



SAOZ

ADVISEUR IN ONROERENDE ZAKEN

RISICOANALYSE PLANSCHADE

met betrekking tot onderwerp de ontwikkeling van het NSI kavel 1^e fase te Amsterdam

opdracht	3936500
status	definitief advies
datum	maart 2020
adviseur	T.M Versteegen RT RM

STICHTING ADVIESBUREAU ONROERENDE ZAKEN

POSTBUS 29196 • 3001 GD ROTTERDAM • BEZOEKADRES KRUISPLEIN 484 • ROTTERDAM

T 010 – 469 3899 • INFO@SAOZ.NL • WWW.SAOZ.NL • IBAN NL21INGB0000508019 • BTW NL002767661B01 • KVK 41126679

TAXATIES • RISICOANALYSES • PLANSCHADE • NADEELCOMPENSATIE • JURIDISCHE ONDERSTEUNING • TRAININGEN

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	3
	1.1 Opdracht.....	3
	1.2 Gesprek.....	3
	1.3 Gebruikte stukken en geraadpleegde bronnen	3
2	WETGEVING EN JURISPRUDENTIE	4
	2.1 Wet ruimtelijke ordening	4
	2.2 Actualiteiten rechtspraak	5
3	PLANGEBIED.....	6
4	HUIDIGE PLANOLOGIE.....	8
5	NIEUWE PLANOLOGIE	10
6	PLANOLOGISCHE VERGELIJKING EN INVLOEDSSFEER.....	12
	6.1 Selectie van relevante aspecten	12
	6.2 Kwalificatie van de relevante en nader te beoordelen aspecten.....	16
	6.3 Invloedssfeer	16
7	OVERWEGINGEN NORMAAL MAATSCHAPPELIJK RISICO	18
8	ANDERSZINS VERZEKERD	21
9	OVERWEGINGEN ACTIEVE RISICOAANVAARDING.....	22
10	OVERWEGINGEN TAXATIES	30
	10.1 Definitie waardebegrip	30
	10.2 Peildatum	30
	10.3 De manier waarop het risico op planschade wordt vastgesteld.....	30
	10.4 Geldigheid en geldigheidsduur	31
	10.5 Geraadpleegde bronnen voor het bepalen van het waardeniveau	31
11	BEOORDELING CLUSTERS	34
12	CONCLUSIE.....	41

1 INLEIDING

1.1 Opdracht

De Gemeente Amsterdam heeft de SAOZ te Rotterdam op 13 november 2019, opdracht gegeven om een risicoanalyse planschade op te stellen met betrekking tot het NSI kavel 1^e fase in het Vivaldigebied te Amsterdam. Ter plaatse van het onderhavige kavel bestaat het voornemen om een gebouw op te richten met een maximale bouwhoogte van 86 m1 en maximaal 22.000 m2 BVO (kantoor en voorzieningen). Het vigerende bestemmingsplan voorziet niet in een gebouw van die omvang ter plaatse van het plangebied. De gemeente Amsterdam wenst inzicht te verkrijgen in het mogelijke planschaderisico.

1.2 Gesprek

Het dossier is op 11 december 2019 besproken. Opdrachtgever werd daarbij vertegenwoordigd door mevrouw A. van Buuren. SAOZ werd vertegenwoordigd door haar deskundige de heer T.M. Versteegen RT RM.

1.3 Gebruikte stukken en geraadpleegde bronnen

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

- Bestemmingsplan “Zuidas-Vivaldi”, zoals vastgesteld op 22-06-2016;
- Bouwvelop Zuidas – NSI fase 1 (Hoek Antonio Vivaldistraat – Domenico Scarlattilaan), Vivaldi definitief, d.d. 9 januari 2020;
- Document “Vivaldi Herziening stedenbouwkundig programma van eisen” uit 2005;
- Visie Zuidas uit 2009;
- Nota Hoogbouw in Amsterdam uit 2011;
- Welstandsnota Zuidas uit 2011;
- Structuurvisie Amsterdam 2040.

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.

