het berekenen van de schadeloosstelling kan (fictieve) reconstructie als uitgangspunt worden genomen waarbij wordt aangenomen dat het bedrijf op een locatie elders kan worden voortgezet. Gloudemans merkt hierbij op dat in een formele schadeprocedure achteraf de schade wordt geschat/berekend aan de feitelijke bedrijfsvoering en de lagere omzet of het lagere resultaat. Rechtspraak waarbij achteraf wordt geoordeeld overeenkomstig reconstructie (financieringsschade) is dan ook niet bekend. Om die reden schaaft Gloudemans dit onder de noemer "schade beperkend handelen" hetgeen aan de voorkant (voor de schadeoorzaak) zal moeten geschieden.

³²ABRS 27 mei 2020, ECLI:NL:RVS:2020:1284 (nadeelcompensatie Groningen), ABRS 10 april 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1131 (nadeelcompensatie Rederij Rembrandt B.V. Leiden).

Een dergelijk scenario is denkbaar en hieronder cijfermatig in grote lijnen uitgewerkt.

		Waarde huidig object € 1.060.000
Aankoop alternatief object	€ 1.600.000	
Waarde huidig object	€ 1.060.000	
Extra te financieren	€ 540.000	
Kosten kapitaal	4%	
Jaarlijks nadeel	€ 21.600	
Nieuw voor oud aftrek	30%	
Jaarlijks nadeel	€ 15.120	
Factor	10	
Financieringsschade	€ 151.200	
Bijkomende schade	p.m.	
Totale schadeloosstelling		€ 1.210.000

Partijen zouden kunnen overwegen om in samenspraak schadebeperkend te handelen voor wat betreft vooraf onzekere permanente inkomensschade. De schade beperkende handeling is dan gelegen in de vergoeding om een alternatieve locatie aan te wenden althans de "meer-investering" te financieren.

Overwogen kan worden het bestaande vastgoed te behouden tegen de daaraan gekoppelde waardedaling.

Partijen zouden vervolgens overeen kunnen komen dat de planschade/nadeelcompensatie met het hiervoor becijferde als vooraf "anderszins verzekerd" moet worden beschouwd zodat een latere gang naar een schadeprocedure wordt "afgesneden".

Er wordt dan feitelijk gewerkt, naar analogie van de onteigeningswet. Het is dan wel de vraag of dit juridisch houdbaar is omdat een formele titel tot onteigening ontbreekt. Er zou daarmee een ongewenste staatssteun discussie kunnen ontstaan. Gesteld zou echter kunnen worden dat Van Dijk dermate zwaar in zijn eigendomsrecht wordt geschaad dat een behandeling "naar analogie van" de onteigeningswet verdedigbaar is.

4. SCHATTING OMVANG NADEELCOMPENSATIE

Gloudemans heeft in deze analyse een inschatting gemaakt van de te verwachten nadeelcompensatie. Gloudemans heeft vastgesteld en aangegeven dat het te doen gebruikelijk is om de vermogensschade (zijnde een waardedaling) vooraf in te schatten maar dat inkomensschade vrijwel altijd achteraf wordt berekend nadat de schadeoorzaak is ontstaan.

Het vooraf inschatten van de permanente inkomensschade gaat gepaard met grove aannames. De zeldzame rechtspraak laat zien dat vervolgens inkomensschade en vermogensschade met elkaar worden verdisconteerd. Gloudemans heeft de systematiek inzichtelijk willen maken en de verschillende vormen van schade in onderstaand schema cijfermatig weergegeven. Een rekenkundige optelsom van de vooraf te schatten vermogensschade met de achteraf blijvende inkomensschade geeft geen reëel beeld. Dit geldt vooral ten aanzien van de geschatte permanente inkomensschade en de gehanteerde aannames.

Gloudemans heeft in deze analyse tot slot dan ook een aanbeveling gedaan en ter overweging meegegeven dat partijen vooraf in dit stadium schade beperkend kunnen handelen.

	Inkomensschade	Vermogensschade
Permanente inkomensschade exploitatie	Met grove aannames vooraf nagenoeg niet in te schatten € 1.200.000	
Bedrijfsmatig vastgoed		Inschatting vermogensschade vooraf ingeschat € 300.000
Uitkomst op 'nadeelcompensatie' basis:	Uitkomst in een bandbreedte van € 300.000 - € 1.200.000 (het is óf inkomensschade óf vermogensschade) : houdt vastgoed, hij krijgt € 1.200.000 maar dan wel toets achteraf op daadwerkelijke inkomensschade of hij krijgt € 300.000 en mag vastgoed houden, zonder toets achteraf	
Optie schadebeperking: financieringsschade	€ 150.000	€ 1.060.000
Uitkomst bij schade beperkend handelen	€ 1.210.000 draagt vastgoed over aan gemeente Finale transactie, geen toets achteraf	

Aldus gedaan ter plaatse in de maand februari 2024

Gloudemans,
namens deze de adviseurs



Het deskundigenadvies mag alleen worden toegepast door de opdrachtgever voor het doel waarvoor de opdracht is verstrekt.