Gemeente Amsterdam

Vraag 5.29 Mogelijkheden tot herbestemmen

Op welke termijn kunnen we [redacted] wegbestemmen, als we geen of weinig planschade willen?

Antwoord (max. 1 A4)

Gevolgen door wijziging van het omgevingsplan

Als de gemeente een functie planologisch wijzigt, bijvoorbeeld door het aanpassen van het omgevingsplan waardoor een bepaald gebruik niet meer is toegestaan, kan dit schade veroorzaken voor eigenaren en andere belanghebbenden. Denk hierbij aan waardevermindering van vastgoed of verlies van inkomsten. In dat geval kunnen betrokkenen een verzoek indienen voor planschade of nadeelcompensatie. De gemeente beoordeelt vervolgens of de schade direct voortvloeit uit een besluit van de overheid.

Het wegbestemmen van een actief, goed functionerende functie waarbij bestaande rechten worden benut, is niet mogelijk zonder planschade of zoals dit onder de Omgevingswet heet: nadeelcompensatie. Een termijn waarop dit kan is dan ook niet aan de orde. Wegbestemmen kan alleen indien bestaande rechten niet actief worden uitgeoefend en ook dan is een kans op nadeelcompensatie.

Het wegbestemmen van [redacted] zou blijk geven van een onbetrouwbare overheid als die bestaande actieve functies gaat opheffen. Daarbij is er een procedure beschikbaar, namelijk die van de onteigening. Door eerst het eigendom over te nemen, kan daarna als eigenaar gehandeld worden om de functie te beëindigen. De gemeente heeft ook de optie om [redacted] over te kopen om vervolgens de functie te beëindigen.

Mogelijkheden vrijwillige aankoop

Een mogelijkheid is dat de gemeente het object vrijwillig aankoopt, mits de eigenaar bereid is tot verkoop. Het is juridisch moeilijk in te schatten dat omliggende belanghebbenden alleen door de aankoop schade kunnen verhalen. In dat geval is er immers nog niets gewijzigd, behalve dat de garage een andere eigenaar heeft gekregen, en dat vormt op zichzelf geen reden voor schade. Daarvoor moet sprake zijn van directe schade als gevolg van overheidshandelen. Dat zou betekenen dat de gemeente bewust geen gebruik meer maakt van de bestaande bestemming, terwijl deze bestemming planologisch wel in stand blijft. Daarin kan een risico ontstaan op discussies over planschade/nadeelcompensatie.

Onteigening als laatste optie

Als vrijwillige verkoop niet mogelijk is, kan de gemeente kiezen voor onteigening. Onder de Omgevingswet moet de gemeente dan aantonen dat er sprake is van urgentie, publiek belang en noodzaak. Na een onteigeningsbesluit volgt een schadeloosstellingsprocedure. Hierbij wordt niet alleen de waarde van het vastgoed vergoed, maar ook inkomensschade, waardevermindering van het resterende bezit en bijkomende kosten.

Financiële en personele gevolgen

Onteigening is een langlopend traject met allerlei risico's, onder andere op financieel gebied. Ook bij onteigening moet er een vergoeding worden betaald. Gezien het traject zullen de personeelslasten groot worden.

Vergoeding voor de eigenaar/belegger

Als de eigenaar/belegger afstand doet [redacted] ontvangt deze in ieder geval de marktwaarde van het vastgoed (vermogenswaarde). Daarnaast heeft de eigenaar recht op wederbeleggingskosten, die doorgaans rond de 12% van de marktwaarde liggen. Deze kosten

Gemeente Amsterdam

zijn onder andere gebaseerd op de overdrachtsbelasting van 10,4% voor de aankoop van een vervangende vastgoedbelegging.
De waarde [redacted] is lastig in te schatten omdat het exploitatievastgoed betreft. De waarde hangt af van de kasstromen (kosten en opbrengsten). Op basis van ervaringscijfers van nabijgelegen [redacted] en openbare informatie over tarieven wordt de vermogenswaarde geschat tussen [redacted] euro. [redacted]

Vergoeding voor de exploitant en schade voor winkeliers
Niet alleen de eigenaar ook ander belanghebbende hebben recht op een vergoeding.
De exploitant [redacted] heeft ook recht op volledige schadeloosstelling bij onteigening. De exploitant moet in staat worden gesteld om een vergelijkbare exploitatie elders op te zetten. Dit kan leiden tot exploitatieverliezen, zoals stagnatie- en aanloopschade. Deze kosten kunnen alleen worden vastgesteld op basis van exploitatiecijfers van zowel de huidige als de nieuwe situatie.
Ook winkeliers [redacted] kunnen schade ondervinden door de onteigening [redacted]. Winkeliers kunnen op basis van planschade een claim indienen voor dit omzetverlies.

Tijdspad van procedures
Planologische wijzigingen en onteigeningstrajecten nemen vaak meerdere jaren in beslag. De juridische en financiële afhandeling kan lang duren. Voor onteigening is een publiekrechtelijke basis nodig. Dit betekent dat eerst een wijziging van het omgevingsplan moet worden doorgevoerd. Pas daarna kan de onteigeningsprocedure starten. De doorlooptijd van alleen een onteigeningsprocedure, nadat een nieuw omgevingsplan onherroepelijk is vastgesteld, bedraagt ongeveer twee jaar.

Disclaimer
Op dit moment kan hooguit een zeer grove inschatting worden gemaakt van de vermogenswaarde [redacted] Voor het bepalen van overige kostenposten is de beschikbare informatie op dit moment te beperkt/niet aanwezig. Daarnaast ontbreekt de tijd om zorgvuldig onderzoek te doen naar onder meer contractuele verplichtingen, exploitatiebelangen, mogelijke schadevergoedingen, inkomensschade en bijkomende kosten. Juist deze onderdelen kunnen een substantiële financiële impact hebben op het totale traject.

[redacted]

Omschrijving	2026	2027	2028	2029	2030	structureel

NVT

Personele consequenties	2026	2027	2028	2029	2030	structureel

Gemeente
Amsterdam

Aantal FTE* dat samenhangt met stoppen met intensivering of beleid	
Aantal FTE* dat samenhangt met starten met intensivering of beleid	
Incidenteel? Zo ja, tot wanneer?**	

* Dit betreft het totale aantal te verwachten fte's, ambtelijk en inhuur.

**Incidenteel houdt in dat er een link is tussen de tijdelijke impuls met incidentele middelen. En heeft daarmee een expliciete einddatum.