



SAOZ

ADVISEUR IN ONROERENDE ZAKEN

ADVIES NADEELCOMPENSATIE

met betrekking tot het verzoek om schadevergoeding van de heer [REDACTED] ten aanzien van de onroerende zaak [REDACTED] te Groningen

opdracht	20220309
status	definitief
datum	22 september 2022
adviseur	[REDACTED]

STICHTING ADVIESBUREAU ONROERENDE ZAKEN

POSTBUS 29196 • 3001 GD ROTTERDAM • BEZOEKADRES KRUISPLEIN 484 • ROTTERDAM

T 010 – 469 3899 • INFO@SAOZ.NL • WWW.SAOZ.NL • IBAN NL21INGB0000508019 • BTW NL002767661B01 • KVK 41126679

TAXATIES • RISICOANALYSES • PLANSCHADE • NADEELCOMPENSATIE • JURIDISCHE ONDERSTEUNING • TRAININGEN

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	3
1.1	Opdrachtverlening	3
1.2	Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken	3
1.3	Deskundige en validatie.....	3
2	VERZOEK EN VERZOEKER.....	5
2.1	Verzoek om schadevergoeding en procesverloop	5
2.2	Verzoeker en onroerende zaak.....	6
3	WIJZE VAN BEHANDELING	9
3.1	Bij het advies betrokken stukken en bescheiden.....	9
3.2	Opname taxatie woning.....	9
3.3	Conceptadvies en reactiemogelijkheid.....	9
3.3.1	Beoordeling zienswijze gemeente Groningen	9
3.3.2	Beoordeling zienswijze verzoeker.....	11
4	SCHADEOORZAAK	14
5	JURIDISCH KADER	15
6	BEOORDELING VOORZIENBAARHEID EN ACTIEVE RISICOANVAARDING ...	16
7	SCHADEBEOORDELING.....	17
7.1	Inleidende overwegingen.....	17
7.2	Samenvatting gestelde schade.....	17
7.3	Selectie van de relevante aspecten	17
7.4	Uitkomst vergelijking.....	22
8	WAARDERING.....	23
8.1	Waardering onroerende zaak en waardevermindering.....	23
8.2	Beoordeling betekenis van en verhouding tussen de waardering in het kader van nadeelcompensatie en de WOZ waardering	24
9	ALGEMENE OVERWEGINGEN NORMAAL MAATSCHAPPELIJK RISICO.....	29
10	BEOORDELING NORMAAL MAATSCHAPPELIJK RISICO PERMANENTE WAARDEVERMINDERING	31
10.1	Bepaling minimaal normaal maatschappelijk risico	31
10.2	Bepaling normaal maatschappelijk risico	31
11	BEOORDELING OVERIGE VERGOEDINGEN	34
11.1	Wettelijke rente.....	34
12	CONCLUSIE EN ADVIES.....	35

1 INLEIDING

1.1 Opdrachtverlening

De gemeente Groningen heeft de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken, hierna afgekort tot SAOZ, op 13 mei 2022 verzocht om advies uit te brengen over het verzoek om nadeelcompensatie van de heer ██████████ ten aanzien van de onroerende zaak ██████████ te Groningen, nader te noemen “verzoeker”.

1.2 Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken

De Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken (SAOZ) is een onafhankelijk en deskundig adviesbureau op het gebied van het bestuursrechtelijk schadevergoedingsrecht.

SAOZ vervult in het onderhavige dossier de rol van onafhankelijk adviseur zoals bedoeld in artikel 3:5 van de Algemene wet bestuursrecht en in de rechtspraak¹.

Dit betekent dat SAOZ, met inachtneming van de van toepassing zijnde wettelijke kaders en de stand van de rechtspraak, een zelfstandig, onpartijdig en deskundig onderzoek heeft uitgevoerd naar de eventuele aanspraken die verzoeker kan hebben op een tegemoetkoming in de schade op basis van het stelsel van nadeelcompensatie. De uitkomsten van dit onderzoek kunnen worden gehanteerd bij de verdere besluitvorming met betrekking tot het onderhavige verzoek om schadevergoeding.

1.3 Deskundige en validatie

Dit advies is samengesteld door de heer ██████████, als senior-adviseur verbonden aan SAOZ en als deskundige geregistreerd bij het Landelijk Register van Gerechtelijk Deskundigen.

Bij de beoordeling van het dossier is, als taxateur, de heer mr. ██████████ geregistreerd in het Landelijk Register van Gerechtelijke Deskundigen (LRGD) alsmede het Register DOBS, betrokken.

De heer ██████████ verricht de werkzaamheden uitdrukkelijk binnen het door ons bepaalde juridische kader. De uitkomsten hiervan zijn verwerkt in het in dit advies opgenomen taxatierapport.

¹ zie onder meer ABRS d.d. 22 mei 2013, ECLI:NL:RVS:2013:CA0665

Het advies is intern juridisch en financieel gevalideerd door de heer mr. [REDACTED], als senior-adviseur verbonden aan SAOZ en als deskundige geregistreerd bij het Landelijk Register van Gerechtelijk Deskundigen.

2 VERZOEK EN VERZOEKER

2.1 Verzoek om schadevergoeding en procesverloop

Op 5 augustus 2019 heeft de gemeente Groningen een verzoek om nadeelcompensatie ontvangen van verzoeker.

Het verzoek heeft betrekking op de door verzoeker gestelde waardevermindering van zijn woning als gevolg van het plaatsen van een bushalte/abri tegenover de woning. Verzoeker meent dat deze waardevermindering, in een WOZ procedure bepaald op € 50.000,-, voor tegemoetkoming ten titel van nadeelcompensatie in aanmerking dient te komen en heeft om die reden een beroep gedaan op de Algemene nadeelcompensatieverordening van de gemeente Groningen. Het verzoek is als bijlage aan het advies gehecht.

Bij besluit van 21 januari 2020 heeft het college van burgemeester en wethouders het verzoek om nadeelcompensatie afgewezen. Ter onderbouwing van deze afwijzing, heeft het college verwezen naar het definitieve advies van de schadeadviescommissie van de gemeente. Het primaire besluit, alsmede het advies van de schadeadviescommissie zijn als bijlage aan het advies gehecht.

Bij beslissing op bezwaar van 9 april 2021 heeft het college van burgemeester en wethouders het door verzoeker ingestelde bezwaar tegen de beslissing van 21 januari 2020 ongegrond verklaard. Ter onderbouwing van de ongegrondverklaring, heeft het college verwezen naar het advies van de bezwaarschriftencommissie van de gemeente alsmede naar een aanvullend advies van de (taxateur van de) schadeadviescommissie. De beslissing op bezwaar, alsmede het advies van de bezwaarschriftencommissie en het aanvullende advies van de schadeadviescommissie, zijn als bijlage aan het advies gehecht.

Bij uitspraak van 25 april 2022 heeft de rechtbank Noord-Nederland het door en namens verzoeker ingestelde beroep ten de beslissing op bezwaar van 9 april 2021, gegrond verklaard en het college van burgemeester en wethouders opgedragen, met inachtneming van de uitspraak, een nieuwe beslissing op bezwaar te nemen. Naar de mening van de rechtbank is onvoldoende inzichtelijk waarom het enkele verschil in WOZ-waarde ten opzichte van naastgelegen woningen maakt dat niet van de WOZ-waarde van de woning van eiser kan worden uitgegaan. De rechtbank verwijst in dit verband naar het advies van de bezwaarcommissie.

Daarin is onder andere van belang geacht dat de WOZ-waarde van de woning van eiser naar aanleiding van een bezwaarprocedure opnieuw is vastgesteld, niet is gebleken dat de eigenaren van de woningen op [REDACTED] bezwaar hebben gemaakt tegen de WOZ-waarde en dat bij de waardebepaling rekening is gehouden met de bushalte/abri. Ook is volgens de bezwaarcommissie niet inzichtelijk gemaakt dat de WOZ-waarde van de buurpanden wel overeenkomen met de marktwaarde.

Gelet op het bovenstaande zal SAOZ, rekening houdende met de feiten en omstandigheden van het geval en hetgeen reeds is verhandeld in de eerdere procedures, de vraag beantwoorden of de waarde van de woning van verzoeker vanwege het plaatsen van een bushalte/abri tegenover de woning, is verminderd.

Indien dit naar het oordeel van de SAOZ het geval is, zal vervolgens -aan de hand van een taxatie van de waarde direct voorgaand aan de schadepeildatum en een taxatie van de waarde direct na de schadepeildatum, alsmede aan de hand van criteria behorende tot het stelsel van nadeelcompensatie- de aard en omvang van de waardevermindering vaststellen.

Bij het bepalen van de aard en omvang van de waardevermindering zal SAOZ ook de betekenis van de vastgestelde waardevermindering van de WOZ-waarde betrekken. Ten slotte zal SAOZ onderzoek doen naar de vergoedbaarheid van de waardevermindering, waarbij specifiek aandacht zal worden geschonken aan het aspect van het normaal maatschappelijke risico.

