SAOZ
ADVISEUR IN ONROERENDE ZAKEN

Concept
RISICOANALYSE PLANSCHADE

met betrekking tot Actualisatie Bestemmingsplan Boven 't Y met betrekking tot het wijzigen van de woondoeleinde bij de bestemming Gemengd 8.

Opdracht	3735400A
Datum	september 2017
Adviseur	5.1.2,e 5.1.2,e

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 Gesprek 3
1.3 Gebruikte stukken en geraadpleegde bronnen 3

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

3 PLANGEBIED 7

4 HUIDIGE PLANOLOGIE 9

5 NIEUWE PLANOLOGIE 10

6 PLANOLOGISCHE VERGELIJKING EN INVLOEDSSFEER 11
6.1 Selectie van relevante aspecten 11

7 OVERWEGINGEN ACTIEVE EN PASSIEVE RISICOAANVAARDING 14

8 ANDERSZINS VERZEKERD 16

9 OVERWEGINGEN NORMAAL MAATSCHAPPELIJK RISICO 17

10 OVERWEGINGEN TAXATIES 18
10.1 Definitie waardebegrip 18
10.2 Peildatum 18
10.3 De manier waarop het risico op planschade wordt vastgesteld 18
10.4 Geldigheid en geldigheidsduur 18
10.5 Geraadpleegde bronnen voor het bepalen van het waardeniveau 19

11 BEOORDELING CLUSTERS 22

12 CONCLUSIE 28

1 INLEIDING

1.1 Opdracht

Gemeente Amsterdam heeft de SAOZ te Rotterdam op 23 augustus 2017, opdracht gegeven om een risicoanalyse planschade op te stellen met betrekking tot de actualisatie van het bestemmingsplan Boven het Y voor het Buikslotermeerplein. In dit advies behandelen wij de vraag of er risico is op planschade indien de woonbestemming ter plaatse van de bestemming Gemengd-8 wordt beperkt tot de woontoren 'De Branding".

1.2 Gesprek

Het dossier is op 6 september 2017 besproken. Opdrachtgever werd daarbij vertegenwoordigd door 5.1,2,e SAOZ werd vertegenwoordigd door haar deskundige 5.1,2,e 5.1,2,e

Daarbij kwam het volgende aan de orde:

- Het planvoornemen/wijziging is goed doorgenomen voor een duidelijke afbakening van de te beoordelen situatie;
- Gemeente Amsterdam stuur nog diverse aanvullende documenten met betrekking tot het betreffende complex ter plaatse van de gronden met bestemming Gemengd-8;
- Ter plaatse van het plangebied is een ondergrondse parkeergelegenheid. De vraag om te beoordelen of er planschade risico is bij het vervallen van de mogelijkheid om parkeergelegenheid te realiseren komt dan ook te vervallen. (in tegenstelling tot wat in de opdracht staat).

1.3 Gebruikte stukken en geraadpleegde bronnen

Bij het opstellen van deze risicoanalyse planschade hebben wij de volgende stukken gebruikt:

- Bestemmingsplan "Vernieuwing boven 't Y", d.d. 10-12-2008;
- Voorontwerp bestemmingsplan "Boven 't Y", d.d. 29 mei 2017
- Winkelhuren Amsterdam 2017 Cushman & Wakefield

Door ons zijn ook de volgende bronnen geraadpleegd:

CONCEPT

- Dienst voor het kadaster en de Openbare Registers;
- Google Maps;
- Website Ruimtelijkeplannen.nl;
- Reguliere verkoopsites zoals www.Funda.nl.

CONCEPT

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.

CONCEPT

2.2 Actualiteiten rechtspraak

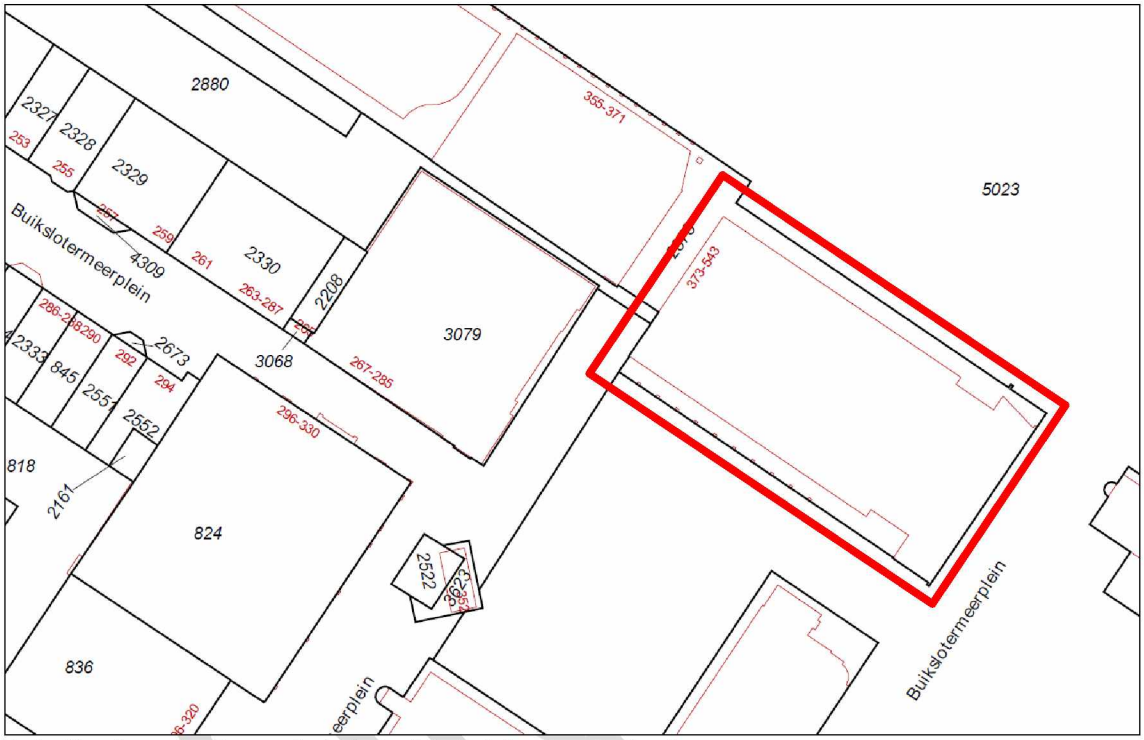
Aan de hand van rechterlijke uitspraken wordt de betekenis van de wetsartikelen die betrekking hebben op de tegemoetkoming in de planschade verder ingevuld. Wij houden de jurisprudentie wekelijks bij en wij leiden daaruit een juridisch kader af, waarbinnen de planologische vergelijking moet passen. De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

