

Nadeelcompensatie hoe wordt hier mee omgegaan in Nederland?

Nieuwe sierbestrating, onderhoud van het riool, werk aan kabels en leidingen: ondernemers kunnen er forse schade door ondervinden, zeker in winkelgebieden. De overheid kan de betrokken ondernemers helpen met een zogeheten 'nadeelcompensatie'. Maar die is zo ingewikkeld dat er vaak niets van terecht komt. Aan het eind van de lange procedures hebben ambtenaren en adviseurs er geen boterham minder om gegeten, terwijl ondernemers in veel gevallen met lege handen staan. Nieuwe wetgeving om het evenwicht te herstellen ligt op de plank te verstoffen, terwijl middenstanders kopje onder dreigen te gaan.

DIT STUK IN 1 MINUUT

- Als een ondernemer door overheidsoptreden in een extreem nadelige situatie belandt, kan dat aanleiding zijn voor een vergoeding, de zogeheten nadeelcompensatie. Een prachtig recht – op papier.
- In de praktijk is een lange adem vereist, en is het bijzonder moeilijk om een rechtvaardig deel van de tegenvallers gecompenseerd te krijgen. Kleine middenstanders haken dan ook vaak af tijdens de slepende procedure.
- Jan Meerman, directeur van winkeliersorganisatie INretail en vice-voorzitter van MKB Nederland, vindt dat gemeenten hun winkeliers vaak schandalig behandelen. 'Een ondernemer die drie jaar lang last heeft van werkzaamheden in zijn straat waar hij nul komma nul invloed op heeft, kun je niet afdoen met: helaas, dat is je ondernemersrisico.'
- De hoogste instantie in bestuurlijke kwesties, de Raad van State, heeft zich al dikwijls over claims gebogen. Via deze uitspraken zijn de marges vastgesteld waarbinnen de overheid hoort te opereren. Maar die marges zijn ruim. Bovendien lijkt het uitgangspunt te zijn: klanten kunnen om zoveel redenen wegblijven, wie zegt dat het door de opgebroken straat kwam?
- Buiten dat zo'n procedure veel energie kost, staan ondernemers daarbij tegenover een partij met veel geduld en diepe zakken. Een gemeenteraad vraagt zich zelden af wat de ambtelijke inzet en juridisch advies kost in relatie tot de claim.
- Eric Meijer, directeur van adviesbureau Johan van Oldenbarnevelt: 'Er ligt eenzijdig nadruk op het formele aspect, regel is regel. Zaken worden getoetst en afgewezen zonder te komen kijken. Als een ondernemer schade heeft en tevreden is met de erkenning daarvan en tienduizend euro compensatie, handel het dan zo af. Voor een wankelende middenstander is het ideaal als er een snel uit te voeren regeling bestaat.'
- Winkeliers willen liefst dat de gemeente op voorhand met hen overlegt over de aard, duur en planning van de werkzaamheden, zodat zij zich zelf beter kunnen voorbereiden; maar gemeenten doen dat zelden.

Waarom, vraagt de senior adviseur van het onafhankelijke adviesbureau, zou iemand eigenlijk een winkel beginnen in een duffe stad als Apeldoorn?

Voor ondernemer Theo van Middelkoop is deze achteloze opmerking in de nazit van de tweede hoorzitting over zijn dossier de zoveelste schop tegen zijn schenen. Alsof er in Apeldoorn geen mensen wonen die graag een dagje shoppen voor nieuwe kleding, alsof het er niet meer toe doet of lokale winkeliers het hoofd boven water kunnen houden. Het is dat zijn winkel De Hangar Clothing steun krijgt van brancheorganisatie INretail, anders had Van Middelkoop allang moeten stoppen met zijn pogingen om iets vergoed te krijgen van jaren schade door zware overlast en slechte bereikbaarheid.

De kledingzaak in de Beekstraat in het centrum van Apeldoorn is ingericht zoals de naam belooft: een onafgewerkt plafond met zichtbare leidingen, een tikje de uitstraling van een productiebedrijf, maar netjes genoeg om in de kledingrekken en stellingkasten te vinden wat je zoekt. Vintage reclameborden, industriële verlichting en decoratieve extra's zorgen voor de sfeer. Klanten komen hier voor spijkerbroeken, shirts, jassen, rugzakken enzovoorts. De Hangar is een zelfstandig bedrijf, geen onderdeel van een keten – een winkel met een eigen identiteit. Precies wat steden willen om hun centrum karakter te geven en te onderscheiden van andere winkelgebieden.