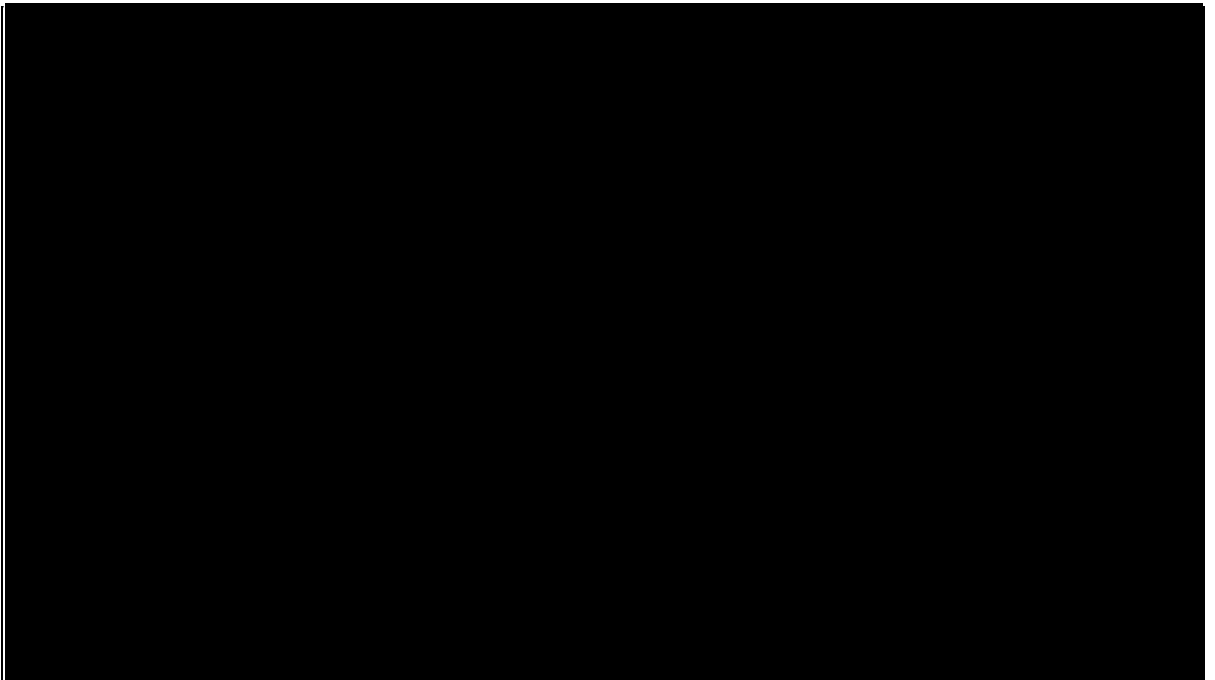
2.2 Verzoeker en onroerende zaak.

Het verzoek om nadeelcompensatie is ingediend door de [REDACTED], als eigenaar-gerechtigde van de onroerende zaak, gelegen aan de [REDACTED] te Groningen.

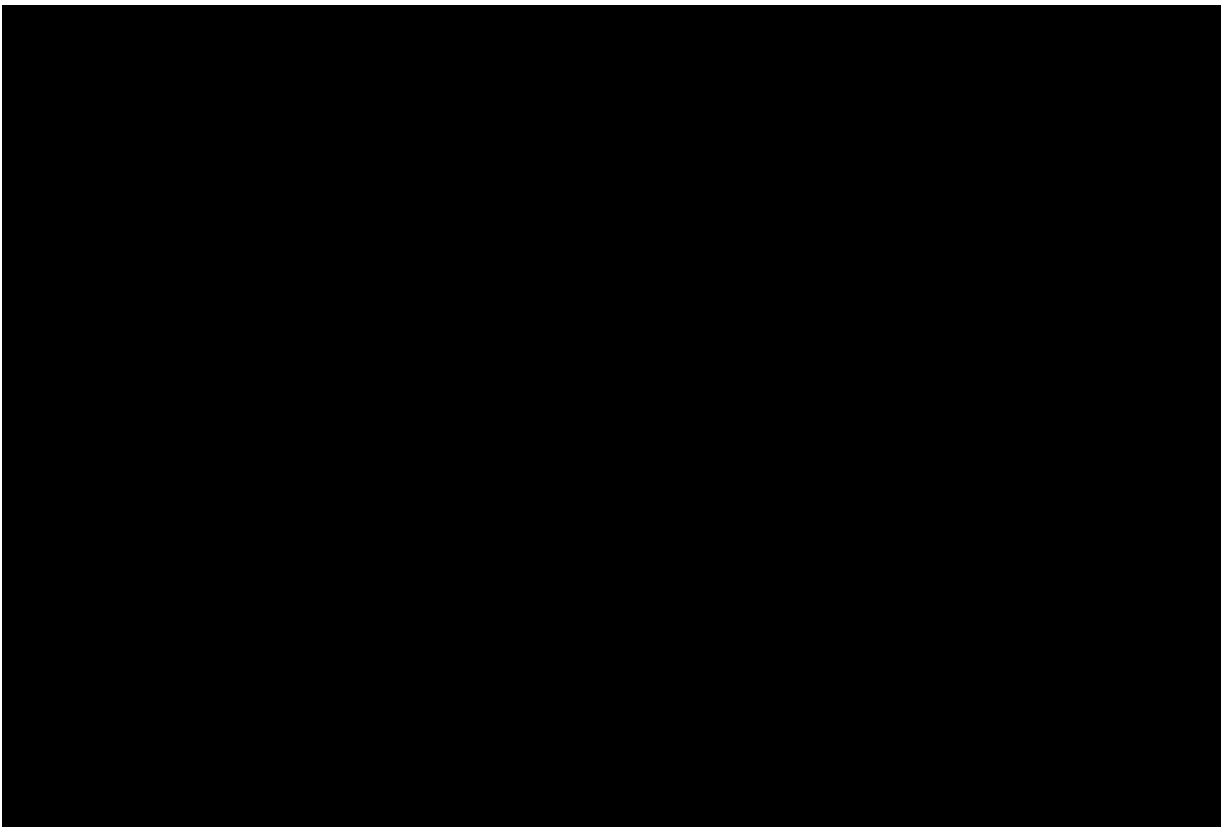
De onroerende zaak is kadastraal bekend, gemeente Groningen, [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

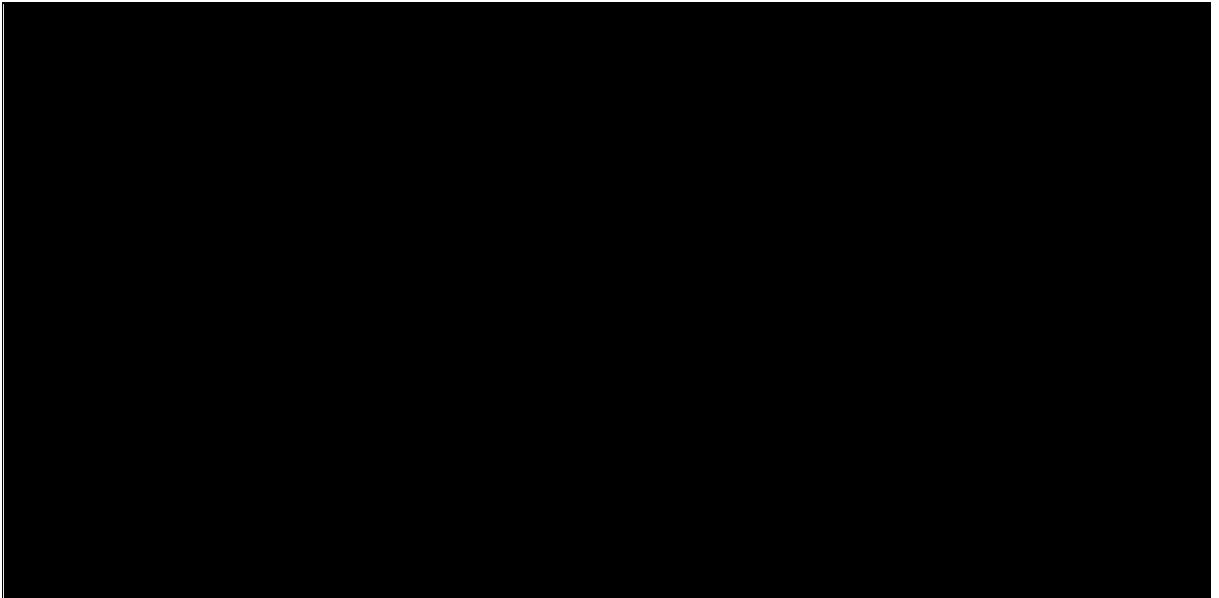


Figuur 1 ligging woning verzoeker



Figuur 2 Geveelaanzicht woning verzoeker

[REDACTED]



Figuur 3 [REDACTED]

[REDACTED]

Ingevolge de bestemming “Gemengd” zijn deze gronden bedoeld voor

De voor '**gemengd**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- zakelijke dienstverlening;
- wonen,
- bijzondere vormen van huisvesting, zoals begeleid wonen en kamerverhuur;
- logies met ontbijt, met dien verstande dat deze functie uitsluitend mag worden uitgeoefend in een woning en ten dienste van deze functie maximaal twee (slaap)kamers voor toeristisch-recreatief nachtverblijf mogen worden gebruikt;
- bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de bij dit plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten;
- additionele voorzieningen.

3 WIJZE VAN BEHANDELING

3.1 Bij het advies betrokken stukken en bescheiden

Bij de advisering is uitgegaan van de volgende stukken en gegevens:

- het aan gemeente Groningen gerichte verzoek om schadevergoeding, inclusief de daarbij behorende bijlagen en overige informatie.

3.2 Opname taxatie woning

[REDACTED]
[REDACTED]

Op 13 juli 2022 heeft de heer mr. [REDACTED] taxateur verbonden aan SAOZ, de woning van verzoeker opgenomen ten behoeve van de taxatie. Het taxatieverslag is opgenomen als bijlage aan het advies.

