SAOZ
ADVISEUR IN ONROERENDE ZAKEN

RISICOANALYSE PLANSCHADE

met betrekking tot
ontwerpbestemmingsplan Slotermeer te
Amsterdam (aanvullende
werkzaamheden)

Opdracht	3832631
Datum	februari 2019
Adviseur	T.M. Versteegen RT RM

STICHTING ADVIESBUREAU ONROERENDE ZAKEN
KRUISPLEIN 25N • 3014 DB ROTTERDAM • POSTBUS 29196 • 3001 GD ROTTERDAM
T 010 - 469 3899 • INFO@SAOZ.NL • WWW.SAOZ.NL • IBAN NL21INGB0000508019 • BTW NL002767661B01 • KVK 41126679

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING 3
1.1 Opdracht 3
1.2 Ontvangen stukken en geraadpleegde bronnen 3
1.3 Opzet en onderwerpen van onderzoek 3

2 WETGEVING EN JURISPRUDENTIE 5
2.1 Wet ruimtelijke ordening 5
2.2 Actualiteiten rechtspraak 6

3 PLANGEBIED 7

4 PLANOLOGIE 8

5 ONDERSCHEID DIRECTE EN INDIRECTE PLANSCHADE 9
5.1 Directe planschade 9
5.2 Indirecte planschade 10

6 OVERWEGINGEN TAXATIES 11
6.1 Definitie waardebegrip 11
6.2 Peildatum 11
6.3 De manier waarop het risico op planschade wordt vastgesteld 11
6.4 Geldigheid en geldigheidsduur 12
6.5 Taxatiemethode 12
6.6 Geraadpleegde bronnen voor het bepalen van het waardeniveau 12

7 HET UITSLUITEN VAN WONINGDELING 13
7.1 Geraadpleegde bronnen voor het bepalen van het waardeniveau 13
7.2 Taxatie 15

8 INPANDIGE GARAGES AAN DE ARONDEUSSTRAAT E.O. 17
8.1 Geraadpleegde bronnen voor het bepalen van het waardeniveau 18

9 WEGBESTEMMEN UITBREIDINGMOGELIJKHEDEN HOTELS 21
9.1 Planologische uitgangspunten 21
9.2 Selectie van relevante aspecten 21
9.3 Geraadpleegde bronnen voor het bepalen van het waardeniveau 23

10 CONCLUSIE 26

1 INLEIDING

1.1 Opdracht

De gemeente Amsterdam, nader te noemen: “opdrachtgever”, heeft de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken, hierna afgekort tot SAOZ, verzocht een aanvullend advies op te stellen op de aan de gemeente Amsterdam uitgebrachte risicoanalyse met kenmerk 3832630 (Strategisch beleidsadvies Slotermeer 2018). Meer in het bijzonder betreft het de uitwerking van “de theorie” in de taxatie van door de gemeente Amsterdam aangedragen representatieve voorbeelden. Van de zijde van de SAOZ is het dossier in behandeling bij de heer T.M. Versteegen RT RM.

1.2 Ontvangen stukken en geraadpleegde bronnen

Ten behoeve van het opstellen van dit advies hebben wij de volgende stukken en bronnen ontvangen c.q. geraadpleegd:

- De omschrijving van de voorgenomen planologische aanpassingen, verwoord in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan “Slotermeer 2018”;
- Vigerende bestemmingsplan “Slotermeer”;
- Google Earth.

1.3 Opzet en onderwerpen van onderzoek

Het onderzoek heeft betrekking op de voorgenomen actualisering van het bestemmingsplan voor het gebied “Slotermeer”. Uitgangspunt van deze actualisatie betreft de bestaande stedenbouwkundige situatie en het bestaande gebruik, waardoor in voorkomende gevallen sprake kan zijn van een inperking van bestaande aanwendingsmogelijkheden. Opdrachtgever wenst inzicht te verkrijgen in de eventueel daarmee gepaarde risico’s op het ontstaan van planschade. Het onderzoek draagt een specifiek karakter, derhalve worden de betrokken percelen individueel beoordeeld en het planschaderisico gekwantificeerd.

In uw uitvraag zijn de gevraagde werkzaamheden / taxatiewerkzaamheden als volgt verwoord:

1. Splitsings- en herontwikkelingsverbod

“Het gebied Slotermeer kent voor een groot deel gestapelde woningbouw (meerdere woningen boven elkaar), zoals appartementengebouwen. Daarnaast zijn er in het gebied ook grondgebonden woningen (eengezinswoningen) aanwezig, waarbij de aanwezige bouwlagen door één huishouden

worden gebruikt. Naar aanleiding van de binnengekomen inspraakreacties is bezien of het vanuit ruimtelijk oogpunt gewenst is om in het bestemmingsplan een onderscheid te maken tussen grondgebonden en gestapelde woningbouw. Dat is het geval."

Te taxeren voorbeeldsituaties (3 objecten):

- Burgemeester Vening Meineszlaan 34 (een rijtjeswoning, 3-laags);
- Burgemeester Eliasstraat 5 (een vrijstaande woning); en
- G.J.M. Sarlemijnstraat 30 (een hoekwoning, 2-laags, nieuwbouw).

2. Inpandige garages aan de Arondeusstraat e.o.

"Aan de drive in-woningen aan de Arondeusstraat 1-27 (oneven), Burgemeester Eliasstraat 45-71 (oneven) en Victor Rutgersstraat 1-27 (oneven) is in het vorige bestemmingsplan geen aanduiding voor inpandig parkeren toegekend, zodat het gebruik van de eerste bouwlaag als parkeergarage onder het overgangsrecht viel maar niet meer positief bestemd was. Het afgelopen jaar zijn - naar aanleiding van een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 9 maart 2016, ECLI:NL:RVS:2016:613 - alle bewoners van deze straten verzocht om aan te geven of zij de eerste bouwlaag van hun woning als garage willen blijven gebruiken of dat zij daarvan afzien. Ter plaatse van de woningen van de bewoners die hebben aangegeven de eerste bouwlaag als parkeergarage te willen (blijven) gebruiken is in het voorliggende plan de aanduiding 'parkeergarage' toegekend."