CONCEPT

3 PLANGEBIED

Het plangebied en de omgeving daarvan zijn op 6 september 2017 vanaf de openbare weg bekeken. De deskundige van SAOZ heeft niet met derden over het project gesproken.



Betreffende gedeelte van het plangebied globaal omkaderd

Het plangebied wordt begrensd in het noorden, westen, en het zuiden door objecten en/of wegen van het Buikslotermeerplein en in het zuidoosten door het Olof Palmeplein. Op het moment van de opname is het plangebied bebouwd met een woontoren en naastgelegen laagbouw welke thans is gebruik voor commerciële doeleinden.

Wij hebben op 7 september 2017 van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers, de kadastrale gegevens ontvangen. Het plangebied is kadastraal bekend als:

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte in m²
Gemeente Amsterdam AL	AL	2878	4235

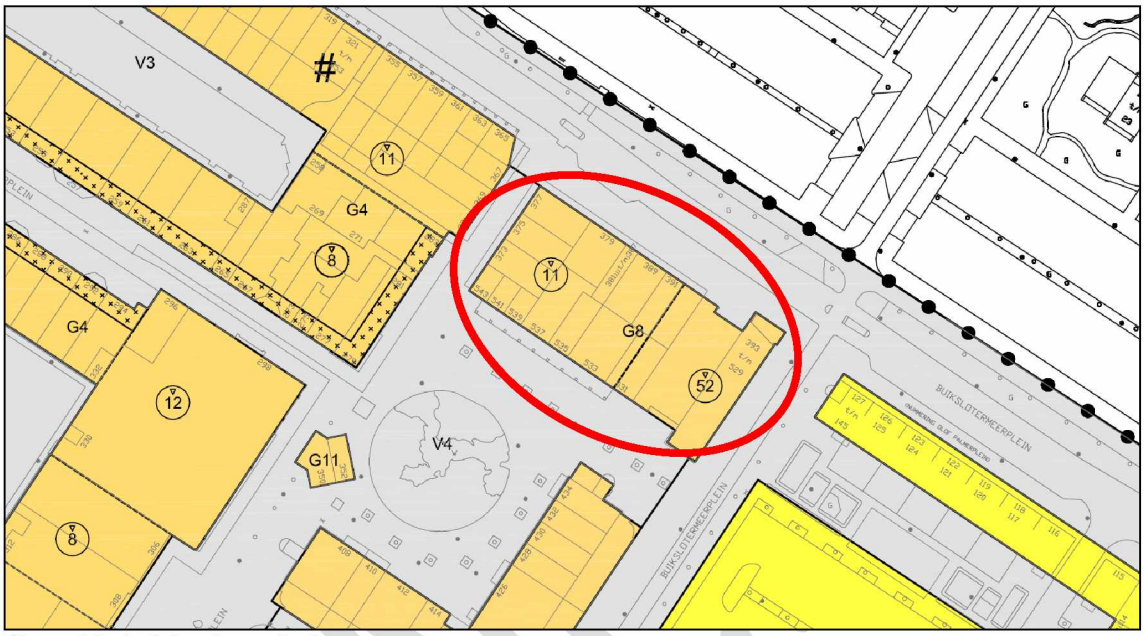
Voor zover niet nader omschreven heeft deskundige, behalve door het opvragen van de getoonde kadastrale informatie, geen nader titelonderzoek gedaan naar eventueel

aanwezige zakelijke rechten, zoals met name mandeligheid, erfdienstbaarheden, erfpacht, recht van opstal en vruchtgebruik.

CONCEPT

4 HUIDIGE PLANOLOGIE

Het nu geldende bestemmingsplan vormt de basis voor onze planologische vergelijking. Volgens de verstrekte informatie geldt voor het plangebied het bestemmingsplan “Vernieuwing Boven ’t Y”, d.d. 10-12-2008.