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 situaties zijn van belang, maar dat wat op grond van de planologische regimes maximaal kon/kan worden gerealiseerd (bijv. ABRvS 30 januari 2019, ECLI:NL:RVS:2019:239, Helmond en ABRvS 24 april 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1350, Bergen);
- Bij indirecte planschade worden situaties die ontstaan zijn vanuit het overgangsrecht, in beginsel buiten beschouwing gelaten (bijv. ABRvS 27 januari 2016, ECLI:NL:RVS:2016:143, Utrechtse Heuvelrug);
- De schade ontstaat op het moment dat de nieuwe planologische maatregel in werking treedt (bijv. ABRvS 3 juli 2019, ECLI:NL:RVS:2019:2187, Utrecht);
- Planologische nadelen kunnen (geheel of gedeeltelijk) worden gecompenseerd met planologische voordelen die voortvloeien uit hetzelfde planologische regime (bijv. ABRvS 5 december 2018, ECLI:NL:RVS:2018:3945, Achtkarspelen en ABRvS 8 mei 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1482, Capelle aan den IJssel);
- Actieve risicoaanvaarding dient te worden bepaald aan de hand van hetgeen een aanvrager ten tijde van de aankoop van zijn woning kon weten (bijv. ABRvS 20 juli 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2048, De Wolden);
- Actieve risicoaanvaarding moet worden gebaseerd op door de overheid openbaar gemaakte beleidsinformatie (bijv. ABRvS 28 september 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2582, Zutphen).

3 PLANGEBIED

Het plangebied en de omgeving daarvan zijn op 11 december 2019 vanaf de openbare weg bekeken. De deskundige van SAOZ heeft niet met derden over het project gesproken.



Het plangebied wordt begrensd door het kantoorgebouw van EY in het noorden, het kantoorgebouw van de EMA het noordoosten, kantoorgebouwen aan de Barbara Strozzi 101 t/m 125 en 201 t/m 229 (van de NSI, zijnde de initiatiefnemers van de voorgenomen ontwikkeling) in het oosten en in het zuiden en de voetbalvelden van AFC en de Keet aan de Hector Berliozlaan 2 en in het westen. Op het moment van de opname is het plangebied bebouwd met een entreegebouw.

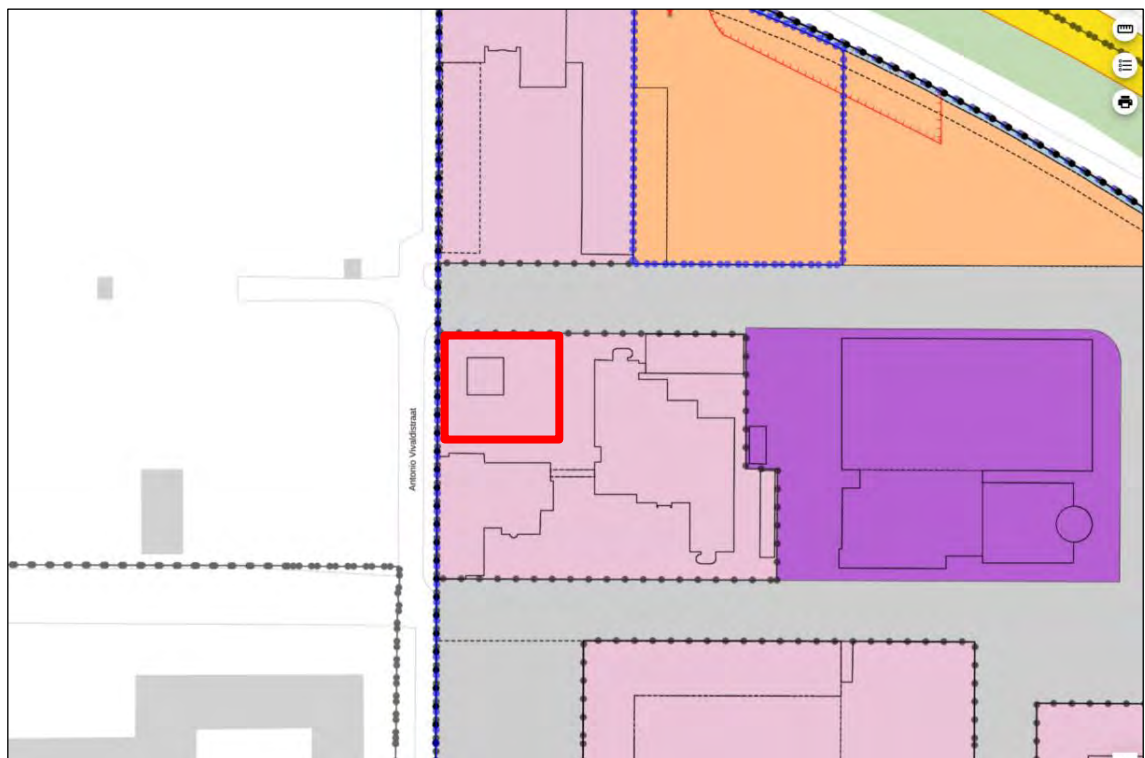
Wij hebben op 10 december 2019 van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers, de kadastrale gegevens ontvangen. Het plangebied is kadastraal bekend als:

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte in m ²
Amsterdam	AK	4455	(gedeeltelijk) 1.287
Amsterdam	AK	4456	(gedeeltelijk) 935
Amsterdam	AK	4454	(geheel) 1.050
Totaal			

Voor zover niet nader omschreven heeft deskundige, behalve door het opvragen van de getoonde kadastrale informatie, geen nader titelonderzoek gedaan naar eventueel aanwezige zakelijke rechten, zoals met name mandeligheid, erfdienstbaarheden, erfpacht, recht van opstal en vruchtgebruik.

4 HUIDIGE PLANOLOGIE

Het nu geldende bestemmingsplan vormt de basis voor onze planologische vergelijking. Volgens de verstrekte informatie geldt voor het plangebied het bestemmingsplan “Zuidas-Vivaldi”. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 22 juni 2016. Het ontwerp van dit bestemmingsplan heeft van 5 november 2015 tot en met 16 december 2015 ter inzage gelegen.



Het plangebied heeft de volgende bestemmingen:

- Kantoor-1.

Maximale invulling huidige planologie

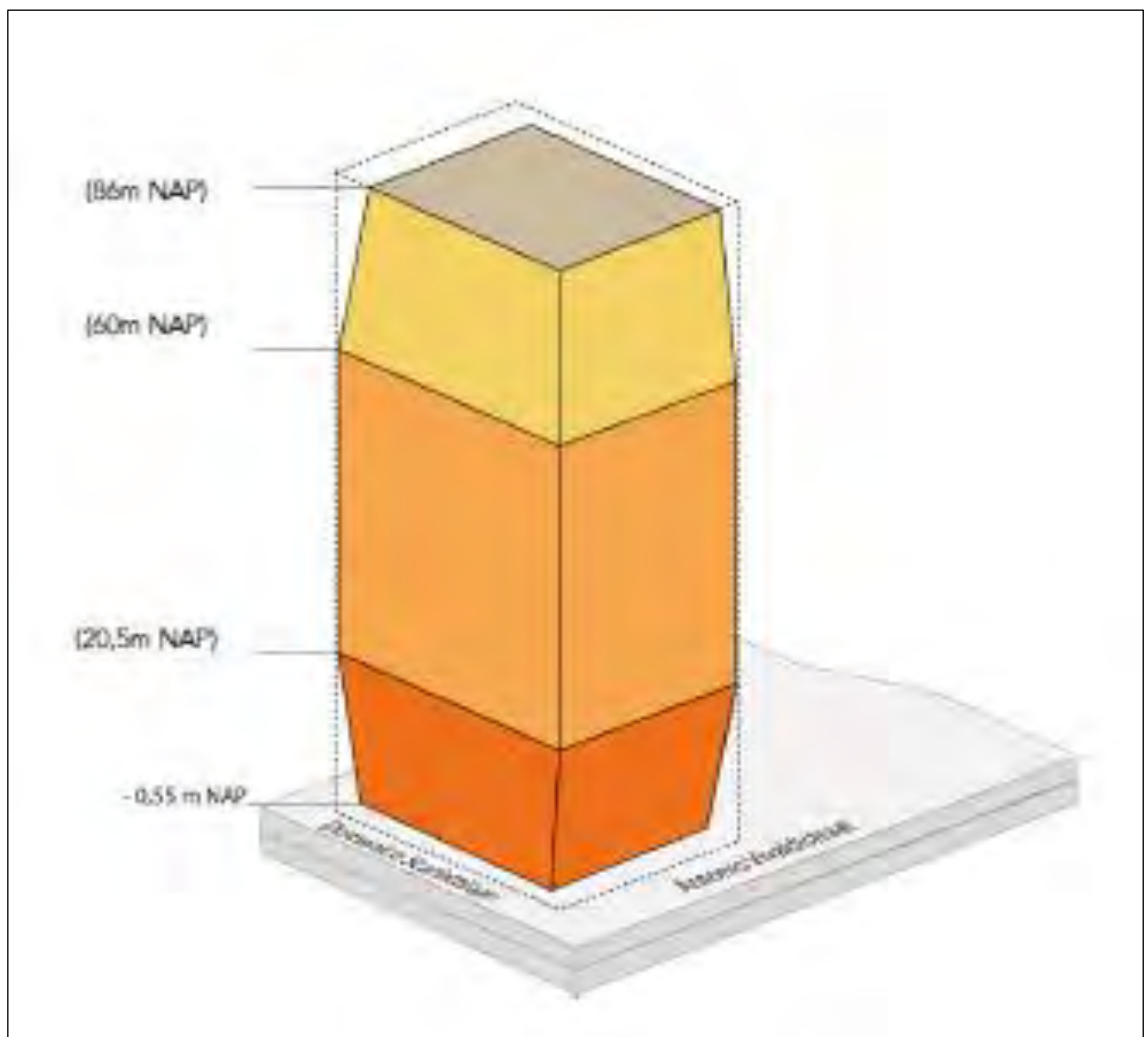
De voor de omgeving meest nadelige maximale invulling van de huidige planologie, ongeacht of het ooit tot daadwerkelijke realisatie is of zou zijn gekomen, bestaat uit:

De voor “Kantoor - 1” aangewezen gronden zijn bestemd voor kantoren met de daarbij behorende parkeervoorzieningen, tuinen, erven, etcetera.