Te taxeren voorbeeldsituatie (1 object):

- Arondeusstraat 5

3. Hotels

"De gemeente Amsterdam verleent geen medewerking aan nieuwe hotels (of uitbreiding van bestaande hotels) in een groot deel van de stad. Het overnachtingsbeleid is per 1 januari 2017 van kracht. In een beperkt deel van de stad is het uitgangspunt 'nee, tenzij'. In het plangebied zijn twee hotels gevestigd aan de Slotermeerlaan. Deze hotels staan op de gebiedskaart niet aangewezen als plek waar hotels of uitbreiding van hotels mogelijk zijn onder voorwaarden. De hotels mogen daarom niet uitbreiden. De uitbreidingsruimte die bestond onder het vorige plan is daarom weggehaald in het voorliggende plan."

Te taxeren voorbeeldsituatie (1 object):

- Blue Square Hotel: taxatie directe planschade in verband met vervallen uitbreidingsmogelijkheden.

2 WETGEVING EN JURISPRUDENTIE

De kern voor de beoordeling van het risico op planschade wordt gevormd door de planologische vergelijking. Deze bestaat uit de vergelijking tussen het huidige planologische regime en het nieuwe planologische regime. Voor deze vergelijking zijn de Wet ruimtelijke ordening en de rechtspraak over planschade van belang.

2.1 Wet ruimtelijke ordening

De mogelijkheid om in aanmerking te komen voor een tegemoetkoming in de planschade is vastgelegd in de Wet ruimtelijke ordening. Het onderwerp planschade is geregeld in hoofdstuk 6 (Financiële bepalingen). Artikel 6.1 is het belangrijkste artikel omdat in dat artikel alle planschade veroorzakende oorzaken worden genoemd:

a) Een bestemmingsplan, inpassingsplan of van een beheersverordening;
b) Een bepaling van een planwijziging, een planuitwerking of nadere eis;
c) Een omgevingsvergunning (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht WABO) welke in strijd is met een plan;
d) De aanhouding van een besluit omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning;
e) Een specifieke bepaling van een provinciale verordening;
f) Een specifieke bepaling van een exploitatieplan;
g) Een bepaald koninklijk besluit.

Artikel 6.2 heeft betrekking op het normale maatschappelijke risico:
Lid 1: Binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade blijft voor rekening van de aanvrager.

Lid 2: In ieder geval blijft voor rekening van de aanvrager:

- Van schade in de vorm van een inkomensderving, een gedeelte gelijk aan twee procent van het inkomen onmiddellijk voor het ontstaan van de schade;
- Van schade in de vorm van een vermindering van de waarde van een onroerende zaak, een gedeelte gelijk aan twee procent van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan van de schade, tenzij de vermindering het gevolg is van de bestemming van de tot de onroerende zaak behorende grond of van op de onroerende zaak betrekking hebbende regels als bedoeld in artikel 3.1.

