SAOZ
ADVISEUR IN ONROERENDE ZAKEN

RISICOANALYSE PLANSCHADE

met betrekking tot het wegbestemmen van onbenutte bouwmogelijkheden binnen het bestemmingsplan Museumkwartier – Valeriusbuurt te Amsterdam.

Opdracht	3836450
Datum	januari 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

SAOZ
ADVISEUR IN ONROERENDE ZAKEN

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING 3
1.1 Opdracht 3
1.2 Gebruikte stukken en geraadpleegde bronnen 3
1.3 Opzet en onderwerpen van onderzoek 3
1.4 Geraadpleegde bronnen 4
1.5 Gesprek 4

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

3 PLANGEBIED 7
3.1 Plangebied 7
3.2 Vigerende bestemmingsplan 7
3.3 Nieuwe planologie 8

4 ONDERSCHEID DIRECTE EN INDIRECTE PLANSCHADE 9
4.1 Directe planschade 9
4.2 Indirecte planschade 10

5 OVERWEGINGEN TAXATIES 11
5.1 Definitie waardebegrip 11
5.2 Peildatum 11
5.3 De manier waarop het risico op planschade wordt vastgesteld 11
5.4 Geldigheid en geldigheidsduur 12
5.5 Taxatiemethode 12
5.6 Geraadpleegde bronnen voor het bepalen van het waardeniveau 12

6 HET BEPERKEN C.Q. WEGNEMEN VAN DE NOG NIET BENUTTE BOUWMOGELIJKHEDEN 16

7 OVERWEGINGEN NORMAAL MAATSCHAPPELIJK RISICO EN RISICOAANVAARDING 23
7.1 Normaal maatschappelijk risico 23
7.2 Beoordeling actieve en passieve risicoaanvaarding 23

8 CONCLUSIE 25

1 INLEIDING

1.1 Opdracht

Gemeente Amsterdam (Staddeel Zuid) heeft de SAOZ te Rotterdam op 15 november 2018, opdracht gegeven om een risicoanalyse planschade op te stellen met betrekking tot een voorgenomen herziening van het vigerende bestemmingsplan, zijnde bestemmingsplan Museumkwartier – Valeriusbuurt. Het project bestaat uit het wijzigen van de maximale bouwhoogte bij een aantal objecten aan de Jan van Goyenkade, de Emmastraat en De Lairessestraat te Amsterdam.

1.2 Gebruikte stukken en geraadpleegde bronnen

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

- Bestemmingsplan "Museumkwartier – Valeriusbuurt", vastgesteld op 25 mei 2011;
- Exceloverzicht zoals ontvangen van opdrachtgever met voobeeldobjecten en de gewijzigde bouwhoogten.

1.3 Opzet en onderwerpen van onderzoek

Het onderzoek heeft betrekking op een voorgenomen herziening van het bestemmingsplan "Museumkwartier - Valeriusbuurt" voor het gebied "Zuid". Uitgangspunt betreft het behoud van de bestaande stedenbouwkundige situatie, waardoor in voorkomende gevallen sprake kan zijn van een inperking van bestaande opbouwmogelijkheden. Opdrachtgever wenst inzicht te verkrijgen in de eventueel daarmee gepaarde risico's op het ontstaan van planschade. Het onderzoek draagt een algemeen beleidsmatig karakter, hetgeen met zich meebrengt dat in overleg met opdrachtgever aan de hand van drie te beoordelen voorbeeld- c.q. referentieobjecten het planschaderisico zal worden omschreven, onderbouwd met berekeningen c.q. taxatie van de referentieobjecten binnen het plangebied.

In dit advies wordt tevens aandacht besteed aan het aspect "vergoedbaarheid" van planschade, waarbij onderscheid kan worden gemaakt in "actieve risicoaanvaarding" (voorzienbaarheid ten tijde van aankoop) en "passieve risicoaanvaarding" (verwijtbaar stilzitten). In dit advies wordt specifiek het volgende onderwerp behandeld:

1. Het beperken c.q. wegnemen van de nog niet benutte bouwmogelijkheden (optoppen/extra bouwlagen).

1.4 Geraadpleegde bronnen

Door ons zijn ook de volgende bronnen geraadpleegd:

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

1.5 Gesprek

Het dossier is op 28 november 2018 telefonisch en per mail doorgenomen. Opdrachtgever werd daarbij vertegenwoordigd door de mevrouw mr. S. Mercker. SAOZ werd vertegenwoordigd door haar deskundige T.M. Versteegen RT RM.
Daarbij kwam het volgende aan de orde:

- Vigerende en voorgenomen planologisch regime;
- Bouwhoogten (feitelijk) van de te beoordelen objecten binnen het plangebied.

