

Kenniscafé planschade 13 maart 2019

Planschade, wat is dat? En wanneer heb je er recht op? Deze vragen kwamen op donderdag 7 december aan de orde tijdens een kenniscafé over planschade dat de provincie organiseerde. Kees van der Lee van SAOZ (Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken) gaf een toelichting op de mogelijkheden en onmogelijkheden om planschade te verhalen.

Planschade is de schade die kan ontstaan bij het vaststellen van een ruimtelijke plan zoals het provinciale inpassingsplan voor de windmolens langs de A16. Wanneer je denkt dat jouw woning minder waard is geworden als gevolg van de verandering van het ruimtelijke plan, kan je als eigenaar een planschadeclaim indienen bij de provincie. Tijdens de bijeenkomst lichtte Kees van der Lee het hele traject van een planschadetraject toe. Daarbij kwamen onder meer de mogelijkheden van bezwaar, beroep en hoger beroep aan de orde, evenals de wettelijke termijnen.

Diverse vragen kwamen tijdens deze bijeenkomst aan de orde. Hieronder gaan we per vraag in op het antwoord zoals gegeven tijdens de bijeenkomst. Dit verslag moet gelezen worden in samenhang met de bijbehorende presentatie van Kees van der Lee, SAOZ.

Vragen 13 maart:

Vraag: Wat zijn de kosten voor een planschadeprocedure bij de provincie Noord-Brabant?

Antwoord: Projectleider Erik Bruggink zoekt dat uit. N.B. Dat heb ik nog niet helder. Indien het we helder is, wordt het verslag op dit punt aangevuld/aangepast.

Vraag: Wanneer ben ik rechthebbende op planschade?

Antwoord: Je hebt mogelijk recht op planschade als je op de datum van inwerkingtreding van het nieuwe plan de woning in eigendom hebt. Wanneer je het eerder hebt verkocht, ben je dus geen rechthebbende. Ook als koper van een woning ben je rechthebbende als je op de datum van koop niet kon weten of vermoeden dat het bestemmingsplan aangepast zou gaan worden. Er zijn twee belangrijke data: de peildatum en de datum van voorzienbaarheid.

Peildatum Windenergie A16: 27 december 2018

Voorzienbaarheid: verschilt per gemeente.

Vraag: Is er een verband tussen de WOZ-waarde en de planschade?

Antwoord: Niet direct. De WOZ-waarde wordt o.a. bepaald door te kijken naar referentiewoningen in de omgeving van de eigen woning. De planschade wordt bepaald door de waarde te bepalen van de woning zelf vóór en na de bestemmingsplanwijziging.

Als er grote afwijkingen zijn: dan wordt er wel naar gekeken

Vraag: Wanneer kan ik een planschadeverzoek indienen?

Antwoord: Vanaf het onherroepelijk worden van het plan na uitspraak van de Raad van State. Het indienen van een verzoek kan tot 5 jaar na onherroepelijk worden.

N.B. de windmolens hoeven er dan nog niet te staan. Ook zonder dat de windmolens worden gebouwd kunt u recht hebben op planschade.

Vraag: Geldt de daadwerkelijke geluidswaarde of de maximale geluidswaarde die in bestemmingsplan of vergunning genoemd staat?

Antwoord: Het gaat om de maximale geluidswaarde van een bestemmingsplan of vergunning is opgenomen. Hoger dan dat niveau, dat altijd een jaargemiddelde is, mag het geluid niet zijn: dan hebben we het over handhaving. Bij planschade gaan we er vanuit de iedereen zich aan de regels houdt. Omdat planschade om de maximaal mogelijke geluidswaarden gaat, is dat het enige waar je in planschade rekening mee mag houden.

N.B.: begin juni 2019 wordt een kenniscafé over monitoring en handhaving gepland. In de [Nieuwsbrief Windenergie A16](#) leest u hierover meer.

Vraag: Geldt de schade alleen voor woningen?

Antwoord: Nee, ze is niet exclusief voor woningen. Dit ondanks dat de planschade bedoeld is als tegemoetkoming in het gederfde woongenot c.q. waardedaling van de woning. Een enkele keer vallen er ook bedrijfsgebouwen onder, als u kunt aantonen dat inkomsten gederfd worden door de bestemmingsplanwijziging.

Vraag: Geldt de planschade ook voor huurders?

Antwoord: Nee, huurders kunnen geen aanspraken maken op planschade. Dit is een tegemoetkoming voor de waardedaling van de woning. Hier heeft een huurder geen last van. Wel kan een huurder een lagere huur vragen. Dan kan de verhuurder vervolgens planschade claimen

Vraag: Is er een afstand aan te geven voor planschade?

Antwoord: Nee. Planschade is van vele factoren afhankelijk. Wel is het zo dat de laatste jaren een grotere afstand wordt aangehouden waarbinnen men voor planschade in aanmerking komt door de hogere ashoogtes van windmolens.

