



SAOZ

ADVISEUR IN ONROERENDE ZAKEN

PLANSCHADE

Zekerheid voor alles | mr. drs. C.M.L. (Kees) van der Lee | SAOZ | September 2011

Planschade: “Zekerheid voor alles”

De planschade procedure is in de afgelopen periode steeds verder verhard en in veel gevallen verworden tot een juridisch steekspel. Met de introductie van de initiatiefnemer/contractant als belanghebbende in de planschadeprocedure, zijn de tegenstellingen in de belangen groter geworden. De economische crisis heeft voorts geleid tot een versterkte focus van initiatiefnemers op kostenbeperking, waaronder beperking van planschadekosten.

Daar waar planschade tot voor kort met name als een “smeermiddel” voor planologische procedures werd gezien, verschuift het denken over planschade aan de zijde van initiatiefnemers meer en meer naar een kostenpost, waartegenover geen baten staan. En de aanvragers om tegemoetkoming in planschade hebben zich geconfronteerd gezien met de introductie van het “maatschappelijk risico”, waardoor bij schade die geleden is ná 1 juli 2008 een aanmerkelijk deel niet meer voor vergoeding in aanmerking komt.

Verminderde acceptatie planschadeadviezen

Met de verscherping van de tegenstellingen in de belangen, is ook de acceptatie van gemeentelijke beslissingen op het gebied van planschade duidelijk aan “erosie” onderhevig. Steeds vaker (en feller) worden planschadebesluiten bestreden door initiatiefnemers of de aanvrager; vaak zelfs door beiden tegelijk. De in 2008 door de nieuwe Wro geschapen wettelijke basis voor vergoeding van deskundigenkosten heeft daarbij tevens tot gevolg gehad, dat vaker gebruik wordt gemaakt van juridische en taxatietechnische ondersteuning door bijvoorbeeld advocaten en taxateurs.

Belang bestendigheid adviezen wordt groter

Onder deze omstandigheden wordt het steeds belangrijker, dat aan beslissingen om aanvragen om tegemoetkoming in planschade een degelijk advies van een onafhankelijke deskundige ten grondslag ligt. Het advies dat in de planschadeprocedure wordt uitgebracht is namelijk de eerste gelegenheid, waarbij de in de procedure betrokken partijen hun wederzijdse meningen duidelijk kenbaar maken.

Planschadeadviezen worden door de betrokken partijen steeds gedetailleerder bestreden; ook worden door de betrokken partijen steeds vaker andere, minder zakelijke argumenten naar voren gebracht om het planschadeadvies zoveel als mogelijk te ontkrachten. De onderbouwing van adviezen wordt daardoor steeds belangrijker. Het is niet alleen meer een formeel noodzakelijke stap, maar van essentieel belang om grotere schade en vertraging in het proces te voorkomen.

Parallel aan deze ontwikkelingen kan geconstateerd worden, dat de kwaliteit van planschadeadvisering onder druk dreigt te komen door de sterk toegenomen (prijs) concurrentie tussen adviseurs. Door de focus

op prijs worden adviezen afgeleverd, die in procedures geen stand houden, aantoonbaar aanvechtbaar zijn en die niet voldoen aan minimale kwaliteitseisen.

Beide ontwikkelingen leiden in combinatie met elkaar tot een steeds kleiner wordende acceptatie van het advies van de onafhankelijke planschadeadviseur. Dit terwijl gemeenten in toenemende mate moeten kunnen vertrouwen op de juistheid van het advies, omdat zij zelf de kennis niet of onvoldoende in huis hebben om de inhoud van het advies uitgebreid te verifiëren. Terwijl ze er richting gedupeerden wel op moeten kunnen rekenen en vertrouwen.

Gevolgen van ondeugdelijke planschade-adviezen

Ondeugdelijke planschadeadviezen kunnen leiden tot vervelende consequenties, zoals (onnodige) bezwaar- en beroepsprocedures, de noodzaak tot inzet van extra capaciteit van het eigen ambtelijk apparaat, hogere rentekosten, verstoorde verhoudingen met zowel de aanvragers als eventuele initiatiefnemers, alsmede gezichtsverlies. Gemeenten zullen er alles aan willen doen, dit te vermijden.

Wat kunt u als gemeente doen?

Bij twijfel over de validiteit c.q. beroepsbestendigheid van het advies wordt steeds vaker gebruik gemaakt van advisering in twee instanties: second opinion advisering. Alhoewel dit uiteraard kostenverhogend werkt, kan in veel gevallen een second opinion de kwaliteit van de besluitvorming in planschadeprocedures sterk verhogen.

Het gevolg is: een grotere acceptatie van de door de gemeente te nemen beslissing, een sterkere positie in eventuele bezwaar- en beroepsfase en het voorkomen van onnodige schadeposten die inherent zijn aan ondeugdelijke advisering. Ook voor eventuele toekomstige claims met betrekking tot dezelfde schadeoorzaak is het van groot belang, dat duidelijkheid bestaat over de planschadeaanspraken. Ook op deze wijze draagt een goede second opinion bij aan het voorkomen van onnodige toekomstige problemen.

Over de auteur:

drs. C.M.L. (Kees) van der Lee is directielid bij SAOZ, een onafhankelijk adviesbureau op het gebied van taxaties, onteigeningen, risicoanalyses, planschade, nadeelcompensatie en verwante schaderegelingen bij planologische projecten. De heer Van der Lee is gespecialiseerd in planschade en nadeelcompensatie en is bij SAOZ vakinhoudelijk verantwoordelijk voor de advisering op deze terreinen. Daarnaast is hij als docent verbonden aan de Bestuursacademie Nederland en treedt hij regelmatig op als spreker tijdens seminars en congressen van zowel SAOZ als derden.