SAOZ
ADVISEUR IN ONROERENDE ZAKEN

ADVIESRAPPORT NADEELCOMPENSATIE BELEIDSKADER GRONDWATERONTTREKKINGEN EN DRAINAGE

opdracht	20260404
status	concept
datum	31 augustus 2026
adviseur	drs. P.A.J.M. van Bragt

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

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING 3

1.1 Opdrachtverlening en vraagstelling 3
1.2 Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken, deskundigen en validatie 5
1.3 Bruikbaarheid rapport en algemene voorbehouden 5

2 BESCHRIJVING JURIDISCH KADER 7

3 BEOORDELING NADEELCOMPENSATIERISICO WIJZIGING WATERSCHAPSVERORDENING 9

3.1 Beroep mogelijk op het stelsel van nadeelcompensatie 9
3.2 Causaal verband en schade 10
3.3 Normaal maatschappelijk risico (abnormale last) 15
3.4 Normaal maatschappelijk risico (speciale last) 20
3.5 Mogelijke mitigerende maatregelen 22

4 SAMENVATTING BEOORDELING EN ADVIES 25

1 INLEIDING

1.1 Opdrachtverlening en vraagstelling

Het waterschap Vechtstromen heeft SAOZ verzocht een advies op te stellen inzake de mogelijke nadeelcompensatierisico's met betrekking tot het recentelijk vastgestelde 'Beleidskader grondwateronttrekkingen en drainage'. Met dit Beleidskader worden (aanvullende) regels van toepassing ten aanzien van grondwateronttrekkingen en drainagemogelijkheden.

Huidig en beoogd beleid grondwateronttrekkingen

Het waterschap beschikt, om grondwaterafhankelijke natuur te beschermen, reeds over geldend beleid met betrekking tot grondwateronttrekkingen voor beregening en bevloeiing.

Dit beleid is gestoeld op de aanwijzing van aandachtsgebieden, bevattende een gebied van de grondwaterafhankelijke natuur en de bijbehorende invloedzone[1], en de vertaling van deze aandachtsgebieden in beperkingengebieden in de Waterschapsverordening. Voor dergelijke beperkingengebieden zijn grondwateronttrekkingen voor beregening en bevloeiing met een pompcapaciteit groter dan 10 m^3 per uur, reeds verboden. Grondwateronttrekkingen met een pompcapaciteit kleiner dan 10 m^3 per uur, zijn toegestaan.

Met het nieuwe beleidskader worden deze aandachtsgebieden (voor het onttrekken van grondwater) vergroot, door middel van het verruimen van de invloedzone van 200 meter naar 500 meter. Door de uitbreiding van de invloedzone gaat het bestaande grondwateronttrekkingsverbod gelden voor een groter gebied.

Huidig en beoogd beleid drainagemiddelen

Voor de aanleg en het in stand houden van drainagemiddelen geldt op dit moment reeds een vergunningsplicht.

Met het voorgestelde nieuwe beleid wordt voor drainagemiddelen een aandachtsgebied ingesteld.

[1] In het huidige grondwateronttrekkingenbeleid wordt een beperkingengebied voor onttrekken van grondwater gehanteerd dat is gebaseerd op een selectie van grondwaterafhankelijke natuur met een omvang van tenminste 20 ha binnen een afstand van 400 m en een invloedsafstand voor grondwateronttrekkingen van 200 m (Rijn-Oost, 2012)

In het aandachtsgebied voor drainagemiddelen is de aanleg van nieuwe drainagemiddelen verboden en mag het drainageniveau van bestaande drainagemiddelen maximaal 0,8 m beneden maaiveld zijn. Tevens wordt een bepaling opgenomen dat drainagemiddelen buiten een aandachtsgebied (het standaardgebied), bij nieuwe aanleg en vervanging, niet dieper dan 0,8 m beneden maaiveld mogen liggen.

Onderzoeksvraag waterschap

Het waterschap heeft behoefte aan een risicoanalyse ten titel van het stelsel van nadeelcompensatie ex artikel 15.1 Omgevingswet jo artikel 4:126 Awb met betrekking tot de mogelijke nadelige gevolgen van deze nieuwe regels voor derden en de eventuele (succesvolle) nadeelcompensatieaanspraken die deze derden kunnen hebben.

Meer specifiek heeft het waterschap behoefte aan het antwoord op de volgende vragen:

In hoeverre kan het wijzigen van de regels over grondwateronttrekkingen en drainage in de Waterschapsverordening leiden tot schade:

- als gevolg van het (verplicht) nemen van maatregelen, bijvoorbeeld het verplicht verondiepen van bestaande drainage in het nieuwe beperkingen gebied en een daaruit voortvloeiende nadeelcompensatieverplichting van het waterschap;
- zoals opbrengstderving door verminderde ontwatering (drainage) of niet kunnen onttrekken van grondwater voor beregenen van gewassen en een daaruit voortvloeiende nadeelcompensatieverplichting van het waterschap;

Vanuit het waterschap is vervolgens gevraagd om bij de beantwoording van deze vragen concreet aandacht te schenken aan het normaal maatschappelijk risico, bestaande uit de abnormale last (onevenredigheid van de schade) en de speciale last.
Ten slotte heeft het waterschap de volgende vragen gesteld:

Kan het waterschap de eventuele schade mitigeren, bijvoorbeeld door maatwerk in de vorm

- van een vergunningsstelsel in plaats van een absoluut verbod,
- het creëren van overgangsrecht voor bestaand gebruik
- dan wel het financieel stimuleren (subsidie) van het treffen van maatregelen, zoals het verondiepen van de bestaande drainagemiddelen.

Ten slotte wenst het waterschap, indien sprake kan zijn van een juridisch nadeelcompensatierisico, een globale rekenkundige inschatting van dit risico.

1.2 Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken, deskundigen en validatie

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

SAOZ heeft in dit dossier, 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 door het waterschap gestelde vragen.
De uitkomsten van dit onderzoek kunnen worden gehanteerd bij de verdere interne besluitvormingsprocedure.

Dit advies is samengesteld door de heer drs. P.A.J.M. van Bragt, als senior-adviseur verbonden aan SAOZ en als deskundige geregistreerd bij het Landelijk Register van Gerechtelijk Deskundigen.

1.3 Bruikbaarheid rapport en algemene voorbehouden

Dit rapport valt binnen onze adviesgroep nadeelcompensatie. Het rapport is alleen bedoeld voor opdrachtgever en kan uitsluitend worden gebruikt voor de interne (financiële) afweging van de feiten en omstandigheden die van invloed zijn op het interne besluitvormingsproces van het waterschap. Het rapport is niet bedoeld voor andere doeleinden en/of context dan waarvoor het is opgesteld. Bij gebruik door derden, gebruik buiten de context of bij gebruik voor andere doeleinden, wordt geen aansprakelijkheid aanvaard.