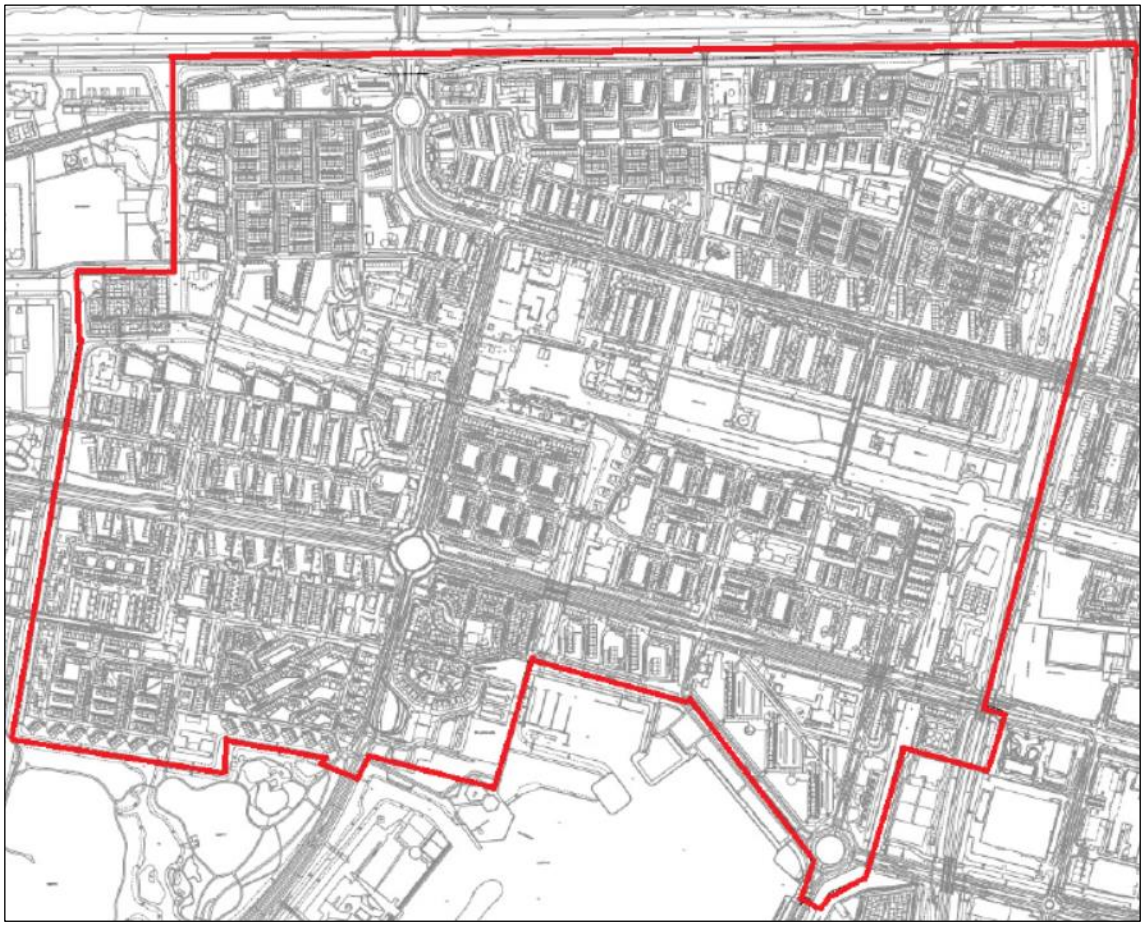
2.2 Actualiteiten rechtspraak

Aan de hand van rechterlijke uitspraken wordt de betekenis van de wetsartikelen die betrekking hebben op de tegemoetkoming in de planschade verder ingevuld. Wij houden de jurisprudentie wekelijks bij en wij leiden daaruit een juridisch kader af, waarbinnen de planologische vergelijking moet passen. De voor de risicoanalyse planschade belangrijkste criteria zijn:

- Bij de planologische vergelijking dient uit te worden gegaan van de maximale invulling van het “oude” en het nieuwe bestemmingsplan. Niet de oude en nieuwe feitelijke situatie van belang, maar dat wat op grond van de planologische regimes maximaal kon/kan worden gerealiseerd (bijv. ABRS 22 oktober 2014, gemeente Oss, zaaknummer 201310877/1/A1);
- Bij indirecte planschade worden situaties die ontstaan zijn vanuit het overgangsrecht, in beginsel buiten beschouwing gelaten (bijv. ABRS 28 maart 2007, Het Bildt, zaaknummer 200607004/1);
- De schade ontstaat op het moment dat de nieuwe maatregel in werking treedt (bijv. ABRS 10 november 2010, gemeente Son en Breugel, zaaknummer 201004620/1/H2);
- Planologische nadelen kunnen (geheel of gedeeltelijk) worden gecompenseerd met planologische voordelen die voortvloeien uit hetzelfde planologische regime (bijv. ABRS, 20 december 2006, Hoogeveen, zaaknummer 200602817/1; ABRS 30 mei 2007, Valkenswaard, zaaknummer 200609350/1; ABRS 4 februari 2009, Nederweert, zaaknummer 200801775/1; ABRS 18 januari 2012, gemeente Schijndel, zaaknummer 201105634/1/H2);
- De actieve risicoaanvaarding dient te worden bepaald aan de hand van hetgeen een belanghebbende ten tijde van de aankoop van zijn woning kon weten (bijv. ABRS 29 februari 2012, gemeente Eijsden-Margraten, zaaknummer 201107348/1/A2 en ABRS 30 april 2014, gemeente Harderwijk, zaaknummer 201305155/1/A2);
- De actieve risicoaanvaarding moet worden gebaseerd op door de overheid openbaar gemaakte beleidsinformatie (bijv. ABRS 11 april 2012, Neerijnen, zaaknummer 201108251/1/A2 en ABRS 26 november 2014, Franekeradeel, zaaknummer 201400053/1/A2).

3 PLANGEBIED

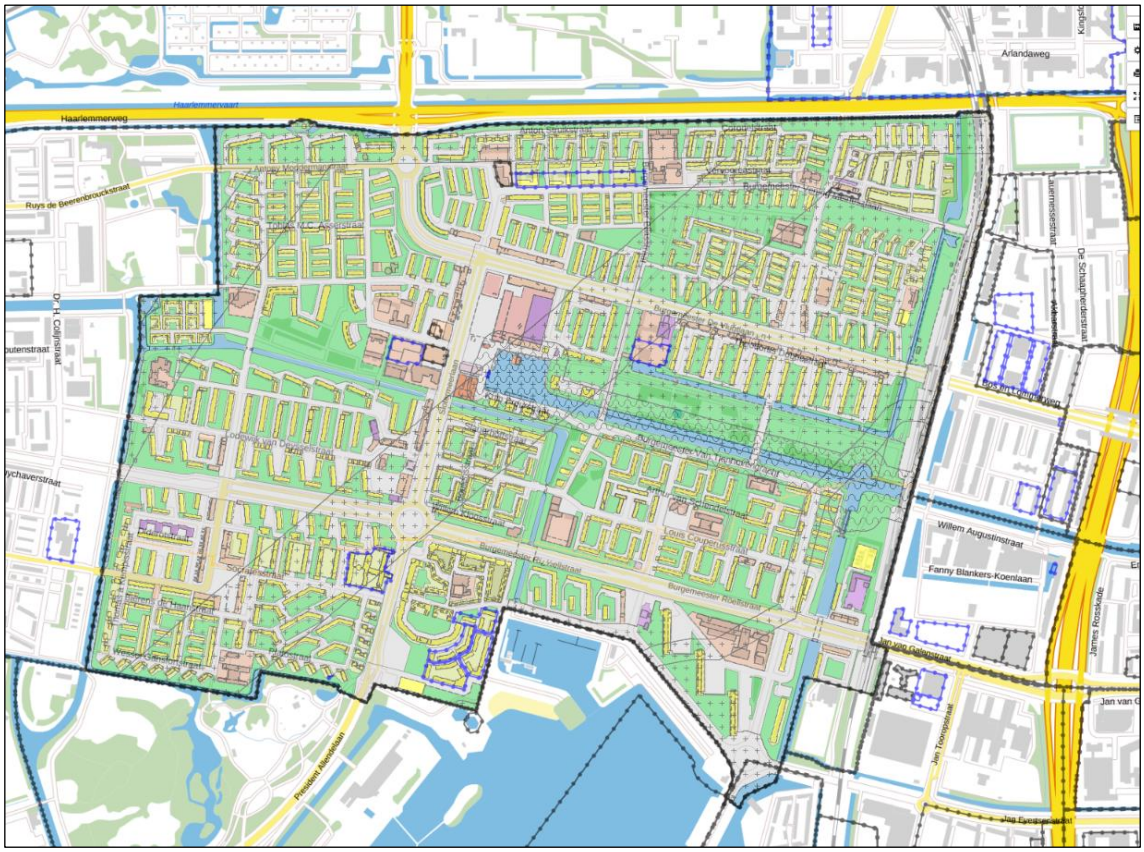
De te beoordelen objecten liggen in het plangebied “Slotermeer”, zoals op onderstaande afbeelding weergegeven. De te beoordelen objecten en de omgeving daarvan zijn op 7 januari 2019 vanaf de openbare weg bekeken. De deskundige van SAOZ heeft niet met derden over het project gesproken.