Vraag: Als er in de verstrekte omgevingsvergunning een bandbreedte wordt aangegeven voor een windmolen, wat telt dan voor de planschade?

Antwoord: Bij een bandbreedte van een ashoogte tussen bijv. 120 m en 150 m dan is 150 m de hoogte die geldt voor de taxatie van planschade ook al wordt er een windmolen met een ashoogte van 120 m gebouwd.

Vraag: Is het daadwerkelijke gebruik of de planologische bestemming maatgevend voor planschade?

Antwoord: De planologische bestemming. Een woning kent hierbij een hogere bescherming dan een bedrijfswoning. Een plattelandswoning en een voormalige agrarische woning liggen hier tussenin.

Vraag: Hoe verloopt de planschadeprocedure?

Antwoord: U dient eerst een verzoek bij de gemeente waar u woont ook al kunnen de windmolens in een andere gemeente staan. Na het planschadebesluit kunt u bezwaar maken bij de provincie, in beroep bij de rechtbank of zelfs in hoger beroep bij de Raad van State (afdeling bestuursrechtspraak).

Vraag: Kan ik mijn rechtsbijstandsverzekering benutten voor een planschadeverzoek?

Antwoord: Ja. Tip: als u een rechtsbijstandsverzekering is het aan te raden om deze in te schakelen. Zij hebben hier ervaring mee.

Vraag: Kan SAOZ als onafhankelijke taxateur door de provincie worden ingeschakeld bij planschadeverzoeken met betrekking tot Windenergie A16?

Antwoord: Ja. In principe wel, alhoewel de taxateurs die betrokken zijn geweest bij de risico-analyses planschade zijn uitgesloten in een planschadeprocedure.

Vraag: Wat is schaduwshade en wordt deze vergoed?

Antwoord: Vanaf het moment dat iedereen kan weten dat er windmolens komen (de zgn. voorzienbaarheidsdatum) en de peildatum (27 december 2018) ontstaat al schade. Als de eigenaar zijn huis verkoopt voor de peildatum dan bestaat er geen recht op een vergoeding van deze schade. Dit wordt schaduwshade genoemd.

Vraag: Welke vijf hindernissen moet ik nemen voor ik in aanmerking kom voor planschade?

Antwoord:

1. U moet op de peildatum eigenaar zijn
2. Er moet sprake zijn van een waardedaling zijn aan de woning door een planologische vergelijking tussen het geldende ruimtelijk regime voor de peildatum (wat mocht er eerst) en het onherroepelijke plan (wat mag er nu)
3. Alleen de relevante factoren vormen het beoordelingskader voor planschade: geluid, (uit)zicht, slagschaduw en omgevingskarakteristiek
4. De vergoedbaarheid van de planschade hangt af van de voorzienbaarheid
5. De planschade moet hoger zijn dan het Normaal Maatschappelijk Risico (2%-5%)

Vraag: Kan mijn hypotheek 'onder water' komen te staan door planschade?

Antwoord: Ja, dat kan theoretisch.

Vragen uit het eerste planschadecafé 8 december 2017:

Vraag: Wat is het normaal maatschappelijk risico?

Antwoord: De wetgever neemt in ogenschouw dat er een risico is dat je als inwoner van een gebied redelijkerwijs kunt verwachten. Daarbij kijkt de wetgever naar aspecten van maatschappelijk belang en of een ontwikkeling in het landschap past. Op basis daarvan bepaalt de rechter of je de eerste 2, 3, 4 of 5 procent van de planschade zelf moet dragen. Doorgaans leert de ervaring dat het normaal maatschappelijk risico bij windenergie op 2 of 3 procent wordt vastgesteld.

Vraag: Geldt voor het 'normaal maatschappelijk risico' dat de komst van windmolens en 380 kV twee afzonderlijke zaken zijn?

Antwoord: Ja, dit zijn twee verschillende planprocedures, dus er zijn ook twee verschillende planschadeprocedures mogelijk.

Vraag: Zijn er standaardmodellen om de planschade te bepalen?

Antwoord: Nee, het is altijd beredeneerd mensenwerk. Het gaat om een inschatting van wat de markt doet.

Vraag: Kan de waardedaling behalve op woningen ook betrekking hebben op een heel bedrijf?

Antwoord: Dat kan als het van invloed is op de bedrijfsvoering. Kees van der Lee noemt het voorbeeld van een showroom: deze schadeclaim is afgewezen door de rechter, omdat de bedrijfsvoering niet gehinderd werd.

Vraag: Is er verschil tussen planschade op het platteland of de stad?

Antwoord: Ja, het gaat namelijk om de beoordeling van de 'omgevingskarakteristiek' en die is per definitie voor het platteland en de stad verschillend

Vraag: Hoe lang duurt een planschadeprocedure?

Antwoord: Als alle (wettelijke) termijnen maximaal gebruikt worden, duurt een procedure 50 weken. Het kan veel sneller.