Het rapport is gebaseerd op de ten tijde van de analyse beschikbare gegevens en heeft daardoor een beperkte geldigheidsduur.

Het rapport kan niet in de plaats worden gesteld van een formeel deskundigenadvies in het kader van een ingediend verzoek om schadevergoeding ten titel van nadeelcompensatie. In het kader van de beoordeling is alleen gesproken met opdrachtgever. Er is geen contact opgenomen met overige partijen of personen. Wij gaan vertrouwelijk om met alle van opdrachtgever ontvangen gegevens.

Geldigheid en geldigheidsduur van deze rapportage nadeelcompensatie

De geldigheid van deze rapportage nadeelcompensatie hangt nauw samen met de beoordeelde en in deze rapportage opgenomen feiten. Deze rapportage geeft een deskundige schatting van het risico op nadeelcompensatie in de vorm van vermogensschade. De feiten kunnen nog wijzigen.

Deze analyse is geldig bij gelijkblijvende wet- en regelgeving, feiten en omstandigheden.

2 BESCHRIJVING JURIDISCH KADER

Het Nederlands recht kent als uitgangspunt dat ieder zijn eigen schade draagt. Het aansprakelijk houden van een ander voor geleden schade is alleen gerechtvaardigd wanneer daarvoor een rechtsgrond valt aan te wijzen. Een bekende rechtsgrond die ook van toepassing kan zijn op het optreden van de overheid, is de onrechtmatige daad (artikel 6:162 BW). Voor een succesvolle aanspraak op een schadevergoeding bij onrechtmatig handelen is in ieder geval vereist dat de schadeveroorzaker onrechtmatig, dus strijdig met de geldende normen heeft gehandeld.

Voor de overheid is in de twintigste eeuw een “aanvullend” aansprakelijkheidsrecht ontwikkeld, waarbij het vereiste van het onrechtmatig handelen voor een succesvolle aanspraak op een schadevergoeding niet meer vereist is. De achterliggende gedachte van dit stelsel is dat de overheid bij de uitoefening van de aan haar opgedragen taken en bevoegdheden in het kader van het algemeen belang, onder omstandigheden, onevenredige schade kan toebrengen aan een individuele derde terwijl er geen sprake is van onrechtmatig handelen. Deze onevenredige schade kan onder omstandigheden voor tegemoetkoming in aanmerking komen.

Dit schadevergoedingsstelsel staat bekend als het stelsel van nadeelcompensatie.

Dit advies is opgesteld op basis van de uitgangspunten en beoordelingscriteria behorende tot het stelsel van nadeelcompensatie, waarbij wij ervan uitgaan dat de toekomstige beslissingen van het waterschap op dit onderwerp aangemerkt kunnen worden als een rechtmatige handeling.

Op 1 januari 2024 zijn zowel de Omgevingswet als Titel 4.5 Algemene wet bestuursrecht in werking getreden. In Afdeling 15.1 van de Omgevingswet is het geharmoniseerde nadeelcompensatierecht opgenomen dat voorheen onder meer in de Waterwet was geregeld. In Titel 4.5 Algemene wet bestuursrecht is het, voorheen niet wettelijk geregelde nadeelcompensatierecht op basis van het égalitébeginsel gecodificeerd.

Binnen de waterschapspraktijk wordt, per 1 januari 2024, de risicoaansprakelijkheid op basis van het stelsel van nadeelcompensatie, in algemene zin geregeld in artikel 15.1 Omgevingswet jo artikel 4:126 Awb.

Voorheen was de aansprakelijkheid geregeld in artikel 7.14 Waterwet.

Het eerste lid van artikel 15.1 Omgevingswet bepaalt dat als een bestuursorgaan in de rechtmatige uitoefening van zijn publiekrechtelijke bevoegdheid of taak op grond van de Omgevingswet schade veroorzaakt, Titel 4.5 van de Algemene wet bestuursrecht alleen van toepassing is op de toekenning van vergoeding van schade als bedoeld in artikel 4:126, eerste lid, van die wet die wordt veroorzaakt door het vaststellen, verlenen, stellen, treffen of, voor zover van toepassing, wijzigen of intrekken van, de besluiten en maatregelen genoemd in dit artikel.

Het eerste lid van artikel 4:126 Awb bepaalt vervolgens dat indien een bestuursorgaan in de rechtmatige uitoefening van zijn publiekrechtelijke bevoegdheid of taak schade veroorzaakt die uitgaat boven het normale maatschappelijke risico en die een benadeelde in vergelijking met anderen onevenredig zwaar treft, het bestuursorgaan de benadeelde desgevraagd een vergoeding toekent.

De kern voor de beoordeling van het risico op nadeelcompensatie wordt gevormd door de (feitelijke) vergelijking van enerzijds de situatie zoals die zich in werkelijkheid heeft voorgedaan, en anderzijds de hypothetische situatie die zich zou hebben voorgedaan als de beweerdelijk schadeveroorzakende gedraging achterwege was gebleven.

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 schadeoorzaak[2].

De toerekenbare schade komt 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[3].

[2] ABRS d.d. 30 november 2022 ECLI:NL:RVS:2022:3510
[3] ABRS 15 juni 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1652.

3 BEOORDELING NADEELCOMPENSATIERISICO WIJZIGING WATERSCHAPSVERORDENING

Het waterschap vraagt zich af of en zo ja in welke mate het wijzigen van de regels over grondwateronttrekkingen voor beregening en bevloeiing en drainagemiddelen in de Waterschapsverordening kan leiden tot toerekenbare schade en een entree tot het stelsel van nadeelcompensatie ex artikel 15.1 Omgevingswet jo. artikel 4:126 Awb.

In dit verband hebben wij het volgende overwogen.

3.1 Beroep mogelijk op het stelsel van nadeelcompensatie

Sinds 1 januari 2024 wordt het nadeelcompensatierecht voor de waterschapspraktijk geregeld in hoofdstuk 15 van de Omgevingswet, in samenhang met Titel 4.5 van de Algemene wet bestuursrecht.

Artikel 15.1 Omgevingswet regelt het toepassingsbereik van de nadeelcompensatiegrondslagen.

In lid 1 onder e van artikel 15.1 Omgevingswet is geregeld dat een regel in een waterschapsverordening, als het gaat om een regel als bedoeld in artikel 4.1, eerste lid, aangemerkt kan worden als een schadeoorzaak zoals bedoeld in het eerste lid van artikel 15.1 Omgevingswet.

Dit betekent dat het verruimen van de werking van bestaande regels (grondwateronttrekkingen) c.q. het opnemen van nieuwe c.q. gewijzigde regels (drainagemiddelen), aangemerkt kan worden als een schadeoorzaak zoals bedoeld in lid 1 onder e van artikel 15.1 Omgevingswet.

