

## Regeling Tegemoetkoming Sanering Olasfa 2021

### 1. Begrippensomschrijving

- a. Hoofdbewoner: de huurder dan wel eigenaar-bewoner van een woning op wiens naam een huurcontract is gesteld, dan wel wiens naam in de openbare registers van de Gemeentelijke Basisadministratie Persoonsgegevens als eigenaar-bewoner staat ingeschreven;
- b. Olasfaterrein: Het terrein gelegen aan de Rijksstraatweg 47 te Olst, waar voorheen de Olster Asfaltfabriek (Olasfa) was gevestigd;
- c. WOZ-waarde: de door burgemeester en wethouders van Olst-Wijhe in het kader van de Wet waardering onroerende zaken vastgestelde taxatiewaarde;
- d. Verzoeker: degene door wie een verzoek is ingediend, zijnde een hoofdbewoner.

### 2. Tegemoetkoming

- a. Gedeputeerde Staten kunnen aan de hoofdbewoners van de in bijlage 1 opgenomen adressen een financiële tegemoetkoming toekennen vanwege gedeerd woongenot als gevolg van de in opdracht van de Provincie Overijssel in de periode 1 januari 2016-31 maart 2021 uitgevoerde bodemsanering op het Olasfaterrein gelegen tegenover de Benedendijk te Olst (Olasfa).
- b. Alleen indien een hoofdbewoner als bedoeld in het vorige lid op grond van de Regeling Tegemoetkoming Sanering Olasfa 2016 voor compensatie in aanmerking kwam, kan de hoofdbewoner op grond van deze regeling een tegemoetkoming aanvragen.
- c. Gedeputeerde Staten bepalen:
  - i. De periode waarin sprake is van gedeerd woongenot;
  - ii. De hoogte van de tegemoetkoming.
- d. De financiële tegemoetkoming kan worden toegekend voor de periode waarin de overlast is ondervonden en de hoofdbewoner er feitelijk woonachtig is geweest.
- e. Gedeputeerde Staten kunnen afwijken van het bepaalde onder c, indien een strikte toepassing naar hun oordeel zou leiden tot een onvoldoende vergoeding van het gedeerde woongenot.

### 3. Aanvraag

- a. Gedeputeerde Staten verlenen de financiële tegemoetkoming uitsluitend op aanvraag.
- b. Indien de hoofdbewoner een huurder is, dient bij de aanvraag een kopie van het huurcontract te worden overlegd, tenzij deze al is overgelegd bij de behandeling van een aanvraag op basis van de Regeling tegemoetkoming sanering Olasfa 2016 en de vermelding in de openbare registers van de Gemeentelijke Basisadministratie Persoonsgegevens sindsdien ongewijzigd is gebleven.

### 4. Hoogte van de financiële tegemoetkoming

- a. De financiële tegemoetkoming wordt berekend per maand.
- b. De financiële tegemoetkoming is gebaseerd op de huurwaarde per maand van € 1383 in 2015 (peiljaar op basis van WOZ-waarde 2014) welke wordt geïndexeerd voor de periode 2016-2021.
- c. De financiële tegemoetkoming bedraagt maximaal een percentage van de huurwaarde per maand, conform de in bijlage 1 vermelde percentages voor de periode 1 januari 2016-31 maart 2021.
- d. Met betrekking tot het aantal maanden waarin recht bestaat op een tegemoetkoming wordt de in bijlage 2 opgenomen tabel toegepast.
- e. Ten onrechte uitgekeerde tegemoetkomingen kunnen geheel of gedeeltelijk worden teruggevorderd.

### 5. Weigeringsgronden

- a. Gedeputeerde Staten kunnen de aanvraag voor een financiële tegemoetkoming weigeren indien:
  - i. De aanvrager niet feitelijk woonachtig is geweest op het aangegeven adres voor (een gedeelte van) de periode waarin de saneringsactiviteiten zijn uitgevoerd;
  - ii. De aanvrager uit anderen hoofde een financiële vergoeding heeft ontvangen met betrekking tot de saneringsactiviteiten;
  - iii. De aanvrager niet voldoet aan de in deze regeling gestelde criteria, of het adres waarop de aanvraag betrekking heeft niet voorkomt op lijst van bijlage 1.
  - iv. vijf jaren zijn verlopen na de aanvang van de dag, volgende op die waarop de aanvrager na de publicatie van deze regeling, en in ieder geval door verloop van twintig jaren na 1 januari 2016.

### 6. Inwerkingtreding

- a. Deze regeling treedt in werking op de eerste dag na de publicatie daarvan in het Provinciaal Blad.

