

Risicoanalyse planschade

met betrekking tot de Barajasbuurt te
Amsterdam.

Opdrachtnummer 3930920
Adviseurs Mr. J.G.E. Geleijns RT RM
Mr. Drs. C.M.L. van der Lee

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	3
2	KADASTRALE GEGEVENS PLANGEBIED EN AFBAKENING	7
3	HUIDIGE BESTEMMING VAN HET PLANGEBIED	9
4	NIEUWE BESTEMMING VAN HET PLANGEBIED.....	13
5	MILIEU	17
6	WETGEVING EN JURISPRUDENTIE	18
7	PLANOLOGISCHE VERGELIJKING	20
8	ALGEMENE OVERWEGINGEN TAXATIES HUIDIGE WAARDE.....	25
9	HUIDIGE MARKTWAARDE.....	33
11	NADERE PLANOLOGISCHE VERGELIJKING.....	35
12	WEGBESTEMMEN ONBENUTTE KANTOORRUIMTE.....	36
13	INDIRECTE PLANSCHADE	40
14	VERGOEDBAARHEID EN NORMAAL MAATSCHAPPELIJK RISICO	46
15	CONCLUSIE.....	52
16	BIJLAGEN	54

1 INLEIDING

1.1 Opdracht

Gemeente Amsterdam heeft de SAOZ te Rotterdam op 7 maart 2019, opdracht gegeven om een risicoanalyse planschade taxatie uit te brengen met betrekking tot Sloterdijk Centrum te Amsterdam.

Opdrachtgever

De gemeente Amsterdam vertegenwoordigd door de heer R. Kupers.

Opdrachtnemer

De stichting Adviesbureau Onroerende Zaken gevestigd te Rotterdam aan het Kruisplein 25. SAOZ is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 41126679.

Onderwerp

De rapportage heeft betrekking op de vastgoedobjecten gelegen in Sloterdijk Centrum zoals verderop in dit rapport benoemd.

Doel

De gemeente heeft een risicoanalyse planschade nodig in verband met de voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan Sloterdijk Centrum.

Afbakening van het gebruik

De rapportage mag niet worden gebruikt buiten de context van de taxatie, het kan niet worden gebruikt voor doelen waarvoor het rapport niet is bestemd en het zal niet openbaar worden gemaakt. Bij gebruik door derden, gebruik buiten de context of bij gebruik voor andere doeleinden, wordt geen aansprakelijkheid aanvaard. Bij iedere gedeeltelijke of gehele reproductie, openbaarmaking, publicatie op internet en publiekelijke verwijzing naar onze naam en taxatie is schriftelijke toestemming van opdrachtnemer nodig. Het taxatierapport is gebaseerd op de ten tijde van de taxatie beschikbare gegevens en heeft daardoor een beperkte geldigheidsduur.

Werkzaamheden

Het rapport is met behulp van de volgende stappen tot stand gekomen:

- het bespreken van de relevante gegevens met opdrachtgever;

- een inspectie ter plaatse;
- het uitbrengen van het conceptrapporten aan opdrachtgever;
- het uitbrengen van het definitieve rapport aan opdrachtgever.

1.2 Startgesprek en inspectie

Op 20 maart 2019 is deze taxatie met opdrachtgever besproken. Namens de gemeente waren aanwezig mevrouw A. Mannsur, de heer J. Krabbenborg en de heer R. Kupers. SAOZ werd vertegenwoordigd door de heer mr. J.G.E. Geleijns.

De gemeente Amsterdam heeft behoefte aan een planschade risicoanalyse ten behoeve van een mogelijke wijzigen van het desbetreffende bestemmingsplan.

De ambitie van het gebied is om meer volume op de diverse kavels toe te staan, met voornamelijk woningbouw en circa 20% niet woonfuncties (o.a. kantoren/ voorzieningen, horeca en dergelijke).

Gelet op de aard van de ontwikkeling en het verzoek van opdrachtgever dient het rapport zich te richten:

1. op de 18 onroerende zaken gelegen in het plangebied (directe planschade);
2. op de indirecte planschade voor objecten binnen het plangebied (als gevolg van onderlinge bestemmingswijzigingen van percelen binnen het gebied).

De kantorenmarkt trekt weer aan. Sommige transformaties lukken niet meer. Men probeert nu de ontwikkelaars te verleiden om mee te doen door het toevoegen van extra oppervlakte.

De huidige planologie is op hoofdlijnen doorgenomen. Wonen is mogelijk waar dat milieutechnisch kan. De maximaal toegestane snelheid op de Haarlemmerweg neemt af van 70 km per uur tot 50 km per uur. Hierdoor neemt het gebied dat in beginsel geschikt is voor woningbouw toe.

De Visie 2040 Sloterdijk Centrum geeft een indruk van de gewenste ontwikkeling.

Op gebiedsniveau gaat de gemeente uit van 40% sociaal, 40% middensegment en 20% vrije sector. Bij transformatieprojecten is maatwerk mogelijk.

Op basis van de eerste indruk van het plangebied bestaat deze uit een gezond kantorengebied.

De deskundige heeft dezelfde dag de gronden vanaf de openbare weg bekeken.

De inspectiedatum is in beginsel gelijk aan de waardepeildatum. De locatie is nadien nog een paar keer bekeken en gegeven de aard van de rapportage en de aanpassingen en actualisaties tijdens de conceptfase kunnen wij de peildatum stellen op 01-01-2020.

De rapportage is gebaseerd op de ten tijde van de taxatie beschikbare gegevens en heeft daardoor een beperkte geldigheidsduur. De getaxeerde waarde kan in de loop van de tijd veranderen en geldt alleen op de waardepeildatum.

1.3 Van concept naar definitief

Op 9 oktober 2019 is het op 7 oktober aan opdrachtgever gemaakte concept besproken.

In het bestemmingsplan Barajasbuurt e.o. (voorontwerp) worden in artikel 3.4.1 minimum en maximum percentage genoemd. Besproken werd welk percentage voor de risicoanalyse kan worden gebruikt.

De aanwezigen zijn van mening dat er planologisch niet benutte kantoorruimte aanwezig is. De gemeente gaat de oppervlakte van de bestaande bebouwing actualiseren en maakt daarmee de omvang van de planologisch niet benutte kantoorruimte inzichtelijk.

De berekeningen van de huidige marktwaarde van de objecten en de waarde op basis van het programma hebben hun nut gehad ten aanzien van het inzichtelijk maken van de verandering, het inschatten van de potentie van de nieuwe plannen en het uiteindelijk afbakenen van de uiteindelijke onderzoeksvraag. Samenvatting:

- De bestaande kantoor- en hotelfuncties mogen worden voortgezet;
- Er is derhalve geen sprake van overgangsrecht;
- De mogelijkheden voor transformatie worden met een directe bouwtitel gegeven;
- Op alle kavels wordt extra programma mogelijk gemaakt;
- De ontwikkeling is vrijwillig;

- Er wordt wel onbenutte planologische ruimte voor kantoren wegbestemd.

De focus ligt derhalve op de planologisch onbenutte kantoorruimte.

Op 10 december 2019 is het aangepaste concept naar opdrachtgever gemaild. Wij hebben twee reacties ontvangen, te weten: een mailbericht op 18 december 2019 en een mailbericht van 13 januari 2020. Naar aanleiding van de reacties hebben wij: Bij hoofdstuk 14 bij het onderdeel “Actieve risicoaanvaarding” ook aandacht geschonken aan het Voorbereidingsbesluit “Barajasbuurt e.o.” en het Voorontwerp bestemmingsplan Barajasbuurt e.o. (26-09-2019). Op 6 februari 2020 heeft opdrachtgever gemaild dat wij de rapportage definitief konden maken.

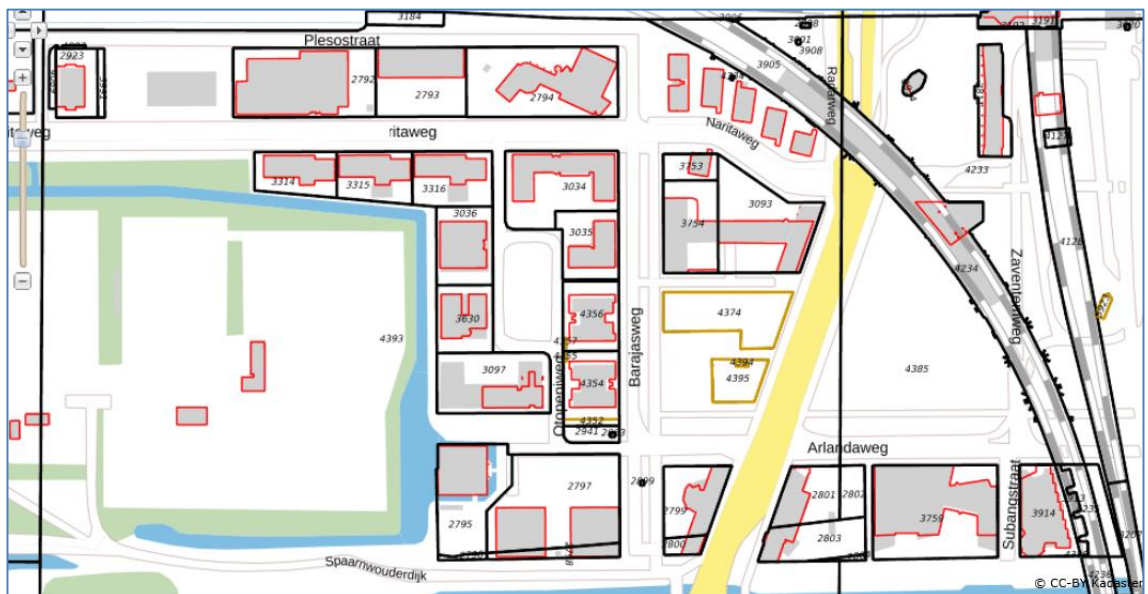
2 KADASTRALE GEGEVENS PLANGEBIED EN AFBAKENING

2.1 Kadastrale gegevens

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, erfdiensbaarheden, recht van opstal en vruchtgebruik.

Wij hebben van opdrachtgever kadastrale gegevens ontvangen.

Voor de beeldvorming verwijzen wij naar de onderstaande afbeelding die wij via de PDOK viewer hebben verkregen.