Plangebied “Slotermeer” (globaal) omkaderd

4 PLANOLOGIE

Het vigerende bestemmingsplan vormt, samen met eventuele vrijstellingen en/of ontheffingen, bij de beoordeling van aanvragen om tegemoetkoming in planschade de basis voor de te maken planologische vergelijkingen. Daarbij dient rekening te worden gehouden met de maximale mogelijkheden van het vigerende planologische regime. In het plangebied vigeert momenteel het uit 2008 daterende bestemmingsplan “Slotermeer”. Het nieuwe planologische regime wordt gevormd door het thans in ontwerpstadium verkerende bestemmingsplan “Slotermeer 2018”.



Verbeelding ontwerpbestemmingsplan "Slotermeer"

De in het plangebied gelegen te beoordelen objecten hebben en krijgen diverse bestemmingen c.q. ondergaan een planologische mutatie. Wij gaan bij de behandeling van de onderwerpen van onderzoek voor zover van belang nader op de specifieke bestemmingen in.

5 ONDERSCHEID DIRECTE EN INDIRECTE PLANSCHADE

Bij het begrip “planschade” kan een onderscheid worden gemaakt tussen directe planschade en indirecte planschade.

5.1 Directe planschade

Deze schade doet zich in het algemeen voor als de aanwendingsmogelijkheden van het eigen perceel worden beperkt. Door het conserveren, beperken of veranderen van bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van een locatie wordt ingegrepen in de planologische aanwendingsmogelijkheden van een onroerende zaak, hetgeen op zichzelf beschouwd reeds het risico op het ontstaan van planschade met zich meebrengt.
Het in artikel 6.2, eerste lid van de huidige Wro opgenomen normaal maatschappelijk risico is eveneens van toepassing op directe planschade (vgl. ABRS 13 augustus 2014, Pijnacker Nootdorp), zij het dat de forfaitaire norm van artikel 6.2, tweede lid toepassing niet geldt.

Het specifieke karakter van de ingreep (inperking van de aanwendingsmogelijkheden) brengt een risico met zich mee op het ontstaan van nadeel, welke met name in de sfeer van “vermogensschade” ofwel waardevermindering is gelegen. Schade in de zin van “inkomensschade” is voor de eigenaren/exploitanten niet aan de orde, indien en voor zover zij de bestaande exploitatie “bij recht” ongewijzigd kunnen blijven voortzetten.

Schade in de zin van inkomensschade als gevolg van gemiste toekomstige inkomsten als gevolg van het wegvallen van (meer rendabele) gebruiksvormen valt niet onder de reikwijdte van het bestuursrechtelijk schadevergoedingsrecht: zie o.a. ABRS 16 maart 2005 inzake "Wyckerveste" en ABRS 17 september 2008 inzake Amersfoort.

Bij het beoordelen van “directe planschade” zal onderzocht moeten worden, of en in hoeverre het geconstateerde planologische nadeel daadwerkelijk leidt tot een lagere waarde van het object. Anders dan bij “indirecte planschade” het geval is, is bij de beoordeling van “directe planschade” niet van belang waaruit in de oude en nieuwe planologische situatie de “maximale invulling van bouw- en gebruiksmogelijkheden” bestaat, doch aan welk planologische regime het betrokken object zijn “hoogste waarde” ontleent. Dit betekent, dat het vervallen van minder profijtelijke aanwendingsmogelijkheden van een object niet leidt tot een lagere waarde, en daarmee evenmin tot planschade. Voor

voorbeelden uit de planschadejurisprudentie is in dit verband te wijzen op de uitspraken ABRS 17 april 2002 inzake Groningen, ABRS 9 april 2003 inzake Maastricht, ABRS 28 december 2005 inzake Heusden, ABRS 30 juni 2010 inzake Gouda en ABRS 13 juli 2011 inzake Schiedam.

Tegenover het nadeel van de inperking van de eigen aanwendingsmogelijkheden kan als voordeel staan, dat de eigenaren tevens gevrijwaard blijven van de benutting van de maximale bouw- en gebruiksmogelijkheden op belendende percelen. Dit voordeel mag, nu het voortvloeit uit dezelfde planologische maatregel, daar waar het zich voordoet met een eventueel nadeel worden verrekend

5.2 Indirecte planschade

Deze schade doet zich voor, indien in de omgeving van het te beoordelen object ontwikkelingen plaatsvinden die een nadelige invloed hebben op de waarde van dat object. Deze schade wordt veelal veroorzaakt door een nadelige wijziging van:

- karakter van het gebied;
- zicht;
- schaduwwerking;
- privacy;
- hinder;
- wijze waarop het plangebied wordt ontsloten;
- verkeersbewegingen;
- behoefte aan parkeergelegenheid;
- milieuaspecten.

Ook bij het beoordelen van indirecte planschade dienen eventuele voordelen als gevolg van ontwikkelingen nadrukkelijk te worden betrokken.

6 OVERWEGINGEN TAXATIES

6.1 Definitie waardebegrip

Wij hanteren de volgende definitie:

Marktwaarde

Het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper, na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.

Marktwaarde in verhuurde staat

Het geschatte bedrag waartegen vastgoed in verhuurde staat tussen een bereidwillige koper, niet zijnde de huurder, en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie, zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.

6.2 Peildatum

Omdat onbekend is wanneer de nieuwe planologie in werking treedt, hanteren wij de opnamedatum als peildatum voor de waardering.