**7. Citeertitel**

- a. Deze regeling kan worden aangehaald als "Regeling Tegemoetkoming Sanering Olfasfa 2021".

## BIJLAGE 1

### Zichthinder

ZONE A				3%	
Benedendijk	96			8121AE	woonfunctie
Benedendijk	98			8121AE	woonfunctie
Benedendijk	100			8121AE	woonfunctie
Benedendijk	102			8121AE	woonfunctie
Benedendijk	104			8121AE	woonfunctie
Benedendijk	106			8121AE	woonfunctie
Benedendijk	108			8121AE	woonfunctie
Benedendijk	110			8121AE	woonfunctie
Benedendijk	118			8121AE	woonfunctie
Benedendijk	120			8121AE	woonfunctie
Benedendijk	124			8121AE	woonfunctie
Benedendijk	126			8121AE	woonfunctie
Benedendijk	130			8121AE	woonfunctie
Benedendijk	132			8121AE	woonfunctie
Rijkstraatweg	45		b	8121AB	woonfunctie

ZONE B				1%	
Benedendijk	62			8121AE	woonfunctie
Benedendijk	64			8121AE	woonfunctie
Benedendijk	66			8121AE	woonfunctie
Benedendijk	68			8121AE	woonfunctie
Benedendijk	70			8121AE	woonfunctie
Benedendijk	72			8121AE	woonfunctie
Benedendijk	74			8121AE	woonfunctie
Benedendijk	76			8121AE	woonfunctie
Benedendijk	78			8121AE	woonfunctie
Benedendijk	80			8121AE	woonfunctie
Benedendijk	82			8121AE	woonfunctie
Benedendijk	86			8121AE	woonfunctie
Benedendijk	88			8121AE	woonfunctie
Benedendijk	90			8121AE	woonfunctie
Benedendijk	92			8121AE	woonfunctie
Benedendijk	94			8121AE	woonfunctie
Benedendijk	112			8121AE	woonfunctie
Benedendijk	114			8121AE	woonfunctie
Benedendijk	116			8121AE	woonfunctie
Rozestraat	19			8121EA	woonfunctie
Rozestraat	21			8121EA	woonfunctie

---

## BIJLAGE 2

Aantal maanden per jaar dat sprake was van zichthinder.

	ZICHT
2016	12
2017	12
2018	12
2019	12
2020	12
2021	3

## Toelichting RTSO 2021

### Inleiding

In opdracht van de provincie Overijssel is vanaf 2006 de sterk verontreinigde bodem van het terrein van de voormalige asfaltfabriek Olasfa aan de Rijksweg te Olst, gelegen in de uiterwaard van de IJssel, gesaneerd. Daarbij is tijdens verschillende periodes sprake geweest van overlast voor de omwonenden in de omgeving van de Benedendijk te Olst, welke kan hebben geleid tot verminderd woongenot. Op grond van de wet en de daarop gebaseerde jurisprudentie komen omwonenden niet in aanmerking voor een vergoeding van deze tijdelijke aantasting van het woongenot. Niettemin bestaat er aanleiding om vanwege de zeer lange duur van het saneringsproject een vorm van compensatie te bieden aan een groep omwonenden waarvan op basis van redelijke criteria kan worden vastgesteld dat hun woongenot zodanig is verminderd dat deze, in geld uitgedrukt, niet meer geacht kan worden tot het normale maatschappelijke risico te behoren.

Voor compensatie van het verminderde woongenot in de periode 2006-2015 hebben Gedeputeerde Staten de Regeling tegemoetkoming sanering Olasfa 2016 (RTSO 2016) vastgesteld. Nu de sanering is afgerond hebben Gedeputeerde Staten ook over de periode vanaf 2016 tot het einde van de sanering een vergoedingsregeling vastgesteld: de Regeling tegemoetkoming sanering Olasfa 2021 (RTSO 2021). Deze is grotendeels gebaseerd op dezelfde uitgangspunten als de RTSO 2016. Ook op basis van de RTSO 2021 komt per woning alleen de hoofdbewoner in aanmerking voor een tegemoetkoming. Dit kan een huurder of een eigenaar zijn. Omdat de zeer lange duur van het saneringsproject de reden is waarom een tegemoetkoming toegekend wordt, kunnen alleen hoofdbewoners die op grond van de RTSO 2016 voor een tegemoetkoming in aanmerking kwamen, op basis van de RTSO 2021 een tegemoetkoming ontvangen. Omwonenden die na 1 januari 2016 in het gebied zijn komen wonen komen daarmee niet in aanmerking voor een tegemoetkoming.