De percelen zijn door de gemeente Amsterdam in erfpacht uitgegeven. De resterende looptijd is dusdanig dat geen van de overeenkomsten binnen afzienbare tijd afloopt.

De kadastrale gemeente is Sloten en alle te beoordelen percelen zijn gelegen in sectie K.

Bij de beoordeling van de te taxeren locaties houden wij de nummering aan zoals wij die van opdrachtgever hebben ontvangen.



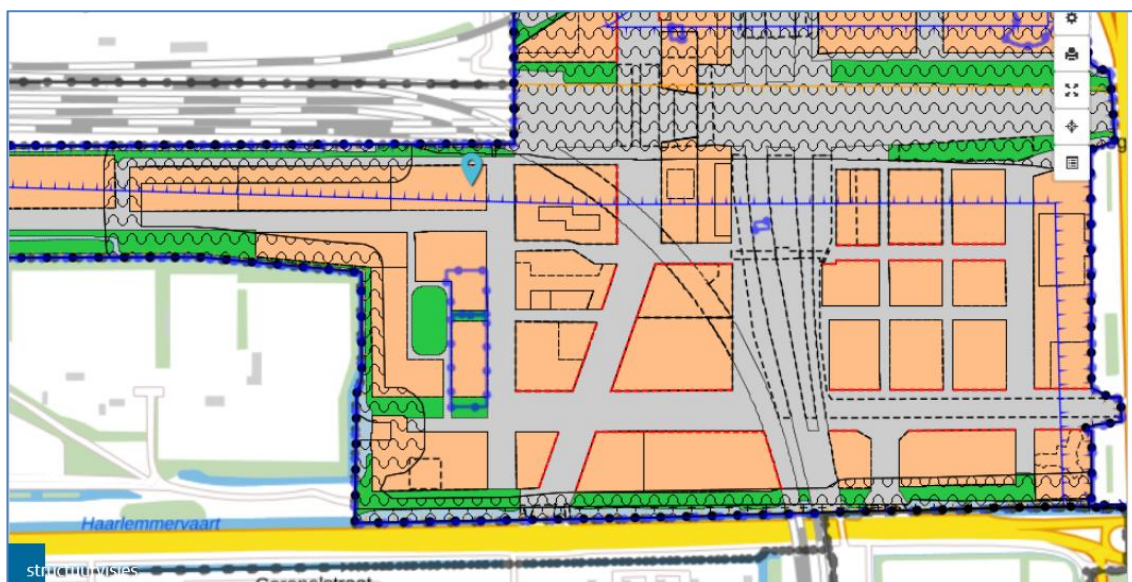
Nr.	Adres	Kadastraal nummer
1	Naritaweg 10	2794
2	Naritaweg 12	2793
3	Naritaweg 14	2792
4	Naritaweg 48	2923, 3991, 4087, 4089
5	Naritaweg 127	3034
6	Naritaweg 211	3316
7	Naritaweg 223	3315
8	Naritaweg 235	3314
9	Naritaweg 199-209	3036
10	Naritaweg 163	3630
11	Naritaweg 175	3097
12	Heathrowstraat 10-12	Vervallen *
13	Heathrowstraat 3-5	2797, 2798
14	Arlandaweg 10	2799, 2800
15	Radarweg 501	2801, 2802, 2803, 2804
16	Arlandaweg 88	3759
17	Arlandaweg 92	3913, 3914, 4232, 4235
18	Naritaweg 50-52	3537

Ad*, dit perceel behoort niet meer tot het nieuwe plangebied Barajasbuurt e.o.

3 HUIDIGE BESTEMMING VAN HET PLANGEBIED

3.1 Bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan betreft het bestemmingsplan “Sloterdijk”, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 03-07-2013. In essentie vormt dit bestemmingsplan, samen met eventuele vrijstellingen, omgevingsvergunningen 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 “oude” planologische regime.



Het plangebied heeft de volgende relevante bestemmingen:

- Gemengd 2;
- Gemengd 5;
- Gemengd 6.

Gemengd 2

De voor Gemengd - 2 aangewezen gronden zijn, naast de daarbij behorende voorzieningen, bestemd voor:

- a. dienstverlening;
- b. maatschappelijke dienstverlening;
- c. culturele voorzieningen;
- d. kantoren, inclusief ondergeschikte horeca ten behoeve van het kantoor, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'kantoor uitgesloten' kantoren niet zijn toegestaan;
- e. bedrijven, die vallen in categorie 1, 2 en 3.1 van de van deze regels deel uitmakende Staat van Inrichtingen;
- f. horeca I, horeca II, horeca III en horeca IV;
- g. sportvoorzieningen;
- h. ontspanning en vermaak;

Gemengd 5

De voor Gemengd - 5 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven, die vallen in categorie 1, 2 en 3.1 van de van deze regels deel uitmakende Staat van Inrichtingen;
- b. detailhandel;
- c. kantoren, inclusief ondergeschikte horeca ten behoeve van het kantoor;
- d. horeca I, horeca II, horeca III, horeca IV, horeca V en horeca VI;
- e. dienstverlening;
- f. maatschappelijke dienstverlening;
- g. culturele voorzieningen;
- h. sportvoorzieningen;
- i. ontspanning en vermaak;
- j. onderwijs ter plaatse van de aanduiding 'onderwijs';

Gemengd 6

De voor Gemengd - 6 aangewezen gronden zijn, naast de daarbij behorende voorzieningen, bestemd voor:

- a. wonen, waaronder mede begrepen short stay, al dan niet in combinatie met praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis;
- b. bedrijven, die vallen in categorie 1, 2 en 3.1 van de van deze regels deel uitmakende Staat van Inrichtingen;

- c. detailhandel;
- d. kantoren, inclusief ondergeschikte horeca ten behoeve van het kantoor, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'kantoor uitgesloten' kantoren niet zijn toegestaan;
- e. horeca I, horeca II, horeca III, horeca IV, horeca V en horeca VI;
- f. dienstverlening;
- g. maatschappelijke dienstverlening;
- h. culturele voorzieningen;
- i. sportvoorzieningen;
- j. ontspanning en vermaak;

Samenvatting

De drie bestemmingen lijken op elkaar.

Nr.	Adres	Gemengd	Hoogte	Floor space index
1	Naritaweg 10	6	35	1,5/2,0
2	Naritaweg 12	2	15	1,0/1,5
3	Naritaweg 14	2	15	1,0/1,5
4	Naritaweg 48	2	35	1,0/1,5
5	Naritaweg 127	6	15	1,2/1,5
6	Naritaweg 211	2	15	1,0/1,5
7	Naritaweg 223	2	15	1,0/1,5
8	Naritaweg 235	2	15	1,0/1,5
9	Naritaweg 199-209	6	15	1,0/1,5
10	Naritaweg 163	6	15	1,0/1,5
11	Naritaweg 175	6	15	1,0/1,5
12	Heathrowstraat 10-12 *	-	-	-
13	Heathrowstraat 3-5	5	15	1,0/1,5
14	Arlandaweg 10	5	20	2,0/2,5
15	Radarweg 501	5	20	2,0/2,5
16	Arlandaweg 88	5	20	1,5/2,0
17	Arlandaweg 92	5	20	1,5/2,0
18	Naritaweg 50-52	2	15	0,8/1,0

Ad*, dit perceel behoort niet meer tot het nieuwe plangebied Barajasbuurt e.o.

Ten opzichte van de bestemming Gemengd-2 is bij de bestemmingen Gemengd-5 en 6 ook detailhandel toegestaan alsmede twee zwaardere horeca categorieën. Het belangrijkste verschil is dat in bestemming Gemengd-6 al wonen en short stay is toegestaan. Er zijn bestemmingsvlakken aangegeven.

Gerechtelijke uitspraak 29-01-2014

We gaan ervan uit dat deze uitspraak geen effect heeft op de te beoordelen percelen.

4 NIEUWE BESTEMMING VAN HET PLANGEBIED

Op het moment dat deze rapportage wordt uitgebracht, is het nieuwe planologische regime nog niet in werking getreden. Wij baseren de juridische beoordeling en de taxatie op:

1. het door opdrachtgever verstrekte Visie 2040 Sloterdijk – Centrum;
2. bestemmingsplan Barajasbuurt e.o. (voorontwerp).

Visie 2040 Sloterdijk – Centrum

In het concept van 21-01-2019 lezen wij het volgende:

- Sloterdijk-Centrum is aan het transformeren. De oude monocultuur van werken wordt doorbroken en Sloterdijk-Centrum wordt de komende jaren een plek waar wonen, werken, verblijven, produceren, ontspannen en ondernemen samenkomen;
- Werken blijft echter een belangrijk aspect; er wordt gestreefd naar een woon-/werkverhouding van 50%-50%;
- Eind 2018 is de ontwikkelstrategie Haven-Stad vastgesteld door de gemeenteraad;
- Sloterdijk-Centrum is onderdeel van de eerste fase van de gehele ontwikkeling van Haven-Stad.

De ambitie van het gebied is om meer volume op de diverse kavels toe te staan, met voornamelijk woningbouw en circa 20% niet woonfuncties (o.a. kantoren/ voorzieningen, horeca en dergelijke).

Per project gaat de gemeente uit van 40% sociaal, 40% middensegment huur en 20% vrije sector.

Vorbereidingsbesluit

Het kan gebeuren dat iets wel mag volgens het huidige bestemmingsplan, maar niet volgens het nieuwe plan in voorbereiding. De gemeenteraad kan dan voor een bepaald gebied een voorbereidingsbesluit nemen. Indien bij de gemeente een aanvraag voor een bouw- of aanlegvergunning of een aanvraag voor een ontheffing van het gebruik van

gebouwen of gronden wordt ingediend, dan dient het college van B en W de aanvraag ook te toetsen aan het toekomstige bestemmingsplan. Als de aanvraag past binnen het toekomstige bestemmingsplan, dan kan de vergunning worden verleend. Is dat niet het geval, dan moet de aanvraag worden aangehouden. Pas na afronding van het nieuwe bestemmingsplan of na het verlopen van het voorbereidingsbesluit kan de aanvraag worden afgehandeld.

Volgens de gegevens op Ruimtelijkeplannen.nl is er op 19-06-2019 een voorbereidingsbesluit vastgesteld.

