

DESKUNDIGENADVIES

Ondergetekende:

ing. J.P.A.M. Broekmans RT RMT, registermakelaar-taxateur,
verbonden aan Gloudemans,
gevestigd Hintham 117c, 5246 AE Rosmalen,
Postbus 455, 5240 AL Rosmalen

verklaart hiermede, op verzoek van de gemeente Echt-Susteren, naar beste kennis en wetenschap te hebben geschat, de omvang van de (plan)schade ten gevolge van de realisering van het ontwerpbestemmingsplan "Centrum-Susteren",

t.w.

onder de gemeente Echt-Susteren

INHOUDSOPGAVE

1. Opdracht	3
1.1. Algemeen.....	3
1.2. Uitgangspunten.....	3
1.3. Peildatum	3
1.4. Aard van de schade	3
1.4.1. Directe planschade.....	3
1.5. Normaal maatschappelijk risico	4
1.6. Beoordeelde objecten.....	5
2. Schadebeoordeling	6
2.1. Residuelewaardemethode	6
2.2. Huurwaardekapitalisatiemethode	6
2.3. Comparatieve methode	6
3. Waardevergelijking	7
4. Bijlagen	8

1. Opdracht

1.1. Algemeen

Door de gemeente Echt-Susteren is per brief d.d. 24 april 2013 opdracht verstrekt om de omvang in de tegemoetkomingen in de (plan)schade te bepalen voor de eigenaren van de objecten welke op grond van de door Croonen Adviseurs opgestelde planschaderisicoanalyse "Centrum Susteren", gemeente Echt-Susteren d.d. 14 juni 2013 met rapportnummer PRA02-0252115-01E mogelijk in een planologisch verslechterde positie zijn komen te verkeren.

Croonen concludeert in deze planschaderisicoanalyse "Centrum Susteren" dat het nieuwe planologische regime geen indirect planschaderisico vormt. Onderhavige opdracht beperkt zich daarom tot het beoordelen van de omvang van de directe planschade voor de eigenaren van de objecten die op grond van de door Croonen Adviseurs opgestelde planschaderisicoanalyse "Centrum Susteren" mogelijk in een planologisch verslechterde positie zijn komen te verkeren.

1.2. Uitgangspunten

Uitdrukkelijk wordt erop gewezen dat een onderzoek naar de tegemoetkoming in de planschade een diepgaand onderzoek vergt, waaronder het horen van aanvragers en een interne opname van het object. Gezien de aard van de opdracht kan een dergelijk onderzoek in het kader van deze opdracht niet plaatsvinden. Ondergetekende heeft zich beperkt tot een gevelopname van de objecten en heeft gebruik gemaakt van door Croonen Adviseurs beschikbaar gestelde documenten. Bij het gebruik van het deskundigenadvies dient met deze beperkingen rekening te worden gehouden. Het betreft een grove beoordeling van de omvang in de tegemoetkomingen in de (plan)schade. Het resultaat is derhalve uitsluitend geschikt voor ramingen.

Bij het onderhavige deskundigenadvies zal de voornoemde planschaderisicoanalyse "Centrum Susteren", gemeente Echt-Susteren d.d. 14 juni 2013, met rapportnummer PRA02-0252115-01E" opgesteld door Croonen Adviseurs, als uitgangspunt dienen, alsmede de navolgende door Croonen Adviseurs ter beschikking gestelde documenten:

- kaart eigendommen / oppervlaktes TEK02-0252115-030 d.d. 28 mei 2013;
- centrumplan Susteren TEK01-0252115-01e d.d. 13 mei 2013;
- verbeelding ontwerpbestemmingsplan 'Centrum Susteren' TEK02-0252115-01c d.d. 30 mei 2013.

Eventuele onjuistheden in de betreffende analyse dan wel voornoemde documenten vallen niet onder de verantwoordelijkheid van ons kantoor. Ondergetekende verricht geen nader onderzoek naar de grondslagen van de planschaderisicoanalyse, zoals door Croonen Adviseurs is opgesteld.

1.3. Peildatum

Als peildatum wordt gehanteerd de datum waarop het onderhavige advies is opgesteld.