Onder de RTSO 2016 kon de tegemoetkoming betrekking hebben op hinder door zicht, geur, geluid en trillingen. Onder de RTSO 2021 wordt alleen een tegemoetkoming verstrekt in verband met zichthinder. De reden daarvan is dat van overlast door geur, geluid en/of trillingen in de periode vanaf 1 januari 2016 in mindere mate sprake is geweest dan in de periode tot 2016. Er zijn tot en met maart 2021 in een periode van 5 jaar slechts 6 klachten over geuroverlast en 2 over geluid/trillingshinder ontvangen. De intensiteit van overlast die in deze periode kan zijn ervaren is ook verminderd ten opzichte van de periode tot 2016. Voor zover sprake is geweest van overlast is deze zeer incidenteel van aard geweest en kan redelijkerwijs niet van een zodanige aantasting van woongenot worden gesproken dat daarvoor gecompenseerd zou moeten worden.

### Bevoegdheid Gedeputeerde Staten

Gedeputeerde Staten zijn bevoegd te beslissen op verzoeken om schadevergoeding die zijn gebaseerd op de rechtmatige uitoefening van haar publiekrechtelijke taken, waarmee zij ook de bevoegdheid hebben beleid vast te stellen over de wijze waarop zij in dit concrete geval gebruik maken van hun bevoegdheid.

### Uitspraak Raad van State

Voor de RTSO 2021 is de systematiek van de RTSO 2016 gevolgd. De Raad van State heeft op 6 maart 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:729) bevestigd dat er in de RTSO 2016 voldoende rekening werd gehouden met de overlast die omwonenden hebben ervaren. Omdat de sanering in het algemeen belang ondernomen is en niet onrechtmatig is, kunnen omwonenden geen aanspraak maken op (volledige) schadevergoeding. De manier waarop het verminderd woongenot in de RTSO 2016 is geobjectiveerd acht de Raad van State niet onredelijk.

### Centrale uitgangspunten

In de beleidsregel zijn drie uitgangspunten verwerkt, welke alle drie tot doel hebben het verminderde woongenot zoveel mogelijk te objectiveren. Deze objectivering vloeit voort uit de bestaande jurisprudentie in het administratieve schadevergoedingsrecht, waarin uitdrukkelijk telkens wordt benadrukt dat voor de waarde van onroerende zaken geen ruimte is voor subjectieve beoordelingen. De uitgangspunten zijn: hantering van een huurwaarde op basis van de WOZ waarde, zonering en gebruik van hinderpercentages.

### WOZ-waarde

Aan de hand van de WOZ-waarde wordt een veronderstelde huurwaarde berekend. De schadevergoeding voor gederfd woongenot is een bepaald percentage van de huurwaarde. Naar aanleiding van de zienswijzen die voor de RTSO 2016 zijn ontvangen is voor alle woningen destijds dezelfde WOZ-waarde als uitgangspunt genomen voor de berekening van de huurwaarde per maand, waarmee wordt voorkomen dat in één zone verschillende tegemoetkomingen worden uitgekeerd. Deze werkwijze is onder de RTSO 2021 niet anders. Er wordt uitgegaan van dezelfde WOZ-waarde als onder de RTSO 2016, welke waarde voor de jaren tot 2021 wordt geïndexeerd.

Gedeputeerde Staten beperken op deze manier de uitvoeringslasten aanzienlijk. De objectieve taxatie geschiedt met de vaststelling van de WOZ-waarde. Zo is niet nodig bij iedere aanvraag een taxatie uit te laten voeren.

### **Zonering**

Zonering houdt in dat groepen van woningen worden aangewezen door de vaststelling van adreslijsten voor verschillende zones. Zo worden verschillen tussen woningen voor wat betreft hun ligging ten opzichte van de saneringslocatie tot uitdrukking gebracht. Deze systematiek is ook onder de RTSO 2016 gehanteerd.

In zone A is sprake van woningen die de meeste invloed hebben ondervonden van de saneringswerkzaamheden op het Olasfa-terrein. Voor het aspect zicht geldt dat de zogenaamde drive-in woningen aan de Benedendijk beduidend meer hinder ondervonden hebben als gevolg van de bouwwijze van deze woningen. Uitgangspunt is dat de woonvertrekken vrij zicht moeten hebben op het saneringsterrein, niet de slaapvertrekken of zolders. In zone B is sprake van merkbare hinder die nog wel een aantasting van woongenot betekent, maar in beduidend mindere mate dan in zone A. De woningen in zone B liggen op grotere afstand van het saneringsterrein.