3.3 Conceptadvies en reactiemogelijkheid

Op 25 juli 2022 is een conceptadvies gezonden aan de betrokken partijen. Deze hebben binnen een termijn van 4 weken schriftelijk kunnen reageren op het conceptadvies.

De gemeente Groningen heeft op 2 september 2022 een zienswijze ingediend op het conceptadvies.

De heer [REDACTED] heeft namens verzoeker op 5 september 2022 een zienswijze ingediend.

De zienswijzen zijn als bijlage aan het advies gehecht en worden hieronder inhoudelijk beoordeeld.

3.3.1 Beoordeling zienswijze gemeente Groningen

Kort samengevat is de gemeente Groningen van mening dat bij de vergelijking van de oude en nieuwe situatie onvoldoende aandacht is geschonken aan de omstandigheid dat het verplaatsen van de bushalte onderdeel uitmaakte van [REDACTED]. Deze herinrichting heeft volgens de gemeente ook geleid tot een verbetering van de woonomgeving en dient volgens de gemeente -als een voordeel- betrokken te worden bij de waardering van de woning in de nieuwe situatie.

In algemene zin is de gemeente verder van mening dat de beoordeelde schadefactoren en de effecten daarvan op een andere wijze gewogen zouden moeten worden.

Ad voordelen herinrichting [REDACTED]

Wat betreft dit onderdeel van de reactie van de gemeente Groningen hebben wij, in overleg met de taxateur, overwogen dat weliswaar sprake is van een zekere verandering van het aanzicht van de straat, doch dat deze verandering niet van een zodanig positief karakter is dat daardoor sprake is van concreet toerekenbare voordelen die de beoordeelde nadelen van de schadeoorzaak geheel of gedeeltelijk kunnen compenseren. Wij zien derhalve geen aanleiding het advies op dit onderdeel te herzien.

Ad andere weging schadefactoren

De gemeente is van mening dat de door SAOZ beoordeelde schadefactoren op een andere, minder nadelige wijze moeten worden gewogen.

Ten eerste merken wij in dit verband op dat onze beoordeling heeft plaatsgevonden op basis van een gedegen inventarisatie en duiding van de gewijzigde omstandigheden en een vergelijking tussen de oude en nieuwe situatie. De enkele omstandigheid dat de gemeente deze factoren op een andere wijze weegt, betekent niet dat onze beoordeling onjuist geacht zou moeten worden. Het argument van de gemeente dat de bushalte slechts een geringe afstand is verplaatst, doet naar ons oordeel niet af aan de omstandigheid dat de bushalte nu in ieder geval grotendeels voor de woning van verzoeker is gelegen, waardoor de hinder en overlast die hij daardoor ervaart, onmiskenbaar is toegenomen.

De bewering dat sprake zou zijn van aanmerkelijk minder nadeel c.q. schade valt overigens ook niet goed te rijmen met de eerdere constatering van dezelfde gemeente dat in het kader van de WOZ-waardering juist vanwege de verplaatsing van de bushalte sprake is van een forse waardedaling. Van enige 'verrekening' van dat nadeel met vermeende voordelen van de herinrichting van de [REDACTED] – een omstandigheid die juist bij de in hoge mate feitelijke beoordeling van de situatie in het kader van de WOZ-taxatie te verwachten zou zijn – is ons daarbij ook niet gebleken.

Wij erkennen zonder meer – zoals wij in het advies reeds hebben overwogen – dat er vanwege de andere uitgangspunten verschillen kunnen ontstaan bij de weging van de schadefactoren en de bepaling van de omvang van de waardevermindering in het kader van enerzijds de WOZ-taxatie en anderzijds de beoordeling van nadeelcompensatie.

Dat doet er echter niet aan af dat ook uit deze laatste – door ons gemaakte – beoordeling onmiskenbaar volgt dat de verplaatsing van de bushalte voor verzoeker heeft geleid tot nadeel en een daaruit voortvloeiende reële en toerekenbare waardevermindering. Wij zien derhalve geen aanleiding het advies op dit onderdeel te herzien.

3.3.2 Beoordeling zienswijze verzoeker

Kort samengevat is verzoeker van mening dat in het conceptadvies de waarderingen en de omvang van de waardevermindering onvoldoende zijn gemotiveerd. Verzoeker mist een berekening van de getaxeerde waardevermindering en is van mening dat er nog steeds sprake is van een onverklaarbaar verschil tussen de uitkomsten van het onderhavige advies en de WOZ-waarderingen.

Daarnaast is verzoeker van mening dat de hoogte van de aftrek van het normaal maatschappelijk risico nader onderbouwd zou moeten worden. Verzoeker heeft de woning gekocht in een periode dat de ██████████ nog een belangrijke verkeersfunctie had. De huidige verkeerskundige ontwikkeling was bij de aankoop van de woning door verzoeker niet te voorzien.

Na bestudering van de zienswijze van verzoeker hebben wij het volgende overwogen.

Ad waardevermindering in relatie tot WOZ waarderingen

Zoals uit het conceptadvies kan worden opgemaakt hebben wij in paragraaf 8.2 uitvoerig uiteengezet hoe de waarderingen binnen het stelsel van nadeelcompensatie zich verhouden tot de waarderingen in het kader van de WOZ en welke betekenis aan deze verschillende waarderingssystemen moet worden toegekend in het kader van de onderhavige beoordeling. Dat onze overwegingen en de uitkomsten van onze beoordeling niet in overeenstemming zijn met hetgeen verzoeker mogelijkwijs had verwacht, betekent niet dat de onderbouwing en motivering niet voldoende draagkrachtig is.

Wat betreft onze taxatie van de omvang van de waardevermindering benadrukken wij dat, in tegenstelling tot hetgeen door en namens verzoeker wordt betoogd, geen sprake is van een beoordeling uit de figuurlijke losse pols. In paragraaf 8.2 hebben wij eveneens uitvoerig uiteengezet op welke wijze de taxatie van de omvang van de waardevermindering tot stand is gekomen; wij verwijzen ook volledigheidshalve naar de matrix in paragraaf 7.4.

Een berekening van de waardevermindering dan wel een rekenkundige waardering van de gevolgen van ieder afzonderlijke schadefactor is, volgens vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak, ook niet vereist. Daarbij is mede van belang dat de waardering van onroerende zaken niet slechts door het toepassen van een taxatiemethode plaatsvindt, maar daarbij ook de kennis, ervaring en intuïtie van de desbetreffende deskundige een rol spelen. Wel van belang is dat bij die beoordeling en waardering op inzichtelijke wijze is aangegeven welke feiten en omstandigheden aan de conclusies ervan ten grondslag zijn gelegd en deze conclusies niet onbegrijpelijk zijn.

In dat verband merken wij op dat door of namens verzoeker de vergelijkende beoordeling die wij hebben uitgevoerd in paragraaf 7.2 en de daarbij gehanteerde uitgangspunten, overwegingen en de uit de beoordeling voortvloeiende uitkomsten niet – onderbouwd – zijn bestreden. Nu deze uitkomsten en de juridische kwalificatie van de nadeliger positie waarin verzoeker is komen te verkeren, niet gemotiveerd worden bestreden, heeft verzoeker naar onze mening ook niet aannemelijk gemaakt dat aan ons advies (inclusief de daarin opgenomen waarderingen) zodanige gebreken kleven, dat het college dit advies redelijkerwijs niet zou kunnen volgen.

Wij zien derhalve in dit onderdeel van de zienswijze geen aanleiding het advies te herzien.

Ad normaal maatschappelijk risico in relatie tot voorzienbaarheid ten tijde van de aankoop.

Zoals in het conceptadvies is aangegeven, wordt de aftrek vanwege het normaal maatschappelijk risico bepaald aan de hand van het antwoord op de vraag of de schadeoorzaak is aan te merken als een normale maatschappelijke ontwikkeling die in de algemene lijn der verwachtingen lag. Of een ontwikkeling in de algemene lijn der verwachtingen lag is vervolgens mede afhankelijk van de antwoorden op de vragen of de ontwikkeling past in de structuur van de omgeving en of de ontwikkeling pas in een reeks van jaren gevoerd (ruimtelijk) beleid.

Voor zover wij de zienswijze van verzoeker goed begrijpen, wordt niet bestreden dat er sprake is van een normale maatschappelijke ontwikkeling. Evenmin lijkt te worden bestreden dat de ontwikkeling (de bushalte) past in de structuur van de omgeving. Verzoeker meent echter dat hij de verschillende verkeerskundige ontwikkelingen (die mede hebben geleid tot de realisatie van de bushalte) ten tijde van de aankoop niet heeft kunnen voorzien.

