

Burger delft te vaak het onderspit bij planschade

Ook rechters grijpen niet in en oordelen al snel dat een uitgebracht deskundigenadvies geen gebreken vertoont

Ruud van Domselaar

Nederland is hard bezig de Europese afspraak na te streven om 14% duurzame energie op te wekken in 2020. De windturbines schieten niet alleen op zee, maar ook in de buurt van woonwijken als paddenstoelen uit de grond. In dat laatste geval ondervinden bewoners vaak enorme geluidsoverlast en wordt het karakter van het gebied dusdanig aangetast dat zij hun woning in waarde zien dalen.

Om deze schade vergoed te krijgen kunnen deze burgers een tegemoetkoming in planschade aanvragen bij de gemeente. In het geval dat de WOZ-beschikking en de door de bewoners ingeschakelde taxateur aangeven dat de waarde van de woning met enkele tienduizenden euro's is verlaagd, lijkt dit hét schoolvoorbeeld te zijn voor het toegekend krijgen van een planschadevergoeding. De bewoner kan echter van een koude kermis thuiskomen als hij het besluit van de gemeente en — in een later stadium — de uitspraak van de rechter ontvangt.

In de praktijk, waarbij ik zo'n 150 gedupeerden bijsta, zie ik de terughoudendheid in het planschaderecht steeds meer naar voren komen. De werkelijkheid ziet er dan ook minder rooskleurig uit dan R. Raemakers beweert in zijn artikel in Het Financieele Dagblad van 22 januari. Volgens hem zou een planschadeverzoek 'gegarandeerd kassa' zijn.



Niet alleen gemeenten en rechters zijn zeer terughoudend in het toekennen van een planschadevergoeding, maar ook de door de gemeente aan te wijzen onafhankelijk adviseur maakt gewillig gebruik van de negatief voor de burger uitpakende jurisprudentie. Zo wordt door de adviseur voorkomen dat de gemeente wordt opgezadeld met hoge planschadevergoedingen.

De onafhankelijk adviseur is de sleutelfiguur in de planschadeprocedure. Hij is degene die het adviesrapport opstelt, hetwelk de gemeente vrijwel altijd aan haar besluit omtrent de planschadeaanvraag ten grondslag legt. De onafhankelijk adviseur (die afhankelijk is van de opdrachten van de gemeente) is blijkbaar bang dat hij door de gemeente wordt teruggefloten omdat hij te 'loyaal' zou zijn naar de burger.

Een goed voorbeeld waaruit blijkt dat een burger wordt tegengewerkt, zijn planschadeverzoeken omtrent het hiervoor genoemde voorbeeld van windturbines. Zo zijn er bijvoorbeeld veel (internationale) onderzoeksrapporten beschikbaar die de geluidsoverlast bevestigen. De adviseur kijkt echter alleen naar de bekend zijnde onderzoeksrapporten die ten grondslag liggen aan de planologische wijziging.

Als uiteindelijk toch vergoeding wordt gegeven gaat het vaak om fractie van de opgetreden schade

Mocht de adviseur na veel wikken en wegen bepalen dat de aanvrager in een planologisch nadelige positie is komen te verkeren, dan zoekt hij al snel naar redenen om het normaal maatschappelijk risico — dat wettelijk is vastgesteld op in beginsel 2% — naar een hoger percentage te brengen. Daardoor komt de aanvrager alsnog niet in aanmerking voor een planschadevergoeding.

Mocht de onafhankelijk deskundige er echt niet omheen kunnen en moeten concluderen dat de schade boven het normaal maatschappelijk risico uitstijgt, dan is het de vraag in hoeverre recht wordt gedaan aan de omvang van de schade.

Een uitgebreid contra-taxatierapport wordt door de gemeente vrijwel direct van tafel geveegd. Dit geldt ook als zij eerder de WOZ-waarde met enkele tienduizenden euro's heeft verlaagd door de planologische wijziging. Ook rechters grijpen niet in en oordelen al snel dat het deskundigenadvies geen gebreken vertoont.

Kortom, een burger zal heel wat hordes moeten nemen alvorens hij een planschadevergoeding toegekend zal krijgen en zal zonder juridische bijstand al snel met een kluitje in het riet worden gestuurd.

Mocht hij uiteindelijk een planschadevergoeding krijgen, dan gaat het in veel gevallen om een fractie van de daadwerkelijk opgetreden planschade.

Mr. R. van Domselaar is werkzaam bij Amice Advocaten in Utrecht.