Bestemmingsplan Barajasbuurt e.o. (voorontwerp).

De voor Gemengd aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a) bestaande bebouwing en bestaand gebruik;
- b) woningen, al dan niet in combinatie met praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis;
- c) het exploiteren van een bedrijf dat valt in categorie 1, 2 en 3.1 van de van deze regels deel uitmakende Staat van Inrichtingen;
- d) het houden van kantoor;
- e) het exploiteren van detailhandel;
- f) het exploiteren van horeca V;
- g) het exploiteren van horeca III en horeca IV;
- h) het verlenen van diensten;
- i) het verrichten van activiteiten gericht op cultuur;
- j) het verrichten van activiteiten gericht op sport;
- k) het verrichten van activiteiten gericht op ontspanning en vermaak;

met de daarbij behorende:

- l) gebouwde en ongebouwde autoparkeervoorzieningen, met de daarbij behorende in- en uitritten;
- m) gebouwde en ongebouwde fietsparkeervoorzieningen;
- n) toegangs- en ontsluitingswegen;
- o) laad- en losvoorzieningen;
- p) voet- en fietspaden;

- q) pleinen en daarmee vergelijkbare verblijfsgebieden;
- r) (dak)tuinen en erven;
- s) groenvoorzieningen;
- t) kunstwerken;
- u) objecten van beeldende kunst;
- v) water en watergangen;
- w) waterstaatkundige werken;
- x) nutsvoorzieningen.

3.2.3 Regels voor parkeren

Voor autoparkeren gelden de volgende regels:

- a. Alleen gebouwde parkeervoorzieningen zijn toegestaan.
- b. Voor gebouwde parkeervoorzieningen gelden de volgende eisen
 - 1. gebouwde parkeervoorzieningen, inclusief hellingbanen, moeten inpandig zijn;
 - 2. gebouwde parkeervoorzieningen zijn alleen binnen het bouwvlak toegestaan;
 - 3. gebouwde parkeervoorzieningen zijn alleen onder maaiveld of met een maximale bouwhoogte van 1,20 meter boven maaiveld toegestaan;
 - 4. voor gebouwde parkeervoorzieningen die niet volledig onder maaiveld zijn gebouwd, geldt een minimale afstand van 5 meter tot de grens van het bouwvlak.

3.2.4 Regels voor bestaande gebouwen

- a. Voor bestaande gebouwen geldt dat deze gebouwen onverminderd zijn toegestaan en de eisen uit de artikelen 3.2.1, 3.2.2 en 3.2.3 niet gelden.
- b. Bestaande gebouwen mogen na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd.

3.4.1 Randvoorwaarden voor functies en activiteiten

- 1. Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'milieuzone - 1' zijn gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit niet toegestaan.
- 2. de activiteiten als bedoeld onder 3.1, c tot en met j, zijn slechts toegestaan ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding -1 tot en met de specifieke

bouwaanduiding - 5, met de volgende percentages van het ter plaatse geldende minimum en maximum bruto vloeroppervlakte (bvo):

1. specifieke bouwaanduiding - 1: maximaal 5%;
2. specifieke bouwaanduiding - 2: minimaal 5% en maximaal 10%;
3. specifieke bouwaanduiding - 3: minimaal 10% en maximaal 15%;
4. specifieke bouwaanduiding - 4: minimaal 15% en maximaal 20%;
5. specifieke bouwaanduiding - 5: minimaal 20% en maximaal 40%;

3.4.3 Regels voor bestaand gebruik

- a. Voor bestaand gebruik geldt dat dit gebruik onverminderd is toegestaan en de eisen uit de artikelen 3.4.1 en 3.4.2 niet gelden.
- b. Het is toegestaan om bestaand gebruik na een onderbreking te hervatten.

5 MILIEU

In het kader van de taxatie heeft de register taxateur geen technisch onderzoek verricht naar de aanwezigheid van stoffen en materialen in de bodem of grondwater, of naar materialen die schadelijk kunnen zijn voor mens, milieu of gebouwen, of naar de aanwezigheid van stoffen die de waarde kunnen beïnvloeden.

De register taxateur baseert zich op de visuele inspectie van het vastgoedobject binnen het tijdsbestek van de opname, het doel van de taxatie en op de van opdrachtgever ontvangen gegevens.

Uitgangspunten

Wij hanteren het uitgangspunt dat:

- zich ter plaatse geen bodemverontreiniging heeft voorgedaan die bodemsanering noodzakelijk zou kunnen maken;
- dat in de grond geen belemmerende zaken aanwezig zijn die het gebruik belemmeren zoals infrastructuur, tanks, buizen, kabels, leidingen, funderingsresten en dergelijke;
- dat in het gewaardeerde geen asbesthoudende af andere materialen zijn verwerkt die kunnen leiden tot (sanerings)kosten.

Ook als er in dit rapport geen melding wordt gemaakt van verontreinigingen of belemmerende zaken, kunnen deze mogelijk aanwezig zijn en kan een onderzoek gewenst zijn.

6 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.

6.1 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.

6.2 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).

7 PLANOLOGISCHE VERGELIJKING

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

Directe planschade in het algemeen

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 planologisch 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.

Directe planshade en de te beoordelen objecten

Op basis van het huidige bestemmingsplan “Sloterdijk”, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 03-07-2013, kunnen de te beoordelen gebouwen worden gebruikt voor de bestemming “Gemengd 2, 5 en 6”. In combinatie met het perceel, het bestemmingsvlak, de floor space index alsmede de toegestane bouwhoogte, is bebouwing mogelijk met een bepaald volume en een bepaalde vloeroppervlakte.

Omdat de gronden in erfpacht zijn uitgegeven, beschikt de gemeente Amsterdam door middel van de aktes over een nauwkeurige omschrijving van de bebouwing en het gebruik. Wij hebben van de gemeente informatie ontvangen over de oppervlakte van de huidige bebouwing en nemen die als uitgangspunt over.

Samenvatting van de planologische verandering:

- De bestaande kantoor- en hotelfuncties mogen worden voortgezet;
- Er is derhalve geen sprake van overgangsrecht;
- De mogelijkheden voor transformatie worden met een directe bouwtitel gegeven;
- Op alle kavels wordt extra programma mogelijk gemaakt;
- De ontwikkeling is vrijwillig;
- Er wordt wel onbenutte planologische ruimte voor kantoren wegbestemd.

In de voorgenomen situatie neemt derhalve de vloeroppervlakte toe. Dit is te beschouwen als een positief effect. Tegelijkertijd wordt het gebruik dat van de bebouwing kan worden gemaakt gewijzigd:

1. Er wordt aan aanzienlijke oppervlakte aan woonbebouwing toegevoegd. Er zal een bepaalde verhouding bestaan tussen sociale huur, midden huur en vrije sector huur en koop);
2. De oppervlakte “niet wonen” (met name kantoorruimte) neemt af.

De effecten hiervan kunnen ten opzichte van de huidige gebruiksmogelijkheden zowel positief als negatief zijn. Omdat de nieuwe ontwikkeling vrijwillig is er, met betrekking tot het nieuwe bouwvolume en de nieuwe mogelijkheden, echter geen sprake van een planologisch nadeel. Conform artikel 3.2.4 (Regels voor bestaande gebouwen) geldt dat de bestaande gebouwen onverminderd zijn toegestaan en de eisen uit de artikelen 3.2.1, 3.2.2 en 3.2.3 niet gelden. De bestaande gebouwen mogen na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit ook geheel worden vernieuwd of veranderd. Op basis van artikel 3.4.3 (Regels voor bestaand gebruik) geldt vervolgens dat het gebruik onverminderd is toegestaan en de eisen uit de artikelen 3.4.1 en 3.4.2 niet gelden. Ook is het toegestaan om bestaand gebruik na een onderbreking te hervatten. De focus van deze risicoanalyse ligt gezien het bovenstaande daarom op de planologisch onbenutte kantoorruimte. Met betrekking tot de nog beschikbare ontwikkelingsruimte in het huidige bestemmingsplan hebben wij van opdrachtgever de volgende informatie ontvangen.

Nr.	Adres	Onbenutte planologische kantoorruime
1	Naritaweg 10	3.811
2	Naritaweg 12	1.355
3	Naritaweg 14	1.835
4	Naritaweg 48	1.329
5	Naritaweg 127	277
6	Naritaweg 211	33
7	Naritaweg 223	0
8	Naritaweg 235	0
9	Naritaweg 199-209	0
10	Naritaweg 163	0
11	Naritaweg 175	206
12	Heathrowstraat 10-12 *	0
13	Heathrowstraat 3-5	4.893
14	Arlandaweg 10	239
15	Radarweg 501	5.495
16	Arlandaweg 88	1.788
17	Arlandaweg 92	982
18	Naritaweg 50-52	0
Totaal		22.243

Ad*, dit perceel behoort niet meer tot het nieuwe plangebied Barajasbuurt e.o.

Met het cijfer 0 geven wij aan dat er geen sprake is van onbenutte planologische kantoorruimte. Die objecten hoeven wij niet meer nader te beoordelen.

Uit de saldering van de planologische voor- en nadelen zal blijken of er per saldo sprake is van een planologisch nadeel of een planologisch voordeel. Daartoe:

- zullen wij met betrekking tot de overgebleven objecten de huidige waarde taxeren;
- Daarna gaan we na of er locaties zijn waar de planologische voordelen dusdanig zijn dat op voorhand duidelijk is dat de voordelen de nadelen van de onbenutte kantoorruimte kunnen compenseren;
- De uiteindelijk overgebleven locaties zullen wij nader beoordelen.

Indirecte planschade in het algemeen

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.

Indirecte planschade en de te beoordelen objecten

Binnen het plangebied behorende bij het bestemmingsplan "Sloterdijk", zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 03-07-2013, bevinden zich ook objecten die geen deel uit zullen maken van de voorgenomen wijziging van de planologie.

De bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van deze objecten blijft gelijk. De vraag is of zij nadeel ondervinden van de ontwikkelingen nabij hun percelen. In het desbetreffende hoofdstuk werken wij dit nader uit.

8 ALGEMENE OVERWEGINGEN TAXATIES HUIDIGE WAARDE

Adviseur / register taxateur en waarborgen

Om een zo hoog mogelijk kwaliteit te bevorderen schenken wij bij taxaties extra aandacht aan de persoon van de register taxateur en de mate van onafhankelijkheid.