Dit betekent dat, indien er geen aanvullende maatregelen worden genomen, deze wijzigingen van de Waterschapsverordening in beginsel een entree bieden tot het stelsel van nadeelcompensatie van de Omgevingswet. Met andere woorden, het opnemen van deze regels kan derhalve leiden tot nadeelcompensatieaanspraken en derhalve nadeelcompensatierisico’s voor het waterschap.

3.2 Causaal verband en schade

Binnen het stelsel van nadeelcompensatie geldt dat indien een bestuursorgaan in de rechtmatige uitoefening van zijn publiekrechtelijke bevoegdheid of taak schade veroorzaakt die uitgaat boven het normale maatschappelijke risico en die een benadeelde in vergelijking met anderen onevenredig zwaar treft, het bestuursorgaan de benadeelde een vergoeding toekent.

Dit betekent dat in ieder geval moet worden voldaan aan de diverse materiële criteria, zoals het aanwezig zijn van op geld waardeerbare en aan de schadeoorzaak toerekenbare schade, die het normaal maatschappelijk risico van de benadeelde heeft overstegen (abnormale last) en de benadeelde, in vergelijking met anderen onevenredig zwaar heeft getroffen. Wij hebben deze criteria hieronder besproken.

Ad causaal verband

Binnen het stelsel van nadeelcompensatie geldt dat de eventuele opgetreden schade in een voldoende causaal verband moet kunnen worden gebracht met de gestelde schadeoorzaak. Het causaal verband moet worden vastgesteld door vergelijking van enerzijds de situatie zoals die zich in werkelijkheid heeft voorgedaan, en anderzijds de hypothetische situatie die zich zou hebben voorgedaan als de beweerdelijk schadeveroorzakende gedraging achterwege was gebleven[4].

In het onderhavige geval bestaat deze vergelijking eruit dat de huidige situatie van de gronden die niet binnen het aandachtsgebied zijn gelegen en derhalve nog niet worden geconfronteerd met een grondwateronttrekkingsverbod (groter dan 10 m^3/uur) en bepalingen voor drainagemiddelen, moet worden vergeleken met de toekomstige situatie dat deze gronden, vanwege de uitbreiding van het aandachtsgebied, wel worden geconfronteerd met het betreffende grondwateronttrekkingsverbod en de bepalingen voor drainagemiddelen.

Uit deze vergelijking volgt redelijkerwijs dat er voor de betrokken gronden een nadeligere situatie kan ontstaan met betrekking tot de agrarische exploitatie van de percelen. Deze nadeligere situatie bestaat eruit dat de beregeningsmogelijkheden voor de gewassen op deze percelen in juridische zin beperkt worden ten opzichte van de situatie zoals deze thans aan de orde is. Tevens kan deze situatie ertoe leiden dat er beperkende maatregelen gaan gelden voor de drainagemiddelen.

[4] ABRS d.d. 30 november 2022 ECLI:NL:RVS:2022:3510

Ad op geld waardeerbare schade

Binnen het stelsel van nadeelcompensatie is het schadebegrip afgebakend. Er kan sprake zijn van inkomensschade en/of van vermogensschade

Inkomensschade

Inkomensschade betreft schade in de vorm van gewasderving en/of de derving van brutowinst en/of toename van de bedrijfskosten van een bedrijf. Inkomensschade kan zowel tijdelijk als permanent van karakter zijn. Het vooraf begroten c.q. ramen van de eventueel te lijden inkomensschade zal leiden tot uitkomsten met een zekere onzekerheidsfactor en bandbreedte. Het concreet berekenen van de werkelijk geleden of te lijden inkomensschade (zowel aan de opbrengsten- als aan de kostenkant) kan in beginsel uitsluitend achteraf, op basis van de actuele administratie van de betrokken ondernemer plaatsvinden.

Tijdelijke inkomensschade kan ontstaan in gevallen waarbij de schadeoorzaak van tijdelijke aard is, bijvoorbeeld de feitelijke uitvoering van een dijkversterkingsproject, of in gevallen waarbij de schadeoorzaak weliswaar herhalend is, maar sporadisch en onvoorspelbaar. Hierbij kan worden gedacht aan faunaschade vanwege de bescherming van diersoorten. Deze vormen van schade worden, als zij betrekking hebben op agrarische gewaspercelen, in de regel gecompenseerd in de vorm van een gewasschaderegeling, zoals de schaderegeling van BIJ12, maar ook de meewerkvergoedingsregelingen van diverse waterschappen in het kader van de ontvangstplicht van baggerspecie.

Indien de schadeoorzaak een structureel karakter heeft en derhalve in de toekomst feitelijk veelvuldig van invloed kan zijn op de gewasteelt, is het gebruikelijk om de totale opbrengstdepressie van de gewassen, en de bijbehorende kostenontwikkelingen niet meer uit te drukken in een jaarlijkse inkomensschade, maar deze uit te drukken in een waardevermindering van de betreffende gronden; zijnde vermogensschade.

Vermogensschade

Vermogensschade betreft in de regel de waardevermindering van onroerende zaken, waaronder begrepen losse gronden, en is per definitie permanent van karakter. Bij het bepalen van de omvang van de waardevermindering kan ervoor worden gekozen om de jaarlijkse nadelen (inkomensschade) uit te drukken in de marktwaarde van de cultuurgrond.

Ten slotte wordt binnen het stelsel van nadeelcompensatie een onderscheid gemaakt tussen zogenoemde directe schade en indirecte schade.

Onder directe schade wordt verstaan de waardering van de nadelige effecten op de aanwendingsmogelijkheden van het vermogensbelang van de benadeelde zelf. Hierbij kan worden gedacht aan het beperken van de gebruiksmogelijkheden. Een klassiek voorbeeld is de situatie waarbij bestaande planologische bouwmogelijkheden (voor bijvoorbeeld een woning) die nog niet zijn gerealiseerd, worden weg bestemd, waardoor de mogelijkheid om op het betreffende perceel een woning te bouwen wordt weggenomen.

Onder indirecte schade wordt verstaan de waardering van nadelige effecten op de bruikbaarheid van het vermogensbelang van de benadeelde omdat op andere naastgelegen percelen bepaalde ontwikkelingen worden toegestaan en/of verboden. Hierbij kan worden gedacht aan de omstandigheid dat het eventuele weidse uitzicht van de benadeelde op en over een bepaalde kijkrichting wordt weggenomen omdat op het aanpalende perceel een gebouw wordt gerealiseerd.