Voorts (in opvolgende mailwisseling) is met opdrachtgever afgesproken dat de volgende drie objecten dienen te worden beoordeeld:

Adres	Bestemming	Afname bouwhoogte nieuw regime m1/aantal bouwlagen
Voorbeeldobject 1	Gemengd - 2	7 m1/2 bouwlagen
Voorbeeldobject 2	Maatschappelijk	9 m1/3 bouwlagen
Voorbeeldobject 3	Wonen	9 m1/3 bouwlagen

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

3.1 Plangebied

Het plangebied omvat het deelgebied binnen het gebied "Zuid", zoals op onderstaande afbeelding weergegeven. Het plangebied inclusief de referentieobjecten en de omgeving daarvan zijn op 29 november 2018 vanaf de openbare weg bekeken. De deskundige van SAOZ heeft niet met derden over het project gesproken.



Plangebied globaal omkaderd

3.2 Vigerende bestemmingsplan

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 2011 daterende bestemmingsplan "Museumkwartier-Valeriusbuurt". Gelet op het specifieke karakter van de advisering kan een gedetailleerde beschrijving van het bestemmingsplan achterwege worden gelaten.

3.3 Nieuwe planologie

Het nieuwe planologische regime zal worden gevormd door een nog nader op te stellen herziening van het vigerende bestemmingsplan. De in de herziening te verwerken beleidsinzichten zijn door opdrachtgever in de offerteaanvraag als volgt verwoord.

1. Het beperken c.q. wegnemen van de nog niet benutte bouwmogelijkheden (optoppen/extra bouwlagen).

Deze onbenutte bouwrechten worden ontnomen. Het gaat hierbij om bouwvlakken waarbij de feitelijke bouwhoogte niet overeenkomt met de planologisch maximale bouwhoogte. De nog niet benutte bouwmogelijkheden voor extra bouwlagen worden beperkt c.q. weggenomen.

Het plangebied bestaat in essentie uit objecten van begin 20ste eeuw (bouwjaar: 1900 t/m 1926) met in essentie een gemengde en/of woonbestemming.

4 ONDERSCHEID DIRECTE EN INDIRECTE PLANSCHADE

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

4.1 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.

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 bouwmogelijkheden 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.

4.2 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.

5 OVERWEGINGEN TAXATIES

5.1 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.

5.2 Peildatum

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

5.3 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.

5.4 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.

5.5 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, alsmede zijn bij de BAR berekeningen de correctie met betrekking tot de kosten koper niet doorgevoerd. 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.

5.6 Geraadpleegde bronnen voor het bepalen van het waardeniveau

Om het waardeniveau van de onderhavige objecten 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 onder andere de volgende relevante transacties gemeld.

Transacties kantoor/bedrijfsobjecten (inclusief maatschappelijk gebruik mogelijk)

Adres	VVO	Transactie-datum	Transactieprijs in €/m2/jaar
De Lairessestraat 154	114	12-06-2018	285*
De Lairessestraat 107	130	04-09-2018	269*
De Lairessestraat 156 sous	118	19-10-2018	289*
De Lairessestraat 156 - I	115	19-10-2018	323*
De Lairessestraat 158	125	24-08-2018	270*

*laatst bekende vraagprijzen

Transacties woonobjecten

Adres	Transactiedatum	Transactieprijs in €
De Lairessestraat 121 2L	25-04-2018	940.000
De Lairessestraat 121 3R	27-11-2017	1.390.000
Jan van Goyenkade 17	09-01-2017	3.000.000
Jan van Goyenkade 7 ((deels) verhuurd)	01-02-2017	4.080.000

Bedrijfsopstallen ontlenen hun waarde doorgaans aan de eigen aanwendingsmogelijkheden, welke getaxeerd kan worden aan de hand van de te genereren jaarlijkse huur en de te hanteren Yield of kapitalisatiefactor.