6.3 De manier waarop het risico op planschade wordt vastgesteld

Bij het taxeren gaat het binnen het kader van deze risicoanalyse om het vaststellen van de omvang van het waardeverschil als uitkomst van de gemaakte planologische vergelijking. Hierbij zijn voor de taxatie van een object in hoge mate bepalend:

- Het waardeniveau vóór de voorgenomen planwijziging;
- Het waardeniveau ná de voorgenomen planwijziging.

De motivering van de waardeverandering vloeit daarmee rechtstreeks voort uit de uitkomsten van de planologische vergelijking. De specifieke factoren die de uitkomst van de planologische vergelijking en de aard en de ernst van de inbreuk bepalen, zoals de in het advies besproken aspecten, zijn daarvoor het belangrijkst.

6.4 Geldigheid en geldigheidsduur

De geldigheid van dit advies hangt nauw samen met de beoordeelde, en in dit advies opgenomen feiten. Deze risicoanalyse geeft een deskundige schatting van het risico op planschade. Omdat het nieuwe planologische regime nog niet in werking is getreden, bestaat de kans dat de omvang van de uiteindelijke tegemoetkoming in schade kan afwijken van de in deze risicoanalyse genoemde bedragen. De feiten kunnen nog wijzigen. Ter illustratie van deze externe oorzaken noemen wij:

- Veranderingen met betrekking tot het besproken project;
- Tussentijdse wijzigingen van de voorgenomen planologie;
- Nieuwe wetgeving;
- Veranderingen in de rechtspraak;
- Nieuwe gegevens met betrekking tot het onderwerp voorzienbaarheid;
- Tussentijdse transacties.

Bij gelijkblijvende feiten stellen wij de geldigheidsduur op 6 maanden na peildatum. Afhankelijk van de marktontwikkelingen kan deze periode variëren.

6.5 Taxatiemethode

In het kader van deze risicoanalyse hebben wij gewerkt met een vereenvoudigde taxatiemethodiek waarbij wij onder andere de effecten met betrekking tot de erfpacht buiten beschouwing hebben gelaten. De opgenomen verkorte berekening is bedoeld om opdrachtgever een indruk van de waardeopbouw te geven. Nadrukkelijk wordt vermeld dat diverse, niet gespecificeerde overwegingen die ondergetekende heeft laten gelden, bij de uiteindelijke uitkomsten ook van invloed zijn geweest. Hierbij valt onder meer te denken aan vergelijkingen en het intuïtief oordeel.

6.6 Geraadpleegde bronnen voor het bepalen van het waardeniveau

Om het waardeniveau van de te beoordelen objecten in het rapport objecten te bepalen, zijn wij nagegaan of er in de directe omgeving van het plangebied referentieobjecten zijn verkocht of verhuurd. Hiervoor hebben wij gebruik gemaakt van de mogelijkheden van onder andere Kadata, Fundainbusiness.nl. en Funda.nl. Bij de behandeling van de betreffende uitvraag, hebben wij in het onderhavige hoofdstuk de referentieobjecten opgenomen

7 HET UITSLUITEN VAN WONINGDELING

In het nieuwe bestemmingsplan wordt de mogelijkheid tot het onderverdelen van de bestaande woonruimte ten behoeve van gestapelde woningen onmogelijk gemaakt.

In overleg met opdrachtgever zijn de volgende drie te beoordelen referentieobjecten geselecteerd. Volgens de informatie zoals van opdrachtgever ontvangen en de gegevens uit de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG), stellen wij de volgende uitgangspunten vast:

Adres	Type woning	m2 GBO
Burgemeester Vening Meineszlaan 34	Tussenwoning	128
Burgemeester Eliasstraat 5	Vrijstaande woning	129
G.J.M. Sarlemijnstraat 30	eindgevelwoning	102

Uitgangspunt is dat in het “oude” regime de gronden op de plankaart aangewezen voor “Wonen 1” bestemd zijn voor al dan niet gestapelde en al dan niet vrijstaande woningen. In het “nieuwe” regime is slechts het regulier wonen toegestaan. Kort samengevat: de mogelijkheid tot gestapelde bouw wordt wegbestemd.

7.1 Geraadpleegde bronnen voor het bepalen van het waardeniveau

Om het waardeniveau van de woonbestemming te bepalen, zijn wij nagegaan of er in de directe omgeving van het plangebied objecten zijn verkocht. Hiervoor hebben wij gebruik gemaakt van de mogelijkheden van Kadata. Er worden de volgende relevante transacties gemeld.

Appartementen

Adres	Transactie-datum	Transactieprijs in €	€/m2 (afgerond)
C. Van Vollenhovenstraat 48	28-09-2018	279.500	3.630
Jan de Jonghkade 58	28-09-2018	353.535	3.535
Dirk Bonsstraat 12hs	27-09-2018	307.500	5.300
C. Van Vollenhovenstraat 54	26-09-2018	241.500	3.895
Dirk Bonsstraat 24h	19-09-2018	260.000	4.480
Burgemeester Hogguerstraat 579	14-09-2018	281.000	3.850
Krijn Breurstraat 8	14-09-2018	309.500	3.295
Slauerhoffstraat 2h	10-09-2018	319.000	5.065
Burgemeester Hogguerstraat 645	07-09-2018	307.500	4.215
Gemiddelde prijs €/m2 (afgerond)			**4.140**

Grondgebonden woningen

Adres	Transactie-datum	Transactieprijs in €	€/m2 (afgerond)
Geert Grootestraat 18	21-09-2018	275.000	5.290
Wessel Gansfortstraat 45	19.09-2018	417.000	5.150
Nannie van Wehlstraat 16	14-09-2018	350.000	3.725
Coronelstraat 15	10-09-2018	422.500	3.840
Hendrikus Rempestraat 6	06-09-2018	369.511	5.960
Aristotelesstraat 19	03-09-2018	515.000	3.365
Gemiddelde prijs €/m2 (afgerond)			**4.555**

7.2 Taxatie

Allereerst taxeren wij de objecten als zijnde grond gebonden woning. Uitgaande van de door ons te beoordelen referentieobjecten komen wij tot de volgende geveltaxaties. Wij hebben waar nodig een correctie toegepast in geval van waarde vermeerderende omstandigheden.