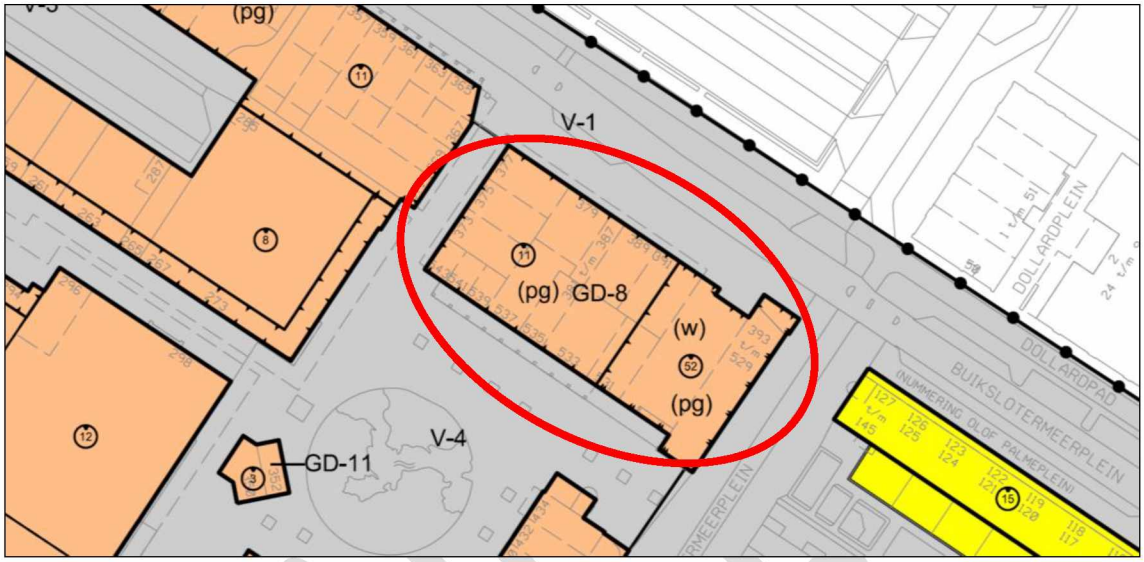
Plangebied globaal omcikeld

Het plangebied heeft de volgende bestemming:

- Gemengde Doeleinden 8.

5 NIEUWE PLANOLOGIE

Op het moment dat deze risicoanalyse wordt uitgebracht, is het nieuwe planologische regime nog niet in werking getreden. De ontwikkeling zal planologisch mogelijk worden gemaakt door middel van een nieuw bestemmingsplan.



Plangebied globaal omcirkeld

In de nieuwe planologische situatie krijgt het plangebied de bestemming:

- Gemengd 8.

CONCEPT

6 PLANOLOGISCHE VERGELIJKING EN INVLOEDSSFEER

6.1 Selectie van relevante aspecten

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 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.

De huidige planologische situatie

De huidige planologische situatie, ongeacht of het ooit tot daadwerkelijke realisatie is of zou zijn gekomen, bestaat in essentie uit:

- gebouwen ten behoeve van de verkoop, verhuur en kleine reparaties van consumentengoederen, met inbegrip van galerieën, kunstverkoop en videotheken en met uitzondering van smartshops, growshops, seksinrichtingen (van dit verbod is de bestaande seksshop uitgezonderd), geldwisselkantoren en telefooninrichtingen;
- gebouwen ten behoeve van dienstverlening (aan consumenten/publieksgericht);
- gebouwen ten behoeve van maatschappelijke dienstverlening;
- gebouwen ten behoeve van kantoren I en II;
- gebouwen ten behoeve van horecavoorzieningen in de categorieën I, III en IV, en gebouwen ten behoeve van horecavoorzieningen II, uitsluitend voor wat betreft zalenverhuur; woningen, wel of niet in combinatie met aan huis gebonden beroepen;
- uitsluitend in (het gedeelte van) het bestemmingsvlak met de aanduiding “wonen” toegestaan in tweede bouwlaag en hoger”;
- (ondergrondse) parkeergarages en andere parkeervoorzieningen, inclusief in- en uitritten;

De nieuwe planologische situatie

De nieuwe planologische situatie zal bestaan uit:

Een gebouw met een maximale bouwhoogte van deels 11 m1 en deels 52 m1. Binnen de

CONCEPT

binnen dit hoofdgebouw zijnde ruimten zijn bestemd voor:

- (ondergrondse) parkeergarages en andere parkeervoorzieningen, inclusief in- en uitritten;
- Detailhandel;
- Consumentverzorgende dienstverlening;
- Maatschappelijke dienstverlening;
- Kantoor;
- Zakelijke dienstverlening;
- Horeca I, horeca III en horeca IV;
- Wonen, al dan niet in combinatie met praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "wonen". Wonen is uitsluitend toegestaan vanaf de tweede bouwlaag ter plaatse van de aanduiding "wonen"
- Groenvoorzieningen, openbare ruimte, nutsvoorzieningen, bergingen en andere nevenruimten.
- Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt een maximale bouwhoogte van 6 m1.

Planologische verandering

Thans kan het betreffende complex Buikslotermeerplein 373 t/m 543 volledig worden benut/ingevuld met gebruiksdoeleinde “wonen”. In het nieuwe regime zal wonen alleen mogelijk zijn ter plaatse van de aanduiding “wonen” (w). Feitelijk komt het erop neer dat voor de huidige woontoren (Buikslotermeerplein 393 t/m 529) in het huidige als het nieuwe planologische regime de gronden/objecten kunnen worden aangewend voor “wonen”. Ter plaatse van de laagbouw (Buikslotermeerplein 373 t/m 391 en 393 t/m 529) kunnen in het nieuwe regime de gronden/objecten niet meer worden aangewend voor “wonen” en kunnen derhalve uitsluitend worden aangewend voor de overige gebruiksdoeleinden zoals hierboven benoemd.

Bij de beoordeling van “directe planschade” dient niet de maximale invulling van de oude en nieuwe planologische situatie te worden beoordeeld, doch dient de vraag te worden beantwoord aan welke hoedanigheid (c.q. aan welk planregime) de onroerende zaak zijn hoogste waarde ontleent.