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 zijn de volgende objecten opgevallen:

Aanbod kantoor/bedrijfsobjecten (inclusief maatschappelijk gebruik mogelijk)

Adres	Vraagprijs in €/m2/jaar
De Lairessestraat 119 II	300
De Lairessestraat 131/143	325
De Lairessestraat 180	300

Aanbod woonobjecten

Adres	Vraagprijs in €
De Lairessestraat 172c	1.195.000
De Lairessestraat 170b	800.000
Okeghemstraat 32h	1.290.000
De Lairessestraat 152 boven	1.290.000
De Lairessestraat 142b	550.000

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

Huurprijzen binnen de gemeente

De huurprijzen van bestaande kantoorobjecten, in Oud Zuid bevonden zich in een bandbreedte van ongeveer € 275,--/m2 per jaar tot € 450,--/m2 per jaar (Bron: Funda in business en Factsheet kantorenmarkt Cushman & Wakefield 2018). Zoals wij hebben geconstateerd variëren de (vraag)huurprijzen binnen het plangebied tussen de € 270,--/m2/jaar en € 325,--/m2/jaar, afhankelijk van onder meer het type, de ligging in Oud Zuid, staat van onderhoud en de grootte van het object. Voor de taxatie zullen wij uitgaan van het gemiddelde van € 300,--/m2/jaar.

Wij hebben geconstateerd dat de huurprijzen van maatschappelijke- en kantoorobjecten binnen het plangebied c.q. nagenoeg gelijkwaardig zijn. Bij de concrete taxatie hanteren wij bij maatschappelijke objecten dan ook een huurprijs van € 300/m2/jaar.

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 voldoende marktgegevens beschikbaar.

Het aanvangsrendement van kantoren in Amsterdam bevindt zich binnen een bandbreedte van 3,00% in de binnenstad tot 8,00% voor locaties buiten de binnenstad, afhankelijk van het type en ligging van het object. (Bron: Retail Market Snapshot, Cushman & Wakefield, second Quarter 2018). Bij de concrete taxatie in het oude regime hanteren wij, vanwege de ligging in Oud Zuid, een BAR van 6,00%.

Transactieprijzen koopwoningen

Wij hebben geconstateerd, naar aanleiding van de eerder genoemde transacties dat de prijsniveau voor koopwoningen c.q. appartementen binnen het plangebied zich binnen een bandbreedte van € 8.000 tot € 10.750,--/m2 GBO ligt (geïndexeerd). In essentie vertegenwoordigen de m2 GBO op bovenliggende verdiepingen (of souterrain) een lagere waarde dan onder andere de m2 GBO op de begane grond en 1e verdieping. Bij de concrete taxatie met betrekking tot het wegbestemmen van onbenutte opbouwmogelijkheden, hanteren wij een prijs/m2 GBO van € 8.500,--.

6 HET BEPERKEN C.Q. WEGNEMEN VAN DE NOG NIET BENUTTE BOUWMOGELIJKHEDEN

In paragraaf 3.3 is het volgende onderzoeksonderwerp geformuleerd:

1. Het beperken c.q. wegnemen van de nog niet benutte bouwmogelijkheden (optoppen/extra bouwlagen).

De vraag of het teloor gaan van mogelijkheden voor een opbouw van hoofdgebouwen leidt tot waardevermindering is sterk afhankelijk van de "toegevoegde waarde" van zo'n opbouw in relatie tot de bouwkosten. Factoren die daarbij een rol spelen zijn onder meer de oppervlakte van de opbouw ("hoeveel meters worden toegevoegd?"), de functie van de opbouw, de architectonische kwaliteit van het geheel na realisering van de opbouw (niet elke opbouw is visueel even "fraai"), de mate waarin de opbouw ruimte creëert in het hoofdgebouw als werk-, woon-, of leefruimte (dat is vaak waar het om te doen zal zijn), de positieve invloed van de toevoeging van de extra meters op "het geheel" (een "te kleine" woning zal extra profiteren van een uitbreiding) en de noodzakelijke aanpassingen die met de vergroting gepaard kunnen gaan. Omwille van voorgaande redenen hoeft niet elke inperking van bouwmogelijkheden te leiden tot een groot planschaderisico.

Om een globale inschatting te geven van de "toegevoegde waarde" van een opbouw, zijnde een opbouw met plat dak, in relatie tot de bouwkosten binnen het plangebied hebben wij, zoals eerder aangegeven in hoofdstuk 5.5, met een vereenvoudigde taxatiemethode de berekening/taxatie per referentieobject uitgevoerd.