De deskundige is de heer mr. J.G.E. Geleijns RT RM, medewerker van SAOZ, beëdigd makelaar en register taxateur onroerende goederen. Hij is ingeschreven bij het NRVT en de stichting VastgoedCert in Rotterdam en is persoonlijk lid van de Vereniging voor Onteigeningsrecht VvOR. De deskundige verklaart dat hij de afgelopen jaren niet betrokken is geweest bij de aankoop, verkoop en/of taxatie van het te taxeren object. SAOZ heeft ook anderszins geen connecties of betrokkenheid met het onderwerp van de taxatieopdracht. De register taxateur kan de taxatie objectief en onafhankelijk en zonder enig vooroordeel uitbrengen. SAOZ verklaart dat het honorarium van de register taxateur een gering onderdeel is van de totale inkomsten van het afgelopen jaar en dat minder dan 25% van de totale omzet van de opdrachtgever is verkregen.

Waarderingsgrondslag en waardepeildatum

De marktwaarde is 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. Alle bedragen in het rapport hebben betrekking op Euro's. De waardepeildatum is gelijk aan de datum van de inspectie.

De gekozen waarderingsmethode

Het rapport bevat indien van toepassing een onderbouwing van de eventueel benodigde waardering. Na analyse van de gegevens worden de gebruikelijke methoden toegepast.

Bijzondere uitgangspunten

Er zijn geen bijzondere uitgangspunten van toepassing.

Peildatum

Omdat onbekend is wanneer de nieuwe planologie in werking treedt, stellen wij conform onze overwegingen in hoofdstuk 1 de peildatum op 01-01-2020.

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 belangrijkste.

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 12 maanden na peildatum. Afhankelijk van de marktontwikkelingen en het tijdsverloop kan het raadzaam zijn om de rapportage te actualiseren.

Aanwendingsmogelijkheden, SWOT analyse en courantheid

Rijdend door het plangebied zijn de te beoordelen objecten goed zichtbaar.

De bereikbaarheid door de gebruikers en de klanten is goed. Er zijn in bepaalde mate parkeervoorzieningen aanwezig en het NS-station Sloterdijk ligt vlakbij.

Er zijn op dit moment weinig voorzieningen die de gebruikers, bijvoorbeeld in de pauze, kunnen gebruiken.

De meeste te beoordelen objecten passen prima in de omgeving en met name het gebied ten westen van de Radarweg, had tijdens de inspectie een prettige sfeer.

Er is enige aanbod, er wordt nieuwbouw gepleegd en de locatie is de laatste jaren aantrekkelijker geworden.

De bereikbaarheid en de kwaliteit van het openbaar vervoer is een pluspunt bij het werven van personeel.

De gebouwen hebben in belangrijke mate een individueel karakter, ze zijn up to date en er is vraag naar.

SWOT	Opmerking
Sterke punten en kansen	Bereikbaarheid, NS station Sloterdijk, prettige sfeer, aantrekkende vraag.
Zwakke punten en bedreigingen	Weinig voorzieningen.

De huidige markt voor deze kantoren is te omschrijven als redelijk tot normaal verhuurbaar.

Optimale aanwendungsmogelijkheden, potentie

Bij elke marktwaardetaxatie gaat de taxateur na of het object optimaal wordt aangewend. Dit geldt des te meer als het vermoeden bestaat dat het actuele gebruik mogelijk niet optimaal is. De vraag is, of de te taxeren onroerende zaak geheel of gedeeltelijk op een andere manier kan worden gebruikt. De alternatieve aanwendungsmogelijkheden dienen wel reëel te zijn en er zullen in de praktijk kosten moeten worden gemaakt.

De planologische mogelijkheden (bebouwing en gebruik) zijn in belangrijke mate of geheel benut. De objecten worden in belangrijke mate optimaal aangewend. In het kader van de “highest and best use” (HABU) zijn er dan geen relevante alternatieve aanwendingsmogelijkheden.

De taxateur baseert zich hierbij op de van de gemeente ontvangen gegevens, kadastrale gegevens via de PDOK viewer (voor eventuele horizontale uitbreiding van de bestaande bebouwing) en Street View voor een inschatting van het aantal bouwlagen en de bouwhoogte (voor eventueel optop mogelijkheden).

Met betrekking tot de locaties moet worden beoordeeld of er relevante mogelijkheden zijn om horizontaal uit te breiden. Dit geldt ook voor de theoretische op top mogelijkheden. Bij sommige gebouwen is er sprake van uitbreidingsmogelijkheden (onbenutte planologische kantoorruimte).

Toelichting waarderingsmethode van de kantoren

Er zijn in beginsel 3 verschillende waarderingsgroepen die gebruikt kunnen worden voor het taxeren van een vastgoedobject, te weten:

1. de vergelijkende methoden;
2. de inkomstenmethoden;
3. de kostenmethoden.

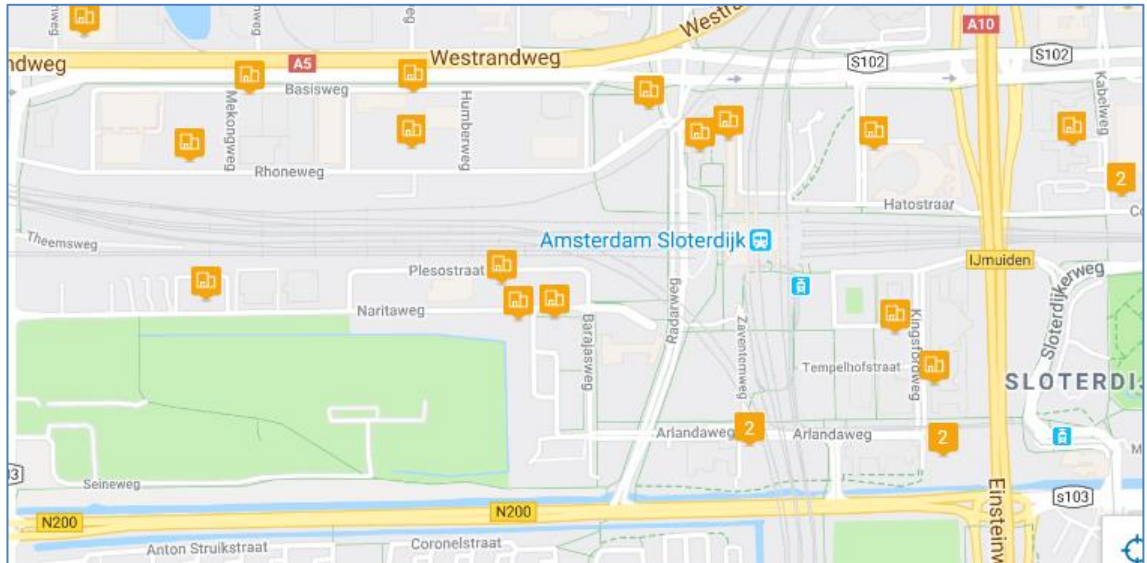
De keuze van de gehanteerde methoden hangt mede af van de eigenschappen van het vastgoedobject, de beschikbare marktgegevens (aanbod, courantheid, beschikbare referenties en dergelijke) en de omstandigheid of er sprake is van een stabiele kasstroom. Regelmatig worden enkele methoden tegelijk gebruikt. Het te taxeren vastgoedobject heeft een duidelijk gelijksoortig karakter en er is heel veel marktinformatie beschikbaar. Daar past mede de vergelijkende methode bij. Wij maken specifiek gebruik van de directe vergelijkingsmethode voor het bepalen van het huurniveau.

Ok maken wij gebruik van de bruto aanvansrendement rekentechniek (BAR). Deze methode wordt gebruikt om de marktwaarde van verhuurde objecten te bepalen onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomst. Deze methode is ook van toepassing bij nog te verhuren objecten. De waarde wordt bepaald door de gerealiseerde of de te

realiseren bruto huurwaarde van de onroerende zaak te relateren aan de onder de huidige marktomstandigheden reëel geachte bruto rentevoet of yield.

Markt kantoorruimte

Volgens Funda werden er, tijdens het samenstellen van dit rapport, de volgende gronden aangeboden.



Adres	Opp.	Huur/m2
Naritaweg 106-120	930	165
Naritaweg 211-221	300	175
Teleportboulevard 120	3.060	190
Kingsfordweg 43-117	2.945	190
Naritaweg 70	1.157	165*
Naritaweg 223	1.705	175*
Naritaweg 223-233	345	175*

Ad*, laatst bekende vraagprijs.

De uiteindelijke transactieprijs kan natuurlijk afwijken van het hiervoor genoemde project en wij nemen dit project enkel op om een beeld te schetsen van het huidige aanbod en de huidige dynamiek in de markt.

Markt parkeergelegenheid

De huurprijzen van parkeerplaatsen variëren van € 1.350,-- tot € 1.750,--. Voor de taxatie bepalen wij de huurprijs op € 1.750,-- per jaar. We zijn van mening dat door de revitalisatie en de ontwikkelingen de huurprijzen aan het stijgen zijn. De parkeernorm voor woningen wordt 0,2. Bij kantoorruimte zal worden uitgegaan van 1 parkeerplaats per 250 m².

Marktgegevens van makelaarskantoren met betrekking tot kantoren

De huurprijzen van bestaande kantoorruimte in Sloterdijk bevinden zich in een bandbreedte van ongeveer € 100,--/m² tot € 210,--/m² per jaar (Bron: Cushman & Wakefield 2018). Dynamis schenkt in de publicatie “Kantorenmarkten 2019” ook aandacht aan Sloterdijk. Er wordt een prijsniveau genoemd van € 165,--/m² tot € 210,--/m² per jaar.

Conclusie huurprijs kantoorruimte

Als we uitgaan van onze indruk van het plangebied, zoals tijdens de inspectie waargenomen, het aanbod en de marktgegevens, zijn wij van mening dat er binnen het gebied voldoende vraag is naar kantoorruimte en er sprake is van een goed functionerende kantorenlocatie.