Zoals wij hiervoor hebben geconstateerd, kan in het geval, waarbij het waterschap in de Waterschapsverordening het aandachtsgebied voor grondwateronttrekkingen gaat uitbreiden en aandachtsgebieden voor drainagemiddelen gaat introduceren, een -voor de belanghebbenden- nadeligere situatie ontstaan met betrekking tot de exploitatie van de percelen waarvoor de beperkende maatregelen gaan gelden.

Wij achten het vervolgens niet uit te sluiten dat als gevolg hiervan, onder maatgevende omstandigheden, de gewasopbrengsten op deze percelen kunnen worden aangetast. Een vermindering van de gewasopbrengsten kan worden aangemerkt als schade; meer specifiek binnen het begrippenkader van het stelsel van nadeelcompensatie als directe schade. Immers, vanwege de voorgenomen uitbreiding van het aandachtsgebied, de daarbij behorende onttrekkingsbeperkingen en de introductie van nieuwe regels voor drainagemiddelen, kunnen de directe gebruiksmogelijkheden van dergelijke percelen aangetast worden.

Voor enige relevante indirecte schaderisico’s, zijnde schade op de gewasopbrengsten van naastgelegen percelen, waarop de maatregelen niet van kracht zijn, zien wij geen aanleiding.

Wat betreft de materiële aard van de schade hebben wij het volgende overwogen.

De voorgenomen wijzigingen in de Waterschapsverordening, waaronder het uitbreiden van de aandachtsgebieden en de daarbij behorende regels, kunnen, redelijkerwijs van invloed zijn op het bestaande (agrarische) gebruik van de betrokken agrarische percelen. Immers, de bruikbaarheid en het mogelijke rendement van deze percelen en de gewassen die daarop worden geteeld, zijn mede afhankelijk van de mogelijkheid om deze gewassen, in tijden van droogte, te beregenen. In tijden van grotere neerslag is de drainerende werking van aanwezige drainagemiddelen eveneens van belang voor de goede aanwending van deze percelen.

Afhankelijk van de ligging van de percelen, het bestaande agrarische gebruik, de intensiteit en de variabiliteit (teeltplannen) daarvan, maar uiteraard ook afhankelijk van de klimatologische omstandigheden die jaar op jaar variëren, kunnen de nadelige effecten van de beleidsvoornemens van tamelijk beperkte omvang zijn of van een meer ingrijpend karakter zijn.

Anders gezegd, indien deze gronden worden aangewend voor grasteelt dan kunnen de gevolgen van de maatregelen minder groot zijn dan wanneer op deze gronden andere gewassen worden geteeld, zoals granen, suikerbieten en/of aardappelen. Vervolgens geldt dat het beperken van sturende middelen (beregening en/of drainage) in tijden van extremen (droogte en/of vernatting) eveneens van grotere invloed zal zijn op de teeltmogelijkheden dan in reguliere jaren met minder extreme uitslagen. Daarbij is niet uit te sluiten dat de belanghebbenden van deze gronden hun teeltplannen mede hebben ingericht op basis van de bestaande grondwateronttrekkingsbevoegdheden.

Deze voorgenomen wijzigingen kunnen vervolgens leiden tot incidentele dan wel terugkerende verminderde opbrengsten van de aanwezige gewassen; met mogelijke inkomensschade tot gevolg.

Gelet op het karakter van de onderhavige risicoanalyse, alsmede gegeven het permanente karakter van de maatregelen en de onzekerheid van de toekomstige klimatologische situatie, zal deze (terugkerende inkomens)schade zich redelijkerwijs kunnen vertalen in de grondwaarde van de percelen; zijnde derhalve in vermogensschade.

Hetzelfde geldt in beginsel voor de voorgenomen maatregelen met betrekking tot de drainagemiddelen, met dien verstande dat het gebod om de ligging van bestaande drainagemiddelen te verondiepen ook kan leiden tot éénmalige (des)investeringskosten. Overigens kan deze omstandigheid in samenhang met onder meer een beregeningsverbod, eveneens leiden tot een waardevermindering van de gronden.

Wij gaan, gegeven de aard en het karakter van deze analyse, er vooralsnog vanuit dat eventuele schade zich kan openbaren in de vorm van een waardevermindering van de betreffende agrarische percelen.

Concluderend zijn wij van mening dat de beoogde maatregelen van het waterschap om het aandachtsgebied voor grondwateronttrekkingen uit te breiden, waardoor voor deze gronden de bestaande verbodsbepalingen van kracht worden, redelijkerwijs kunnen leiden tot op geld waardeerbare schade bij de belanghebbenden van deze gronden. Wij zijn vervolgens van mening dat deze schade, vanwege de omstandigheid dat er sprake is van een permanente maatregel en daarmee van een duurzame inbreuk, zich kan openbaren in de vorm van een mogelijke waardevermindering van de betreffende gronden.

De ernst en omvang van de schade is vervolgens sterk afhankelijk van de feiten en omstandigheden van het geval, waaronder de ligging van het perceel, de omvang van het perceel, alsmede de relatieve betekenis voor de omvang van het bedrijf, de teeltvormen etc. etc. Deze variabelen zorgen ervoor dat een concrete financiële inschatting van de ernst en omvang van de eventuele schade niet goed mogelijk is.

Wij beperken ons daarom tot een duiding van deze ernst in tekstuele zin. Wij achten het risico op het optreden van schade in de vorm van waardevermindering, met betrekking tot de voorgenomen maatregelen met betrekking tot de grondwateronttrekkingen en de drainagemiddelen, **beperkt tot duidelijk**. Er is derhalve een duidelijke kans op het ontstaan van schade vanwege deze maatregelen.

3.3 Normaal maatschappelijk risico (abnormale last)

Zoals hiervoor is aangegeven, komt binnen het stelsel van nadeelcompensatie uitsluitend die toerekenbare en niet voorzienbare schade voor vergoeding in aanmerking die uitgaat boven het normale maatschappelijke risico van de benadeelde, de zogenoemde abnormale last.

In het eerste lid van artikel 15.7 Omgevingswet is een normatieve invulling opgenomen voor het normaal maatschappelijk risico. In deze regeling is aangegeven dat het normaal maatschappelijk risico bestaat uit een deel ter grootte van vier procent van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan van de schade. Onder een onroerende zaak wordt ook verstaan losse (agrarische) grond.

Deze bepaling heeft evenwel uitsluitend betrekking op aanvragen om nadeelcompensatie die bestaan uit een waardevermindering van een onroerende zaak die wordt veroorzaakt door een besluit op grond waarvan een of meer activiteiten is of zijn toegestaan buiten de locatie waar de onroerende zaak is gelegen of door een maatregel die buiten die locatie wordt getroffen; de zogenoemde en hiervoor besproken indirecte schade.