Adres	m2 GBO	€/m2	Correctie in €	Marktwaarde afgerond in €
Burgemeester Vening Meineszlaan 34	128	4.555	n.v.t.	582.500
Burgemeester Eliasstraat 5	129	4.555	Vrijstaand +/+ 30.000	617.500
G.J.M. Sarlemijnstraat 30	102	4.555	Eindgevel +/+ 7.500	590.000

Voorts taxeren wij de referentieobjecten als gestapelde woningen c.q. appartementen. De referentieobjecten dienen wel te worden getransformeerd met de daarbij behorende transformatiekosten. Wij stellen deze correctie forfaitair op € 7.500,-- per appartement. Bij de taxatie gaan wij uit van maximaal 3 appartementen in de objecten Burgemeester Vening Meineszlaan 34 en Burgemeester Eliasstraat 5 en maximaal 2 appartementen in de G.J.M. Salemijnstraat 30.

Daarnaast zal er gemeenschappelijke (verkeers)ruimte moeten worden gerealiseerd. Dit gaat ten koste van het gebruiksoppervlakte van de appartementen. In geval van gebruik als appartement dient er een correctie plaats te vinden met betrekking tot het maximaal te realiseren gebruiksoppervlakte in geval van transformatie naar appartementen. Wij hanteren een forfaitaire aftrek van 7,5% van het gebruiksoppervlakte per object.

Uitgaande van bovenstaande data komen wij tot de volgende taxatie bij gebruik als gestapelde bouw.

Adres	m2 GBO	€/m2	Correctie in €	Marktwaarde afgerond in €
Burgemeester Vening Meineszlaan 34	118	4.140	-/- 22.500.	465.000
Burgemeester Eliasstraat 5	119	4.140	-/- 22.500	470.000
G.J.M. Sarlemijnstraat 30	95	4.140	-/- 15.000	377.500

Conclusie

Het planschaderisicoprofiel met betrekking tot het splitsings- en herontwikkelingsverbod is te stellen op “gering”, daarnaast blijven de eigenaren gevrijwaard van eventuele herontwikkelingen op belendende percelen. Dit voordeel kan eventueel nog met een eventueel nadeel worden verrekend. Wij stellen derhalve de planschade op “Nihil”.

8 INPANDIGE GARAGES AAN DE ARONDEUSSTRAAT E.O.

In artikel 21, lid 4 van de ontwerp-planregels is bepaald:

“Ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' mag de eerste bouwlaag niet voor bewoning worden gebruikt.”

Dit levert in beginsel een beperking van gebruiksmogelijkheden, en daarmee planschaderisico op, aangezien de betrokken inpandige garages – anders dan thans het geval is – niet meer voor bewoning gebruikt zullen mogen worden. Wij dienen te onderzoeken of hiermee de “hoogste waarde” wordt aangetast.

Taxatie in gebruik als woonruimte

Uitgaande van de Arondeusstraat 5 te Amsterdam, een woning met een footprint (begane grond) van (9 m1 x 5 m1) 45 m2 BVO/40 m2 GBO, kan ter plaatse van de begane grond, in het huidige planologisch regime woonruimte worden gerealiseerd. Zoals wij in hoofdstuk 7 hebben geconstateerd, bedraagt de waarde van woonruimte € 4.555,--/m2 GBO. De begane grond in gebruik als woonruimte vertegenwoordigt derhalve een waardetoevoeging van (40 m2 GBO x € 4.555,--) € 182.200,--, afgerond € 182.500,--



Vooraanzicht Arondeusstraat 3 en 5 e.v.

Om deze ruimte te transformeren naar woonruimte dienen er (bouw)kosten te worden gemaakt. De bandbreedte met betrekking tot de bouwkosten voor woonruimte bedraagt tussen de circa € 800,-- (eenvoudig) per m2 GBO en € 2000,-- (luxe) per m2 GBO. Uitgaande van de bebouwing te plaatse kunnen wij de gemiddelde bouwprijs, gelet op de

eerder genoemde referentieobjecten, voor deze locatie op € 1.300,-- per m2 GBO stellen, echter aangezien het een transformatie betreft, zijn essentiële zaken (zoals onder andere het metselwerk en dak reeds aanwezig). Gemiddeld betreffen de bouwkosten bij transformatie circa 70% van de totale bouwkosten, waardoor transformatiekosten van € 910,-- per m2 GBO een reëel beeld geven.

In onderstaand tabel hebben wij een globaal overzicht gemaakt van de benodigde stichtingskosten voor de opbouw:

Globale berekening stichtingskosten uitbouw hoekwoning		
Bouwkosten	40 m2 x € 910,--	36.400
Bijkomende bouwkosten woning	Circa 36%	13.104
Aantasting bestaand object		Geen
Subtotaal		49.504
Afronden met		496
Totale bouwkosten		**50.000**

Uit de navolgende berekening blijkt, dat het realiseren van woonruimte ter plaatse van de garage in louter taxatietechnisch opzicht wel “lonend” is:

Waardering		
Waardetoevoeging		182.500
Af: Globale stichtingskosten		50.000
Meerwaarde		**132.500**

8.1 Geraadpleegde bronnen voor het bepalen van het waardeniveau

Om het waardeniveau van de onderhavige ruimte als garage te bepalen, zijn wij nagegaan of er in de directe omgeving van het plangebied garageobjecten zijn verkocht. Hiervoor hebben wij gebruik gemaakt van de mogelijkheden van Midas. Er worden de volgende relevante transacties gemeld.

