

Schadevergoeding en vergunningbeëindiging



Ad van Heesbeen

&

Stijn Berns

3 september 2020



Schadeberekening bij exploitatiebeëindiging

- **Onteigening versus nadeelcompensatie**
- **Eigendomsontneming <-> eigendomsregulering**
- **Prof. Van Wijmen systematiek onteigening**
- **Tjepkema art 6:95 BW**

Schadeberekening bij exploitatiebeëindiging

- **Onteigening versus nadeelcompensatie**
- **Open normen beperkte (beleidsregels)**
- **Gedoogplicht kent een vergelijkbare zoektocht**

Gerechtshof Den Bosch 16 juni 2009

Financiële compensatie is qua karakter en resultaat vergelijkbaar met Onteigeningswet.

Gerechtshof Den Haag 23 januari 2016; "Geen onteigening in de zin van de Ow; geen grond om schade te begroten aan de hand van of naar analogie van de Onteigeningswet"

Schadeberekening bij exploitatiebeëindiging

- **Onteigening: Vaststelling schadeloosstelling door de rechter_**
- **Gedoogplicht Belemmeringenwet Privaatrecht: Vaststelling schadeloosstelling door de rechter_**
- **Nadeelcompensatie: waaronder gedoogplichten Waterwet en Wet natuurbeheer toetsing door bestuursrechter op basis van verzoek**
 - **Marginale toetsing**
 - **Volle toetsing NMR en causaal verband**

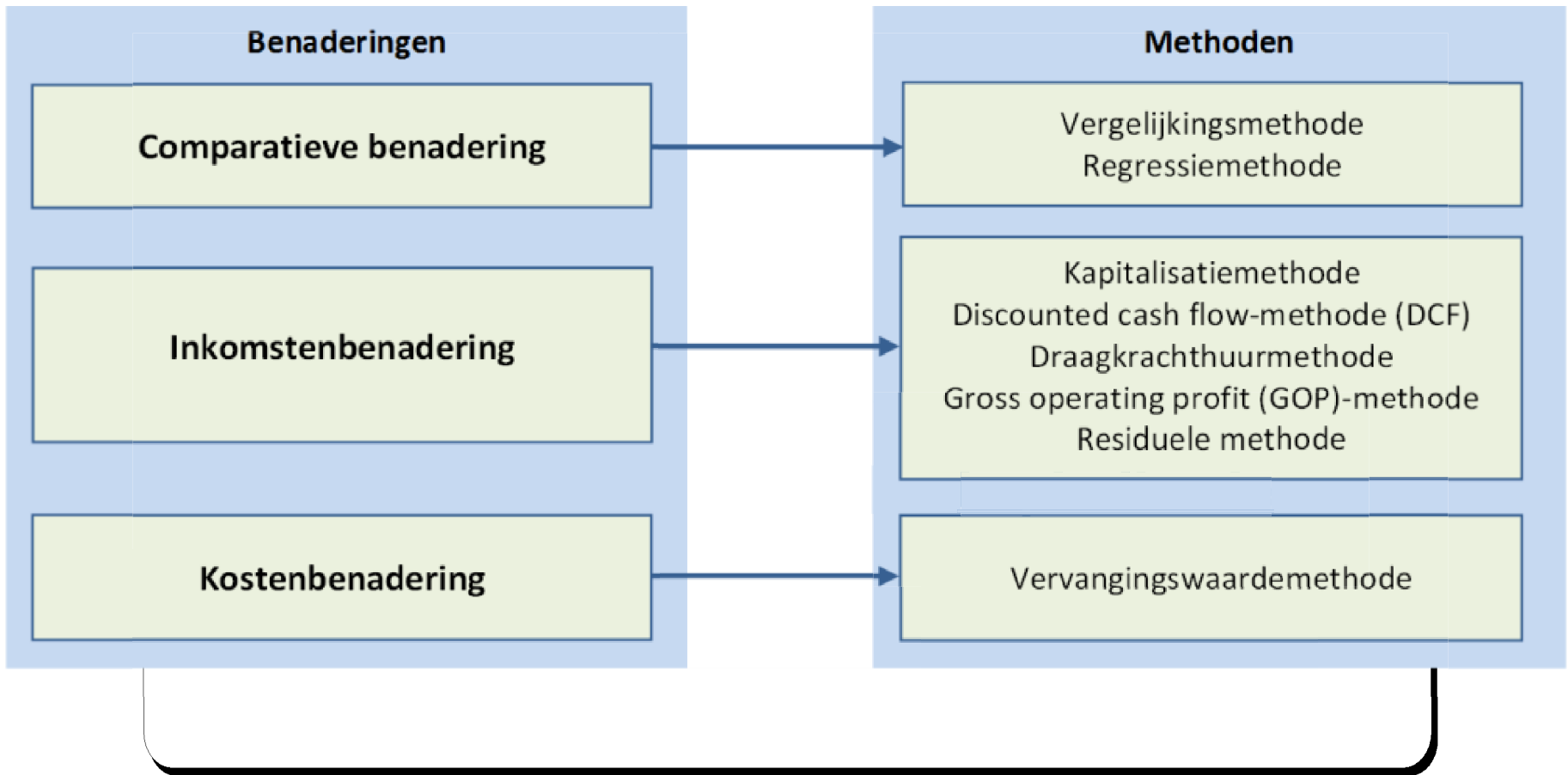
Schadeberekening bij exploitatiebeëindiging