Deze bepaling is derhalve niet van toepassing op de situatie dat de schade wordt veroorzaakt door een maatregel die direct betrekking heeft op de onroerende zaak zelf; de zogenoemde en hiervoor besproken directe schade.

Voor dergelijke schadevormen bevat de Omgevingswet geen materiele normen voor de beoordeling en invulling van het normaal maatschappelijk risico. Overigens bevatten de bepalingen van Titel 4.5 Awb voor deze schadevormen ook geen materiële normen voor het normaal maatschappelijk risico. Dit betekent dat het normaal maatschappelijk risico voor gevallen als de onderhavige redelijkerwijs moet worden ingevuld op basis van de huidige stand van de rechtspraktijk.

Volgens vaste rechtspraak geldt dat het bij het normale maatschappelijke risico of normale ondernemersrisico gaat om algemene maatschappelijke ontwikkelingen en nadelen waarmee de benadeelde rekening kan houden, ook al bestaat geen concreet zicht op de omvang waarin, de plaats waar en het moment waarop deze zich concretiseren en de omvang van de nadelen die daaruit eventueel zullen voortvloeien.

Het uitgangspunt is dat elke benadeelde voor zijn eigen risico deelneemt aan het maatschappelijke en economische verkeer en ook zelf verantwoordelijk is voor zijn (in het verleden gemaakte) beslissingen[5].

De vaststelling van de omvang van het normaal maatschappelijke risico is in de eerste plaats aan het bestuursorgaan, dat daarbij beoordelingsruimte toekomt. Het bestuursorgaan dient deze vaststelling naar behoren te motiveren[6].

De invulling van het normale maatschappelijke risico of het normale ondernemersrisico is afhankelijk van alle relevante omstandigheden van het geval. Van belang zijn onder meer de aard van de schadeveroorzakende maatregel (tijd, duur, plaats, ontstaanswijze en andere relevante omstandigheden), de aard, ernst en omvang van de schade en de vraag of de ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag.

Het is, indien de schade bestaat uit een waardevermindering van gronden of onroerende zaken, gebruikelijk de omvang van het normaal maatschappelijk risico (abnormale last) uit te drukken in een drempelpercentage van de waarde van het getroffen vermogensbestanddeel op de zogenoemde schadepeildatum. Bij een dergelijke drempelbenadering komt alleen de schade die uitstijgt boven de drempelwaarde voor vergoeding in aanmerking. Bij een dergelijke drempelbenadering komt alleen de schade die uitstijgt boven de geldelijke waarde van het geschade belang voor tegemoetkoming in aanmerking. Deze systematiek komt overeen met de systematiek van artikel 15.7 Omgevingswet en vindt haar oorsprong in het tweede lid van artikel 6.2 Wro.

De uiteindelijke omvang van het (nominale) drempelpercentage is vervolgens afhankelijk van het antwoord op de vraag of de schadeoorzaak is aan te merken als een normale, in de algemene lijn der verwachtingen liggende maatschappelijke ontwikkeling. Als daarvan volledig sprake is dan is het niet uitgesloten dat, ook bij zogenoemde directe schade, het drempelpercentage op 3% of zelfs 4% kan worden vastgesteld.

Indien de schadeoorzaak niet of slechts in beperkte mate is aan te merken als normaal maatschappelijke ontwikkeling die ook in de algemene lijn der verwachtingen lag dan is het gebruikelijk het drempelpercentage neerwaarts bij te stellen, tot een minimumpercentage van 2%.

[5] ABRS d.d. 18 november 2020,ECLI:NL:RVS:2020:2774, en ABRS 15 juni 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1650.
[6] ABRS d.d. 18 november 2020, ECLI:NL:RVS:2020:2774

De uiteindelijke omvang van het (nominale) drempelpercentage is afhankelijk van het antwoord op de vraag of de schadeoorzaak is aan te merken als een normale, in de algemene lijn der verwachtingen liggende maatschappelijke ontwikkeling.

Volgens de huidige stand van de rechtspraktijk geldt dat rechtmatig overheidsingrijpen in de vorm van reconstructieve, beleids- en beheersmatige- en/of onderhoudsmaatregelen aan de openbare en publieke ruimte in algemene zin als een normale maatschappelijke ontwikkeling moet worden aangemerkt. Dergelijke rechtmatige vormen van overheidsingrijpen zijn immers gericht op het (verbeteren van het) algemene publieke belang, zoals in het bijzonder voor waterschappen de waterveiligheid, de leefbaarheid en de (ecologische) duurzaamheid van de omgeving.

Daarbij komt dat vele vormen van overheidsingrepen voortvloeien uit hogere (Europese) wet- en regelgeving, daarmee de goede inrichting van een samenleving dienen en veelvuldig voorkomen. Dit betekent dat deelnemers aan de samenleving, in algemene zin rekening dienen te houden met dergelijke vormen van rechtmatig overheidsingrijpen, zelfs indien zij daarvan niet alleen (merkbaar) profijt ondervinden, maar ook mogelijk vormen van (financiële) hinder en overlast ervaren[7].

Wij zijn van mening dat de door het waterschap voorgenomen uitbreiding van de aandachtsgebieden, zowel voor grondwateronttrekkingen als voor drainagemiddelen, dan ook aangemerkt moet worden als een normale maatschappelijke ontwikkeling, waarmee een burger en/of ondernemer in algemene zin rekening dient te houden.

Te meer omdat deze maatregelen vanwege allerhande maatschappelijke, klimatologische en juridische ontwikkelingen, niet op een, voor de samenleving onverwachte dan wel abrupte wijze zullen worden ingevoerd.

Meer in concrete zin kan worden vastgesteld dat deze maatregelen op een transparante, zorgvuldige en informatieve wijze zijn ontwikkeld met interne en externe partijen, waaronder gemeenten, agrarische organisaties, terrein-beherende organisaties, drinkwaterbedrijven en provincies.

[7] ABRS d.d. 15 juni 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1650, Cassandraplein Eindhoven

Samenvattend kunnen de voorgenomen maatregelen dan ook redelijkerwijs worden aangemerkt als een normale maatschappelijke ontwikkeling die in de algemene lijn der verwachtingen ligt, waardoor de eventuele financiële nadelen daarvan dan ook redelijkerwijs in de risicosfeer c.q. de ondernemersrisico van de benadeelden gelaten zouden kunnen worden.

Daartegenover staat dat de enkele constatering dat de schadeoorzaak aangemerkt kan worden als een normale maatschappelijke ontwikkeling die in de algemene lijn der verwachtingen ligt, niet zonder meer kan leiden tot de conclusie dat er dan geen enkele aanspraak kan ontstaan op een tegemoetkoming ten titel van het stelsel van nadeelcompensatie. Immers, volgens de huidige stand van de rechtspraak moet bij deze vraag uiteindelijk ook worden betrokken de ernst van de inbreuk en de aard en omvang van de schade.