Beoordeling referentieobjecten:

Adres	Bestaande/feitelijke bouwhoogte (m1)	Planologisch toegestane bouwhoogte (m1)	Weg te bestemmen meters (m1)	Weg te bestemmen bouwlagen
Voorbeeldobject 1	15	22	7	2
Voorbeeldobject 2	13	22	9	3
Voorbeeldobject 3	13	22	8	3

1. Voorbeeldobject 1 te Amsterdam

Dit voorbeeldobject heeft de bestemming Gemengd – 2. Op de verdiepingen kan derhalve woonruimte worden gerealiseerd. Het object heeft een footprint van (14 m1 x 9,50 m1) 133 m2 BVO. Hier van uitgaande kan ter plaatse van de opbouw (twee laags opbouw met plat dak) circa 266 m2 BVO, zijnde circa 225 m2 GBO gerealiseerd worden.

De opbouw kan in het onderhavige geval gebruikt worden in het kader van de functie wonen. Uitgaande van een gemiddelde prijs per m2 binnen het plangebied van € 8.500,--, vertegenwoordigt deze opbouw een waarde toevoeging van (225 m2 x € 8.500,--) € 1.912.500,--.

Om deze opbouw te realiseren dienen er (bouw)kosten te worden gemaakt. In onderstaande tabel hebben wij een globaal overzicht gemaakt van de benodigde stichtingskosten voor de opbouw:

Globale berekening stichtingskosten opbouw met plat dak		
Sloop/aanpassingen huidig dak en realisatie trapgat	345 m3 x € 62,--/m3	21.390
Bouwkosten (per bouwlaag 3.25 m1)	865 m3 x € 385,--	333.025
Bijkomende bouwkosten woning	Circa 35%	116.559
BTW sloop- en bouwkosten	21%	98.905
Aantasting waarde bestaand object		Geen
Subtotaal		569.879
Afronden met		121
Totale bouwkosten		**570.000**

Uit de navolgende berekening blijkt, dat het realiseren van een opbouw in louter taxatietechnisch opzicht "lonend" is:

Waardering	
Waardetoevoeging	1.912.500
Af: Globale stichtingskosten	570.000
Meerwaarde	**1.342.500**

Voorts hebben wij geconstateerd dat tegenover het nadeel van de inperking van de eigen aanwendingsmogelijkheden als voordeel kan staan, dat de eigenaren tevens gevrijwaard blijven van de benutting van de maximale bouwmogelijkheden van belendende percelen. Dit voordeel mag, nu het voortvloeit uit dezelfde planologische maatregel, daar waar het zich voordoet met een eventueel nadeel worden verrekend. Dit alles in overweging genomen beoordelen wij het planschaderisico met betrekking tot het voorbeeldobject 1 per saldo op € 1.300.000,--.

2. Voorbeeldobject 2 te Amsterdam

Dit voorbeeldobject heeft de bestemming Maatschappelijk. Op de verdiepingen kan derhalve gebruiksruimte worden gerealiseerd ten behoeve van maatschappelijke dienstverlening. Het object heeft in essentie een footprint van (16 m1 x 12 m1) 192 m2 BVO. Hiervan uitgaande kan ter plaatse van de opbouw (drie laags opbouw met plat dak) circa 576 m2 BVO, zijnde circa 490 m2 GBO gerealiseerd worden.

De opbouw kan in het onderhavige geval gebruikt worden in het kader van de functie maatschappelijke dienstverlening. Uitgaande van de gemiddelde prijs/m2/jaar VVO en de ter plaatse geldende BAR komen wij tot de volgende waarde berekening van deze wegbestemde verhuurbare oppervlakte.

VEREENVOUDIGDE BAR METHODE		
Oppervlakte VVO	490	
€ per m2/per jaar	300	
Huurwaarde		147.000
Bruto aanvangsrendement	6	
Factor	16,66	
Waarde		2.449.020
Correctie kosten koper 7%	0,9345794	
Waarde na correctie k.k.		2.288.804
Afronding		11.196
Marktwaarde		**2.300.000**

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

Globale berekening stichtingskosten opbouw met plat dak

Sloop/aanpassingen huidig dak en realisatie trapgat	500 m3 x € 62,--/m3	31.000
Bouwkosten (per bouwlaag 3 m1)	1.728 m3 x € 545,--	941.760
Bijkomende bouwkosten woning	Circa 35%	329.616
BTW sloop- en bouwkosten	21%	273.499
Aantasting waarde bestaand object		Geen
Subtotaal		1.575.875
Afronden met		-875
Totale bouwkosten		**1.575.000**

Uit de navolgende berekening blijkt, dat het realiseren van een opbouw in louter taxatietechnisch opzicht "lonend" is:

Waardering	
Waardetoevoeging	2.300.000
Af: Globale stichtingskosten	1.575.000
Meerwaarde	**725.000**