Er stonden keer op keer machines te beuken en vrachtwagens te piepen, rood-witte waarschuwinglinten schrikten klanten af

Maar sinds 2016, toen Apeldoorn begon aan een grootscheepse opknapbeurt van de binnenstad, is Van Middelkoops kledingzaak keer op keer slecht bereikbaar en soms vrijwel onzichtbaar. 'Ik begrijp best dat er dingen moeten gebeuren, maar het is niet makkelijk als alles tegelijk komt. Hoe moeilijk is het nou voor de gemeente om even bij mij binnen te stappen? Wat heb je aan een mooi ingerichte straat als er straks geen winkels meer zijn?'

Voor zijn deur ging eerst het plaveisel open voor nieuwe sierbestrating, daarna moest een gasleiding worden vervangen, vervolgens begonnen sloop- en bouwwerkzaamheden aan meerdere panden tegelijk in de directe omgeving. Er stonden keer op keer machines te beuken en vrachtwagens te piepen, rood-witte waarschuwinglinten schrikten klanten af. Medio 2019 zijn de bouwactiviteiten nog steeds in volle gang, net als de afhandeling van zijn vraag om hulp. De gemeente Apeldoorn hoeft hem volgens het eerste rapport van de stichting AdviesBureau Onroerende Zaken uit Rotterdam, de grootste adviseur op dit terrein, geen cent uit te keren. Gemeenten nemen de adviezen van SAOZ vrijwel altijd over. Van

Middelkoop verweert zich nog tegen de aanbeveling. Als hij besluit te gaan procederen, kan de afwikkeling makkelijk tot 2021 duren.

Bufferen en buffelen

Je kunt pech hebben als de gemeente een beslissing neemt. Een weg wordt wegens werkzaamheden afgesloten, een trapveldje wordt bebouwd, er rijdt opeens een buslijn door de straat of de halte wordt juist opgeheven. De overheid mag veel doen in het algemeen belang, zolang de juiste procedures maar zijn doorlopen.

Ondernemers kennen specifieke risico's: een verderop gelegen vernieuwd winkelgebied snoept klanten af, parkeerplaatsen verdwijnen, de straat moet open voor vernieuwing van de riolering. Een gezonde onderneming heeft een buffer voor moeilijke tijden. Het wordt anders als de straat drie keer open moet, collega-winkeliers het bijltje erbij neergooien of je etalage maandenlang schuilgaat achter schuttingen, bouwketen en hijskranen. Als de werkzaamheden gereed zijn wordt alles beter, belooft de gemeente, maar middenstanders hebben niet altijd voldoende vet op de botten om een opeenstapeling van tegenvallers te doorstaan.



[Foto: Winkels in de Beekstraat gaan schuil achter een schutting]

Als een ondernemer door overheidsoptreden in een extreem nadelige situatie belandt, kan dat aanleiding zijn voor een vergoeding, de zogeheten nadeelcompensatie. Een prachtig recht – op papier. In de praktijk is een lange adem vereist, en is het bijzonder moeilijk om een rechtvaardig deel van de tegenvallers gecompenseerd te krijgen. Kleine middenstanders haken dan ook vaak af tijdens de slepende procedure. Het grootwinkelbedrijf valt sowieso buiten de boot omdat de tegenvaller in de ene gemeente in het niet valt bij de landelijke omzet.

‘Iedereen wil een bruisende binnenstad, maar een bloedende ondernemer, daar trekken ze hun handen vanaf.’ Jan Meerman, directeur van winkeliersorganisatie INretail en vice-voorzitter van MKB Nederland, vindt het schandelijk hoe gemeenten hun winkeliers vaak behandelen. ‘Een ondernemer die drie jaar lang last heeft van werkzaamheden in zijn straat waar hij nul komma nul invloed op heeft. Dat kun je niet afdoen met: helaas, dat is je ondernemersrisico. Over de situatie in Apeldoorn heb ik een aardig gesprek met de wethouder gehad. Ja, er waren fouten gemaakt, de ondernemers waren onvoldoende betrokken bij de plannen en de uitvoering. Maar dat verandert niets aan de opstelling van de gemeente.’

Meerman: ‘Wij vertegenwoordigen een derde deel van de retailmarkt non-food. Onze schatting is dat ongeveer 25 procent van de werkelijke gevallen zich bij ons meldt. We krijgen gemiddeld vier vragen per week van ondernemers over nadeelcompensatie; de helft van hun meldingen is niet geschikt voor nadeelcompensatie. De gemiddelde geleden schade ligt tussen de vijf- en tienduizend euro, dus voor onze leden kom je uit op 3 miljoen euro per jaar.’