Immers, als de ernst van de inbreuk zodanig is dat de daardoor ontstane en aan de schadeoorzaak toerekenbare schade aangemerkt kan worden als een abnormale last, dan volgt uit het stelsel van nadeelcompensatie dat de overheid (de samenleving) deze abnormale last afneemt van de schouders van de benadeelde en gelijkelijk verdeelt over de samenleving.

Het is vervolgens gebruikelijk om de rekenkundige omvang van de abnormale last uit te drukken in een drempelwaarde. Deze drempelwaarde is vervolgens gebaseerd op een drempelpercentage. Dit drempelpercentage wordt vervolgens afgezet tegen de waarde van het getroffen vermogensbestanddeel, hetgeen dan leidt tot de betreffende drempelwaarde.

Ter illustratie, bij een waarde van een perceel van € 500.000 en een drempelpercentage van 4%, geldt een drempelwaarde vanwege het normaal maatschappelijk risico van € 20.000.

Indien de toerekenbare waardevermindering lager is dan € 20.000 kan worden geconcludeerd dat de schade geen abnormale last vormt voor de benadeelde. Indien de schade € 25.000 bedraagt, dan volgt daaruit dat de abnormale last van de benadeelde € 5.000 bedraagt. De eerste € 20.000 wordt dan geacht onder zijn normaal maatschappelijk risico te behoren.

Gelet op het bovenstaande, waaronder de algemene beoordeling van de normaliteit van de voorgenomen maatregelen, de ernst van de inbreuk en de schade, achten wij het -rekening houdende met het enigszins conservatieve karakter van een risicoanalyse- redelijk en billijk om het drempelpercentage te bepalen op circa 2% tot 3% van de waarde van de getroffen onroerende zaak.

Een hogere drempel achten wij niet op voorhand uitgesloten maar past naar onze mening niet bij het instrument van een risico-inschatting.

Bij dergelijke drempelpercentages kunnen de gevolgen daarvan op eventuele nadeelcompensatieaanspraken, uitgaande van het hiervoor gegeven voorbeeld, als volgt in beeld worden gebracht:

Bij een waarde van een perceel van € 500.000 en een drempelpercentage van 2%, geldt een drempelwaarde vanwege het normaal maatschappelijk risico van € 10.000.

Indien de toerekenbare waardevermindering lager is dan € 10.000 kan worden geconcludeerd dat de schade geen abnormale last vormt voor de benadeelde. Indien de schade € 25.000 bedraagt, dan volgt daaruit in dit voorbeeld dat de abnormale last van de benadeelde € 15.000 bedraagt. De eerste € 10.000 wordt dan geacht onder zijn normaal maatschappelijk risico te behoren.

Bij een drempelpercentage van 3% geldt dan een drempelwaarde vanwege het normaal maatschappelijk risico van € 15.000.

Indien de toerekenbare waardevermindering lager is dan € 15.000 kan worden geconcludeerd dat de schade geen abnormale last vormt voor de benadeelde. Indien de schade € 25.000 bedraagt, dan volgt daaruit in dit voorbeeld dat de abnormale last van de benadeelde € 10.000 bedraagt. De eerste € 15.000 wordt dan geacht onder zijn normaal maatschappelijk risico te behoren.

3.4 Normaal maatschappelijk risico (speciale last)

Naast de beoordeling van de abnormaliteit van de last, vereist de beoordeling van het normaal maatschappelijk risico ook de beantwoording van de vraag of de onevenredige schade de benadeelde in vergelijking met anderen onevenredig zwaar treft, de zogenoemde speciale last.

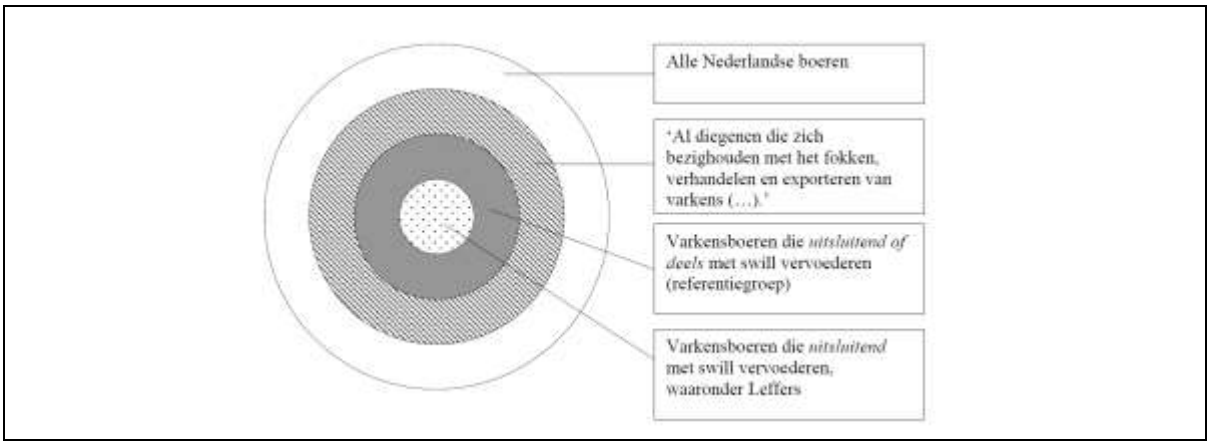
Het criterium van de speciale last is geen eenvoudig te beoordelen criterium en wordt ook niet altijd bij besluitvorming en rechtspraak betrokken. In zijn algemeenheid geldt (of wordt in ieder geval in de praktijk gehanteerd) dat, indien slechts een enkeling of een relatief beperkte groep wordt getroffen door een rechtmatige overheidsdaad, impliciet wordt aangenomen dat een last speciaal is als deze abnormaal is (er sprake is van onevenredige schade).

Slechts in de gevallen dat de schadeoorzaak een breed bereik heeft en een omvangrijke en goed te onderscheiden groep aangetoond kan worden, kan het criterium van de speciale last een zelfstandige betekenis hebben.