Garages

Adres	Transactie-datum	Transactieprijs in €	€/m2 (afgerond)
Lou Jansenplein 56	01-09-2018	25.000	1.390
Lou Jansenplein 80	02-11-2018	27.500	1.835
Lou Jansenplein 53	01-08-2018	37.500	1.565
Burgemeester Hogguerstraat 821	29-03-2018	40.000	2.000
Gemiddelde prijs €/m2 (afgerond)			**1.700**

Uitgaande van de Arondeusstraat 5 te Amsterdam, een woning met een footprint (begane grond) van (9 m1 x 5 m1) 45 m2 BVO/40 m2 GBO, kan de begane grond, in het voorgenomen planologisch regime slechts als garage worden gebruikt. De begane grond in gebruik als garage vertegenwoordigt derhalve een waardetoevoeging van (40 m2 GBO x € 1.700,--) € 68.000,--, afgerond € 70.000,--

Conclusie:

Waardering	
Waarde oude regime	132.500
Waarde voorgenomen regime	70.000
Planschaderisico	**62.500**

Uit de bovenstaande taxaties kunnen wij concluderen dat de hoogste waarde van de objecten wordt bepaald door de mogelijkheid van het gebruik van de begane grond als woonruimte en niet door het (huidige) gebruik als garage.

Het planschaderisicoprofiel van het beperken c.q. wegnemen van de aanwendingsmogelijkheden (wonen) stellen wij op “aanzienlijk” met een daaruit voortvloeiend “reëel en substantieel” te vergoeden planschaderisico, zijnde € 62.500,-- met betrekking tot het door ons beoordeelde referentieobject, zijnde Arondeusstraat 5.

Wij geven opdrachtgever daarom in overweging om de bestemmingsregeling aan te passen in die zin, dat binnen de woonbestemming ter plaatse van de functie-aanduiding “parkeergarage” woongebruik mogelijk blijft en “tevens” een inpandige garage.

9 WEGBESTEMMEN UITBREIDINGMOGELIJKHEDEN HOTELS

Het hotel (Best Western Blue Square Hotel aan de Slotermeerlaan 80), heeft zoals wij in het voorgaand advies hebben geconstateerd, thans nog uitbreidingsmogelijkheden. Deze uitbreidingsmogelijkheden komen onder de vigeur van het nieuwe bestemmingsplan te vervallen en de bouwmogelijkheden worden (planologisch) teruggebracht naar de thans feitelijke bebouwing ter plaatste van het plangebied.



Vooraanzicht Blue Square Hotel

9.1 Planologische uitgangspunten

In dit advies beoordelen wij de mogelijk te verwachten directe planschade. Deze schade doet zich in het algemeen voor als de aanwendingsmogelijkheden van het eigen perceel worden beperkt. Door het conserveren, beperken of veranderen van bebouwingsmogelijkheden van een locatie, wordt ingegrepen in de planologische aanwendingsmogelijkheden van een onroerende zaak, hetgeen op zichzelf beschouwd reeds het risico op het ontstaan van planschade met zich meebrengt.

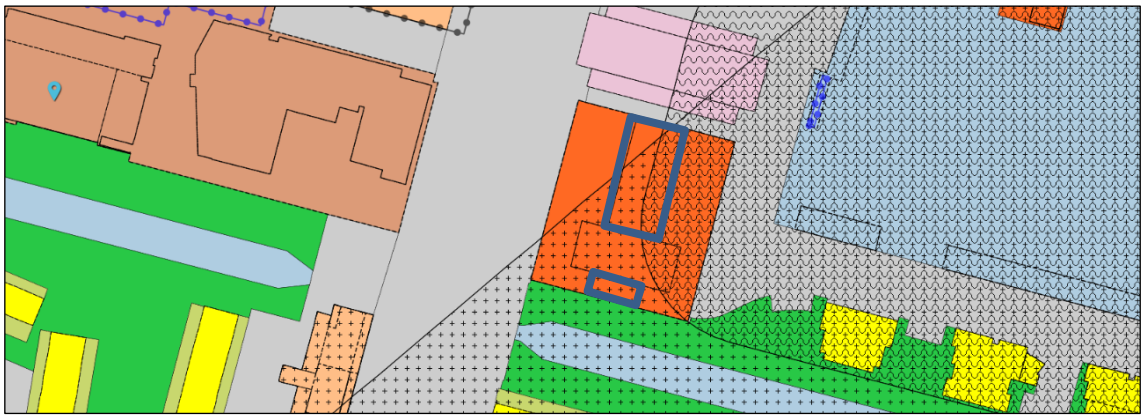
Aangezien het gaat om onbenutte uitbreidingsmogelijkheden en de bestaande exploitatie planologisch wordt ingepast, zal van inkomensschade geen sprake zijn. Het planschaderisico betreft met name een risico op waardevermindering van de betrokken gronden.

9.2 Selectie van relevante aspecten

Hierna beoordelen wij of als gevolg van de voorgenomen bestemmingswijziging ten aanzien van de genoemde aspecten een planologische verandering zal optreden.

Situering bouwvlak/bebouwde oppervlakte en bouwhoogte

Het bouwvlak in essentie gelijk. De planologische mutatie betreft een afname van de bouwhoogte van 11 m1 naar 5 m1 zoals in onderstaande afbeelding globaal omkaderd. Het betreffende bouwvlak ligt midden tussen de westelijke- en oostelijke vleugels van het gebouw met waarschijnlijk de bestaande hotelkamers.



Fragment van de verbeelding van bestemmingsplan Slotermeer 2018. De vervallen uitbreidingsmogelijkheden zijn globaal omkaderd

Uit de gegevens zoals vernomen van Ruimtelijkeplannen.nl, betreft de planologische mutatie een afname van bouwmogelijkheden van 615 m2 BVO per bouwlaag, zijnde totaal 1.230 m2 BVO (totaal 2 bouwlagen). Op zich zelf beschouwd is de beperking van de bouwhoogte aan te merken als een aanzienlijke beperking van de bebouwingsmogelijkheden ter plaatse.