Ruime marges voor de gemeente

Hoe de papierwinkel kan uitdijen, blijkt uit de claim van De Hangar. De overlast is veroorzaakt door een reeks gemeentelijke beslissingen in combinatie met ontwikkelingen op de markt. Los van elkaar lijken de gebeurtenissen niet zo ernstig, maar de combinatie bracht de kledingzaak aan de rand van de afgrond. Toch ziet SAOZ, het adviesbureau dat de gemeente heeft ingehuurd om het compensatieverzoek te beoordelen, voldoende reden om de claim af te wijzen. Vervolgens reageerde Catch Legal, het juridisch adviesbureau dat voor INretail optreedt in zaken rond nadeelcompensatie, met een verweer. Het wachten is nu op een aangevulde versie van het SAOZ-advies, waarna de gemeente Apeldoorn een besluit neemt. Als dat een afwijzing wordt, dan zoeken brancheorganisatie INretail en winkelier Van Middelkoop het waarschijnlijk hogerop. ‘Procedures voor compensatieverzoeken zijn onduidelijk door het ontbreken van een deugdelijke wettelijke regeling. Dat leidt tot rechtsonzekerheid en er wordt veel gevraagd van de ondernemer,’ zegt directeur Jet de Graaf van Catch Legal. Door het gebrek aan wettelijke regelingen kan dat uitdraaien op twee procedures, zowel bij de burgerlijke rechter als bij de bestuursrechter.

‘We werken hier met z’n drieën, als ik steeds tussendoor naar buiten moet om met een advocaat te overleggen, hang ik de strop zelf om mijn nek’

De hoogste instantie in bestuurlijke kwesties, de Raad van State, heeft zich al dikwijls over claims gebogen. Via deze uitspraken zijn de marges vastgesteld waarbinnen de overheid hoort te opereren. Maar die marges zijn ruim. Wat is precies schade, in hoeverre heeft die te maken met een overheidsmaatregel, is de daad van de overheid als beleid te zien, welk deel van de schade blijft buiten de vergoeding omdat ondernemen nu eenmaal inhoudt dat je risico's neemt? Oftewel: klanten kunnen om zoveel redenen wegblijven, wie zegt dat het door de opgebroken straat kwam? Spitsvondigheden als 'passieve risico-aanvaarding', de 'buitengewone last' en 'schadebeperkingsplicht' brengen ambtenaren en juristen wellicht in vervoering, maar de betrokken ondernemer vraagt zich vertwijfeld af of dit alle inspanningen wel waard is.

‘Ze doen dit om je af te schrikken,’ zegt winkelier Van Middelkoop. ‘Ik vroeg een ambtenaar die hier weleens door de staat loopt, waar ik moest zijn voor nadeelcompensatie. Ik had daar toen net van gehoord. Ik schreef een verzoek, kreeg een ontvangstbevestiging en voor ik het wist zat ik met een gemeentelijke jurist en SAOZ in een hoorzitting. Was nou eerst even met me komen praten bij een kopje koffie. Zo'n SAOZ-adviseur doet het ook niet voor een paar honderd euro. Nu is het langdurige, complexe procedure geworden, die ik kan alleen kan doen dankzij INretail. Ik sta zes dagen per week op de vloer van de winkel om mijn kop boven water te houden. We werken hier met z’n drieën, als ik steeds tussendoor naar buiten moet om met een advocaat te overleggen, hang ik de strop zelf om mijn nek.’

Afnemend aantal fysieke winkels. Gemeenten proberen hun winkelstraten op te kalefateren, maar juist dat kan uitpakken als genadeklap voor de winkeliers die er nering doen.

Intensieve wegwerkzaamheden

Marco Outshoorn, eigenaar van een AH-franchisewinkel in Eindhoven, kan erover meepraten. Zijn supermarkt aan het Cassandraplein was in 2012 en 2013 anderhalf jaar lang moeilijk bereikbaar als gevolg van wegwerkzaamheden, waaronder de aanleg van een vrije busbaan. Zowel de lokale media als de vakpers schreven diverse malen over zijn claim van 4,5 ton wegens 4,2 miljoen euro aan misgelopen omzet. Bovendien moest Outshoorn klanten die tijdens de werkzaamheden elders hun boodschappen waren gaan halen, proberen terug te winnen door te investeren in acties en kortingen.

Voor zover de middenstand aan dat plein profiteert van het opknappen van de omgeving, is dat niet zichtbaar in de cijfers van de grootste supermarkt

Op basis van een rapport van SAOZ wees Eindhoven in 2014 Outshoorns claim af: een omzetverlies tot 15 procent zou in deze branche tot het normale ondernemersrisico horen. Toen dat besluit bij de rechter sneuvelde, kwam SAOZ met een nieuwe berekening en bood de gemeente Outshoorn een compensatie van 103.000 euro. Nog steeds onvoldoende, vond Outshoorn en hij procedeerde verder, tot aan de Raad van State. Die oordeelde halverwege 2016 dat een ton volstond; ook de rechter vond het resterende verlies een kwestie van ondernemersrisico.