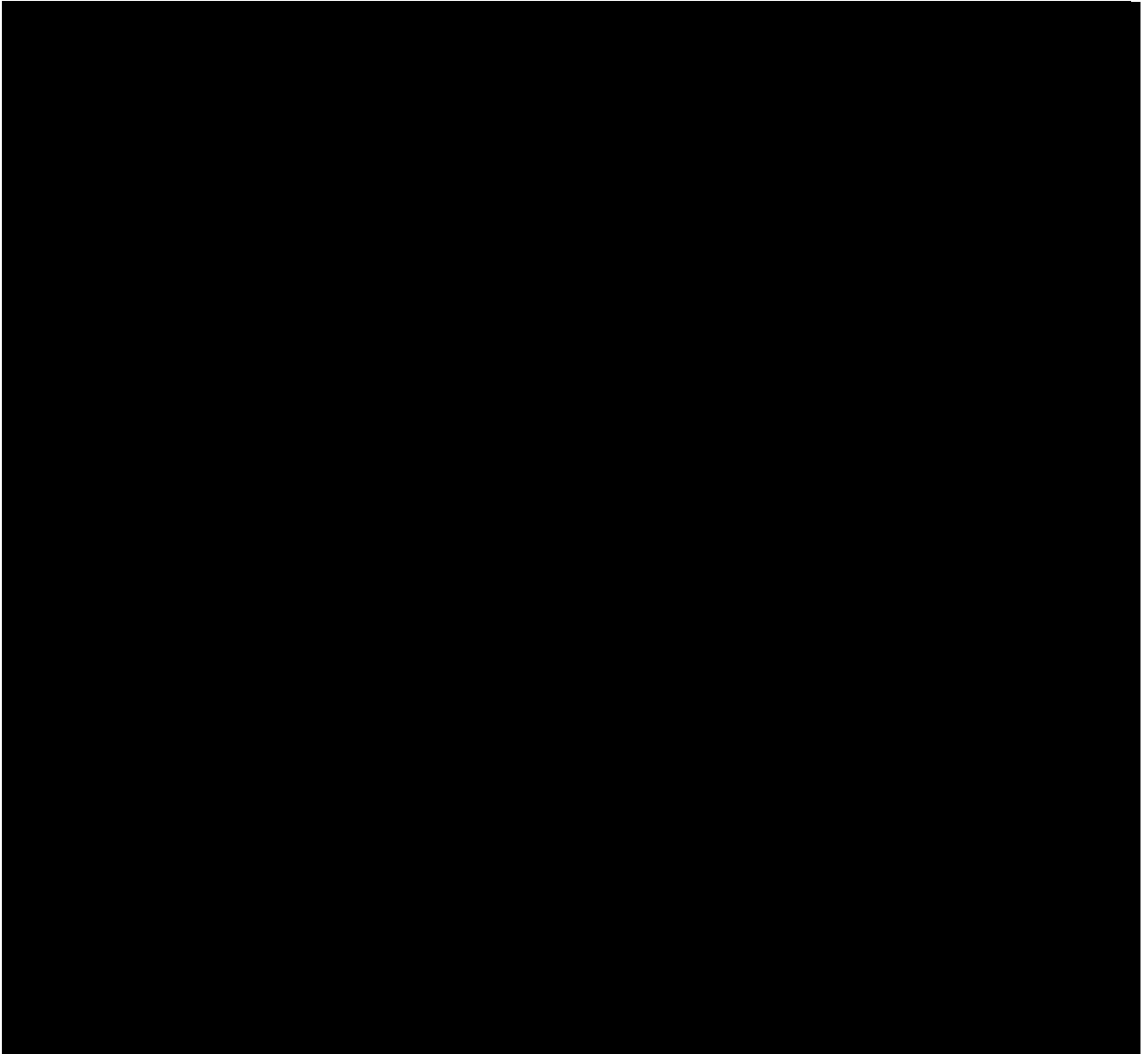
Verzoeker lijkt daarmee te stellen dat deze niet-voorzienbaarheid aanleiding zou moeten zijn om de aftrek van het normaal maatschappelijk risico neerwaarts bij te stellen. Wij kunnen deze reactie van verzoeker niet goed plaatsen. Wij hebben immers de vraag of de schadeveroorzakende maatregel past in een reeks van jaren gevoerd beleid juist ontkennend beantwoord.

Daarbij komt dat de Afdeling bestuursrechtspraak onder meer in haar uitspraak van 28 september 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2582) expliciet heeft overwogen dat de beoordeling van het normaal maatschappelijk risico, in het bijzonder het aspect van het in de lijn der verwachtingen liggen van de ontwikkeling, een andere beoordeling betreft dan de beoordeling van het vraagstuk naar de voorzienbaarheid en actieve risicoaanvaarding. Daar waar bij de beoordeling van dit laatste vraagstuk van belang is wat een benadeelde ten tijde van de aankoop van de woning had kunnen weten, is dat aspect bij de beoordeling van het normaal maatschappelijk risico juist niet van belang. Met andere woorden, ook indien sprake is van bestendig meerjarig ruimtelijk beleid dat pas is ingezet na de aankoop van de woning, kan en moet dit een rol spelen bij de beoordeling van het normaal maatschappelijk risico.

Wij zien derhalve in dit onderdeel van de zienswijze geen aanleiding het advies te herzien.

4 SCHADEOORZAAK

Het verzoek om schadevergoeding heeft betrekking op het feitelijk plaatsen van een bushalte, ABRI, bankje en het herinrichten van het trottoir, direct tegenover de woning van verzoeker. De plaatsing heeft plaatsgevonden omstreeks 1 januari 2017.



Figuur 4 Woning verzoeker met bushalte

5 JURIDISCH KADER

Het juridisch kader van dit advies wordt gevormd door het stelsel van nadeelcompensatie zoals dat is vormgegeven in de rechtspraak, alsmede door de “Algemene verordening nadeelcompensatie” van de gemeente Groningen.

Ingevolge vaste rechtspraak kent een bestuursorgaan een benadeelde, op grond van het stelsel van nadeelcompensatie, een (schade)vergoeding toe indien dat bestuursorgaan in de rechtmatige uitoefening van zijn publiekrechtelijke bevoegdheid of taak schade veroorzaakt die uitgaat boven het normale maatschappelijke risico of het normaal ondernemersrisico (onevenredig nadeel) en die de benadeelde in vergelijking met anderen onevenredig zwaar treft².

De schade moet in een voldoende causaal verband kunnen worden gebracht met de schadeoorzaak, waarbij het aan verzoeker is om aan te tonen dat sprake is van schade en dat deze gestelde schade in een causaal verband staat met de veronderstelde schadeveroorzakende werkzaamheden. Hiertoe dient verzoeker de gegevens en bescheiden ter beschikking te stellen die het bestuursorgaan nodig heeft om te kunnen vaststellen of verzoeker de door hem gestelde schade heeft geleden en op basis daarvan of deze schade het gevolg is van de beweerdelijk schadeveroorzakende werkzaamheden³.

Ten slotte mag de schade(oorzaak) voor de benadeelde op het moment van de investeringsbeslissing (aankoop pand of vestiging bedrijf) niet voorzienbaar zijn geweest. Als er wel sprake is van voorzienbaarheid van de schadeoorzaak, komt de gestelde schade, wat daarvan ook zij, niet voor vergoeding in aanmerking vanwege actieve risicoaanvaarding ervan door de benadeelde. Een inhoudelijke beoordeling is dan niet meer vereist⁴.

² ABRS 15 juli 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2195 en ABRS 30 mei 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BW6926

³ ABRS 5 juli 2017 ECLI:NL:RVS:2017:1786, 1 februari 2017 ECLI:NL:RVS:2017:236

⁴ BRS 9 februari 2011, ECLI:NL:RVS:2011:BP3666

6 BEOORDELING VOORZIENBAARHEID EN ACTIEVE RISICOAANVAARDING

Zoals hiervoor reeds is aangegeven, komen nadelen die voor een benadeelde ten tijde van het nemen van een relevante investeringsbeslissing, zoals zich ter plaatse vestigen, op basis van objectieve en door het bestuursorgaan gepubliceerde gegevens voorzienbaar waren, binnen het stelsel van nadeelcompensatie niet voor vergoeding in aanmerking. Voordat wij kunnen overgaan tot een inhoudelijke beoordeling van de gestelde nadelen, dienen wij eerst te onderzoeken of er sprake is van voorzienbaarheid van de schadeoorzaak en derhalve actieve risicoaanvaarding van de gestelde nadelen, wat daarvan dan ook zij.

Op basis van de stukken en bescheiden die de SAOZ ter beschikking staan, zijn wij van oordeel dat verzoeker geen voorzienbaarheid en actieve risicoaanvaarding kan worden tegengeworpen.

7 SCHADEBEOORDELING

7.1 Inleidende overwegingen

Binnen het stelsel van nadeelcompensatie dient het aanwezig zijn en de omvang van de schade, alsmede de toerekenbaarheid van de schade aan de gestelde schadeoorzaak te worden onderzocht aan de hand van een feitelijke vergelijking tussen de situatie met de gestelde schadeoorzaak en de feitelijke situatie die daaraan voorafging. Met andere woorden, er dient een vergelijking te worden gemaakt tussen de feitelijke situaties met en zonder de gestelde schadeoorzaak (zie ABRS d.d. 9 april 2014, hoogheemraadschap Rijnland, ECLI:NL:RVS:2014:1198). Eerst indien er sprake is van een wijziging tussen de situatie met en zonder de gestelde schadeoorzaak, kan er sprake zijn van aan de schadeoorzaak toerekenbare schade.