Voorts hebben wij geconstateerd dat tegenover het nadeel van de inperking van de eigen aanwendingsmogelijkheden als voordeel kan staan, dat de eigenaren tevens gevrijwaard blijven van de benutting van de maximale bouwmogelijkheden van belendende percelen. Dit voordeel mag, nu het voortvloeit uit dezelfde planologische maatregel, daar waar het zich voordoet met een eventueel nadeel worden verrekend. Het betreft hier echter een vrijstaand object, waarbij de verdere inbreuk van het aanzicht c.q. de aanzichtwaarde beperkt blijft bij het vervallen van de bouwmogelijkheden bij belendende percelen. Dit alles in overweging genomen beoordelen wij het planschaderisico met betrekking tot het onderhavige referentieobject c.q. voorbeeldobject 2 per saldo op € 695.000,--.

3. Voorbeeldobject 3 te Amsterdam

Dit object heeft de bestemming wonen. Op de verdiepingen kan derhalve woonruimte worden gerealiseerd. Het object heeft een footprint van (15 m1 x 11 m1) 165 m2 BVO. Hiervan uitgaande kan ter plaatse van de opbouw (drie laags opbouw met plat dak) circa 495 m2 BVO, zijnde circa 420 m2 GBO gerealiseerd worden.

De opbouw kan in het onderhavige geval gebruikt worden in het kader van de functie wonen. Uitgaande van een gemiddelde prijs per m2 binnen het plangebied van € 8.500,--, vertegenwoordigt deze opbouw een waarde toevoeging van (420 m2 x € 8.500,--) € 3.570.000,--.

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

Globale berekening stichtingskosten opbouw met plat dak		
Sloop/aanpassingen huidig dak en realisatie trapgat	430 m3 x € 62,--/m3	26.660
Bouwkosten (per bouwlaag 3 m1)	1.485 m3 x € 385,--	571.725
Bijkomende bouwkosten woning	Circa 35%	200.104
BTW sloop- en bouwkosten	21%	167.683
Aantasting waarde bestaand object		Geen
Subtotaal		966.172

Afronden met	-1.172
Totale bouwkosten	**965.000**

Uit de navolgende berekening blijkt, dat het realiseren van een opbouw in louter taxatietechnisch opzicht "lonend" is:

Waardering	
Waardetoevoeging	3.570.000
Af: Globale stichtingskosten	965.000
Meerwaarde	**2.605.000**

Voorts hebben wij geconstateerd dat tegenover het nadeel van de inperking van de eigen aanwendingsmogelijkheden als voordeel kan staan, dat de eigenaren tevens gevrijwaard blijven van de benutting van de maximale bouwmogelijkheden van belendende percelen. Dit voordeel mag, nu het voortvloeit uit dezelfde planologische maatregel, daar waar het zich voordoet met een eventueel nadeel worden verrekend. Dit alles in overweging genomen beoordelen wij het planschaderisico met betrekking tot het voorbeeldobject 3 per saldo op € 2.550.000,--.

7 OVERWEGINGEN NORMAAL MAATSCHAPPELIJK RISICO EN RISICOAANVAARDING

7.1 Normaal maatschappelijk risico

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.

7.2 Beoordeling actieve en passieve risicoaanvaarding

Het is bestendige jurisprudentie dat ten aanzien van de vergoedbaarheid van de geleden schade het aspect van risicoaanvaarding ten tijde van aankoop van de onroerende zaak een rol kan spelen. In algemene zin kan worden gesteld dat indien 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 structuurplan, een voorbereidingsbesluit of een ter inzage gelegd bestemmingsplan) voorzienbaarheid in beginsel kan worden tegengeworpen, indien deze informatie voor aankoop van het object van aanvrager kenbaar was.

Het gaat daarbij specifiek om de voorzienbaarheid van de planologische mutatie op de in het geding zijnde gronden. Algemene beleidsmatige ontwikkelingen of stukken leiden niet (snel) tot het specifiek voorzienbaar worden van een planologische wijziging.

In het onderhavige geval zijn er geen concrete aanwijzingen voor de inperking van aanwendingsmogelijkheden. Aan het vereiste van een "voldoende concreet signaal" wordt niet voldaan. Er is in het onderhavige geval (nog) geen sprake van actieve en/of passieve risicoaanvaarding

8 CONCLUSIE

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

Adres	Planschaderisico
Voorbeeldobject 1	1.300.000
Voorbeeldobject 2	695.000
Voorbeeldobject 3	2.550.000
Totaal	**4.545.000**

Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken,

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