Of de AH-franchiser er inmiddels weer bovenop is, valt deels af te leiden uit de jaarrekeningen van Outshoorns holding (die ook een slijterij, een boekhandel en een ijssalon omvat). Het beeld is niet hoopgevend voor winkeliers die te maken krijgen met intensieve wegwerkzaamheden. Bruto bracht de holding in 2011 ruim 4,6 miljoen euro op, mede doordat een concurrent de deuren sloot. Tijdens de werkzaamheden en het jaar daarna zakte dat naar 3,3 miljoen; pas in 2016 trok dat enigszins bij, naar 3,8 miljoen euro. De jaarrekening van 2017 vermeldt 3,6 miljoen als bruto-opbrengst. Voor zover de middenstand aan het Cassandraplein profiteert van het opknappen van de omgeving, is dat niet zichtbaar in de cijfers van de grootste supermarkt ter plekke.

"Ik pleit ervoor eerder langs te komen en in elke begroting gelden te reserveren voor oplossingen zonder juridische procedures"

Gunnen

Vragen ondernemers wellicht te veel compensatie voor geleden schade? Eric Meijer, directeur van adviesbureau Johan van Oldenbarnevelt Stichting (JvO), draait het om: de overheid stelt zich te zuinig op, met de verkeerde argumenten. De JvO heeft, net als concurrent SAOZ, voornamelijk de overheid als klant. Meijer beschrijft de schadevaststelling als een technische operatie: 'Hoe zit het met eigendom, wat is het juridische en planologische kader, welke factoren spelen er mee. Bij nadeelcompensatie moeten juristen bedrijfseconomisch geschoold zijn om jaarstukken te lezen. Je moet weten of een schade is veroorzaakt door een overheidsmaatregel, of dat die in een trend past.'

Meijer, die van 2000 tot 2003 werkte als ombudsman voor de provincie Zeeland, hekelt de 'rechtmatigheidsreflex' bij de overheid, die zelden oog heeft voor de relatie met de getroffen burger of ondernemer. 'Er ligt eenzijdig nadruk op het formele aspect, regel is regel. Zaken worden getoetst en afgewezen zonder te komen kijken. Burgers willen serieus gehoord worden voordat een besluit genomen wordt. Ze willen dat het besluit begrijpelijk is, en niet alleen volgens de eisen van de wet gemotiveerd en gecommuniceerd. Ambtenaren vinden al snel dat ze gelijk hebben, ze erkennen hun fouten niet snel. Altijd weer is het motto dat we zuinig moeten omgaan met overheidsgeld, maar dat is geen sterk argument als je wilt nagaan wat voor schade de overheid heeft aangericht. Ik pleit ervoor eerder langs te komen en in elke begroting gelden te reserveren voor oplossingen zonder juridische procedures. En neem dan ook de moeite om noodlijdende middenstanders maximaal te informeren, probeer ze iets te gunnen. Dat bespaart veel juridische ellende.'

Meijer wijst op de nieuwste aanpak van de aardbevingsschade in Groningen, waar getroffen bewoners vijfduizend euro kregen als ze dat zelf afdoende vonden, zonder verdere beoordeling. 'Met werk in een winkelgebied kan het net zo. Als een ondernemer schade heeft en tevreden is met de erkenning daarvan en tienduizend euro compensatie, handel het dan zo af. Voor een wankelende middenstander is het ideaal als er een snel uit te voeren regeling bestaat.'

Tussen gemeenten bestaan grote verschillen in voortvarendheid. Eindhoven heeft een gemeentelijke [schaderegeling](#); daar komt een onafhankelijke adviseur aan te pas. De afwikkeling van een verzoek kan negen maanden duren, waarschuwt de website. Tenminste, wanneer de procedure bij de gemeente ligt. Bij bezwaar en beroep, zoals in de zaak rond AH Cassandraplein, kan het touwtrekken gemakkelijk twee jaar duren. Apeldoorn lijkt het eenvoudiger aan te pakken. De gemeente beoordeelt verzoeken in principe zelf, [binnen acht weken](#), tenzij er reden is om een adviseur in te schakelen. Hoeveel meer tijd dat kost, meldt Apeldoorn niet. In het geval van De Hangar is inmiddels ruim een jaar verstreken.

VEELGEVRAAGD ADVISEUR: SAOZ

In de gepubliceerde rechtspraak over nadeelcompensatie en de klachten die bij INretail zijn ingediend, springt één adviseur in het oog: SAOZ uit Rotterdam. De Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken werd op 24 december 1965 opgericht door de ministeries van Justitie, Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, Verkeer en Waterstaat. Deze ministeries leverden ook tientallen jaren de stichtingsbestuurders van SAOZ, dat lang de enige adviseur was in dit vakgebied. Inmiddels vragen gemeenten ook advies aan concurrenten en sinds 2001 is de overheidsbemoediging met SAOZ teruggebracht tot voordrachten van de meerderheid in de raad van toezicht.