CONCEPT

Directe planschade doet zich dus alleen voor indien het object aan de oude planologische situatie een hogere waarde ontleende dan aan de nieuwe planologische situatie. Aan uit te werken bestemmingen ontlenen gronden vaak een bepaalde (vaak hoogste) waarde, die men een “complexwaarde” placht te noemen. Indien de waarde van de gronden op basis van de nieuwe bestemming lager ligt, ontstaat planschaderisico.

Het planschaderisico bestaat louter uit de waardevermindering van de objecten. Het specifieke karakter van de mogelijke ingreep (inperking van aanwendingsmogelijkheden van objecten) brengt namelijk een risico met zich mee op het ontstaan van “directe planschade” in de sfeer van “vermogensschade”. Schade in de zin van “inkomensschade” als gevolg van gemiste toekomstige inkomsten door het wegvallen van (meer rendabele) gebruiksvormen valt, behoudens bijzondere omstandigheden die in casu niet aan de orde zijn, niet onder de reikwijdte van het bestuursrechtelijk schadevergoedingsrecht (zie onder meer de uitspraak ABRS 16-03-2005 inzake “Wyckerveste”, gepubliceerd op www.raadvanstate.nl). Aspecten zoals winst bij ontwikkeling zijn verdisconteerd in de huidige waarde van de gronden.

CONCEPT

7 OVERWEGINGEN ACTIEVE EN PASSIEVE RISICOAANVAARDING

Actief

Het is bestendige jurisprudentie dat ten aanzien van de vergoedbaarheid van de geleden schade het aspect van risicoaanvaarding op het moment van aankoop van de onroerende zaak een rol kan spelen. In algemene zin kan worden gesteld dat als voor de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan of een besluit sprake is geweest van door de overheid openbaar gemaakte beleidsvoornemens, waarin de ontwikkeling is opgenomen, (bijvoorbeeld een voorontwerpbestemmingsplan, een structuurplan, en/of een ter inzage gelegd bestemmingsplan), in principe voorzienbaarheid kan worden tegengeworpen, als deze informatie vóór aankoop van het object van aanvrager kenbaar was. Ook een op het moment van aankoop geldend bestemmingsplan kan van belang zijn voor het aspect risicoaanvaarding. Met betrekking tot het onderwerp actieve risicoaanvaarding merken wij op dat het eventuele voornemen nog niet bekend is. Omdat er nog geen peildatum bekend is, kunnen er ook geen relevante transacties hebben voorgedaan. Wij laten dit onderwerp verder buiten beschouwing.

Passief

Het beperken of wegnemen van bebouwings- en/of gebruiksmogelijkheden op gronden van een aanvrager kan directe planschade tot gevolg hebben. Indien dit het geval is dient te worden bezien of aanvrager gedurende langere tijd zijn mogelijkheden onbenut heeft gelaten, terwijl men op de hoogte was of kon zijn van de toekomstige nadelige ontwikkeling (het zogeheten “verwijtbaar stilzitten”).

Voor het tegen kunnen werpen van “passieve risicoaanvaarding” is blijkens jurisprudentie (o.a. ABRS 1 februari 2000, AB2000,444 inzake Ferweradeel, naar welke uitspraak door de Raad van State in voorkomende gevallen nog steeds wordt verwezen) niet vereist, dat de plannen om de bestaande mogelijkheden in te perken zodanig concreet waren dat betrokkene hiermee volledig rekening kon en moest houden: voldoende is dat sprake is van concrete beleidsvoornemens die openbaar zijn gemaakt. Voor voorzienbaarheid is niet vereist dat een dergelijk beleidsvoornemen een formele status heeft, zo heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State herhaaldelijk overwogen, laatstelijk in de uitspraak ABRS 8 februari 2012 inzake Bergeijk, zaaknummer 201105961/1/A2.

CONCEPT

In voormelde uitspraak “Bergeijk” is tevens een lange lijn van jurisprudentie bevestigd, dat de voortekenen van de planologische wijziging reeds enige tijd zichtbaar moeten zijn en dat geen grond voor het aannemen van passieve risicoaanvaarding bestaat indien onder het oude planologische regime een concrete poging is ondernomen tot realisering van de bouwmogelijkheden die onder het nieuwe planologische regime zijn komen te vervallen. Een belangrijke gevolgtrekking uit de aangehaalde uitspraak “Bergeijk” is tevens, dat in deze uitspraak de sinds 2009 bestaande lijn wordt voortgezet dat gedurende een periode dat sprake is van “voorbereidingsbescherming”, van een aanvrager niet verlangd mag worden dat hij een concrete poging doet om zijn aanwendingsmogelijkheden alsnog te benutten.

Belangrijk voor het kunnen tegenwerpen van “passieve risicoaanvaarding” is dat niet louter mag worden verwezen naar de leeftijd van het bestemmingsplan, dat de voor aanvrager profijtelijke bouw- of gebruiksmogelijkheden bevatte. De “ouderdom” van de vervallen bouw- of gebruiksmogelijkheden is weliswaar een belangrijke factor, maar mag niet de enige factor zijn, zo overwoog de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State voor het eerst in de planschade-uitspraak van 11 mei 2000, BR2001/228 inzake Cranendonck. Deze lijn is nadien meermaals is bevestigd. Er moet dus “meer” zijn dan alleen de leeftijd van het bestemmingsplan om passieve risicoaanvaarding tegen te kunnen werpen. Blijkens toepasselijke jurisprudentie (zie o.a. ABRS 18 januari 2006 inzake Enschede, ABRS 17 augustus 2005 inzake Bernheze en ABRS 14 april 2010 inzake Bloemendaal) dient voor het tegenwerpen van passieve risicoaanvaarding te zijn voldaan aan een aantal criteria. Samengevat dient sprake te zijn van:

1. kenbare én voldoende concrete aanwijzingen dat het regime in nadelige zin zou kunnen worden gewijzigd;
2. een zekere periode voor de eigenaar om, na het bekend worden van die voortekenen, alsnog de bestemmingen te realiseren of daartoe in elk geval voldoende concrete pogingen te ondernemen (een “benuttingsperiode”);
3. het achterwege gebleven zijn van een voldoende concrete poging om de aanwendingsmogelijkheden te benutten.