Ten behoeve van deze rapportage bepalen wij de huurwaarde van de kantoorruimte op de peildatum van deze rapportage (maart 2019) op € 165,--/m² tot € 175,--/m²/jaar. In de berekeningen maken we op basis van de ligging onderscheid. De hogere huren worden rondom de Barajasweg gerealiseerd. Nabij het spoor en de doorgaande wegen rekenen wij met een lagere huur.

Door de verwachte toenemende schaarste binnen Amsterdam zal het huurniveau kunnen gaan stijgen. Dit wordt binnen dit plangebied mede versterkt door de revitalisatieplannen.

Rendementen kantoorruimte binnen de gemeente

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 behoorlijk veel marktgegevens beschikbaar. De aanvangsrendementen van bestaande bedrijfsruimte in de gemeente Amsterdam die zijn gelegen op de “beste locaties” bevinden zich in een bandbreedte van ongeveer 3,5%

tot 6,0% (Bron: Cushman & Wakefield 2018). In deze rapportage stellen wij het bruto aanvangsrendement op 5,00% tot 6,00%. Bij de berekeningen maken we op basis van de ligging onderscheid. Nabij het spoor en de doorgaande wegen rekenen wij met een hoger bruto aanvangsrendement.

Vormfactor kantoren

De vormfactor bepalen wij op gemiddeld 0,90 en daarbij gaan wij ervan uit dat de verhouding BVO/NVO een goede indicatie is.

Flexkantoren

Enkele objecten lijken te worden aangeboden als flexibel kantoor, waar bijvoorbeeld ingerichte werkplekken met voorzieningen per periode worden aangeboden. De waarde van deze objecten is mede exploitatie gedreven. Er is de waarde van het vastgoed en de waarde die kan worden toegekend aan het bedrijf dat de ruimtes inricht en de gebruikers van faciliteiten voorziet. We hanteren als uitgangspunt dat de huidige exploitatie kan worden voortgezet. In deze risicoanalyse waarderen wij dit vastgoed als kantoorruimte.

Andere gebruiksvormen

De te beoordelen gebouwen zijn niet allemaal als kantoorruimte in gebruik. Andere gebruiksvormen zijn:

1. Een bedrijfsruimte met kantoor;
2. Een klimhal;
3. Twee hotels;
4. Een locatie met een divers gebruik.

Ad 1, (nummer 2 Naritaweg 12)

In dit object wordt te huur aangeboden: een bedrijfsruimte van 303 m² en een kantoor met een oppervlakte van 532 m². De indeling is vanaf de weg niet goed te zien. De totale oppervlakte is groter. Als we er van uitgaan dat de begane grond in gebruik is als bedrijfsruimte en de eerste en tweede verdieping als kantoorruimte dan kunnen we een huurprijs hanteren van gemiddeld € 125,--/m² per jaar.

Ad 2, (nummer 4 Naritaweg 48)

Dit betreft de klimhal. De waarde van dit object wordt bepaald door de exploitatiemogelijkheden. Er is geen contact geweest met de exploitant. Er zijn geen directe referenties beschikbaar, zodat wij de huidige waarde in de conceptfase niet kunnen taxeren. Tijdens de bespreking op 27 juni 2019 is het niet waarschijnlijk dat de exploitanten gaan transformeren. Een optie zou kunnen zijn om de locatie te verwerven en om het bedrijf in de nieuwbouw terug te laten komen. In deze rapportage laten wij dit gebouw verder buiten beschouwing. De oorspronkelijke nummering in de tabellen laten wij intact.

Ad 3, (nummers 13 en 14 Heathrowstraat 3-5 en Arlandaweg 10)

Op de site van Amsterdam Teleport Hotel hebben we geen informatie gevonden over het aantal kamers. Op de website Hotels.nl wordt gesproken over een 3 sterren hotel en 143 kamers. We hebben geen inzicht in de oppervlakte van de kamers.

De site van het Urban lodge Hotel we ook geen informatie gevonden over het aantal kamers. Op de website Hotels.nl wordt gesproken over een 4 sterren hotel en 120 kamers. We hebben geen inzicht in de oppervlakte van de kamers.

Gebaseerd op eerder door ons getaxeerde kengetallen, waarderen wij deze locaties aan de hand van een waarde per kamer op respectievelijk € 100.000,- en € 150.000,- per kamer. Dit is gebaseerd op te verwachten omzet uit zowel logies als omzet uit restaurant, bar, vergaderen, parkeren, etc.

Ad 4, (nummer 17 Arlandaweg 92)

Dit gebruik is zo divers, dat de taxateur het gebruik niet goed heeft kunnen vaststellen. In plaats van een PM post hanteren we het uitgangspunt dat we de lijn zoals weergegeven bij de kantoorruimten kunnen volgen.

9 HUIDIGE MARKTWAARDE

De bruto vloeroppervlakten van de kantoren (BVO) transformeren wij in de berekening naar verhuurbaar vloeroppervlak (VVO) omdat de referentie huurprijs daarop gebaseerd is. Het aantal parkeerplaatsen baseren wij ook op de van opdrachtgever ontvangen informatie. Daar waar mogelijk hebben wij dit aan de hand van luchtfoto's aangevuld. Locaties zonder uitbreidingsmogelijkheden laten wij verder buiten beschouwing.

Nr.	Adres	Gebruik	M2 BVO
1	Naritaweg 10	Kantoor	8.120
	Parkeerplaatsen		82
2	Naritaweg 12	Bedrijf/kantoor	3.134
	Parkeerplaatsen		40
3	Naritaweg 14	Kantoor	5.100
	Parkeerplaatsen		36
4	Naritaweg 48	Buiten beschouwing	-
	Parkeerplaatsen		-
5	Naritaweg 127	Kantoor	5.160
	Parkeerplaatsen		41
6	Naritaweg 211	Kantoor	3.207
	Parkeerplaatsen		24
7	Naritaweg 223	Geen uitbreiding	-
	Parkeerplaatsen		-
8	Naritaweg 235	Geen uitbreiding	-
	Parkeerplaatsen		-
9	Naritaweg 199-209	Geen uitbreiding	-
	Parkeerplaatsen		-
10	Naritaweg 163	Geen uitbreiding	-
	Parkeerplaatsen		-
11	Naritaweg 175	Kantoor	2.656
	Parkeerplaatsen		21
12	Heathrowstraat 10-12	Vervallen	-
	Parkeerplaatsen		-
13	Heathrowstraat 3-5	Hotel	4.856
	Parkeerplaatsen		78
14	Arlandaweg 10	Hotel	5.127
	Parkeerplaatsen		47
15	Radarweg 501	Kantoor	5.560
	Parkeerplaatsen		70
16	Arlandaweg 88	Kantoor	10.140
	Parkeerplaatsen		81
17	Arlandaweg 92	Divers	3.695
	Parkeerplaatsen		28
18	Naritaweg 50-52	Geen uitbreiding	-
	Parkeerplaatsen		-

Wij beschikken niet over bouwtekeningen van de gebouwen, zodat we geen inzicht hebben in eventuele kelders en dergelijke. We gaan ervan uit dat de hiervoor genoemde oppervlakten zijn te beschouwen als kwalitatief bruikbare en gelijkwaardige kantoorruimte. De als bijlage toegevoegde berekeningen zijn niet bedoeld als taxaties voor eventuele verkoop, financiering en dergelijke, maar ze zijn te gebruiken als een indicatie voor het mogelijke risico op planschade. Aan de hand van de in deze rapportage opgenomen feiten en overwegingen taxeren wij de huidige marktwaarde van de te beoordelen objecten als volgt.

Nr.	Adres	Huidige waarde
1	Naritaweg 10	21.017.445
2	Naritaweg 12	4.936.624
3	Naritaweg 14	12.778.037
4	Naritaweg 48	
5	Naritaweg 127	15.028.886
6	Naritaweg 211	9.296.559
7	Naritaweg 223	
8	Naritaweg 235	
9	Naritaweg 199-209	
10	Naritaweg 163	
11	Naritaweg 175	8.505.981
12	Vervallen	
13	Heathrowstraat 3-5	14.300.000
14	Arlandaweg 10	18.000.000
15	Radarweg 501	14.768.847
16	Arlandaweg 88	25.662.616
17	Arlandaweg 92	9.310.085
18	Naritaweg 50-52	
Totaal		153.605.079

11 NADERE PLANOLOGISCHE VERGELIJKING

Van de 18 locaties waar wij in het begin van deze risicoanalyse planschade mee zijn begonnen, zijn er op basis van het voorgaande nog 11 over. Een locatie is vervallen, bij 5 locaties is geen sprake van onbenutte planologische kantoorruimte en de klimhal (nr. 4 Naritaweg 48) laten wij buiten beschouwing. Aan de hand van een nadere planologische vergelijking gaan wij na of er locaties zijn waar de planologische voordelen dusdanig zijn dat op voorhand duidelijk is dat de voordelen de nadelen van de onbenutte kantoorruimte kunnen compenseren.

Wij gaan uit van het van de gemeente ontvangen programma.

We zijn van mening dat door het toevoegen van bouwvolume en het mogelijk maken van extra gebruiksmogelijkheden er een paar locaties zijn waar het planologische voordeel aanzienlijk is, zodat die locaties niet meer verder hoeven te worden beoordeeld. Het betreft de locaties:

Nr.	Adres	Onbenutte planologische kantoorruime
1	Naritaweg 10	3.811
2	Naritaweg 12	1.355
3	Naritaweg 14	1.835
13	Heathrowstraat 3-5	4.893
15	Radarweg 501	5.495
Totaal		17.389

12 WEGBESTEMMEN ONBENUTTE KANTOORRUIMTE

Aan de hand van de vorenstaande overwegingen dienen wij ons thans te concentreren op de volgende locaties.

Nr.	Adres		Onbenutte kantoorruime
1	Naritaweg 10	Planologisch voordeel	
2	Naritaweg 12	Planologisch voordeel	
3	Naritaweg 14	Planologisch voordeel	
4	Naritaweg 48	Buiten beschouwing *	
5	Naritaweg 127	Nader te beoordelen	277
6	Naritaweg 211	Nader te beoordelen	33
7	Naritaweg 223	Alles benut	
8	Naritaweg 235	Alles benut	
9	Naritaweg 199-209	Alles benut	
10	Naritaweg 163	Alles benut	
11	Naritaweg 175	Nader te beoordelen	206
12	Heathrowstraat 10-12	Vervallen **	
13	Heathrowstraat 3-5	Planologisch voordeel	
14	Arlandaweg 10	Nader te beoordelen	239
15	Radarweg 501	Planologisch voordeel	
16	Arlandaweg 88	Nader te beoordelen	1.788
17	Arlandaweg 92	Nader te beoordelen	982
18	Naritaweg 50-52	Alles benut	
Totaal			3.525

Ad*, zie ook onderdeel “andere gebruiksvormen” in hoofdstuk 8, waar wordt aangegeven dat exploitatiegegevens ontbreken om de klimhal te taxeren en dat transformatie niet waarschijnlijk is.