Er dient een correctie plaats te vinden met betrekking tot de (benodigde) algemene verkeerruimte (gangen, vluchtroutes, liftschachten, facilitaire ruimten, e.d.), wij stellen deze correctie forfaitair op 15 %. Voorts dient er een correctie plaats te vinden van BVO naar GBO zijnde 13%. Totaal wordt er circa 900 m2 GBO aan onbenutte bouwmogelijkheden wegbestemd. Uitgaande van een gemiddeld oppervlakte per hotelkamer van 30 m2, is een uitbreiding van 30 hotelkamers in het voorgenomen regime niet meer mogelijk.

Gebruiksmogelijkheden

De gebruiksmogelijkheden binnen de horecabestemmingen verschillen niet wezenlijk. In beide gevallen is het gebruik als hotel/restaurant toegestaan. Voor het overige houdt het ontwerpbestemmingsplan geen relevante wijzigingen van de planologische regeling ter plaatse in.

9.3 Geraadpleegde bronnen voor het bepalen van het waardeniveau

Om het waardeniveau van courante objecten te bepalen zijn wij nagegaan of er maatgevende objecten zijn verkocht. Hiervoor hebben wij gebruik gemaakt van de mogelijkheden van Kadata, Vastgoedmarkt en PropertyNL en de grondprijzennota's van gemeenten. Referentietransacties zijn op deze markt niet of nauwelijks beschikbaar en wij hebben dan ook geen geschikte referentie aangetroffen.

Aan de hand van branchegegevens, gemiddelde kamerprijzen, bezettingsgraden en overige marktgegevens hebben wij wel een gemiddelde waarde per hotelkamer kunnen berekenen, behorende bij een hotel als nu in het geding met eigen restaurant en vergaderfaciliteiten. Aan de hand van deze kengetallen hebben wij vervolgens hierna het object beoordeeld. Voorts hebben wij voor ons advies hebben onder andere de volgende bronnen geraadpleegd:

1. Dutch Hotel City index 2018 (Horewatch HTL);
2. Hotelmarkt , Colliers International;
3. Hospitality management, Hosta 2017;
4. Kenniscentrum Horeca;
5. Website Blue Square Hotel;

Gelet op bovenstaande bronnen en rekening houdend met alle relevante feiten, dienen wij bij een concrete taxatie uit gaan van de volgende data:

Type object			
Gemiddelde prijs per kamer (januari – december)			€ 130,--
Gemiddelde bezettingsgraad			78%
Gemiddelde oppervlakte hotelkamer (GBO)			30 m2
Aantal wegbestemde hotelkamers			30
Huur hotelkamer/percentage van de omzet			15,5 %
BTW tarief voor "verstrekken van logies voor een korte periode"			9%

VEREENVOUDIGDE BAR METHODE			
Gemiddelde kamerprijs	130		
Gemiddelde bezettingsgraad	78%		
Aantal kamers	30		
Aantal dagen	365		
Omzet			1.110.330
Correctie BTW	9%		91.679
Omzet exclusief BTW			1.018.651
Huurprijs hotelkamers	15,5 % van de omzet excl. BTW		157.891
Bruto aanvangsrendement	5.75%		
factor	17.39		
Huurwaarde			2.745.724
Correctie na kosten koper 7%	0,9345794		2.566.097
Afronding			33.903
Marktwaarde			**2.600.000**

Om deze hotelkamers te realiseren dienen er stichtingskosten te worden gemaakt. In onderstaand tabel hebben wij een globaal overzicht gemaakt van de benodigde stichtingskosten voor de bouw van de hotelkamers:

Globale berekening stichtings- c.q. uibreidingskosten hotel		
Bouwkosten	1.230 m2 x € 1.245,--	1.531.350
Sloop- c.q. aanpassingskosten bestaand object		100.000
Bijkomende bouwkosten hotelruimte	Circa 35%	570.973
Aantasting bestaand object		Geen
Subtotaal		2.202.323
Afronden met		-2.323
Totale bouwkosten		**2.200.000**

Uit de navolgende berekening blijkt, dat het realiseren van de 30 hotelkamers in louter taxatietechnisch opzicht wel “lonend” is:

Waardering		
Waardetoevoeging		2.600.000
Af: Globale stichtingskosten		2.200.000
Meerwaarde		**400.000**

Conclusie:

Uit de bovenstaande taxaties kunnen wij concluderen dat de hoogste waarde van de het object aan de Slotermeerlaan 80 wordt bepaald door het huidige object inclusief de thans onbenutte bouw- c.q. uitbreidingsmogelijkheden mogelijkheden.

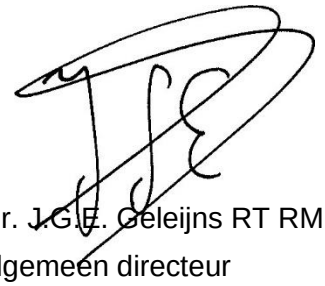
Het planschaderisicoprofiel van het beperken c.q. wegnemen van de aanwendingsmogelijkheden (wonen) stellen wij op “significant” met een daaruit voortvloeiend “hoog” te vergoeden planschaderisico, zijnde € 400.000,--.

10 CONCLUSIE

De op basis van artikel 6.1 Wro te vergoeden directe planschade taxeren wij op:

1. Het planschaderisicoprofiel met betrekking tot het splitsings- en herontwikkelingsverbod is te stellen op “gering”, daarnaast blijven de eigenaren gevrijwaard van eventuele herontwikkelingen op belendende percelen. Dit voordeel kan eventueel nog met een eventueel nadeel worden verrekend. Wij stellen derhalve de planschade op “Nihil”;
2. Het planschaderisicoprofiel van het beperken c.q. wegnemen van de aanwendingsmogelijkheden (wonen) stellen wij op “aanzienlijk” met een daaruit voortvloeiend “reëel en substantieel” te vergoeden planschaderisico, zijnde € 62.500,-- met betrekking tot het door ons beoordeelde referentieobject, zijnde Arondeusstraat 5;
3. Het planschaderisicoprofiel van het beperken c.q. wegnemen van de uitbreidingsmogelijkheden van het Blue Square hotel stellen wij op “significant” met een daaruit voortvloeiend “hoog” te vergoeden planschaderisico, zijnde € 400.000,--

Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken,



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