Hoewel SAOZ zichzelf bedruipt, bleef het een stichting. Ondernemers verslijten SAOZ dan ook makkelijk voor een hulpje van de overheid. In de raad van toezicht, die

volgens de statuten in meerderheid moet bestaan uit mensen die een band hebben met het openbaar bestuur, zitten twee voormalige rijksambtenaren, een oud-burgemeester en een zelfstandig adviseur met een achtergrond in bedrijfsonroerendgoed. De tweekoppige directie bestaat uit jurist, makelaar en taxateur Johan Geleijns en juridisch bestuurswetenschapper Kees van der Lee, die eerder bij Rijkswaterstaat werkte. Kennis over klantcontacten, voorraadbeheer, inkoopstrategie en de praktijk van het winkeliersbestaan moeten de medewerkers van SAOZ elders halen, erkent Van der Lee. 'Onze medewerkers komen uit de overheid of uit de taxatiewereld, die expertise hebben we nodig. De ondernemers die wij te spreken krijgen, moeten nogal wat gegevens overleggen. Verder betrekken we bij de advisering branche-informatie uit diverse bronnen, zoals het CBS, dat is onverdachte informatie. We kennen in veel branches de verhouding tussen winst en omzet, die ervaring bouw je op.'

Vanwege de stichtingsvorm hoeft SAOZ geen jaarrekeningen of andere bedrijfsinformatie te publiceren. De directie houdt uit concurrentieoverwegingen de bedrijfsprocessen zoveel mogelijk geheim. Van der Lee wil zelfs niet zeggen hoeveel mensen er werken. Omzet, winstgevendheid en aantal behandelde dossiers vallen voor hem eveneens onder de geheimhouding. 'We blijven liever in de luwte, ons werk ligt toch al onder een vergrootglas. En ik mag me niet uitlaten over individuele zaken of over bedrijfsgegevens.'

SAOZ wordt door klanten en branchegenoten gezien als de grootste in het vakgebied. Van der Lee: 'Nadeelcompensatie is voor advocaten ook interessant terrein. Ik heb geen idee van de marktverdeling, maar wij bedienen echt niet alle gemeenten en provincies. Ik zou ons marktaandeel best willen weten, maar er zijn geen cijfers. Je kunt niet alleen kijken naar de zaken die voor de rechter komen, dat is maar het topje van de ijsberg. De meeste dossiers worden gesloten zodra de overheid een besluit heeft genomen. Ondernemers tekenen wel eens bezwaar aan, maar naar de rechter gaan is een drempel. Ondernemers willen ondernemen, die zien een schadeprocedure als negatieve energie.'

[LEES VERDER](#)

Afwijzen loont

Het is binnen de huidige mogelijkheden zinvol voor benadeelde ondernemers om zelf meteen de toon te zetten, vindt Meijer van adviesbureau JvO. 'Lever bij de aanvraag van de nadeelcompensatie direct een eigen onderbouwing van een expert, voordat de zaak onder de rechter is. De gemeentelijk adviseur moet van goeden huize komen om zo'n kwalitatief goed rapport te passeren.'

Zelf een adviesbureau erbij halen mag dan het evenwicht lijken te bevorderen, in zaken die voor de Raad van State kwamen bleek dat echter weinig gewicht in de schaal te leggen. De werkwijze en de berekeningen van SAOZ en haar concurrenten worden daar beoordeeld als objectief en onafhankelijk. Dat een tweede expert over

bepaalde punten anders oordeelt, heeft dan weinig gevolgen voor het oordeel van de hoogste rechter. In de zeldzame gevallen dat de gemeente deels in het ongelijk werd gesteld, zoals bij AH Cassandraplein in Eindhoven, krijgt de ondernemer maar een deel van zijn eigen onderzoekskosten vergoed.



[Foto: Beekstraat Apeldoorn, sloop bij de bureu]

Directeur Meerman van INretail stelt dan ook vast dat het voor gemeenten loont om claims af te wijzen en te procederen. 'Er zijn drie bureaus. Die worden betaald door de gemeente en ze doen nooit een uitspraak ten nadele van de gemeente. Kennelijk zijn ze nodig als argument om gelijk te krijgen. De rapporten van die onafhankelijke bureaus brengen nauwelijks resultaten. Hun conclusie is altijd dat de gemeente wettelijk gezien niets verkeerd doet.'

Zijn de adviseurs dan vooringenomen? Dat nou ook weer niet, vindt Jet de Graaf van Catch Legal: 'Ze maken geen grote fouten. Ik ken SAOZ goed. Ze moeten de zaken wel langs de lat van jurisprudentie leggen, omdat een wettelijke regeling ontbreekt. Voor veel overheden geldt: geen formeel recht op compensatie? Dan is de kous af.'