Hierbij kan onder meer worden verwezen naar de uitspraak van 16 maart 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:729) waarin de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State het volgende heeft overwogen:

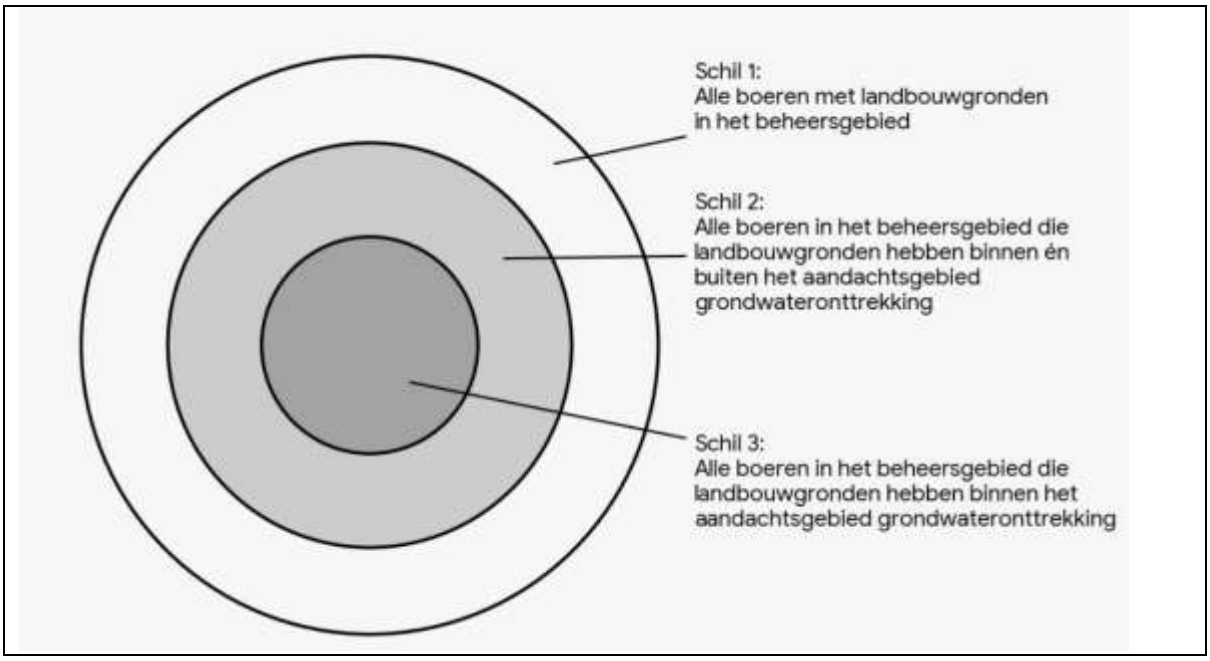
> *De gevolgen van die keuze heeft de staatssecretaris voor zijn risico mogen laten. De staatssecretaris heeft aan de afwijzing van het verzoek om schadevergoeding verder terecht ten grondslag gelegd dat [appellant] door de invoering van de AOC-verplichting niet onevenredig is getroffen, nu die verplichting sinds 1 april 2009 voor alle rondvluchtbedrijven geldt.*

In dit verband is vervolgens van belang dat de Hoge Raad in het zogenaamde Leffers arrest van 18 januari 1991 met betrekking tot de speciale last de volgende fundamentele afweging heeft gemaakt.



Op basis van deze overweging van de Hoge Raad werd geconcludeerd dat (varkensboer) Leffers een speciale last ervoer omdat Leffers, als (enige) varkensboer uitsluitend met swill vervoederde. Indien het bovenstaande wordt toegepast op de onderhavige casus kan worden vastgesteld dat het voornemen van het waterschap om de aandachtsgebieden en de bijbehorende zones te verruimen, een bredere werking heeft.

In de onderhavige casus kan deze benadering als volgt grafisch worden weergegeven, waarbij uitsluitend de groep belanghebbenden die (na toepassing van het nieuwe beleid) al hun percelen in een aandachtsgebied hebben liggen, onderdeel uitmaken van de beoogde beperkte groep. Enkel deze belanghebbenden zouden zich dan in voldoende mate onderscheiden en geconfronteerd kunnen worden met de speciale last.



Wij merken hierbij op dat een dergelijke benadering een aanzienlijk deel van de belanghebbenden vanwege het niet voldoen aan de speciale last geen succesvolle aanspraak op een nadeelcompensatievergoeding zal kunnen doen.

3.5 Mogelijke mitigerende maatregelen

Het waterschap heeft vervolgens de vraag gesteld dat, als er sprake is van een duidelijk nadeelcompensatierisico, dit risico kan worden gemitigeerd door bijvoorbeeld het inrichten van een vergunningenstelsel in plaats van een absoluut direct werkend verbod, het creëren van een overgangsrechtelijke situatie voor bestaand gebruik en/of het financieel stimuleren (subsidie) van het treffen van maatregelen, zoals het verondiepen van de bestaande drainagemiddelen.

Ad vergunningenstelsel

Zoals wij hiervoor hebben aangegeven, is in lid 1 onder e van artikel 15.1 Omgevingswet geregeld dat een regel in een waterschapsverordening, als het gaat om een regel als bedoeld in artikel 4.1, eerste lid, aangemerkt kan worden als een schadeoorzaak zoals bedoeld in het eerste lid van artikel 15.1 Omgevingswet. Met andere woorden, een absoluut en direct werkend verbod of gebod biedt een directe entree tot het stelsel van nadeelcompensatie zoals geregeld in artikel 15.1 Omgevingswet jo artikel 4.126 Awb.

De wetgever heeft evenwel in tweede lid van artikel 15.1 Omgevingswet de mogelijkheid gecreëerd om deze directe entree tot het stelsel van nadeelcompensatie te verbinden aan een vergunningenstelsel. Dit tweede lid bepaalt dat als voor een activiteit een omgevingsvergunning is vereist op grond van een regel in de waterschapsverordening, alleen het besluit tot het verlenen, wijzigen, intrekken of weigeren van de omgevingsvergunning voor die activiteit geldt als schadeveroorzakend besluit.

Dit betekent dat het opnemen c.q. uitbreiden van een stelsel van verbods- en gebodsbepalingen waarvan de uitvoerbaarheid en afdwingbaarheid wordt gekoppeld aan een vergunningenstelsel in de waterschapverordening geen zelfstandige entree biedt tot het stelsel van nadeelcompensatie. Er ontstaat op dat moment voor de Omgevingswet en het stelsel van nadeelcompensatie nog geen beoordeelbare schade.

De schade(grondslag) en de mogelijkheid om hiervoor een verzoek om nadeelcompensatie in te dienen, ontstaat eerst bij het verlenen (al dan niet onder voorwaarden) dan wel het weigeren van de omgevingsvergunning.

Het gevolg van een dergelijke inrichting van het beoogde stelsel is dat de eventuele schaderisico's worden geïndividualiseerd en in tijd worden verspreid. Hierbij merken wij op dat een dergelijk vergunningenstelsel in de regel niet zal leiden tot een breed maatschappelijk draagvlak. Immers, het is niet onvoorstelbaar dat in praktische zin, het risico van het wel of niet krijgen van een omgevingsvergunning, reeds zijn schaduw vooruit zal werpen, met een waarde drukkend effect op de betreffende percelen.