Met betrekking tot het onderwerp passieve risicoaanvaarding merken wij ook op dat het eventuele voornemen nog niet bekend is. Omdat er onvoldoende concrete aanwijzingen zijn laten wij dit onderwerp verder buiten beschouwing.

8 ANDERSZINS VERZEKERD

Als planschade is ontstaan, kan het voorkomen dat deze schade al op een andere manier is vergoed of verzekerd. De opgetreden schade komt dan niet nogmaals voor vergoeding in aanmerking. Gedacht kan worden aan bijvoorbeeld de situatie waarin een gemeente of ontwikkelaar gronden van een aanvrager heeft gekocht, waarbij partijen op kenbare wijze zijn overeengekomen dat in het verkoopbedrag een tegemoetkoming voor de toekomstige planologische verslechtering is opgenomen.

Wij hebben geen informatie ontvangen waaruit zou kunnen blijken dat dit onderwerp relevant zou kunnen zijn. Wij laten dit onderwerp verder buiten beschouwing.

CONCEPT

9 OVERWEGINGEN NORMAAL MAATSCHAPPELIJK RISICO

Algemeen

Op grond van artikel 6.2 lid 1 Wro moet onderzocht worden of, en zo ja in hoeverre, de planschade binnen het normale maatschappelijke risico valt en geheel of gedeeltelijk voor rekening van betrokkenen behoort te blijven.

Op grond van artikel 6.2 lid 2 Wro dient in ieder geval 2% van de waarde van de onroerende zaken voor rekening van betrokkenen te blijven. In de praktijk geldt het bovenstaande vooral voor de reguliere indirecte planschade. Dat is de planschade die ontstaat door planologische wijzigingen in de omgeving van het object van de aanvrager.

Bij de directe planschade werd er tot relatief recent er van uitgegaan dat het normaal maatschappelijk risico niet aan de orde was. Uit de doctrine en de rechtspraak volgt echter dat het normaal maatschappelijk risico als bedoeld in artikel 6.2 lid 1 Wro bij directe planschade wel van toepassing kan zijn. De nadere toepassing daarvan bij directe planschade is nog niet duidelijk en kent dan ook de nodige procesrisico's.

Om genoemde redenen en het karakter van dit onderzoek houden wij vooralsnog geen rekening met een korting wegens het normaal maatschappelijk risico op de eventuele directe planschade.

CONCEPT

10 OVERWEGINGEN TAXATIES

10.1 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.

10.2 Peildatum

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

10.3 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.

10.4 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:

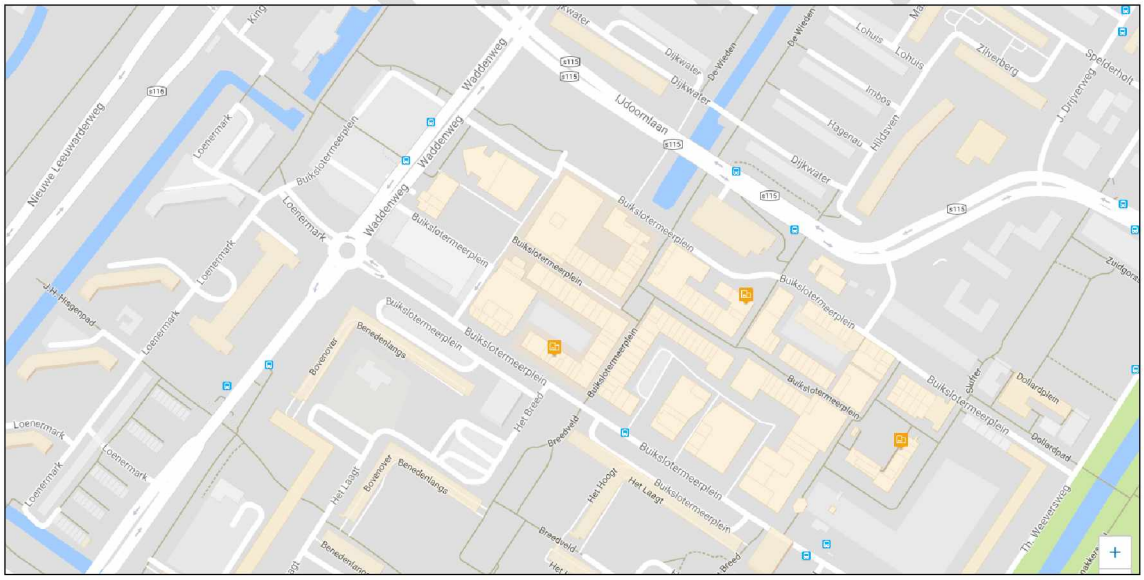
CONCEPT

- 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 tot 12 maanden na peildatum. Afhankelijk van de marktontwikkelingen kan deze periode variëren.