De JvO adviseert in ongeveer de helft van de gevallen om een claim toe te wijzen. Directeur Meijer noemt enkele dossiers waarin concurrenten het onderspit dolven bij de rechter: een benzinstation dat door een verlegde weg moeilijk bereikbaar werd, een projectontwikkelaar die ondanks eerdere beloften toch niet mocht bouwen bij een vliegveld. Geen schade om te vergoeden, vond de SOAZ-expert, maar de rechter oordeelde dat de overheid in beide gevallen wel degelijk overlast had veroorzaakt die voor compensatie in aanmerking kwam.

Nogal wat gemeenten zouden hun inzichten kunnen verbeteren door met verschillende adviseurs te werken, bepleit Meijer: 'Overheden denken dat SAOZ inhuren een garantie is voor kwaliteit. Ik schat dat 70 procent van de advisering over nadeelcompensatie bij SAOZ zit. Dat is niet goed voor de variatie in rapportages en ook niet voor de toetsing door de Raad van State.'

Zulke kritiek is uiteraard niet besteed aan SAOZ-directeur Van der Lee, die niet wil ingaan op specifieke zaken en een formele verdedigingslinie kiest: 'We kennen de gedachte dat SAOZ een verlengstuk van de overheid is, zeker als een ondernemer niet tevreden is met het resultaat. Dat is niet te vermijden. Wij weten dat we objectief zijn en onafhankelijk. De Raad van State zegt telkens dat onze onafhankelijkheid niet ter discussie staat. Ja, ons werk wordt betaald door het bestuursorgaan, net zoals de rechter wordt betaald door de staat. Wij maken geen recht, we passen het toe en daarbij volgen we de eerdere rechtspraak. Natuurlijk wil de overheid zo min mogelijk betalen, maar dat is niet onze opdracht. Als een opdrachtgever toch zoiets aangeeft, leggen wij het naast ons neer. Het is onze plicht onafhankelijk advies uit te brengen. Als een gemeente moet betalen, dan adviseren wij dat en daar slaap ik geen uur minder om. Net als wanneer een ondernemer niets krijgt. Wij behartigen geen belangen.'

Cijfers over nadeelcompensatie betreffen alleen de uitgekeerde bedragen, niet de procedurekosten

Hoe vaak SAOZ gemeenten adviseert om een ondernemer te compenseren, wil SOAZ niet zeggen. Wat een advies ongeveer kost? Ook daarop komt geen antwoord.

Concurrent Meijer is openhartiger, en zegt dat in een eenvoudige zaak ongeveer twintig declarabele uren gaan, in een complexe vijftig.

Die advieskosten worden zelden inzichtelijk gemaakt: wanneer gemeenten cijfers over nadeelcompensatie publiceren, betreft dat de uitgekeerde bedragen, niet de procedurekosten. Voormalig Nationale Ombudsman Alex Brenninkmeijer ergert zich daar wild aan. Zo schrijft hij in zijn boek *Moreel leiderschap* (2019): '...het is mijn inschatting dat er een fors vermogen gemoeid is met advocatenkosten van de overheid. Inmiddels is via een WOB-procedure bekend geworden dat deze kosten tussen de 20 en 25 miljoen per jaar bedragen. Wellicht dat de overheid evenveel geld kwijt is aan advocatenkosten als aan uitgekeerde schade, wat naar mijn mening in strijd zou zijn met de redelijkheid.'

Verfijning

Wetenschappelijk onderzoek naar de feiten achter nadeelcompensatie is door gebrek aan gegevens niet mogelijk: niemand weet hoeveel claims er worden ingediend en hoe het de zaken vergaat die zonder rechter worden afgehandeld. Dat weerhoudt juristen er echter niet van om proefschriften en beschouwingen te produceren over de papieren werkelijkheid: wat valt er te bedenken om regelgeving te verfijnen, en hoe dat zich tot uitspraken van de Raad van State verhoudt.

Dat er betere wetgeving nodig is, weet de overheid wel. De Wet nadeelcompensatie en schadevergoeding bij onrechtmatige besluiten (Wns) is in 2013 goedgekeurd door de Eerste Kamer, maar nog niet in werking getreden. Dat kan volgens de regering pas wanneer een ander wetgevingstraject is afgerond, de Omgevingswet. Die moet alle procedures rond ruimtelijke ordening en milieu bundelen, in de hoop dat ze dan sneller verlopen. Ook bij deze wet is het wachten op een reeks invoeringsmaatregelen en aanvullende regelingen. Optimisten denken dat het in 2021 mogelijk zover is.