- **Schade vaststellen bij nadeelcompensatie**
- **Specifiek**
 - **Causaliteit (redelijke toerekening, planvergelijking)**
 - **Toerekeningsvragen**
 - **Normaal maatschappelijk risico**
- **Generiek**
 - **Waarderings- en berekeningsmethodieken**

Schade(loosstelling) tijdelijke intrekking vergunning

- **Intrekkingsbesluit IenW standplaatsvergunning**
- **ECLI:NL:RvS:2006:AW4004**
- **Inkomstenschade naar onteigeningsrecht**
 - **Vermijdbare kosten**
 - **Tijdelijke opslag Foodcar**
 - **Tijdelijk vervangend werk**
- **Schade vastgesteld op € 40.072,00**
- **40% korting op schadebedrag; “duur van het werk”**

Nadeelcompensatie en vastgoed



Inkomstenbenadering

- **DCF-methode geaccepteerd**
ECLI:NL:RVS:2020:1656
- **NAR- en BAR-methode**

Verhouding vermogensschade en inkomensschade

Westerschelde – jurisprudentie

ABRS 12 oktober 2011, ECLI:NL:RVS:2011:BT7434 nr. 201101428/1/H2 (Breskens)

ABRS 24 september 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3476 (Westerschelde)

ABRS 16 mei 2012, LJN BW5932, nr. 201100552/1/A2 (tussenuitspraak) en ABRS 28 november 2012, LJN BY4355, nr. 201100552/1/A2 (einduitspraak)

Tankstation Hardenberg

ABRS 30 mei 2012, nr. 201104496/1/T1/A2 (tussenuitspraak) en ABRS 6 februari 2013, LJN BZ0707, nr. 201104496/1/A2 (einduitspraak)

Tankstation N381 (Fryslân)

ABRS 26 augustus 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2688.

Vermogensschade gebaseerd op huurinkomen x factor 10 volgens het onteigeningsrecht daarom vermogensschade al verdisconteerd in de hoogte van de gekapitaliseerde inkomensschade zodat die vermogenswaarde bij het bepalen van de hoogte van de vermogensschade buiten beschouwing kan worden gelaten.

Schadeberekening bij exploitatiebeëindiging

Bij het begroten van de schade moeten altijd keuzes worden gemaakt. Het gaat erom dat die keuzes redelijk en aanvaardbaar zijn.

ABRS 16 december 2015 ECLI:NL:RVS:2015:3819.

Belangrijke elementen

- Tijdelijke / permanente schade
- Planologie (maximaal) en werk
- Fictie / werkelijkheid

Fictieve schade: ABRS 9 januari 2019, ECLI:NL:RVS:2019:46.

In abstracto: ABRS 12 juli 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1866).

Directe schade: planvergelijking en taxatie vermengt zich (overgangsrecht, uit te werken verplichtingen).

- Vermogensschade / Inkomensschade / en?



Permanente schade

Nadeelcompensatie

/

Gedoogplichten

Directe planschade

/

Indirecte planschade

Tracéwet

Waterwet

Belemmeringenwet
Privaatrecht

Wet natuurbeheer

Wet Milieubeheer

Wet ruimtelijke
ordening

Volgordelijk

- 1. Causaal verband: schade en schadeoorzaak**
- 2. Begroten van de schade**
- 3. Vergoedbaarheid van de schade
(NMR en risicoaanvaarding)**

Causaal verband

Zou de schade ook zijn ontstaan zonder de maatregel? (Conditio sine qua non)

Geen verband dan voorkeur aantonen andere schadeoorzaak.

Planologie en vergunning

- Extra schakel in de causaliteitsketen

Strengere milieuvoorschriften als gevolg van een nieuwe bestemming van nabijgelegen percelen en de daaruit voortvloeiende kosten. Deze kosten werden vergoed. Kosten om te voldoen aan een na de bestemmingswijziging vastgestelde richtlijn werden niet vergoed. Indien de omstandigheden die de schade veroorzaken, niet rechtstreeks verband houden met de wijziging van het planologisch regime, kan de schade niet worden toegerekend aan het nieuwe bestemmingsplan. ABRS 7 april 1997, BR 1999, 48.