1.4. Aard van de schade

1.4.1. Directe planschade

Onderhavig advies ziet toe op "directe planschade". Dit is schade die een eigenaar kan lijden doordat de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden op het eigen perceel worden beperkt dan wel wegvallen. Dat een inperking van het gebruik kan leiden tot een planologische verslechtering wordt door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State onder andere bevestigd in een uitspraak van 12 maart 2008, zaaknummer 200705428/1 (LJN BC6374).

In deze uitspraak komt aan de orde dat niet zonder meer mag worden gesteld dat een perceel zijn hoogste waarde ontleent aan het feitelijk gebruik. Het betrof in onderhavig geval een woonhuis dat op grond van de bestemming ook voor bedrijf/winkelruimte had kunnen worden gebruikt, hetgeen volgens de Afdeling ook in de waardevermindering tot uitdrukking zou kunnen komen. Gewezen wordt op een recente uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 11 april 2012, zaaknummer 201010569. Uit deze uitspraak blijkt dat bij een planologische vergelijking naast een kwantitatieve vergelijking ook een kwalitatieve vergelijking gemaakt moet worden, omdat niet alle gebruiksmogelijkheden even zwaar wegen.

Indien de vervallen gebruiksmogelijkheden de meest relevante mogelijkheden betreffen, waaraan de onroerende zaak zijn hoogste waarde ontleent, kan de planologische wijziging ook in dat opzicht van invloed zijn op het ontstaan van planschade, aldus de Stichting Advisering Bestuursrechtspraak voor Milieu en Ruimtelijke Ordening (StAB). Gezien de oververtegenwoordiging van, in dit geval, autogerelateerde bedrijven van de betreffende locatie ontleent het perceel van appellant zijn hoogste waarde aan die functie. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State concludeert dat de StAB niet ten onrechte de feitelijke marktsituatie op het bedrijventerrein in aanmerking had genomen, nu deze de waarde van het perceel op de peildatum beïnvloedt.

1.5. Normaal maatschappelijk risico

Ingevolge artikel 6.2 Wro blijft de schade voor rekening van de aanvrager indien deze binnen het maatschappelijk risico valt. In lid 2 van dit artikel is de bepaling opgenomen dat in geval van schade in de vorm van een inkomensderving een gedeelte gelijk aan twee procent van het inkomen onmiddellijk voor het ontstaan van de schade voor rekening van de aanvrager blijft. Bij waardevermindering van een onroerende zaak blijft in ieder geval een gedeelte gelijk aan twee procent van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan van de schade, voor rekening van de aanvrager, tenzij de vermindering het gevolg is van:

- de bestemming van de tot de onroerende zaak behorende grond, of
- op de onroerende zaak betrekking hebbende regels als bedoeld in artikel 3.1 Wro.

In het onderhavig advies beperkt ondergetekende zich tot het beoordelen van de omvang van de "directe" planschade. Zoals blijkt uit de wettekst, ziet het forfaitaire percentage van twee procent van de waarde van de onroerende zaak niet toe op gevallen wanneer de waardevermindering het gevolg is van de bestemming van de tot de onroerende zaak behorende grond ofwel "directe schade".

De wetgever heeft ten aanzien van het maatschappelijk risico nadrukkelijk een percentage gegeven voor "indirecte schade". Voor "directe schade" is een dergelijk percentage niet gegeven. In de Memorie van Toelichting behorende bij de wetwijziging van (nieuwe) Wro staat ook niet beschreven of de wetgever van mening is dat voor "directe planschade" ook een bepaald percentage geldt. Tot op heden zijn er nog geen rechterlijke uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State bekend (jurisprudentie) waarbij ondergetekende aansluiting zou kunnen zoeken.

De ondergetekende stelt het maatschappelijk risico in het onderhavige geval op 0%. Aan deze overweging legt de ondergetekende ten grondslag dat er thans door de bestemmingswijziging sprake is van een directe aantasting van het "eigendomsrecht" zoals onder andere beschermd in artikel 1 van het Eerste Protocol bij het EVRM. Wanneer er sprake is van een dergelijke directe aantasting van het eigendom is er – in lijn met wat gebruikelijk is in het onteigeningsrecht - geen plaats voor een aftrek/korting.