‘Zoek niet naar een risicoloze beslissing, maar durf eens iets te doen waar je sympathie mee kweekt’

Tot die tijd blijven ondernemers afhankelijk van lokale verordeningen, die per gemeente verschillen. Maar ook als de Omgevingswet is geïmplementeerd, verandert niet meteen alles ten goede, voorspelt SAOZ-directeur Van der Lee: 'Voor ruimtelijke plannen geldt nog jarenlang een overgangsrecht op basis van de huidige regelingen.' Meijer van JvO wijst erop dat het de vraag is of de balans tussen overheidstaken en ondernemersbelangen verbetert als de Omgevingswet eenmaal is ingevoerd en de eerste claims op tafel komen. De rechtmatigheidsreflex kan ook dan leiden tot lange procedures, en de betrokken ministeries knabbelen nu al aan de beoogde ruimhartige opzet van de aanstaande compensatieregeling.

Wachten op wetgeving hoeft sowieso niet, benadrukt INretail-directeur Meerman. Een gemeente die het goed wil doen, kan haar ondernemers helpen. 'Er is een fantastisch rapport over een betere regeling, maar geen gemeente die zich er iets van aantrekt.' Hij doelt op de [Handleiding nadeelcompensatie bij infrastructurele maatregelen \(2018\)](#), op verzoek van de Eerste Kamer geschreven door een werkgroep van betrokkenen en deskundigen. Het rapport heeft twee glasheldere uitgangspunten. Ten eerste: laat de overheid op voorhand goed overleg voeren met belanghebbenden en dan pas een planning maken voor de werkzaamheden. Ten tweede: gebruik overal de eenvoudige en snelle procedures uit de handleiding om nadeelcompensatie vast te stellen.

Meerman: 'Wanneer je als gemeente om de tafel gaat zitten met een ondernemer, kom je feitelijk met een schijntje weg. Het gaat die ondernemers om de erkenning van hun probleem. Geef ze vijf of tienduizend euro als ze omzetverlies van een ton kunnen laten zien. Wil iemand toch meer, dan kan-ie procederen. Zoek niet naar een risicoloze beslissing, maar durf eens iets te doen waar je sympathie mee kweekt.'

Nog nooit uitgekeerd

De middenstand in Doorn kijkt intussen met spanning uit naar 2020, het jaar dat de Amersfoortseweg – een belangrijke verbinding, tevens winkelstraat – op de schop gaat. 'Het werk zal volgens planning tien weken duren en de ervaring leert dat het hele dorp daar last van ondervindt,' zegt Ruth van Veldhuizen, eigenaar van een modewinkel en bestuurslid van de Vereniging Ondernemersfonds Centrum Doorn. In de omgeving zijn bij soortgelijk werk omzetzakkingen van 30 tot 60 procent genoteerd.

'Ik heb drie dames in vaste dienst. Die kan ik toch niet voor tien weken naar huis sturen?'

Ze heeft weinig fiducia in de nadeelcompensatie: 'Je moet je cijfers over drie jaar delen en daarmee aantonen dat je omzet en inkomen verliest. Dat is nogal wat. De intentie is vast goed, maar op grond van deze regeling is nog nooit iets uitgekeerd, niet in Doorn en evenmin in andere kernen in de omgeving. Ik snap dat ze op de schatkist moeten letten, maar denk eens met de ondernemers mee. Het is makkelijk gezegd dat wij ons goed kunnen voorbereiden als het werk op tijd is aangekondigd, maar de gemeente had bijvoorbeeld geen idee dat modezaken al een jaar van te voren inkopen.'

Volgens rechterlijke uitspraken over nadeelcompensatie kan een ondernemer zich ook voorbereiding op omzetverlies voor het personeelsbestand te verminderen. Dat kan als een middenstander met oproepkrachten werkt, maar is voor Van Veldhuizen geen oplossing: 'Ik heb drie dames in vaste dienst. Die kan ik toch niet voor tien weken naar huis sturen?'

Met een goede voorbereiding kan de overlast van werkzaamheden reuze meevallen, merkte Kees Boogerd in Almelo. In de Bornsestraat wordt voor zijn schoenenwinkel nieuwe riolering aangelegd, werkzaamheden op een schaal die hij nog niet eerder heeft meegemaakt. De gemeente kondigde het werk per brief aan, waarna de ondernemers de koppen bij elkaar staken. Eerst wisten ze het werk uit te stellen, zodat er geen risico op vertraging door vorst zou zijn. De ondernemers zetten vervolgens straatacties met prijzen en kortingen op touw om vaste klanten te verleiden om het ongemak voor lief te nemen. Boogerd: 'De meeste collega's zijn verbaasd hoe goed dat werkt, het omzetverlies valt behoorlijk mee. De Plus-supermarkt heeft nog de meeste schade, want er is altijd wel een andere super binnen bereik. Voor een speciaalzaak als de onze rijden mensen al veertig kilometer, dan nemen ze het ongemak er wel bij. Ze moeten wat verder lopen dan ze gewend zijn, want ze kunnen nu niet vlakbij parkeren.'

Wil winkelier Boogerd, die tussen de drukte van de zomeruitverkoop maar net tijd vindt voor een telefonisch interview, een compensatie-aanvraag indienen? 'Nou, als het zo doorgaat de komende weken, hoeft dat niet.'