7.2 Samenvatting gestelde schade

Door en namens verzoeker wordt gesteld dat de door hem geleden schade bestaat uit een daling van de waarde van de woning vanwege het realiseren van een bushalte voor openbaar vervoer, bestaande uit een bushalte, ABRI, bankje en een heringericht trottoir tegenover de woning van verzoeker. De door verzoeker gestelde waardevermindering wordt, met verwijzing naar de aanpassing van de WOZ-waarde van zijn woning, geraamd op een bedrag van [REDACTED]

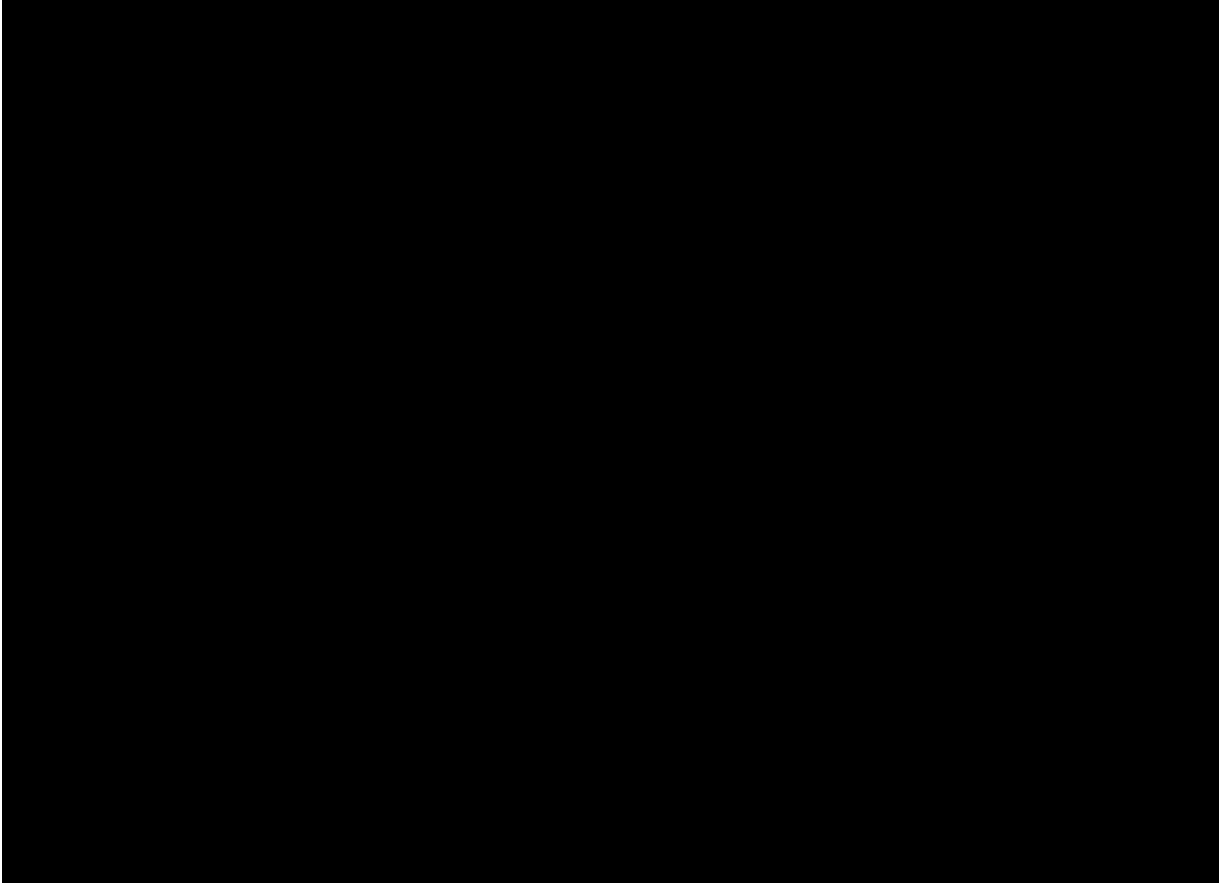
7.3 Selectie van de relevante aspecten

Met betrekking tot de relevante schadeaspecten hebben wij aansluiting gezocht bij de schadeaspecten behorende tot het stelsel van planschade ex artikel 6.1 Wro. Dit betekent dat wij bij de beoordeling van de invloed van de verkeersmaatregel op de waarde van de onroerende zaak van verzoeker, de volgende aspecten hebben betrokken:

- Uitzicht en karakter van de omgeving
- Hinder en overlast en aantasting privacy

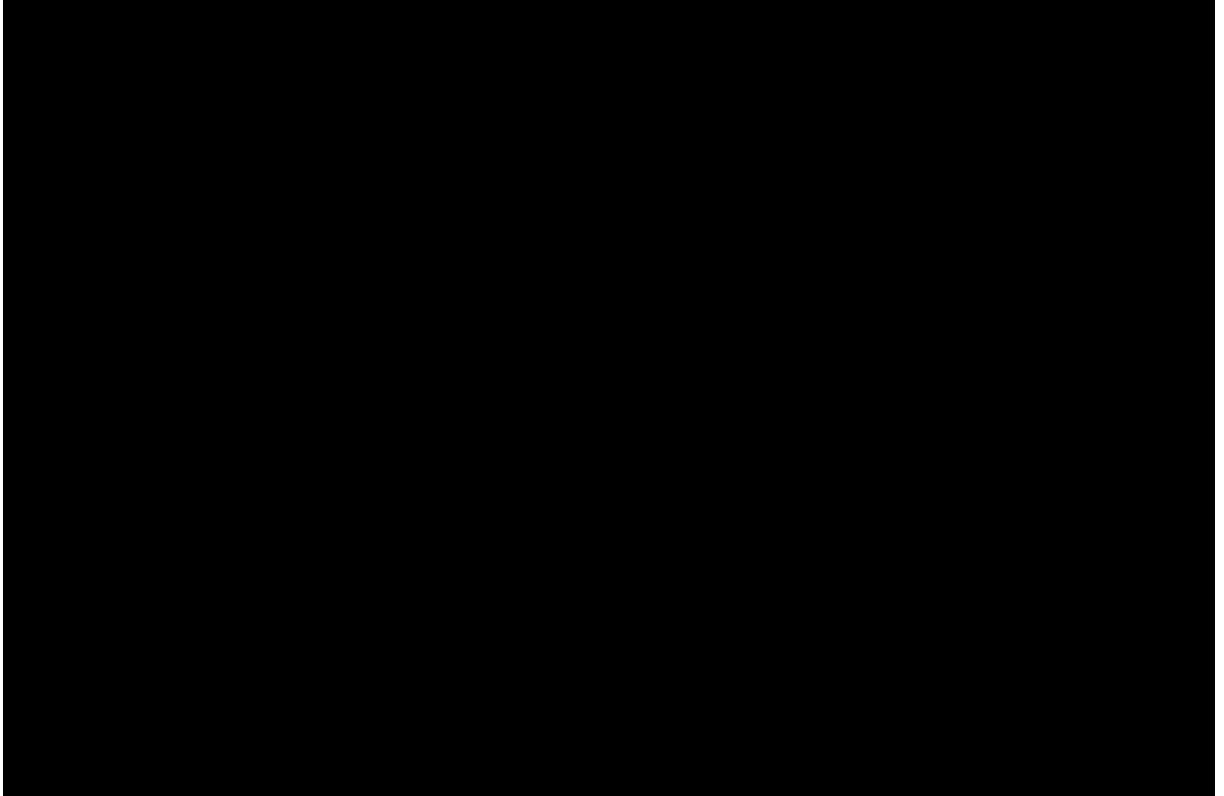
Uitzicht en karakter van de bestemming

In de oude situatie werd het zicht van verzoeker vanuit de woning op de te beoordelen gronden bepaald door het bestaande trottoir, de daaraan gelegen Kraneweg, met bijbehorende parkeervoorzieningen en de woningen aan de overzijde van de Kraneweg.



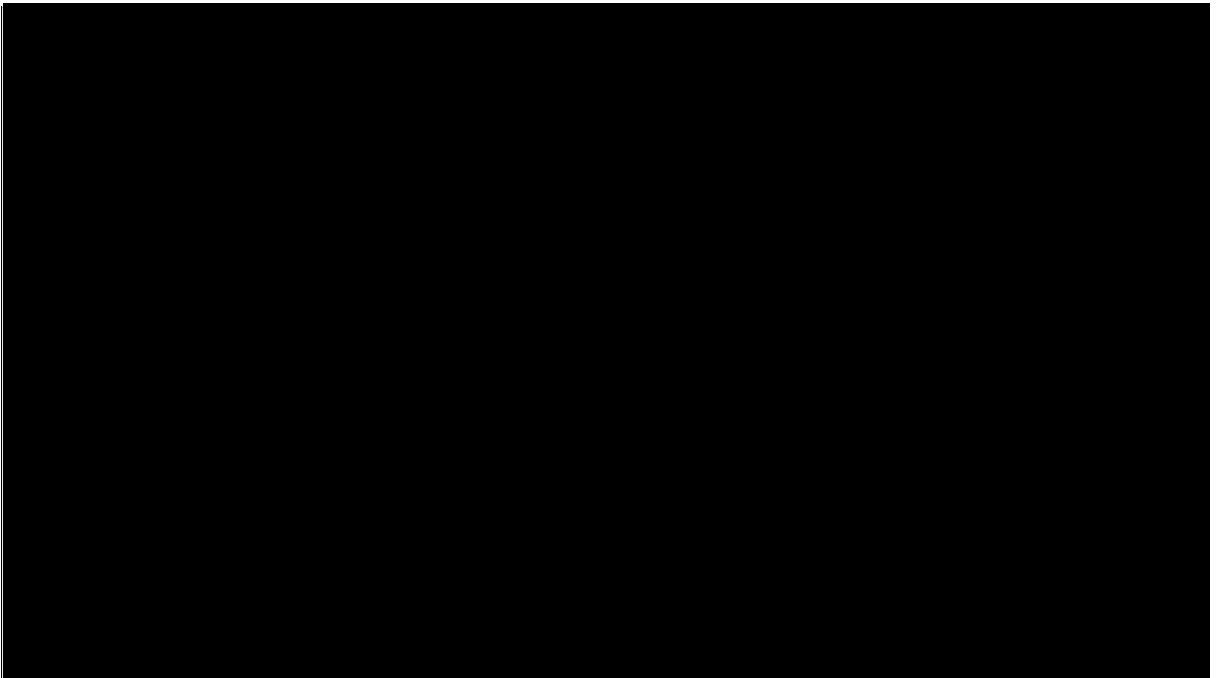
Figuur 5 Oude situatie, oktober 2016. Bron google Streetview

Vanwege de verkeersmaatregel is op deze gronden een bushalte geplaatst, alsmede een bankje en is het trottoir heringericht.