Ad**, zie de kadastrale gegevens in hoofdstuk 2 waar staat aangegeven dat dit perceel valt in bestemmingsplan “Sita” en dat het geen onderdeel meer uitmaakt van het te beoordelen plangebied.

Waarde van de onbenutte kantoorruimte

Uitgaande van een huur van € 175,- per maand, een bruto aanvangsrendement van 5,5%, bouwkosten ter grootte van € 1.300/m² NVO (Bron: Cobouw Bouwkosten 2019) en

40% bijkomende bouw- en projectkosten, hebben we een “meterprijs” voor nog te realiseren kantoorruimte getaxeerd van afgerond € 850,- /m2 BVO exclusief BTW.

Worst case

De onbenutte kantoorruimte kan afhankelijk van de situatie per locatie bestaan uit op top mogelijkheden en/of horizontale uitbreidingsmogelijkheden. Soms kan de uitbreiding van een bestaand kantoor ook negatieve gevolgen hebben voor het bestaande vastgoed. Als we afzien van dergelijke negatieve gevolgen, dan begroten wij het planschaderisico op 3.525 m2 BVO x € 850,-/m2 BVO = € 2.996.250,- af te ronden op € 3.000.000,-.

Nr.	Adres	Onbenutte kantoorruime	Waarde / m2 BVO	€
5	Naritaweg 127	277	850	235.450
6	Naritaweg 211	33	850	28.050
11	Naritaweg 175	206	850	175.100
14	Arlandaweg 10	239	850	203.150
16	Arlandaweg 88	1.788	850	1.519.800
17	Arlandaweg 92	982	850	834.700
Totaal		3.525		2.996.250
	Afronding			3.750
Totaal	Afgerond			3.000.000

Effect normaal maatschappelijk risico op het wordt case scenario

Dit onderwerp wordt nader in hoofdstuk 15 besproken.

Nr.	Adres	Onbenutte kantoorruime	Waarde / m2 BVO	Nadeel	NMR	Restant
5	Naritaweg 127	277	850	235.450	300.578	Geen
6	Naritaweg 211	33	850	28.050	185.931	Geen
11	Naritaweg 175	206	850	175.100	170.120	Geen
14	Arlandaweg 10	239	850	203.150	360.000	Geen
16	Arlandaweg 88	1.788	850	1.519.800	513.252	1.006.548
17	Arlandaweg 92	982	850	834.700	186.202	648.498
Tot.		3.525		2.996.250		1.655.046
	Afronding			3.750		5.046
	Afgerond			3.000.000		1.650.000

Het uitgangspunt is dat ook bij directe planschade een NMR van 2% verdedigbaar is. Zoals uit de bovenstaande tabel blijkt, vallen de relatief lagere potentiële schadebedragen dan weg. Er blijven nog twee nader te beoordelen adressen over, te weten:

- Nr. 16, Arlandaweg 88;
- Nr. 17, Arlandaweg 92

Nadere overwegingen taxaties

Bij de bovenstaande “Worst case” scenario wordt uitgegaan van de residuele grondwaarde van de kantoorfunctie. Dit scenario zal in de praktijk niet op deze manier plaatsvinden. We onderscheiden twee mogelijkheden om het geconstateerde “worst case” nadeel (na aftrek van het normaal maatschappelijk risico) ter grootte van € 1.650.000,-- nader te beoordelen:

1. De mogelijkheden van een nieuw erfpachtcontract;
2. De effecten op de marktwaarde van een ontwikkelingspotentieel.

Ad1, De mogelijkheden van een nieuw erfpachtcontract

Met betrekking tot de waardeontwikkeling van de grond zal door het aanpassen van de erfpachtovereenkomsten de meerwaarde van een ontwikkeling echter geheel of gedeeltelijk toekomen aan de gemeente Amsterdam.

In de praktijk zal er waarschijnlijk ook onderhandeld worden over het nieuwe programma en het nieuwe erfpachtcontract. Daarom zijn wij van mening dat in ieder geval een deel van de ontwikkelingspotentie is toe te rekenen aan de huidige erfpachter.

De uitkomst van de onderhandelingen en de mate waarin het theoretische voordeel van de ontwikkelingspotentie tussen partijen wordt verdeeld is onbekend. Omdat iedere ontwikkeling specifiek is kan ook niet goed worden geschat wat de uitkomst zal zijn. Er is sprake van een bijzondere samenloop van directe planschade, effecten op de marktwaarde door de planologische wijzigingen van de objecten en de omstandigheid dat de gronden zijn uitgegeven in erfpacht. Wij zijn in het algemeen terughoudend met het toekennen van doorslaggevende betekenis aan de privaatrechtelijke overeenkomsten bij publiekrechtelijke bevoegdheden. Dat komt doordat de genoemde aspecten niet zijn

uitgekristalliseerd in planschadeprocedures. Er is geen of geen direct toepasbare jurisprudentie om duiding te geven. Planschadeprocedures hebben vaak een eigen karakter en wij zijn van mening dat pas na een procedure duidelijkheid zal kunnen worden verkregen of en zo ja in welke mate in de onderhavige zaak de erfpachtovereenkomsten van invloed zijn.

Om toch een mening te vormen over de verdeling van de ontwikkelingspotentie beschrijven wij hierna hoe de markt de potentie naar onze mening zal waarderen.

Ad2, De effecten op de marktwaarde van een ontwikkelingspotentieel

Gegeven de omstandigheden zijn wij van mening dat een locatie met nog te benutten uitbreidingsruimte, is te verkiezen boven een locatie waar geen enkele uitbreidingsmogelijkheid meer over is. Dit zal geen gevolg hebben voor de huurwaarde maar zal wel enig effect kunnen hebben op het Bruto aanvangsrendement (BAR). Een belegger of eigenaar gebruiker zal bereid zijn om iets meer te betalen voor een locatie met mogelijkheden. Het vervallen van die mogelijkheid is dan te beschouwen als een nadeel. Wij zijn van mening dat een object met uitbreidingsmogelijkheden, gedurende een exploitatieperiode van 10 jaar, een kleiner leegstandsrisico heeft. Uitgaande van 3 tot 6 maanden komt dit neer op een aanpassing van de Bar met gemiddeld 0,2%.

Nr.	Adres	Getaxeerd nadeel	NMR *	Restant
16	Arlandaweg 88	827.827	496.696	331.131
17	Arlandaweg 92	300.325	180.195	120.130
	Totaal	1.128.152	676.891	451.261
	Afronding			1.261
	Afgerond			450.000

Ad*, het NMR wijkt af van de eerdere tabel omdat de waarde van het vastgoed ook is gewijzigd.

13 INDIRECTE PLANSCHADE

Deze schade wordt veelal veroorzaakt door een nadelige wijziging van:

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

Bedrijfsmatig vastgoed is de praktijk vaak niet of minder gevoelig voor deze aspecten.

Uitzicht

Daar waar bebouwingsmogelijkheden wijzigen, kan dit gevolgen hebben voor het zicht vanuit een omliggend object: dit kan daardoor worden beperkt of juist verruimd. Niet elke wijziging hoeft echter nadelige gevolgen te hebben voor de waarde van dat object. Of sprake is van verlies van waarde bepalend uitzicht is zowel afhankelijk van de afstand als van de zichthoek gemeten vanaf een waarneempunt. Naarmate de afstand toeneemt en de zichthoek (horizontaal of verticaal) groter wordt, zal de invloed van bebouwing op het uitzicht afnemen.

Door het toegenomen bouwvolume, zal het zicht wijzigen.

Schaduw

Daglichttoetreding en bezonning dragen bij aan het genot van het gebruik van het vastgoed. Wordt dit aangetast, dan kan dat onder omstandigheden leiden tot een waardevermindering.

Door het toegenomen bouwvolume en toegenomen bouwhoogten zal de schaduwwerking kunnen toenemen. Of dit relevant is hangt mede af van de oriëntatie.

Karakter van de bestemming

Bij de beoordeling van de wijziging van het karakter van de bestemming bezien wij de gevolgen van de mutatie voor de situeringswaarde van het te beoordelen object. Daartoe behoort ook de kwaliteit van het zicht.

Het plangebied heeft thans in belangrijke mate het karakter van een kantorenwijk. Bij de objecten 9, 10 en 11 is ook al wonen toegestaan. In de nieuwe situatie verandert het karakter in dat van een woon/werkgebied.

Privacy

Met name wanneer in de nieuwe planologische situatie meer mensen aanwezig kunnen zijn dan voorheen en/of wanneer sprake is van meer permanent menselijk verblijf, kunnen omwonenden dat als een beperking van hun persoonlijke levenssfeer ervaren. Óf en de mate waarin er een inbreuk op de privacy kan ontstaan, wordt in belangrijke mate bepaald door de mate waarin waarnemer en waargenomene elkaar kunnen zien en/of elkaar kunnen horen. Daarbij spelen de onderlinge afstand en eventuele mogelijkheden van tussenliggende bestemmingen een belangrijke rol.

Het huidige gebruik van de kantoren kan de privacy van nabij gelegen objecten al in een bepaalde mate beïnvloeden. Het gebruik van kantoorruimte is in de regel redelijk intern gericht. Op een drietal locaties is ook al wonen toegestaan. Door het toegenomen aantal woningen en het grotere bouwvolume, neemt de intensiteit van het gebruik toe en kan in bepaalde situaties de privacy verder afnemen.

Windhinder

Bij hoogbouw kan de windsituatie op het maaiveld veranderen.

Bij de te beoordelen ontwikkeling is het gebruikelijk dat er windonderzoeken worden uitgevoerd. Wij hanteren het uitgangspunt dat de windsituatie al dan niet na aanpassingen van de ontwerpen goed is.