10.5 Geraadpleegde bronnen voor het bepalen van het waardeniveau

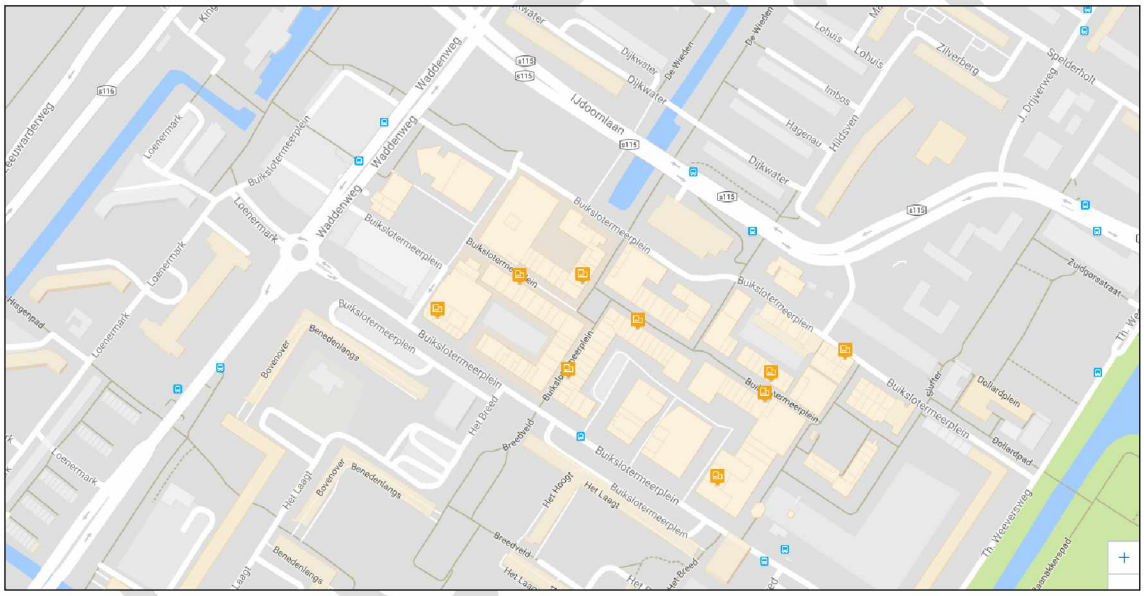
Om het waardeniveau te bepalen, zijn wij nagegaan of er in de directe omgeving van het plangebied winkelobjecten zijn verkocht of verhuurd. Hiervoor hebben wij gebruik gemaakt van de mogelijkheden van Fundainbusiness.nl. Er worden drie relevante transacties gemeld.



De relevante transacties geven wij als volgt weer.

Adres	Transactie-datum	Vraagprijs	Oppervlakte
Buikslotermeerplein 108 I	03-01-2017	90/m2/jaar	240
Buikslotermeerplein 225	21-09-2016	243/m2/jaar	160
Buikslotermeerplein 430-432	20-07-2017	140/m2/jaar	200

Vervolgens hebben wij de bekende websites van aanbieders van onroerend goed bekeken, om na te gaan of er in de omgeving van het plangebied objecten te koop of te huur worden aangeboden.



Tijdens de advisering en opname is het volgende object opgevallen:

Adres	Vraagprijs in €
Buikslotermeerplein 261	297/m2/jaar
Buikslotermeerplein 190	201/m2/jaar
Buikslotermeerplein 140	521/m2/jaar
Buikslotermeerplein 320	140/m2/jaar
Buikslotermeerplein 162	275/m2/jaar
Buikslotermeerplein 363, 367-369	404/m2/jaar

Adres	Vraagprijs in €
Buikslotermeerplein 68	362/m2/jaar
Buikslotermeerplein 139	201/m2/jaar
Buikslotermeerplein 294	251/m2/jaar

De uiteindelijke transactieprijs kan natuurlijk afwijken van de hiervoor genoemde vraagprijs, en wij nemen de objecten enkel op om een beeld te schetsen van het huidige aanbod.

Huurprijzen binnen de gemeente

De huurprijzen van bestaande winkelobjecten binnen het plangebied bevonden zich in een bandbreedte van ongeveer € 150,--/m² per jaar tot € 500,--/m² per jaar. (Bron: Winkelhuren Amsterdam 2017, Cushman & Wakefield, augustus 2017). Bij de concrete taxatie gaan wij hier nader op in.

Aanvangsrendementen

Het bruto aanvangsrendement (BAR) wordt uitgedrukt in procenten en wordt berekend door de huuropbrengst in het eerste jaar van de exploitatie te delen door de totale investering. Het bruto aanvangsrendement (BAR) wordt in de regel afgeleid uit gegevens uit de markt. Voor dit type vastgoed zijn er relatief weinig marktgegevens beschikbaar. De aanvangsrendementen van bestaande winkelruimte in stadsdeelcentra in de gemeente Amsterdam bevindt zich rond de 6.50% (Bron: Syntrus Achmea, Outlook 2017-2019). Bij de concrete taxatie gaan wij hier nader op in.

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.

CONCEPT

11 BEOORDELING CLUSTERS

Cluster	Adres
1	Buikslotermeerplein 373 t/m 391 en 393 t/m 529



Gedeelte van de objecten uit deze cluster

Door de afname van de gebruiksdoeleinde “wonen” in het nieuwe regime ontstaan voor de in deze cluster gelegen objecten in beginsel planologisch nadelige effecten. Wij zien voor deze objecten geen positieve ruimtelijke effecten door de voorgenomen planologische wijziging.

In het nieuwe regime is wonen in planologische zin niet meer toegestaan. Belangrijk is nu om vast te stellen of de hoogste waarde van het pand wordt bepaald door de winkel/kantoor functie of door de woonfunctie.