- Te ver verwijderd causaal verband

ABRS 26 juni 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:2025). Te ver verwijderd verband tussen het Tracébesluit A2, respectievelijk het intrekingsbesluit van de vergunning en de gestelde schade.

Causaal verband / vergelijking

Vergunning in de planologische/juridische vergelijking

Aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid, geen feitelijke beoordeling cumulatie luchtkwaliteit of cumulatie geluid.

Vergunning kan worden ingetrokken!

ABRS 24 september 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3480 (Schutterij)

ABRS 6 augustus 2014, ECLI:NL:RVS:2014:2935 (Son en Breugel)

Vergunning op de schadegevoelige (onroerende zaak)

Koppeling met planologie. Zonder vergunning wat resteert?

Verwerkingsbedrijf: Vergunning voor onbepaalde tijd maar geluidscherm in planologische zin voor 5 jaar.

Vergunning op andermans eigendom (grond, water)

Relatie tot het vermogen (vermogenschade);

Relatie tot de exploitatie (inkomensschade).

Vergoedbaarheid van de schade

Risicoaanvaarding

Actief:

ABRS 14 december 2019 ECLI:NL:RVS:2019:40863 (bij directe schade tijdelijk voordeel)

Wat te doen met een na aankoop verkregen vergunning?

Normaal maatschappelijk risico:

Aard en duur van de vergunning

- Is de periode te overzien? Eeuwigheidswaarde, tot in de lengte der dagen? Risico op intrekking groeit naarmate de tijd verstrijkt?
- Concern / substitutie

Vergoedbaarheid van de schade

Art. 6.3 Wro

Met betrekking tot de voor tegemoetkoming in aanmerking komende schade betrekken burgemeester en wethouders bij hun beslissing op de aanvraag in ieder geval:

- a. de voorzienbaarheid van de schadeoorzaak;
- b. de mogelijkheden van de aanvrager om de schade te voorkomen of te beperken.

- **Kosten maatregelen**
- **Compensatie in natura (teruggeven vergunning?)**
- **Voortgezet gebruik (zelfde peildatum)**
- **Overgangstermijn**
 - Verrekening voordeel en/of schade beperkend handelen?
 - ABRS van 24 december 2013, ECLI:NL:RVS:2013:2580.
 - ABRS 24 september 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3473).
 - ABRS 19 december 2018, ECLI:NL:RVS:2018:4165 (Peel en Maas).

Begroting van de schade

- **Vaak nadeelcompensatie achteraf**
- **Gemist voordeel uit een op de peildatum nog niet aangevangen bedrijfsvoering wordt in beginsel niet vergoed**

- ABRS 15 februari 2006, nr. 200504305/1

- **Aard van de vergunning:**

Vergunning te koppelen aan het vermogen (vastgoed) of aan de exploitatie

Begroting van de schade

- **Vermogensschade** (indirecte schade, directe schade, inkomstenbenadering)
- **Eerst inkomensschade**
- **Eenzelfde bron** (huurinkomen)
 - ABRS d.d. 29 juni 2000, nr. 199900878/1 BR 2001, (Vlaardingen) met noot P.C.E. van Wijmen (toevalligheid factor 10)
 - ABRS 12 juni 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1889 (Gemert Bakel)

Begroting van de schade

Vereenzelviging (vastgoed B.V– en exploitatie B.V)

- ABRS 6 april 2016, ECLILNL:RVS:2016:906 (Motel Nuland Rijksweg A59), Exploitatie B.V. en Beheer B.V.

- ABRS 18 januari 2017, ECLI:NL:RVS:2017:127 (Carwash Doetinchem)

Carwash heeft met de enkele stelling dat ook zij vermogensschade lijdt, niet aannemelijk gemaakt dat dit onjuist is. Het vorenstaande in aanmerking genomen alsmede dat voor huurders het hanteren van kapitalisatiefactor 7 gebruikelijk is (vergelijk de uitspraak van de Afdeling van 16 mei 2012, ECLILNL:RVS:2012:BW5932, is met de toepassing van kapitalisatiefactor 8 afdoende rekening gehouden met de positie van Carwash in haar vennootschapsrechtelijke relatie met Hadeco. Het betoog van Carwash dat de rechtbank ten onrechte is uitgegaan van kapitalisatiefactor 8 faalt.

- ABRS 11 juni 2008, LJN BD3621, nr. 200707766/1 (Berkelland)

De Afdeling vindt in afwijking van de in het onteigeningsrecht voor een eigenaar gebruikelijke kapitalisatiefactor 10, een factor 8 acceptabel acht met de motivering:

“nu het in dit geval geen onteigening betreft maar omzetschade die samenhangt met de exploitatie van een onderneming en niet met eigendomsverhoudingen”.

Begroting van de schade

Aard en duur van de vergunning in relatie tot:

- **het causaal verband en de planvergelijking**
- **de schadebegroting**
- **het normaal maatschappelijk risico**