Kluun-korting

Terug naar Apeldoorn, waar De Hangar van Theo van Middelkoop ondanks acties akelig rustig is geworden nu dit deel van de binnenstad al drie jaar moeilijk te bereiken is. 'Wanneer die weg open ligt, ga ik niet achterover leunen en op hulp wachten. Nee, dan geef ik mijn vaste klanten kluun-korting. Ik ben pas aan de bel gaan trekken vanwege de opeenstapeling van problemen hier: de straat open, het faillissement van V&D hier vlakbij, weer de straat open, sloop van het hele blok hierachter waarbij alle puin langs mijn winkel werd afgevoerd met vrachtwagens en containers. Het werd alleen maar erger en ik werd steeds minder gehoord door de gemeente. Omdat mijn winkel niet meer zichtbaar was, heb ik een reclamebord langs de weg gezet. Dat mocht niet. Toen heb ik een guerrilla-actie bedacht, een fiets met spijkerstof bekleed en een pijl. Dat mocht ook niet. Die fiets mocht zelfs niet voor mijn deur staan, hoewel ik reclamebelasting en precario betaal.'

De vraag of hij zich beter had kunnen voorbereiden op de werkzaamheden in zijn omgeving, vindt Van Middelkoop onnozel: 'Als ik een week vooraf hoor dat de straat open gaat, heb ik de inkoop voor dat deel van het jaar allang gedaan en ben ik die voor het volgende seizoen aan het afsluiten. Hoe kan ik dan iets voorbereiden? En ik kan ook niet makkelijk even Marietje eruit gooien die al zestien jaar hier werkt. Dus ik ben gaan snijden in de kosten. Ja, zo ben ik erin geslaagd om marge te houden bij een lagere omzet. Dan word je dus gestraft omdat je een goede ondernemer bent: geen compensatie. Kies je de andere optie, in een hoekje gaan zitten, dan ga je failliet.'



[De Beekstraat: de buren verbouwen]

Op 20 maart zaten Van Middelkoop en Meerman van INretail aan tafel met wethouder Mark Sandmann, verantwoordelijk voor de binnenstad en citymarketing. De wethouder kon niets beloven over de nadeelcompensatie, maar zegde wel ondersteuning toe bij reclamecampagnes. De Hangar krijgt nu hulp van de Vereniging Centrummanagement Apeldoorn, een samenwerkingsverband van ondernemers en gemeentelijke adviseurs, en mag tot 5000 euro aan promotie bestellen. 'Op mijn eigen manier, dus in kleine porties, niet alles tegelijk. Zo heb ik hopplanten neergezet hiernaast, waar een bierbrouwerij komt. En dan betaalt de gemeente die plantjes. De mensen die mij helpen zeggen dat het hoog scoort en aandacht is altijd positief. Ik merk het alleen niet aan mijn omzet. Zie het als een diepte-investering, zeggen ze dan en natuurlijk helpt het. De afgelopen jaren heb ik echt nul komma nul aan promotie kunnen besteden.'

Ga ook door met de procedure voor compensatie, adviseerde de wethouder, maar dat vlot niet erg. Eind juli kreeg Van Middelkoops juridische adviseur – die hij zich alleen kan veroorloven omdat INretail zich in de zaak heeft vastgebeten – mail van SAOZ. De boodschap, na een jaar procedures: nog even geduld graag. 'Het was mijn bedoeling het 2e conceptadvies inzake het door de heer Van Middelkoop ingediende verzoek om nadeelcompensatie voor mijn vakantie (van 25 juli tot 19 augustus) afgerond te hebben. Helaas is dit door drukke werkzaamheden in combinatie met een aantal zeer onrustige weken door de verhuizing van ons kantoor naar een andere locatie en de grote hoeveelheid zaken die volgens de gemaakte afspraken om een nadere beoordeling c.q. nadere uitleg vragen, is dit helaas niet gelukt, waarvoor mijn excuses. Ik zal dit dossier direct na mijn vakantie weer oppakken.'

Jan Meerman van INretail: 'Wij willen een fatsoenlijk land zijn, daarom is die nadeelcompensatie bedacht. Maar gemeenten zijn enorm terughoudend. Ze zijn bang voor precedentwerking, ze betwisten het oorzakelijk verband tussen de omzetzdaling en hun maatregelen. In de rapporten van die onafhankelijke bureaus is de conclusie altijd dat de gemeente wettelijk gezien niets verkeerd doet. De ondernemer staat in zijn eentje, die moet er in de avonduren over nadenken, want overdag is hij met andere dingen bezig, en als hij bij ons komt voor advies is het meestal al te laat. Waarom maken we geen betere regeling?'

Deel dit artikel, je vrienden lezen het dan gratis