

WHITEPAPER

Nadeelcompensatie

Matthijs Steens & mr Taciane Besselink
Januari 2025

Inleiding

Heeft de overheid plannen die jouw bedrijf beïnvloeden? Met de komst van de **Omgevingswet** zijn de regels rondom nadeelcompensatie veranderd. Je kunt nog steeds in bepaalde situaties rekenen op nadeelcompensatie. Deze whitepaper helpt om inzicht te krijgen in deze compensatieregeling en biedt een concreet stappenplan voor een succesvolle aanvraag.

Of je nu **ondernemer** bent in de **horeca**, **retail**, of een andere sector, wij leggen uit hoe de regels in elkaar steken. Met antwoord op de vraag wat nadeelcompensatie inhoudt, hoe je het kunt aanvragen, en aan welke voorwaarden de aanvraag moet voldoen.

Heb je een voorbeeld?

Stel je voor, Barbara heeft een goedlopend café: **Barbara's Rabarber Bar** in de binnenstad, met een terras dat de hele zomer vol zit. Dan kondigt de gemeente een groot renovatieproject aan, precies voor haar deur. Het wordt een puinhoop van hekken, machines en lawaai. Gasten blijven weg en de omzet keldert. Barbara verliest in de eerste maand al duizenden euro's.

Zonder compensatie zou Barbara haar terras moeten sluiten of personeel ontslaan. Gelukkig komt Barbara in aanmerking voor nadeelcompensatie, wat een deel van het verlies kan dekken. Dankzij een uitstekende jurist van **Catch Legal** levert Barbara een geslaagd verzoek en lukt het om haar onderneming overeind houden, ondanks de tijdelijke tegenslagen.



Nadeelcompensatie of schadevergoeding?

Je kunt nadeelcompensatie aanvragen als de overheid een besluit neemt dat jouw bedrijf raakt, zoals bijvoorbeeld het beperken van bouw mogelijkheden op jouw terrein of een omgevingsvergunning voor een bouwproject in de buurt, zoals in ons voorbeeld van Barbara. Dit geldt alleen als het besluit **rechtmatig** is. Hiervan is sprake als er geen bezwaar of beroep is ingesteld of, als dit wel is ingesteld, de rechter het besluit niet heeft vernietigd.

Is een besluit **onrechtmatig**, bijvoorbeeld omdat de rechter een partij gelijk geeft en het besluit vernietigt. Dan kun je geen nadeelcompensatie aanvragen. In zo'n geval vraag je schadevergoeding aan. Dat kan via de regels van titel 8.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), of de regels van de onrechtmatige daad.



De spelregels voor nadeelcompensatie



De wet heeft duidelijke regels voor nadeelcompensatie. Niet alle besluiten van de overheid op basis van de Omgevingswet geven recht op nadeelcompensatie. Alleen schadeoorzaken ontstaan door **specifieke besluiten die zijn opgesomd in (artikel 15.1 van) de Omgevingswet** komen in aanmerking. Denk hierbij bijvoorbeeld aan een omgevingsvergunning of een projectbesluit.

Eisen voor nadeelcompensatie onder de Omgevingswet

1

Zoals we schreven moet er sprake zijn van **rechtmatig optreden van de overheid**. Anders kun je geen verzoek doen om nadeelcompensatie. Er is geen bezwaar of beroep ingesteld of, als dit wel is ingesteld, dan moet de rechter het besluit niet hebben vernietigd.

2

De schade moet komen door een **oorzaak** uit artikel 15.1 van de Omgevingswet. Bijvoorbeeld toestemming of weigering van een omgevingsvergunning.

3

Directe en **indirecte schade** komen in aanmerking.

- **Directe schade** is een gevolg van de inperking van bestaande rechten, bijvoorbeeld een boer die zijn bedrijf niet kan uitbreiden, wat leidt tot omzetverlies.
- **Indirecte schade** ontstaat door veranderingen in de omgeving, bijvoorbeeld als een nieuw gebouw schaduw werpt op het terras van een restaurant, waardoor het terras zowel zon als omzet misloopt.

4

Schade komt alleen in aanmerking voor compensatie als deze voldoet aan twee voorwaarden.

- **Abnormale last:** Dit is schade die hoger is dan wat normaal is voor een burger of bedrijf. Iedereen krijgt te maken met veranderingen in de wereld, maar deze schade moet boven het **normale maatschappelijke risico** vallen.
- **Speciale last:** Dit is schade waarbij iemand veel zwaarder wordt getroffen dan anderen.