Echter, volgens vaste rechtspraktijk wordt dergelijke schaduwschade niet als beoordeelbare (nadeelcompensatie) schade aangemerkt binnen het bestuursrechtelijk schadevergoedingsrecht.

Ad overgangsrechtelijke situatie

Binnen het stelsel van nadeelcompensatie geldt het uitgangspunt dat de eventuele nadelige onevenredige gevolgen van een overheidsmaatregel ook op een andere wijze kunnen worden gemitigeerd en/of gecompenseerd. Uitgangspunt van een dergelijke benadering is dat de benadeelde in kwestie dan een zodanige positie verkrijgt dat hij of zij daardoor de directe nadelige gevolgen van het overheidsingrijpen op een zo geleidelijk mogelijke manier kan verwerken in de bestaande bedrijfsvoering, waardoor de uiteindelijke financiële nadelen zich per saldo niet zullen openbaren dan wel in merkbare mate beperkt blijven.

Meer concreet kan worden gedacht aan het bieden van een overgangsrechtelijke situatie; zijnde een situatie waarbij de benadeelde een voldoende lange termijn wordt gegund om de bedrijfsvoering aan te passen aan de nieuwe omstandigheden.

Bij uitspraak van 24 januari 2024 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2024:227) de situatie dat een benadeelde een overgangstermijn van zes jaar is geboden, binnen welke termijn zij de bedrijfsvoering konden aanpassen, en waarbij de eventuele restschade na ommekomst van deze termijn geacht wordt tot het normale ondernemersrisico van de benadeelde te behoren, aanvaardbaar geacht.

Hoezeer deze uitspraak ook betrekking had op een volstrekt andere bedrijfstak achten wij de methodiek in zijn algemeenheid ook toepasbaar op situaties die zouden kunnen ontstaan bij het waterschap Vechtstromen. Immers, agrariërs maken in de regel gebruik van planmatige teeltplannen. Het is dan vervolgens op voorhand niet onredelijk om een belanghebbende de gelegenheid te bieden om binnen een aanvaardbare termijn zijn toekomstige teeltplannen aan te passen aan de nieuwe situatie en vervolgens het uitgangspunt te hanteren dat eventuele restschade dan voor rekening en risico van de benadeelde blijft.

Ten aanzien van de redelijke duur van deze termijn kunnen wij ons een cyclus voorstellen van maximaal 2 teeltplannen van circa 4 jaar. Immers, voor de meeste gewassen, zoals aardappelen, suikerbieten etc. wordt een teeltwisseling van 4 jaar toegepast. Met een overgangsrechtelijke cyclus van 2 teeltplannen (max. 8 jaar) wordt de belanghebbende in beginsel een redelijke en aanvaardbare termijn aangeboden.

Voor drainagemiddelen zal een redelijke duur van de overgangstermijn kunnen worden gekoppeld aan de economische levensduur van dergelijke middelen.

Ad financiële stimuleringsmaatregelen (subsidies)

Zoals hiervoor is aangegeven, kunnen de eventuele nadelige onevenredige gevolgen van een overheidsmaatregel ook op een andere wijze worden gemitigeerd en/of gecompenseerd. Het waterschap heeft aangegeven dat het financieel aantrekkelijk maken van het aanpassen van met name de drainagemiddelen tot de onderzoeksmogelijkheden behoort.

In algemene zin kan ook het aanbieden van financiële stimuleringsmaatregelen, zoals subsidies, renteloze of rentebeperkte leningen etc. aangemerkt worden als een compenserende of mitigerende schaderegeling.

Wij zijn evenwel van mening dat dergelijke stimuleringsmaatregelen over het algemeen slechts een beperkt deel van de schade compenseren of mitigeren. Wij achten het aannemelijk dat eventuele restschade dan nog kan leiden tot een aansprakelijkheid ten titel van het stelsel van nadeelcompensatie voor het waterschap.

4 SAMENVATTING BEOORDELING EN ADVIES

Wij zijn samenvattend van mening dat:

1. de voorgenomen wijzigingen van de Waterschapsverordening met betrekking tot de aandachtsgebieden voor grondwateronttrekkingen en drainagemiddelen kunnen leiden tot een nadeligere situatie met betrekking tot de agrarische exploitatie van de percelen;
2. deze nadeligere situatie eruit bestaat dat de beregeningsmogelijkheden voor de gewassen op deze percelen in juridische zin beperkt worden ten opzichte van de situatie zoals deze thans aan de orde is;
3. er beperkende maatregelen gaan gelden voor de drainagemiddelen;
4. deze maatregelen kunnen leiden tot een beperking van de gewasopbrengsten;
5. deze beperking van de gewasopbrengsten zich kan vertalen in een waardevermindering van de betreffende gronden;
6. de omvang van deze mogelijke waardevermindering afhankelijk is van de specifieke feiten en omstandigheden, zoals het bestaande agrarische gebruik, de intensiteit en de variabiliteit (teeltplannen) daarvan en de klimatologische omstandigheden;
7. het risico op waardevermindering is gelegen tussen beperkt en duidelijk;
8. de voorgenomen wijzigingen kunnen worden aangemerkt als een normaal maatschappelijke ontwikkeling die in de algemene lijn der verwachtingen ligt;
9. het drempelpercentage met betrekking tot de abnormale last vanwege het normaal maatschappelijke risico redelijkerwijs op 2% tot 3% van de getroffen onroerende zaak kan worden vastgesteld;
10. uitsluitend de groep belanghebbenden die na toepassing van het nieuwe beleid al hun percelen hebben liggen in een aandachtsgebied, een speciale last ervaren;
11. het tweede lid van artikel 15.1 Omgevingswet de mogelijkheid biedt het schadepeilmoment en de schadegrondslag te verbinden aan een vergunningenstelsel, zodat de wijzigingen van de Waterschapsverordening zelf geen zelfstandige entree bieden tot het stelsel van nadeelcompensatie;
12. het recht de mogelijkheid biedt om een overgangsrechtelijk stelsel te ontwikkelen, zodat belanghebbenden hun bedrijfsvoering kunnen aanpassen, waarna na ommekomst van de overgangstermijn, bijvoorbeeld 4 tot 8 jaar, de restschade voor rekening en risico van de benadeelde blijft;

13. financiële stimuleringsmaatregelen niet onaanvaardbaar zijn, doch in de regel slechts een beperkt deel van de aansprakelijkheidsrisico's kunnen compenseren;

Het nadeelcompensatierisico schatten wij derhalve, met name vanwege de regels met betrekking tot het normaal maatschappelijk risico, in als

beperkt

Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken

mr. J.G.E. Geleijns RT RM
Algemeen directeur

drs. P.A.J.M. van Bragt
Senior adviseur