De huidige bedrijfsactiviteiten

Indien een winkel/kantoor in het kader van zijn bestaande activiteiten maatregelen dient te treffen om te voldoen aan het nieuwe bestemmingsplan, zijn deze kosten te beschouwen als planschade. In de onderhavige situatie hanteren wij als uitgangspunt dat de betreffende objecten met betrekking tot zijn bestaande activiteiten geen (praktische en concrete) maatregelen dient te treffen om te blijven voldoen aan het mogelijk nieuwe regime. Door het wegvallen van het gebruik wonen kan de huidige exploitatie van de winkels/horeca doorgaan.

CONCEPT

De toekomstige bedrijfsactiviteiten

Toekomstige ontwikkelingen die ten tijde van het onherroepelijk worden van de planologische verandering nog geen aanvang hebben genomen, zijn te beschouwen als onzekere toekomstige gebeurtenissen en kunnen in het kader van deze rapportage buiten beschouwing worden gelaten.

Het onroerend goed

De waarde van het object wordt bij de vaak toegepaste waarderingsmethode onder andere bepaald door de huurwaarde en het voor de desbetreffende onroerende zaak specifieke rendement. Zowel de huurwaarde als het rendement hebben een relatie met de (planologische) gebruiksmogelijkheden van het object. Nagegaan dient te worden of de eventuele planologische beperking, de afname van de gebruiksmogelijkheden “wonen” van het object leiden tot een lagere waarde van het onroerend goed. In dit geval kan van belang zijn de nog resterende gebruiksmogelijkheden van het object, de lokale markt en dergelijke. Ten aanzien van de beoordeelde objecten zijn wij van mening dat de afname van de gebruiksdoeleinde wonen is te classificeren als een relevant planologisch nadeel. Dit planologische nadeel heeft echter naar verwachting geen relevante financiële gevolgen voor de marktwaarde van de objecten.

Taxatie

We onderscheiden drie situaties:

1. Marktwaarde na transformatie naar huurwoningen;
2. Marktwaarde na transformatie naar koopwoningen;
3. Marktwaarde conform huidig gebruik (winkel/horeca)

<u>Ad1, Marktwaarde na transformatie naar huurwoningen</u>

Deze marktwaarde zal de laagste waarde opleveren. Bij deze variant dient rekening gehouden te worden met bouwkosten om de objecten te transformeren naar woonruimte. Bij een recente transformatie aan de Brinkwal te Nieuwegein kon met een investering van 700 euro per m2 BVO aan bouwkosten een hoge kwaliteit (energielabel A+) woningen worden gerealiseerd. De bandbreedte met betrekking tot de bouwkosten voor appartementen bedraagt tussen de circa € 800,-- (eenvoudig) per m2 en € 2000,-- (luxe) per m2. Uitgaande van de bebouwing te plaatse kunnen wij de gemiddelde bouwprijs voor deze locatie op € 1.300,-- per m2 BVO stellen, echter aangezien het een transformatie

CONCEPT

betreft, zijn essentiele zaken (zoals onder andere het metselwerk en dak reeds aanwezig). Gemiddeld betreffen de bouwkosten bij transformatie circa 65% van de totale bouwkosten, waardoor de eerder genoemde transformatiekosten van € 845,-- per m2 BVO een reëel beeld geeft.

BAR METHODE Huurwoningen		
Oppervlakte GBO	1903	
€ per m2 per jaar	142,50	
Totale huurprijs per jaar	271.178	
Bruto aanvangsrendement	6	
Factor	16,7	
Waarde		4.528.673
Correctie kosten koper 7%	0,9345794	
Waarde na correctie k.k.		4.232.404
AF: Bouwkosten transformatie naar woningen 2230 (BVO) x € 845,--/m2		-1.884.350
Subtotaal		2.348.054
Afronding		1.946
Marktwaarde		**2.350.000**

Ad2, Marktwaarde na transformatie naar koopwoningen

Deze waarde is gebaseerd op gemiddelde prijzen per vierkante meter in de directe omgeving. Zeer recent zijn de volgende woningen/appartementen verkocht nabij het plangebied.

Adres	Verkoopdatum	Verkoopprijs in €
Buikslotermeerplein 335	03-04-2017	310.000
Buikslotermeerplein 325	31-01-2017	295.000
Buikslotermeerplein 339	02-02-2016	270.000
Buikslotermeerplein 87	16-03-2017	296.000

Bij deze transacties werden prijzen per m2 gerealiseerd tussen de € 2.250,-- en de € 2.600,-- voor de drie referentieobjecten (nagenoeg) naast het plangebied en € 3.220,-- voor een referentieobject aan de andere kant van het winkelcentrum. Gezien de locatie

van de verkochte objecten lijkt een m2 prijs van € 3.220,-- ons aan de hoge kant. Dit is slechts één referentie. De andere referentieobjecten zijn min of meer gelegen direct naast het plangebied en vertegenwoordigen meer een reëel beeld van de prijzen per m2. Gezien de laatste transacties bij die objecten stellen wij de prijs per m2 voor de te realiseren woningen binnen het plangebied op € 2.725,--/m2.

Koopwoningen	
Oppervlakte GBO woningen	1.903
€ per m2	2.725
Totale marktwaarde	5.185.675
Waarde na correctie k.k.	4.846.425
AF: Bouwkosten transformatie naar woningen 2230 (BVO) x € 845,--/m2	-1.884.350
Saldo	2.962.075
Afronding	37.925
Marktwaarde	**3.000.000**

Ad3, Marktwaarde conform huidig gebruik (winkel/horeca)

De te beoordelen objecten binnen het plangebied liggen aan de rand van winkelcentrum Boven 't Y en zijn onderverdeeld in drie bouwlagen. Het winkelcentrum bestaat thans grotendeels uit objecten van begin jaren 70, deels midden jaren 90 en deels uit 2009. Aan de noordwest zijde van het winkelgebied zijn nog diverse ontwikkelingen gepland. Naar aanleiding van onze beoordeling van de referentieobjecten en de thans te huur staande objecten in het winkelcentrum concluderen wij dat de hoogte van huurprijs per m2 afhankelijk is van de bouwlaag waarop het is gesitueerd en daarnaast zien wij een verschil in huurprijzen tussen het oude gedeelte van het winkelcentrum (bouwjaar begin 70-jaren) en de huurprijzen in de delen met een recenter bouwjaar, Daarnaast zal de hoogte van de huurprijs binnen het plangebied ook afhankelijk zijn of het object is gelegen aan de doorgaande weg of aan het binnenplein. Wij hebben voor deze analyse gewerkt met een gemiddelde huurprijs per bouwlaag.