Voorbeeld hiervan is de zaak *Leffers* uit 1991. Een ondernemer mocht door een nieuwe regel geen voedsel- of slachtafval meer gebruiken om zijn varkens te voeren. Zijn hele bedrijf draaide hierop, waardoor hij **veel harder werd geraakt dan andere** ondernemers die slechts deels gebruik maakten van voedsel- of slachtafval.

5

Er zijn geen specifieke regels over oorzaak en gevolg (**causaliteit**). Schade wordt alleen toegerekend als er **een duidelijk verband is met het overheidsbesluit**. Daarnaast moet de overheidshandeling echt noodzakelijk zijn geweest voor het ontstaan van de schade. Schade door bouwfouten of illegaal gebruik van een locatie komt niet in aanmerking voor nadeelcompensatie.

Voldoet jouw situatie aan alle voorwaarden? Dan heb je in principe recht op nadeelcompensatie!

De uitzonderingen

Zoals vaker in ons vakgebied zijn er verschillende uitzonderingen. Bij een verzoek om nadeelcompensatie zijn er **vier situaties** waarin het verzoek (voor een gedeelte) afgewezen kan worden door het bevoegd gezag. We lopen ze kort langs.

Actieve risicoaanvaarding

Als je **wist, of kon weten, van de risico's** toen je handelde, krijg je geen schadevergoeding.

Zo kreeg een eigenaar van een perceel in 2016 geen compensatie voor schade door nieuwbouwwoningen. Hij had namelijk bij aankoop al kunnen weten dat die woningen gebouwd zouden worden.



Schade verzekerd op andere wijze

Snoepen van twee walletje mag niet met nadeelcompensatie.

Als de schade op **een andere manier is verzekerd** of vergoed, komt de schade niet in aanmerking voor nadeelcompensatie.



Schadebeperkingsplicht

Je bent **verplicht maatregelen te nemen om schade te beperken** als dit mogelijk is. Als blijkt dat de schade voorkomen of beperkt had kunnen worden dan is de schade (deels) voor eigen rekening. Kosten van deze maatregelen komen wel voor vergoeding in aanmerking als aan de overige eisen wordt voldaan.



Passieve risicoaanvaarding

Dit speelt als **regels in een omgevingsplan veranderen**, waardoor bepaalde activiteiten niet meer mogen. Als je de kans niet hebt benut om die activiteit uit te voeren (voordat die niet meer is toegestaan), dan kan je verzoek om nadeelcompensatie worden afgewezen.



Er is sprake van passieve risicoaanvaarding als:

- 1. Minimaal één jaar van tevoren** de overheidsinstantie bekendmaakte dat de activiteit niet meer mogelijk wordt;
- 2.** De activiteit voor de bekendmaking **3 jaar mogelijk was maar niet is verricht**; en
- 3.** Na bekendmaking geen voorbereidingen zijn gedaan om de activiteit alsnog te verrichten.

Wie beslist uiteindelijk over mijn nadeelcompensatie?



Je doet een verzoek tot nadeelcompensatie altijd bij het **bestuursorgaan die het besluit heeft genomen**. Vaak is dat het college van B&W in de gemeenten of Gedeputeerde Staten van de provincie. Het bestuursorgaan besluit ook over een verzoek om nadeelcompensatie. Denk bijvoorbeeld aan een wijziging in een omgevingsplan. Dan is het college van B&W verantwoordelijk voor de beslissing en dus voor de verandering van de situatie en daarmee de schade.

Aanvraagvereisten



Een **beschrijving van de gebeurtenis** die de schade heeft veroorzaakt

Een **omschrijving van de schade** die is geleden of nog gaat ontstaan.

Het **schadebedrag en een specificatie** daarvan, als dat redelijkerwijs mogelijk is.

Duur van de behandeling: de beslistermijn

Het bevoegd gezag heeft **8 weken** om een beslissing te nemen. Als een adviescommissie de aanvraag beoordeelt, kan de termijn met **6 maanden** worden verlengd. Tegen de beslissing kun je bezwaar, beroep en hoger beroep instellen.



De **Omgevingswet**? Daar zitten we op! De invoering van de Omgevingswet brengt veranderingen met zich mee voor **nadeelcompensatie**. Heb je daar **juridische hulp** bij nodig? Neem dan contact op met onze juristen!

Stappenplan voor nadeelcompensatie