Verkeer, ontsluiting en parkeren

Aan verkeer gerelateerde vormen van hinder, waaronder ook de wijze van ontsluiting en de manier waarop in de parkeerbehoefte wordt voorzien, kunnen leiden tot een

vermindering van het woongenot. Omstandigheden als het aantal verkeersbewegingen, het soort verkeer en de afstand zijn daarbij uiteraard mede van belang.

Het plangebied wordt thans al ontsloten en deze bereikbaarheid zal op hoofdlijnen gelijk blijven. Door het toegenomen volume is de kans aanwezig dat ook het aantal verkeersbewegingen zal toenemen. Gezien het parkeerbeleid is dat tegenwoordig echter geen automatisme meer. We hanteren het uitgangspunt dat de parkeerbehoefte binnen de plannen wordt opgelost.

Milieu

Indien nieuwe milieugevoelige functies, zoals woningbouw, nabij bestaande bedrijvigheid worden gerealiseerd kan dit van invloed zijn op de mate waarin het bedrijf hinder mag veroorzaken.

Dit aspect kan van belang zijn als binnen het plangebied ook bedrijven zijn toegestaan waarvoor een milieucategorie van toepassing is.

Concurrentie

Door het toegenomen bouwvolume zou een aanvrager kunnen stellen dat er meer aanbod ontstaat, zodat hij nadeel zou kunnen ondervinden.

Met betrekking tot dit aspect merken wij op dat artikel 6.1 Wro alleen ziet op planologische wijzigingen en niet op feitelijke veranderingen. Volgens vaste Afdelingsjurisprudentie (zie bijvoorbeeld ABRS 10 september 2014, zaak 201311283/1/A2, Oost Gelre) hebben planologische maatregelen niet als doel de onderlinge concurrentieverhoudingen in een gebied te reguleren of de marktpositie van de in een bepaald gebied gevestigde bedrijven te beschermen. Toegenomen concurrentie kan weliswaar worden aangemerkt als een gevolg van de planologische verandering, maar is geen ruimtelijk gevolg daarvan. Eventuele schade die uit de planologische wijziging voortvloeit komt niet voor vergoeding volgens artikel 6.1 Wro in aanmerking.

Te beoordelen locaties

Binnen het afgebakende plangebied zijn 4 objecten nog niet beoordeeld:

1. Naritaweg 30 (school);
2. Naritaweg 139, 141 A t/m w, 143 A t/m w, 145 A t/m w en 147 A t/m T;
3. Barajasweg 58A, 58B, Naritaweg 151 A t/m Z, 153 A t/m Z, 155 A t/m Z, 157 A t/m Z en 159;
4. Barajasweg 60 A t/m Z, 62 A t/m Z, 64 A t/m Z en 66 A t/m Z.

Ad 1

Dit betreft een schoolgebouw. Met opdrachtgever is besproken dat dit object buiten beschouwing kan worden gelaten.

Ad 2, 3 en 4.

Volgens de BAG-viewer zijn er 252 adressen, heeft het een woonfunctie en de oppervlaktes van de kamers varieert van ongeveer 27 m² (merendeel) tot 45 m². Volgens de website Xior Student Housing zijn er 247 zelfstandige studio's gerealiseerd voor studenten. De studio's vanaf 26m² hebben een huurprijs vanaf € 803,11 en prijzen variëren afhankelijk van oppervlakte van de studio tot een prijs van € 989,78 voor de grootste studio's van 57m². De studio's zijn geprijsd boven de liberalisatiegrens en er kan op de woningen dan ook geen huurtoeslag aangevraagd worden.

De gebouwen worden verhuurd en we kunnen dus het onderscheid maken tussen huurders en de verhuurder.

Huurders

Huurders van woningen zijn in principe als "belanghebbende" in de zin van artikel 6.1 Wro aan te merken. Om de hierna te noemen redenen komen zij echter niet voor een schadevergoeding uit hoofde van dit artikel in aanmerking.

Een bewoner doet doorgaans een beroep op schadeveroorzakende factoren, zoals een verminderd uitzicht, extra schaduw, geluidhinder en aantasting van de privacy. In geval van planschade komen deze factoren tot uitdrukking in een lagere waarde van de getroffen onroerende zaak. Van een aparte vergoeding wegens derving van woongenot in de vorm van immateriële schade, naast die in de vorm van waardevermindering, kan op grond van artikel 6.1 Wro geen sprake zijn nu de factoren leidend tot de derving van woongenot al tot uitdrukking zijn gekomen in de geringere waarde van het object. In dit verband verwijzen wij naar de uitspraak van de Afdeling voor de Geschillen van Bestuur

van de Raad van State van 20 oktober 1993 inzake M.L.J. Bressers/gem. Oirschot (B.R. 1994, blz. 519). Zie ook meer recent de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State LJN-BU5429, ABRS, 23-11-2011, Gulpen-Wittum, 201104987/1/H2.

Een en ander betekent, dat de eigenaar van de onroerende zaak op grond van artikel 6.1 Wro aanspraak heeft op vergoeding van de schade, veroorzaakt door een in objectieve zin verminderd woongenot van de onroerende zaak. Aangezien de aan de eigenaar toe te kennen schadevergoeding volledig is, bestaat er geen ruimte meer voor het toekennen van schadevergoeding op grond van dezelfde factoren aan de huurder van een woning.

Verhuurder

De marktwaarde van verhuurde woningcomplexen wordt regelmatig bepaald door de huurwaarde te kapitaliseren met een bepaald rendementspercentage. De hoogte van de huurwaarde en de eventuele verandering daarvan, is een belangrijke indicatie of er sprake is van nadeel. Het totale rendement voor de verhuurder bestaat uit het primaire rendement (huidige cashflow) en het secundaire rendement (toekomstig te realiseren waardeontwikkeling bij verkoop). In bijzondere situaties kan de huurwaarde, het rendementspercentage en de waardeontwikkeling door ingrijpende veranderingen in de omgeving veranderen.

Gelet op de bouwaard van de onderhavige studio's voor studenten en onze algemene indruk plaatsen wij de onderhavige risico-objecten in het marktsegment waarin de voorziening in huisvesting voorop staat en de omgeving van de woningen van minder belang is.

Het zicht zal deels wijzigen, er kan extra schaduw ontstaan, het karakter verandert in dat van een woon/werkgebied hetgeen geen bezwaar hoeft te zijn voor het huidige gebruik van de objecten als studio's voor studenten, de privacy kan in beginsel enigszins verder afnemen, daarbij dienen we rekening te houden met de omstandigheid dat de ten westen gelegen objecten 9, 10 en 11 al als woningen kunnen worden gebruikt, en de verkeersintensiteit kan stijgen.

Gegeven de aard en ernst van de gevolgen van de ontwikkeling zijn wij van oordeel dat het door ons vastgestelde planologisch nadeel geen relevante gevolgen zal hebben voor

de huuropbrengsten en de verhuurbaarheid van de onderhavige risico-objecten. Het huurniveau wordt in de markt bepaald door diverse omstandigheden, zoals vraag en aanbod, de ligging, de kwaliteit van de woning en de directe omgeving en dergelijke.

Omdat de huurwaarde en het benodigde/gewenste rendementspercentage in essentie gelijk blijven zijn wij van mening dat het verdedigbaar is dat er geen sprake is van vermogensschade. Bij een eventuele beoordeling van een verzoek in tegemoetkoming in de planschade dient daarbij ook het normaal maatschappelijk risico te worden betrokken. Ook zal dan rekening worden gehouden met het moment dat de eigenaar op de peildatum het vastgoed in eigendom heeft gekregen en wat hij ten tijde van de aankoop wist of kon weten.

Conclusie

Gezien het bovenstaande zijn wij van mening dat er met betrekking tot de 3 te beoordelen objecten geen sprake zal zijn van relevant planologisch nadeel.

14 VERGOEDBAARHEID EN NORMAAL MAATSCHAPPELIJK RISICO

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 dat er met betrekking tot de te beoordelen locaties een regeling is getroffen, zodat wij het onderwerp anderszins verzekerd verder buiten beschouwing laten.

Actieve risicoaanvaarding

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.

Het onderwerp actieve risicoaanvaarding is enkel relevant indien de plannen bekend zijn gemaakt, de publicatie aan de daaraan te stellen eisen voldoet en er daarna een verkooptransactie heeft plaatsgevonden. In het mailbericht van 12 september 2019 heeft de gemeente ons gewezen op de volgende (beleids)stukken:

- Transformatiestrategie Haven-Stad (juli 2013 vastgesteld)
- MER Haven-Stad (oktober 2017 vastgesteld)
- Ontwikkelstrategie Haven-Stad (december 2017 vastgesteld)

Wij hebben de genoemde stukken bestudeerd teneinde te bezien, of het door ons geconstateerde nadeel ten aanzien van een aantal locaties voorzienbaar zou kunnen zijn. Bij de beoordeling van de voorzienbaarheid dient acht te worden geslagen op het navolgende:

1. Actieve risicoaanvaarding kan alleen tegengeworpen worden aan gerechtigden die de investeringsbeslissing hebben genomen nà het ontstaan van voorzienbaarheid;
2. Het dient te gaan om de voorzienbaarheid van het nadeel, zoals dat is opgetreden c.q. gaat optreden.

Wij richten ons in het bijzonder op het tweede criterium, zijnde de specifieke voorzienbaarheid van het nadeel, dat in dit geval bestaat uit het wegbestemmen van onbenutte ruimte voor de realisering van kantoorruimte. Het enkele feit dat al sinds enige tijd voorzienbaar is dat voor het gebied “Haven Stad” een transformatie naar een meer gemengd gebied wordt beoogd is onvoldoende om voorzienbaarheid aan te nemen voor specifiek het wegbestemmen van kantoorareaal.

Ontwikkelstrategie Haven-Stad (december 2017 vastgesteld)

Wij hebben in de door de gemeente genoemde stukken geen aanwijzingen gevonden voor het wegbestemmen van onbenut kantoorareaal. Hier en daar zijn in de stukken zelfs passages te vinden die hiervoor als “contra-indicatie” zouden kunnen worden opgevat, zoals bijvoorbeeld de passage uit de “Ontwikkelstrategie Haven Stad” op pagina 31, waar is vermeld:

“Naast de bestaande productiebedrijven verschijnen nieuwe woningen, winkels, horeca en maatschappelijke voorzieningen. Ook is er plek voor kantoren, creatieve bedrijven en culturele instellingen.”