Het winkelcentrum Boven 't Y omvat 112 verkooppunten (bron: winkelhuren Amsterdam 2017, DTZ/Cushman&Wakefield). Op het moment van het opmaken van dit advies staan er 9 winkelobjecten te huur en zijn er het afgelopen jaar (slechts) 3 objecten verhuurd. Voor stadsdeelcentra ziet men oplopende problemen in de verhuurbaarheid en huurgroei

(bron Syntres/Achmea), de bovenstaande marktgegevens van het winkelcentrum Boven het Y bevestigen deze tendens. Eventuele beleggers zullen hier rekening mee houden bij investeringen, zij moeten rekening houden met een langere leegstand, mede vanwege het feit dat er minder gegadigden voor een winkelruimte binnen een stadsdeelcentrum dan bijvoorbeeld een dominante boodschappencentrum. In onze berekening zullen wij uitgaan van een BAR van 7,50%.

BAR METHODE winkel/kantoor/horeca		
Oppervlakte VVO begane grond	870	
Oppervlakte VVO 1e verdieping	705	
Oppervlakte VVO 2e verdieping	320	
€ per m2 per jaar begane grond	350	
€ per m2 per jaar 1e verdieping	140	
€ per m2 per jaar 2e verdieping	100	
Totale huurprijs per jaar	457.000	
Bruto aanvangsrendement	7,5	
Factor	13.3	
Waarde		6.078.100
Correctie kosten koper 7%	0,9345794	
Waarde na correctie k.k.		5.680.467
Afronding		19.533
Marktwaarde		**5.700.000**

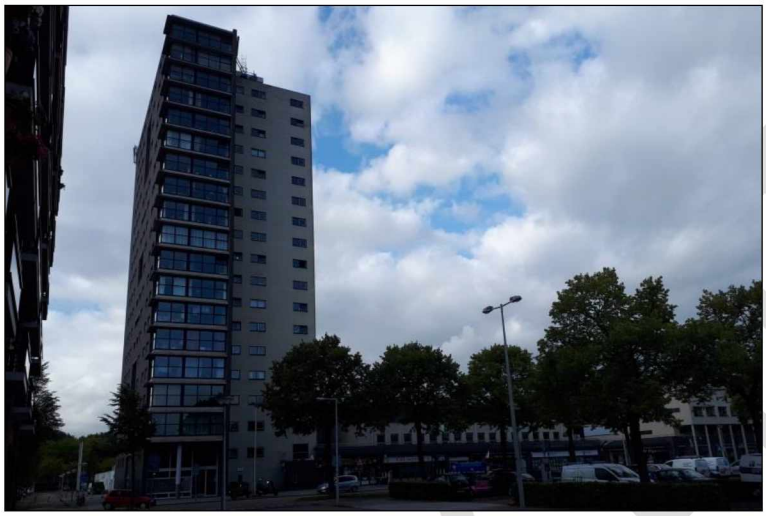
Conclusie

Uit de bovenstaande taxaties kunnen wij concluderen dat de hoogste waarde van de objecten wordt bepaald door het gebruik van de objecten als winkel/kantoor/horeca (tevens het huidig gebruik) en niet door het gebruik als woning.

Gelet op het bovenstaande, en rekening houdende met alle relevante feiten en omstandigheden zijn wij van mening dat het risico op een voor tegemoetkoming in aanmerking komend planologisch nadeel voor deze objecten nihil is, dan wel zo gering dat er geen sprake zal zijn van een nadeel dat het normaal maatschappelijk risico zal overstijgen.

Cluster	Adres
2	Buikslotermeerplein 393 t/m 529

Deze appartementen zijn gesitueerd in de woontoren binnen het plangebied.



Buikslotermeerplein 393 t/m 529

Door de afname van het gebruiksdoeleinde “wonen” in het nieuwe regime geldt niet voor de objecten uit deze cluster. Zowel in het huidige als nieuwe regime zal het gebruiksdoeleinde wonen van toepassing zijn voor deze objecten. Voorts zullen deze objecten ook geen relevant planologisch nadeel ondervinden dat het gebruiksdoeleinden wonen bij de “laagbouw” (cluster 1) weggenomen wordt in het nieuwe regime. Feitelijk en planologisch zijn er geen relevante wijzigingen in het nieuwe regime welke een invloed zullen hebben op de waarde van de objecten uit deze cluster.

Gelet op het bovenstaande, en rekening houdende met alle relevante feiten en omstandigheden zijn wij van mening dat het risico op een voor tegemoetkoming in aanmerking komend planologisch nadeel voor deze objecten nihil is.

CONCEPT

12 CONCLUSIE

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

Cluster	Adres	Planschaderisico
1	Buikslotermeerplein 373 t/m 391 en 393 t/m 529	Nihil
2	Buikslotermeerplein 393 t/m 529	Nihil
Totaal		**Nihil**

Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken,

5.1.2,e 5.1.2,e

Directeur

CONCEPT