Figuur 6 Gevelaanzicht woning verzoeker met bushalte

Op basis van het bovenstaande kan naar ons oordeel primair worden vastgesteld dat de woning van verzoeker voorheen reeds direct grensde aan het openbare trottoir en de daaraan grenzende openbare en doorgaande [REDACTED] met bijbehorende parkeervoorzieningen langs de [REDACTED]. Tevens was de directe omgeving van de woning van verzoeker reeds aan te merken als een verstedelijkt en versteende omgeving.



Figuur 7 Beeld Streetview [REDACTED]

Van een weids en/of kwalitatief hoogwaardig uitzicht op en over deze gronden dan wel van een kwalitatief hoogwaardig karakter van de omgeving en de ligging van de woning daarin was voorheen reeds geen sprake was. Deze kenmerken konden voorheen naar ons oordeel dan ook niet worden aangemerkt worden als positieve onderscheidende en bepalende elementen voor de waarde van de woning van verzoeker.

Daartegenover staat dat de aanwezigheid van de bushalte c.a., onverminderd de voorheen aanwezige invloeden op het uitzicht en het karakter van de omgeving, naar ons oordeel wel in zekere mate kan worden aangemerkt als een verdergaande nadelige beïnvloeding c.q. verstoring van het uitzicht vanuit de woning en de situering van de woning in de omgeving. Het zicht op een nabijgelegen bushalte en de ligging direct nabij een bushalte wordt naar ons oordeel negatiever beoordeeld dan het zicht op het trottoir en de [REDACTED] zelf

Wij zijn derhalve van oordeel dat de realisatie van de bushalte c.a. van enige, doch beperkte nadelige invloed is op deze schade-elementen en daarmee van beperkte negatieve invloed is op de hoogste waarde van de woning van verzoeker.

Hinder, overlast en privacy

Vanwege de verkeersmaatregel en de aanwezigheid van de bushalte is de gebruiksintensiteit van de locatie toegenomen. Immers, vanwege de verkeersmaatregel zullen bussen van het lokale openbaar vervoersbedrijf, zijnde de buslijn 7, met een zekere regelmaat stoppen bij de bushalte, halteren en weer vertrekken bij de bushalte.

Op basis van het door de deskundige van SAOZ geraadpleegde reisschema kan worden vastgesteld dat deze lijn een reguliere dienstregeling behelst op weekdays, zaterdag en zondag, waarbij de dienstregeling op weekdays vroeg in de ochtend aanvangt en eindigt na 24 uur. Er geldt vervolgens een ritteninterval van 30 minuten per rit. Op zaterdag en zondag is de dienstregeling beperkter van intensiteit. Een PDF van de dienstregeling is als bijlage aan het advies gehecht.

Deze wijziging van het gebruik, zal naar ons oordeel, rekening houdende met de omstandigheid dat de [REDACTED] een doorgaande verkeersroute is, waarvan voorheen ook reeds OV-bussen gebruik maken, leiden tot een toename van de geluidhinder, geurhinder en trillinghinder ter hoogte van de woning van verzoeker. Met name de omstandigheid dat de bussen thans, hetgeen voorheen niet aan de orde was, voor de woning van verzoeker, afremmen, stoppen, stationair wachten, optrekken en vertrekken wordt in algemene zin als hinderlijk(er) en nadelig aangemerkt.

Daarnaast heeft een bushalte een aantrekkende werking op mensen die gebruik maken van het openbaar vervoer. Deze mensen zullen enige tijd ter plaatse op de bus wachten. De (weliswaar korte) aanwezigheid van deze mensen leidt naar ons oordeel eveneens tot een toename van met name geluidhinder, alsmede tot een verdergaande aantasting van de privacy van verzoeker.

Immers, gelet op de korte afstand tot de woning van verzoeker, kunnen wachtende passagiers (maar ook de wachtende chauffeur) in de woning van verzoeker kijken. Naar ons oordeel is hierdoor sprake van een duidelijke aantasting van de persoonlijke levenssfeer van verzoeker die voorheen niet aan de orde was.

Overigens merken wij in dit verband op dat bij de beoordeling van de aard en omvang van de hinder uitsluitend het “inherente” gedrag van wachtende mensen kan worden betrokken. Indien en voor zover de wachtende mensen zich onrechtmatig gedragen (zoals zich begeven op het eigendom van verzoeker, hard schreeuwen of ander baldadig gedrag), moet worden geconcludeerd dat de eventuele daaraan toe te rekenen hinder en overlast, niet aan de rechtmatige gevolgen van de verkeersmaatregel kunnen worden toegerekend.

Wij zijn derhalve van oordeel dat de verkeersmaatregel en de realisatie van de bushalte c.a. van duidelijk nadelige invloed is op deze schade-elementen en daarmee van negatieve invloed is op de hoogste waarde van de woning van verzoeker.

7.4 Uitkomst vergelijking

Hoewel uit de jurisprudentie volgt dat geen cijfermatige onderbouwing per aspect nodig is, moet wel inzicht worden gegeven in de mate waarin de verschillende schadefactoren hebben bijgedragen aan de weging van de verandering als geheel. Daartoe kwalificeren wij de effecten van de hiervoor beoordeelde aspecten als volgt.

	Neutraal	Gering	Beperkt	Duidelijk	Zwaar	Zeer zwaar
Uitzicht			-			
Schaduw	0					
Karakter			-			
Privacy				-		
Hinder				-		
Overig	0					

Voor het object zijn alleen nadelen ontstaan. De beoordeelde verkeersmaatregel heeft derhalve geleid tot een nadeliger positie. Alle aspecten in onderlinge samenhang bezien en rekening houdend met het te onderscheiden gewicht dat aan de aspecten toekomt, kwalificeren wij de planologische wijziging per saldo hier als een duidelijke doch niet zware verslechtering.

De gevolgen van deze nadelige effecten op de waarde van de onroerende zaak van verzoeker hebben wij in hoofdstuk 8 getaxeerd.

8 WAARDERING

Zoals in het vorige hoofdstuk is aangegeven, hebben wij, primair rekening houdende met de uitgangspunten en criteria die gelden binnen het stelsel van nadeelcompensatie, in het onderhavige hoofdstuk de beoordeelde nadelige effecten van de verkeersmaatregel vertaald naar een toerekenbare waardevermindering van de woning van verzoeker.

8.1 Waardering onroerende zaak en waardevermindering

Het object ontleent zijn hoogste waarde aan de hoedanigheid van woonhuis. Deze waarde wordt - de mutatie weggedacht - per peildatum (1 januari 2017) getaxeerd op:

■ [REDACTED]

Voor de onderbouwing hiervan verwijzen wij naar het taxatierapport dat als bijlage is aangehecht.

De direct aan de beschreven en beoordeelde verkeersmaatregelen toerekenbare waardevermindering wordt, naast de waarde van het getroffen object, met name bepaald door de aard en de ernst van de inbreuk in verhouding tot de oude situatie.

Gelet op de uitkomsten van de beoordeling van de schadeaspecten, taxeren wij de waarde van het object op basis van de nieuwe situatie op:

■ [REDACTED]

Dit betekent, dat de hiervoor genoemde specifieke gevolgen van de planologische wijziging er toe hebben geleid, dat voor een willekeurige gegadigde koper de waarde van het object per peildatum is gedaald met een bedrag van:

■ [REDACTED]

Wij stellen vast dat de door ons vastgestelde waarden van de onroerende zaak van verzoeker, alsmede de omvang van de toerekenbare waardevermindering afwijken van de waardering van de WOZ waarde en de herziening daarvan per peildatum 1 januari 2017.

In de volgende paragraaf zullen wij, mede gelet op het vonnis van de rechtbank Noord-Nederland, nader ingaan op deze verschillen.

8.2 Beoordeling betekenis van en verhouding tussen de waardering in het kader van nadeelcompensatie en de WOZ waardering

Gelet op de in hoofdstuk 2.1. beschreven voorgeschiedenis van het onderhavige dossier zijn partijen, mede gelet op de (aangepaste WOZ-waarde) verdeeld met betrekking tot de waarde van de onroerende zaak per peildatum, alsmede over de aard en omvang van de waardevermindering.

Verzoeker is van mening dat de aan de bushalte toerekenbare waardevermindering [REDACTED] dient te bedragen, waarbij wordt uitgegaan van de aanpassing van de WOZ waarde per 1 januari 2017 van [REDACTED] naar [REDACTED]

In rechtsoverweging 6.1 van het vonnis heeft de rechtbank overwogen dat de gemeente Groningen onvoldoende inzichtelijk heeft gemaakt waarom het enkele verschil in WOZ-waarde ten opzichte van naastgelegen woningen niet maakt dat van de WOZ-waarde van de woning van eiser kan worden uitgegaan. De rechtbank verwijst in dit verband naar het advies van de bezwaarcommissie. Daarin is onder andere van belang geacht dat de WOZ-waarde van de woning van eiser naar aanleiding van een bezwaarprocedure opnieuw is vastgesteld, niet is gebleken dat de eigenaren van de woningen op [REDACTED] bezwaar hebben gemaakt tegen de WOZ-waarde en dat bij de waardebepaling rekening is gehouden met de bushalte/abri. Ook is volgens de bezwaarcommissie niet inzichtelijk gemaakt dat de WOZ-waarde van de buurpanden wel overeenkomen met de marktwaarde.