Op pagina 81 van het stuk staat vervolgens:

“Momenteel is er weer sprake van hoogconjunctuur en lijkt het absorptievermogen voor nieuwe woningen en deels ook kantoor- en bedrijfsruimte onbegrensd.”

\

MER Haven-Stad (oktober 2017 vastgesteld)

De “Mer Haven-Stad” stamt uit dezelfde periode als de “Ontwikkelstrategie Haven-Stad” en stemt inhoudelijk overeen met laatstgenoemd stuk. Ook in de MER hebben wij geen aanwijzingen voor het wegbestemmen van onbenut kantoorareaal aangetroffen.

Transformatiestrategie Haven-Stad (juli 2013 vastgesteld)

In de “Transformatiestrategie Haven-Stad” tenslotte zijn evenmin aanwijzingen voor het wegbestemmen van onbenut kantoorareaal te vinden. Het in het stuk verwoorde streven van transformatie van bestaand kantoorareaal naar wonen achten wij daartoe onvoldoende concreet.

Vorbereidingsbesluit “Barajasbuurt e.o.”

Aanvullend is ons ook gewezen op het voorbereidingsbesluit “Barajasbuurt e.o.” dat is vastgesteld op 19-06-2019. Wij hebben deze gegevens bekeken op de website ruimtelijkeplannen.nl. De illustratie is duidelijk. Het vaststellingsdocument achten wij echter onvoldoende concreet. De zin “Te bepalen dat het verboden is het gebruik van de gronden te wijzigen naar kantoor,..” bevat geen aanwijzing voor het wegbestemmen van onbenut kantoorareaal. Het eventueel benutten van de “papieren kantoorruimte” beschouwen wij namelijk niet als het wijzigen van het gebruik van de gronden naar kantoor.

Voorontwerp bestemmingsplan Barajasbuurt e.o. (26-09-2019)

Vanaf dit besluit is het beleidsvoornemen van de gemeente volkomen duidelijk. Indien de publicatie aan alle daaraan te stellen eisen heeft voldaan, kan op basis van dit voorontwerp bestemmingsplan, bij transacties na deze peildatum, in beginsel actieve risicoaanvaarding worden tegengeworpen. Naast de datum van de kadastrale eigendomsoverdracht zal echter nader onderzoek nodig zijn om na te gaan op welke datum de investeringsbeslissing is genomen.

Passieve risicoaanvaarding

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 gezien 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.

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.

Passieve risicoaanvaarding (voorzienbaarheid) kan, afhankelijk van de omstandigheden van het geval, een rol spelen bij onbebouwde terreinen. Het is ook bruikbaar bij het wegbestemmen van nog niet geheel benutte bouwmogelijkheden (verlagen goothoogte, minder bouwoppervlakte enzovoort). Bij het reguleren van gebruik (milieu categorieën en gebruiksmogelijkheden) werkt deze methode bij een bestaande bedrijfsvoering niet goed. In de onderhavige zaak heeft de risicoanalyse betrekking op commercieel vastgoed. Deze ruimten worden vaak door een eigenaar verhuurd aan de uiteindelijke gebruikers. Dit is van belang omdat er dan uitzonderingen zijn op stelsel van passieve risicoaanvaarding. Een belemmering voor het aannemen van “passieve risicoaanvaarding” zal zich kunnen voordoen bij:

1. (verhuurd) bedrijfsmatig vastgoed;
2. Te huur aangeboden bedrijfsmatig vastgoed;
3. bedrijfsmatig vastgoed waarbij de eigenaar tevens de exploitant is.

Ook merken wij op dat op 19-06-2019 een voorbereidingsbesluit is vastgesteld.

Normaal maatschappelijk risico (NMR)

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 ervan 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.

Recente jurisprudentie laat zien dat bij directe planschade een NMR van 2% verdedigbaar is.

15 CONCLUSIE

Rekening houdend met de ontvangen informatie, de in dit rapport genoemde objectieve gegevens, de gesprekken met opdrachtgever en de genoemde overwegingen zijn wij van mening dat:

- De bestaande gebouwen onverminderd zijn toegestaan;
- De bestaande gebouwen die teniet zijn gegaan na een calamiteit geheel mogen worden vernieuwd of veranderd;
- Het gebruik onverminderd is toegestaan;
- Het is toegestaan om het bestaande gebruik te hervatten na een onderbreking;
- Er derhalve geen sprake is van overgangsrecht;
- De mogelijkheden voor transformatie met een directe bouwtitel worden gegeven;
- Op alle kavels extra programma mogelijk wordt gemaakt;
- De ontwikkeling vrijwillig is;
- Er onbenutte planologische ruimte voor kantoren wordt wegbestemd;
- Bij enkele locaties de planologische voordelen duidelijk aanwezig zijn;
- Bij andere locaties het eventuele planschade risico kleiner is dan het normaal maatschappelijk risico (NMR), zodat geen planschade resteert;
- Er 2 locaties overblijven met een gezamenlijk planschaderisico van € 450.000,-;
- Er naar verwachting geen sprake zal zijn van indirecte planschade;
- Er geen sprake is van het “anderszins verzekerd zijn”;
- Er sprake zou kunnen zijn van “actieve risicoaanvaarding” na het Voorontwerp bestemmingsplan Barajasbuurt e.o. (26-09-2019);
- Er geen sprake is van “passieve risicoaanvaarding”;
- Een NMR van 2% verdedigbaar is.

Gevoeligheidsanalyse

In het kader van de kwalitatieve gevoeligheidsanalyse beoordelen wij de eventuele onzekerheidsmarge en schattingsonzekerheid van de taxatie als gevolg van:

- Informatievoorziening;
- Gebrek marktinformatie;
- Marktomstandigheden;
- Algemene taxatie onnauwkeurigheid.

Met betrekking tot de beschikbare informatie merken wij op dat er redelijk veel gegevens beschikbaar zijn. De huidige economische omstandigheden zijn positief. Bij dit soort taxaties wijzen we er voor de duidelijkheid op dat “De Prijs” geen gegeven is. Een getaxeerde waarde is een menselijke schatting (van die prijs) waaraan een zekere marge van onzekerheid verbonden is. De onzekerheidsmarge wordt allereerst bepaald door de inefficiëntie van de vastgoedmarkt zelf, nog zonder dat daarbij de invloed van de menselijke schattingen wordt betrokken.

Ten tweede wordt de bandbreedte vergroot door de menselijke factor. In de literatuur worden bij reguliere taxaties afwijkingsmarges van +/- 10% genoemd. Bij bijzondere taxaties zoals de onderhavige kan de bandbreedte door omstandigheden nog groter zijn.

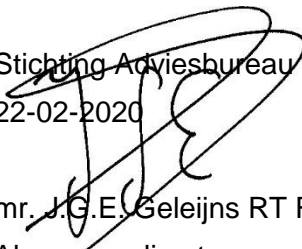
Bij de berekening van de grondprijzen zijn variabelen gebruikt. Per variabele is een bandbreedte mogelijk en in de praktijk zullen verschillende taxateurs mogelijk andere keuzes maken. Hierdoor kunnen de uitkomsten aanzienlijk van elkaar verschillen.

Een ander aspect is de fase waarin een ontwikkeling zich bevindt. Begrotingen starten bijvoorbeeld met relatief grote marges en naarmate het project concreter wordt nemen deze marges af. Uiteindelijk zal door middel van concrete offertes de begroting nog nauwkeuriger worden. Dit voorbeeld geldt ook voor de andere posten. Tijdens het samenstellen van dit rapport beschikken wij enkel over een zeer globale indicatie van de voorgenomen bouwvolumes en het gebruik dat daarvan kan worden gemaakt.

Deze taxatie is door de register taxateur zorgvuldig samengesteld conform het voor SAOZ geldende protocol, de meest recente eisen van de European Valuation Standards (EVS) en de desbetreffende reglementen van het NRVT. De register taxateur heeft rekening gehouden met diverse informatiebronnen, overwegingen, eventueel van toepassing zijnde berekeningswijzen, wegingsfactoren en dergelijke. Dit alles is in belangrijke mate verwerkt in het taxatierapport.

Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken

22-02-2020



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



mr. drs. C.M.L. van der Lee KRMT
Commercieel directeur



16 BIJLAGEN

Nr.	Adres	Gebruik	M2 BVO	Vorm	m2 NVO	€/m2 NVO	Huur	BAR	Subwaarde	k.k.	Waarde	Huidige waarde
16	Arlandaweg 88	Kantoor	10.140	0,90	9.126	165	1.505,790					
	Parkeerplaatsen	€ 1.750	81				141,750					
	Totaal						1.647.540	0,0620	26.573.226	0,9345794	24.834.789	25.662.616
17	Arlandaweg 92	Kantoor	3.695	0,90	3.326	165	548.708					827.827 af: NMR
	Parkeerplaatsen	€ 1.750	28				49.000					496.696
	Totaal						597.708	0,0620	9.640.444	0,9345794	9.009.760	9.310.085
	Geheel											300.325 af: NMR
												180.195
												120.130
												331.131

6% -+ 0,20 is
6,20% in verband
met 4 maanden
meer leegstand

Plausibiliteitsverklaring marktwaarde

Bedrijfsnaam: SAOZ
Naam: mr. J. Marskamp
Adres: per adres Kruisplein 25
Woonplaats: Rotterdam

Ingeschreven in het NRVV-register, onder vermelding van het nummer: 344350801.
verder te noemen “controleerend taxateur”, verklaart:

- de controleerend taxateur heeft het taxatierapport met nummer 3930920 getaxeed door mr. J.G.E. Geleijns RT RM beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde;
- de controlerende taxateur heeft het taxatierapport d.d. 04-02-2020 beoordeeld;
- de controlerende taxateur heeft geen interne en/of externe inspectie van het object gedaan;
- de controlerende taxateur heeft alle bijlages in relatie tot de inhoud van het taxatierapport bekeken;
- de controlerende taxateur geeft geen garantie op de compleetheid van het taxatierapport en de bijlagen.

Aldus door de controlerende taxateur,
Rotterdam, 04-02-2020

.....
(handtekening taxateur)