De betreffende zones zijn bepaald door de opname van 2 adressenlijsten in bijlage 1 bij de regeling.

### **Percentages**

Het derde uitgangspunt betreft de verschillende invloeden op het woongenot en de mate waarin deze de waarde beïnvloeden. In bijlage 1 bij de regeling zijn de percentages vastgesteld die de invloed van zichthinder op de van de WOZ waarde afgeleide huurwaarde aangeven. Deze percentages verschillen per zone.

### **Hinder**

Tenslotte bevat de regeling in bijlage 2 een tabel waarin voor de duur van de sanering is aangegeven in welke maanden hinder is opgetreden. Uit de tabel blijkt dat zichthinder wordt aangenomen voor alle maanden in de periode 1 januari 2016-31 maart 2021. Tezamen met de huurwaarde per maand en het voor een bepaald adres geldende hinderpercentage, kan de hoogte van de tegemoetkoming per adres worden berekend.

### **Normaal maatschappelijk risico**

Nadeelcompensatie betreft een tegemoetkoming voor schade die uitgaat boven het normaal maatschappelijk risico en die een benadeelde in vergelijking met anderen onevenredig zwaar treft. Daarin ligt besloten dat eenieder schade tot een bepaalde omvang redelijkerwijs zelf dient te dragen (het normaal maatschappelijk risico). Voor de periode tot 2016 is gezien de langdurigheid van de sanering en de aard en omvang van de overlast voor gekozen de vermindering van het woongenot niet tot het normaal maatschappelijk risico van omwonenden te rekenen. Voor de periode vanaf 2016 wordt deze lijn voortgezet voor zichthinder. Omdat bij nieuwe eigenaren of huurders die er na 1 januari 2016 zijn komen wonen echter geen sprake is van een langdurig gedeerd woongenot en eventuele hinder als gevolg van de saneringswerkzaamheden voor hen min of meer voorzienbaar was, komen zij niet in aanmerking voor compensatie op grond van de RTSO 2021.

### **Einddatum**

De saneringswerkzaamheden op het terrein zijn afgerond. Gedeputeerde Staten hanteren als einddatum voor zichthinder de datum van 31 maart 2021. In elk geval per die datum was er geen sprake meer van hinder door saneringswerkzaamheden. Daarmee ziet de RTSO 2021 op te compenseren overlast over een periode van ruim vijf jaar. De RTSO 2021 vormt daarmee ook het sluitstuk voor overlastcompensaties in verband met de saneringswerkzaamheden op het Olasfa-terrein.

### **Overige aspecten**

Zoals hiervoor is overwogen betreft de beleidsregel een vorm van nadeelcompensatie voor een specifieke situatie. In het bestaande nadeelcompensatierecht en de daaruit voortvloeiende jurisprudentie wordt de vergoeding van tijdelijke schade vooral beperkt tot inkomenschade voor ondernemers. Tijdelijke schade in de vorm van waardedaling komt niet voor vergoeding in aanmerking. Waardevermindering kan alleen voortvloeien uit een oorzaak met een duurzaam karakter (ABRvS, 20 september 2006, 200510212/1). Voor tijdelijke genotsderving kan wel aanleiding bestaan, indien deze maar voldoende wordt geobjectiveerd (ABRvS 12 januari 2005, AS2148).

Deze beleidsregel beoogt schade in de vorm van genotsderving die het normaal maatschappelijk risico te boven gaat, aan de hand van objectieve criteria te omkaderen. Er wordt een relatief simpele procedure gevolgd om op een aanvraag te beslissen zonder dat een adviescommissie ingesteld hoeft te worden, omdat bij alle woningen van dezelfde WOZ-waarde wordt uitgegaan.

Deze regeling is net als de RTSO 2016 een beleidsregel in de zin van art. 1:3 lid 4 Algemene wet bestuursrecht (Awb). Op grond van art. 8:3 lid 1 a Awb jo. art. 7:1 lid 1 Awb kan geen bezwaar en beroep ingesteld worden tegen de vaststelling van een beleidsregel.

## **ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING**

### **Artikel 1 Begripsomschrijvingen**

In dit artikel zijn de gehanteerde begrippen nader omschreven, voor zover dat noodzakelijk is om de eenduidige uitleg van de beleidsregel te verzekeren.