In dit verband hebben wij het volgende overwogen.

Volgens vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State geldt als uitgangspunt dat de WOZ waardering in het bestuursrechtelijk schadevergoedingsrecht niet op voorhand een doorslaggevende betekenis heeft. De vaststelling c.q. de aanpassing van de WOZ-waarde is doorgaans niet de uitkomst van de, binnen het bestuursrechtelijk schadevergoedingsrecht voorgeschreven en onderbouwde vergelijking van de feiten en omstandigheden tussen de oude en de nieuwe situatie, waarbij de relevante schadeaspecten afzonderlijk en met inachtneming van de geldende rechtspraak zijn beoordeeld en gewogen.

Daar waar bij het bepalen van de WOZ waarde vaak sprake is van een feitelijke en abstracte waardebepaling, wordt binnen het bestuursrechtelijk schadevergoedingsrecht, zoals het

onderhavig van toepassing zijnde stelsel van nadeelcompensatie, beoordeeld welke prijsaanpassing een redelijk denkend en handelend koper zal bedingen aan de hand van de analyse van de relevante schadeaspecten.

Dit betekent dat bij het stelsel van nadeelcompensatie wordt vertrokken van een ander uitgangspunt en een ander toetsingskader dan bij het bepalen van de WOZ waarde. Volgens de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State betekent een verschil tussen de WOZ waardering en de waardering in het kader van (in dit geval) nadeelcompensatie om die reden niet zonder meer dat de waardering in het kader van nadeelcompensatie onjuist geacht moet worden.

Desalniettemin heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State ook overwogen dat, indien er sprake is van een aanzienlijk verschil tussen de WOZ waardering en de taxatie in het kader van nadeelcompensatie, van het bestuursorgaan kan worden verlangd dat het zijn besluit voorziet van een nadere motivering (ABRvS 28 september 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2582, Zutphen).

In het onderhavige geval is sprake van een verschil in de oude aanvangswaarde per peildatum 1 januari 2017 alsmede van een verschil in de (relatieve) omvang van de toerekenbare waardevermindering.

Daar waar, voor zover wij hebben begrepen, de oude WOZ waarde per peildatum 1 januari 2017, de bushalte weggedacht, in eerste instantie en vóór het bezwaar van verzoeker, was vastgesteld op [REDACTED] heeft de taxateur van SAOZ deze oude waarde vastgesteld op een bedrag van [REDACTED]. Tussen deze waarderingen is dus sprake van een aanmerkelijk verschil.

Ook ten aanzien van de (relatieve) waarde-aanpassing is sprake van een aanmerkelijk verschil. Daar waar in de WOZ procedure de waardering na het bezwaar van verzoeker is bijgesteld met [REDACTED] zijnde in relatieve zin circa 10% van de oude WOZ-waarde, bedraagt de door ons vastgestelde waardedaling [REDACTED] zijnde een relatieve waardedaling ten opzichte van de oude waardering van bijna 5%.

In reactie op het bovenstaande overwogen wij in eerste instantie dat het niet aan SAOZ is om een oordeel te geven over de vaststelling van de WOZ waarde en de destijds

toegepaste waarde-aanpassing. Een dergelijk oordeel c.q. onderbouwing kan naar ons oordeel uitsluitend worden gegeven door de WOZ taxateur van de gemeente.

Naar ons oordeel mag, gelet op de huidige stand van de rechtspraak, van SAOZ worden verwacht dat wij, gelet op onze rol en positie, onze eigen taxatie kunnen verantwoorden (zie ABRvS 18 november 2015, ECLI:NL:RVS:2015:3535, Winterswijk). Immers, onze taxatie van de oude waarde per peildatum is tot stand gekomen aan de hand van een opname van de onroerende zaak van verzoeker en een toepassing van de comparatieve taxatiemethode, aan de hand van enkele, naar ons oordeel representatieve referentieobjecten. Hiertoe verwijzen wij naar het bijgevoegde taxatieverslag.

Naar ons oordeel is de uit deze methode voortvloeiende waardering van de woning van verzoeker realistisch en aannemelijk. Volledigheidshalve constateren wij nog dat onze taxatie van de oude waarde per peildatum in grote lijnen overeenkomt met de taxatie van de heer ██████████ verbonden aan de adviescommissie nadeelcompensatie. De heer ██████████ heeft deze waarde destijds vastgesteld op ██████████. Wij achten het derhalve aannemelijk dat onze waardering, alsmede die van de heer ██████████ een meer realistisch beeld geven van de oude marktwaarde per peildatum (de bushalte weggedacht) dan de destijds modelmatig vastgestelde WOZ-waardering.

Wat betreft de (relatieve) aan de schadeoorzaak toe te rekenen omvang van de waardevermindering hebben wij het volgende overwogen.

Binnen het bestuursrechtelijk schadevergoedingsrecht geldt dat de omvang van de toerekenbare waardevermindering direct en oorzakelijk voortvloeit uit de weging, beoordeling en kwalificatie van de relevante schadeaspecten. Met ander woorden, de aard en ernst van de toerekenbare verslechtering, bepaalt de omvang van de toerekenbare waardering en de motivering daarvan.

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft in haar overzichtsuitspraak van 28 september 2016 hiertoe het volgende overwogen:

“Bij de bepaling van de waardevermindering is maatgevend welke prijs een redelijk denkend en handelend koper voor de onroerende zaak zou hebben geboden onmiddellijk voor de inwerkingtreding van het nieuwe planologische regime en op het tijdstip direct daarna, uitgaande van hetgeen maximaal op grond van het oude en nieuwe planologische regime kon worden gerealiseerd.”

Hoewel deze uitspraak niet toeziet op het stelsel van nadeelcompensatie, doch op het stelsel van planschade, is deze overweging in dogmatische zin naar ons oordeel ook analoog toepasbaar op de onderhavige situatie.

Indien wij dit criterium toepassen op de door ons getaxeerde waardedaling, kan worden vastgesteld dat de direct en oorzakelijke gevolgen van de bushalte c.a. per saldo gekwalificeerd kunnen worden als duidelijk doch niet zwaar. Bij een dergelijke kwalificatie past, mede gelet op de in het verleden gebruikelijk toegepaste categorie-indeling (zie onder meer ABRvS d.d. 28 april 2004 inzake de gemeente Lichtenvoorde, zaaknummers ECLI:NL:RVS:2004:AO8488en ECLI:NL:RVS:2004:AO8492) een toerekenbare waardevermindering in de orde van grootte van 5%.

Een relatieve toerekenbare waardevermindering van circa 10% zoals blijkt uit de aanpassing van de WOZ waardering per 1 januari 2017 zou, binnen het bestuursrechtelijk schadevergoedingsrecht, enkel verdedigbaar zijn indien de nadelige gevolgen van de bushalte op de woonomgeving van verzoeker als zeer zwaar en zelfs bijna bovenmatig zouden moeten worden gekwalificeerd.

De feiten en omstandigheden van het geval, zoals deze in hoofdstuk 7 zijn beschreven en beoordeeld, geven voor een dergelijke kwalificatie geen aanleiding.

Ter illustratie, van dergelijke kwalificaties kan naar ons oordeel uitsluitend sprake zijn als alle relevante schadeaspecten duidelijk en/of zwaar worden getroffen. Hiervan kan bijvoorbeeld sprake zijn als de nadelige verandering bestaat uit een verdergaande transformatie van de woonomgeving, bijvoorbeeld van een onbebouwd agrarisch gebied naar een bebouwd bedrijfsterrein of een woonwijk met hoogbouw.

In dergelijke gevallen kunnen alle aspecten, waaronder het uitzicht, zonlichttoetreding/schaduwwerking, en ook karakter van de omgeving, privacy en hinder en overlast, in behoorlijke mate getroffen worden. Hiervan is naar ons oordeel geen sprake, reeds al vanwege de omstandigheid dat de woning van verzoeker is gelegen in een stedelijk gebied, naast een doorgaande wege en de ontwikkeling niet toeziet op het mogelijk maken van voorheen niet toegestane grote bouwmassa's.

Samenvattend zijn wij, rekening houdende met het uitgangspunt dat de WOZ waardering

in het bestuursrechtelijk schadevergoedingsrecht niet op voorhand een doorslaggevende betekenis heeft, van oordeel dat wij – voor zover dat gelet op onze rol en positie mogelijk is – in voldoende mate hebben onderbouwd dat in het onderhavige geval aan de WOZ waarde en de aanpassing daarvan niet de betekenis kan worden toegekend die verzoeker daaraan toegekend wenst te worden. Met verzoeker zijn wij weliswaar van oordeel dat de bushalte heeft geleid tot een toerekenbare waardevermindering van zijn woning, doch deze waardevermindering is, gegeven de kwalificatie van de schadecomponenten, niet van de omvang die verzoeker verondersteld.

Vervolgens stellen wij vast dat binnen het stelsel van nadeelcompensatie uitsluitend het zogenaamde onevenredige nadeel voor vergoeding in aanmerking kan komen. Dit betekent dat de door ons getaxeerde waardevermindering niet geheel voor tegemoetkoming in aanmerking komt, aangezien nog een aftrek dient plaats te vinden wegens “normaal maatschappelijk risico”.

Hierop gaan wij in het volgende hoofdstuk in.

9 ALGEMENE OVERWEGINGEN NORMAAL MAATSCHAPPELIJK RISICO

Juridisch beginsel

Binnen het stelsel van 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 (zie onder meer ABRS 15 juni 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1652).