1.6. Beoordeelde objecten

In de planschaderisicoanalyse "Centrum Susteren", gemeente Echt-Susteren d.d. 4 juni 2013, concludeert Croonen Adviseurs dat de eigenaren van de hierna genoemde objecten mogelijk in een planologisch verslechterde positie zijn komen te verkeren. In onderhavig deskundigenadvies is voor deze objecten de omvang in de tegemoetkoming in de (plan)schade beoordeeld.

Peters Beleggingen B.V.

- Feurthstraat 2/4 + Willibrordusstraat 1a, 1b en 3

Via Vastgoed

- Feurthstraat 8 + binnenterrein

Peters H.M.A./Peters R.M.A.

- Feurthstraat 18/22
- Feurthstraat 24

Van Montfort JAF

- Reinoud van Gelderstraat 3-11c

Op verzoek van opdrachtgever is tevens de omvang in de tegemoetkoming in de (plan)schade bepaald voor:

Peters Beleggingen B.V.

- Marktstraat 1-7 + Willibrordusstraat 2, 2a en 2b

2. Schadebeoordeling

De omvang van de directe planschade van de objecten waarvoor Croonen Adviseurs een planologische verslechtering concludeert, is bepaald door zowel de waarde vóór planologische mutatie als de waarde na planologische mutatie te bepalen. Hierbij is gebruikgemaakt van de residuelewaarde-methode, de huurwaardekapitalisatiemethode (BAR) en comparatieve methode of een combinatie van twee dan wel drie methodieken.

2.1. Residuelewaardemethode

Bij de residuelewaardemethode wordt uitgegaan van de veronderstelling dat herontwikkeling voor woningbouw, kantoren en bijbehorende voorzieningen van de te taxeren percelen in de toekomst zowel planologisch als juridisch mogelijk zal zijn, de waarde van de eventueel aanwezige opstallen 'zakt in de grond'. Door middel van marktconforme prijzen wordt de verkoopwaarde van de kavels van de te ontwikkelen woningen, kantoren en voorzieningen bepaald. Op deze verkoopprijzen worden alle kosten, inclusief winst en risico, in mindering gebracht, die dienen te worden gemaakt om de herontwikkeling te realiseren.

2.2. Huurwaardekapitalisatiemethode

De verkoopwaarde wordt bepaald aan de hand van de bruto markthuurwaarde van de verhuurbare vloeroppervlakte van het object en gerelateerd aan een onder marktomstandigheden per peildatum reëel geacht bruto rendement. Dit rendement stoelt op de beoordeling van de markt, van de locatie en van de onroerende zaak zelf.

2.3. Comparatieve methode

De comparatieve methode kenmerkt zich door het te taxeren object te vergelijken met één of meerdere soortgelijke objecten waarvan de transactiekennmerken bekend zijn. Teneinde te komen tot een referentiekader voor wat betreft de waardering per peildatum heeft ondergetekende in de omgeving van het object objecten vergeleken.

3. Waardevergelijking

De planologische wijzigingen brengen voor de objecten:

- Marktstraat 1-7 + Willibrordusstraat 2, 2b en 2c;
- Feurthstraat 2/4 en Willibrordusstraat 1a, 1b en 3;
- Feurthstraat 8 + binnenterrein;
- Feurthstraat 18/22 en 24;
- Reinoud van Gelderstraat 3-11c,

per saldo een waardedaling met zich mee ter grootte van in totaal € 859.000,00.

Bij onderhavige beoordeling van de waardedaling heeft een verrekening plaatsgevonden met de voordelen die voortvloeien uit dezelfde planologische mutatie.

Aldus gedaan ter plaatse in de maand juni 2013.

Ondergetekende,

J.P.A.M. Broekmans

Het deskundigenadvies mag alleen worden toegepast door de opdrachtgever voor het doel waarvoor de opdracht is verstrekt.

4. Bijlagen

1. Foto's

BIJLAGE 1

1380.64-D2 – foto's



01



02



03



04



05



06



07



08



09



10



12



12



13



14



15



16



17



18



19



20