- a) De hoofdbewoner is zodanig omschreven dat slechts één feitelijke bewoner per adres een aanvraag kan indienen. Dit recht is niet voorbehouden aan een eigenaar, maar kan ook aan een huurder toebehoren. Verder is met deze omschrijving alleen voor de periode dat een hoofdbewoner op het adres stond ingeschreven, sprake van een recht op de tegemoetkoming.
- b) De werking van de beleidsregel wordt beperkt tot de invloeden veroorzaakt door de werkzaamheden op het Olasfa-terrein.
- c) De door burgemeester & wethouders van Olst-Wijhe vastgestelde WOZ-waarde wordt gehanteerd.
- d) Alleen een hoofdbewoner kan een verzoek indienen.

### **Artikel 2 Tegemoetkoming**

In dit artikel wordt de bevoegdheid van Gedeputeerde Staten beschreven, en op welke wijze wordt beslist op een verzoek. In plaats van een algemene hardheidsclausule is een specifieke afwijkingsmogelijkheid opgenomen, ofschoon in artikel 4: 84 Algemene wet bestuursrecht al is opgenomen dat in bijzondere omstandigheden kan worden afgeweken van een beleidsregel.

### **Artikel 3 Aanvraag**

De aanvraag dient aan Gedeputeerde Staten te worden gericht. Een huurder dient ook een kopie van de huurovereenkomst te overleggen, tenzij hij of zij dat onder de RTSO 2016 al heeft gedaan en er sindsdien niets is gewijzigd.

### **Artikel 4 Hoogte van de tegemoetkoming**

In dit artikel is de wijze van berekenen van de tegemoetkoming beschreven. Uitgangspunt is een tegemoetkoming voor iedere maand dat er sprake is van hinder. Deze maanden zijn in de tabel van bijlage 2 vastgelegd. De wijze waarop de huurwaarde per maand wordt berekend is eveneens opgenomen. Deze is afgeleid van een WOZ-waarde die voor iedere woning wordt gehanteerd, 4% daarvan vertegenwoordigt de jaarlijkse huurwaarde. Door deze vervolgens te delen door 12 wordt de huurwaarde per maand verkregen.

Op de huurwaarde per maand worden vervolgens voor de in de tabel van bijlage 2 opgenomen maanden de in bijlage 1 vermelde percentages toegepast. Per zone en per jaar resulteert dit in een bedrag welke voor alle jaren dat de hoofdbewoner woonachtig was op het adres, worden opgeteld.

Ook is de bevoegdheid opgenomen ten onrechte toegekende tegemoetkomingen terug te vorderen.

In deze beleidsregel wordt de periode waarover een tegemoetkoming toegekend beperkt tot 1 januari 2016- 31 maart 2021.

### **Artikel 5 Weigeringsgronden**

In dit artikel is opgenomen in welke gevallen een tegemoetkoming kan worden geweigerd. Naast de in deze beleidsregel opgenomen vereisten, wordt ook rekening gehouden met al uitgekeerde vergoedingen die betrekking hebben op de saneringsactiviteiten. Daarnaast is de verjaringstermijn voor een aanvraag opgenomen.

### **Artikel 6 Inwerkingtreding**

De beleidsregel zal conform het wettelijk uitgangspunt in werking treden de dag na de publicatie in het Provinciaal Blad.

### **Artikel 7 Citeertitel**

De beleidsregel kan als RTSO 2021 worden aangehaald.

### **Bijlage 1**

In de bijlage wordt voor zichthinder vastgesteld in welke mate deze van invloed is op de huurwaarde per maand. Deze werkwijze is ook bij de RTSO 2016 gehanteerd. Destijds is door een gerenommeerd taxateur-planschade deskundige geadviseerd. Deze deskundige heeft voor de RTSO 2016 de percentages bepaald aan de hand van de in de planschadepraktijk gebruikelijke percentages voor definitieve waardevermindering als gevolg van hindercategorieën. In de planschadepraktijk is gebruikelijk de aantasting van woongenot in te delen in drie klassen: beperkt (tot 2%), gemiddeld (3-5%) en zwaar (5-10%).

De werkwijze is voor zichthinder exact gelijk aan die van de RTSO 2016. In verband met langdurige zichthinder wordt voor Zone A het percentage van 3% gehanteerd. Voor zone B is zichthinder beperkter geweest, daarom wordt hier een tegemoetkoming in de vorm van 1% van de huurwaarde toegekend aan de betreffende bewoners.

**Bijlage 2**

In deze bijlage staan de maanden vermeld waarin sprake is geweest van zichthinder, waarvoor op basis van de regeling een tegemoetkoming kan worden verkregen.