Uitgangspunten

Als uitgangspunt geldt dat een overheidshandeling zoals het treffen van een verkeersmaatregel als een normale maatschappelijke ontwikkeling moet worden beschouwd, waarmee eenieder kan worden geconfronteerd en waarvan de nadelige gevolgen in beginsel voor rekening van de daardoor getroffen en moge worden gelaten. Dit wordt het normaal maatschappelijk risico genoemd (zie onder meer ABRS 15 juni 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1652).

Bijzondere feiten en omstandigheden

Het bovenstaande neemt evenwel niet weg dat er sprake kan zijn van zodanige feiten en/of omstandigheden, die de overheid verplichten (een deel van) de toerekenbare schade te vergoeden. Bij het beoordelen van een verzoek om nadeelcompensatie moet onderzocht worden of er sprake is van dergelijke feiten en omstandigheden (zie onder meer ABRvS 5 december 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BY5105, 5 juni 2013, ECLI:NL:RVS:2013:CA2052, 28 mei 2014, ECLI:NL:RVS:2014:1868 en 15 juni 2016 ECLI:NL:RVS:2016:1650).

Toetsingscriteria

Dit onderzoek dient te geschieden aan de hand van de volgende toetsingscriteria:

- Is de schadeoorzaak aan te merken als een normale maatschappelijke ontwikkeling?
- Lag de schadeoorzaak in de algemene lijn der verwachtingen?

Bij het beoordelen van deze criteria zijn vervolgens de volgende aspecten van belang.

- Wat is de aard of karakter van de schadeoorzaak?
- Wat is de aard en de omvang van de schade?

Aan de hand van de uitkomsten van deze beoordeling dient de omvang van het normaal maatschappelijk risico te worden ingevuld.

Bij uitspraak van 3 november 2021 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2021:2402, Zundert) in het stelsel van planschade de volgende nadere handvatten geformuleerd voor de beoordeling van deze toetsingscriteria.

1. Past de ontwikkeling naar haar aard en omvang binnen de structuur van de omgeving?
2. Past de ontwikkeling in een reeks van jaren gevoerd ruimtelijk beleid?

Vervolgens geldt dat, indien aan beide indicatoren in het geheel niet wordt voldaan, of indien slechts aan 1 van de indicatoren gedeeltelijk wordt voldaan (en de andere in het geheel niet), de drempel vanwege het normaal maatschappelijk risico op 2% dient te worden vastgesteld.

Indien aan 1 indicator geheel wordt voldaan en aan de andere geheel niet wordt voldaan, of indien aan beide indicatoren slechts gedeeltelijk wordt voldaan, geldt een drempel vanwege het normaal maatschappelijk risico van 3%.

Indien aan 1 indicator geheel wordt voldaan en aan de andere gedeeltelijk wordt voldaan geldt een drempel vanwege het normaal maatschappelijk risico van 4%.

Indien ten slotte aan beide indicatoren geheel wordt voldaan, kan de drempel op 5% worden vastgesteld.

Hoewel deze uitspraak betrekking heeft op het stelsel van planschade, zijn wij van oordeel dat de in deze uitspraak geformuleerde criteria, vanwege de omstandigheid dat sprake is van permanente waardevermindering van een onroerende zaak, analoog kunnen worden toegepast in de onderhavige beoordeling. Te meer omdat zowel het stelsel van planschade als het stelsel van nadeelcompensatie berusten op het beginsel van de gelijkheid voor de openbare lasten en de aard van de toegebrachte schade overeenkomstig is.

10 BEOORDELING NORMAAL MAATSCHAPPELIJK RISICO PERMANENTE WAARDEVERMINDERING

10.1 Bepaling minimaal normaal maatschappelijk risico

Op basis van de huidige stand van de rechtspraak geldt dat in alle gevallen een minimaal normaal maatschappelijk risico mag worden toegepast in de vorm van een drempel van 2% van de waarde van de onroerende zaak direct voorafgaand aan de schadepeildatum.

Gelet op de door ons vastgestelde waarde van het object per peildatum [REDACTED], komt op grond van het minimale normaal maatschappelijk risico, in ieder geval een bedrag gelijk aan 2% hiervan niet voor tegemoetkoming in aanmerking, zijnde een bedrag van:

[REDACTED]

Aangezien de door ons bepaalde waardevermindering het forfaitaire minimale normaal maatschappelijk risico overstijgt, dient te worden onderzocht of, gelet op de in de rechtspraak geformuleerde toetsingscriteria (zie onder meer de hiervoor aangehaalde uitspraak ABRvS d.d. 3 november 2021), aanleiding is om in het onderhavige geval een hoger drempelpercentage toe te passen.

10.2 Bepaling normaal maatschappelijk risico

Het hiervoor genoemde onderzoek dient te geschieden aan de hand van de, eerder genoemde, volgende toetsingscriteria:

- Is de schadeoorzaak aan te merken als een normale maatschappelijke ontwikkeling?
- Lag de schadeoorzaak in de algemene lijn der verwachtingen?

Beoordeling normale maatschappelijke ontwikkeling

Gelet op het bovenstaande hebben wij eerst beoordeeld of de schadeoorzaak is aan te merken als een normale maatschappelijke ontwikkeling.

De schadeoorzaak betreft het plaatsen van bushalte met een zitbankje en het aanpassen van het trottoir. Wij zijn van mening dat wijzigen van buslijnen en het realiseren van bushaltes op nieuwe locaties, zeker in een stad als Groningen als een normale maatschappelijke ontwikkeling kan worden aangemerkt.

Dergelijke maatregelen zijn immers mede gericht op het verbeteren van de verkeersdoorstroming, het verbeteren van de openbaar vervoersvoorzieningen en het verbeteren van de verkeersveiligheid. Dergelijke maatregelen komen zodanig vaak voor dat zij derhalve als een normaliteit moeten worden aangemerkt.

Beoordeling algemene lijn der verwachtingen

Het beantwoorden van de vraag of de schadeoorzaak in de algemene lijn der verwachtingen lag, dient te geschieden aan de hand van de indicatoren die in de rechtspraak zijn ontwikkeld. Onderzocht dient derhalve te worden of de schadeoorzaak past in de (ruimtelijke) structuur van de omgeving en/of de schadeoorzaak onderdeel heeft uitgemaakt van een langjarig bestendig beleid.

Beoordeling ruimtelijke structuur van de omgeving

Gelet op de stedelijke structuur waarin de woning van verzoeker is gelegen, het doorgaande karakter van de [REDACTED] en de omstandigheid dat er voorheen (weliswaar zonder halteringsplaats) ook reeds bussen van de openbaar vervoersvoorziening door de [REDACTED] reden, zijn wij van oordeel dat de schadeoorzaak ook past in de ruimtelijke structuur van de omgeving.

Beoordeling reeks van jaren gevoerd (ruimtelijk) beleid

Ten slotte hebben wij vastgesteld dat niet is gebleken van een reeks van jaren gevoerd beleid op basis waarvan kan worden geconcludeerd dat de realisatie van de bushalte op deze locatie in beleidsmatige zin in de algemene lijn der verwachtingen lag.

Samenvatting beoordeling aftrek normaal maatschappelijk risico

Op basis van het bovenstaande kan worden vastgesteld dat de beoordeelde schadeoorzaak is aan te merken als een normale maatschappelijke ontwikkeling, die volledig pas in de ruimtelijke structuur van de omgeving doch geen onderdeel uitmaakte van een reeks van jaren gevoerd beleid.

Op basis van de hiervoor beoordeelde feiten en omstandigheden moet naar ons oordeel worden geconcludeerd dat de ontwikkeling volledig voldoet aan één van de gestelde indicatoren (structuur omgeving) en aan de andere volledig niet (langjarig beleid).

Gelet op de hiervoor genoemde uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 3 november 2021, dient de drempel vanwege het normaal maatschappelijk risico vervolgens op **3%** te worden vastgesteld, hetgeen leidt tot een aftrek van:

██████████

11 BEOORDELING OVERIGE VERGOEDINGEN

11.1 Wettelijke rente

Volgens vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is, indien een tegemoetkoming in de schade wordt toegekend, wettelijke rente verschuldigd over de toe te kennen tegemoetkoming vanaf de datum van ontvangst van het verzoek om schadevergoeding tot de datum van betaling van de tegemoetkoming (zie onder meer ABRvS 30 juli 2014, ECLI:NL:RVS:2014:2865).

Het betreft hier de wettelijke (samengestelde) rente zoals bedoeld in artikel 6.119 BW (zie ABRvS d.d. 30 juli 2014 ECLI:NL:RVS:2014:2865), zijnde derhalve de wettelijke rente bij niet-handelstransacties.

Slechts indien sprake is van bijzondere feiten of omstandigheden kan worden afgeweken van de bovenstaande uitgangspunten.

In het onderhavige geval is geen sprake van dergelijke omstandigheden zodat de wettelijke rente verschuldigd is vanaf het moment van ontvangst van de aanvraag, zijnde:

5 augustus 2019.

12 CONCLUSIE EN ADVIES

Wij adviseren het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Groningen, het verzoek om nadeelcompensatie van de heer ██████████ ten aanzien van de onroerende zaak ██████████, in de te nemen beslissing op bezwaar alsnog als volgt toe te kennen:

Toerekenbare schade	██████████
Aftrek normaal maatschappelijk risico	██████████
Tegemoetkoming	██████████
Wettelijke rente vanaf	5 augustus 2019

Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken



Commercieel directeur

Senior adviseur

taxateur