Op en onder de onderhavige gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende bepalingen. Gebouwen dienen in het bouwvlak worden opgericht, met uitzondering van ondergrondse parkeervoorzieningen inclusief entree. Binnen het plangebied is thans één bouwvlak met een footprint van circa 115 m², waar een gebouw kan worden opgericht met een maximale bouwhoogte van 4 m1.

5 NIEUWE PLANOLOGIE

Op het moment dat deze risicoanalyse wordt uitgebracht, is het nieuwe planologische regime nog niet in werking getreden. De ontwikkeling van een kantoor toren op deze locatie is niet opgenomen in het vigerende regime, zodat voor de ontwikkeling van deze locatie een afzonderlijke juridische planologische procedure dient te worden doorlopen. De ontwikkeling zal planologisch mogelijk worden gemaakt door middel van een nieuw bestemmingsplan.



Verbeelding bouwvelop

Maximale invulling nieuwe planologie

De voor de omgeving meest nadelige maximale invulling van de nieuwe planologie, ongeacht of het ooit tot daadwerkelijke realisatie zal komen, zal bestaan uit:

Ter plaatse van het plangebied wordt een programma gerealiseerd van maximaal 22.000 m² BVO (exclusief parkeren). Binnen dit programma geldt:

- a) Maximaal 21.500 m² BVO kantoorprogramma;
- b) Minimaal 500 m² BVO en maximaal 3.200 m² BVO voorzieningenprogramma;

De maximale bouwhoogte van de voorgenomen toren bedraagt 86 m¹, de bouwhoogte van de plint dient tenminste 4 m¹ te bedragen.

Er wordt gebruik gemaakt van de bestaande tweelaagse parkeergarage die onder de kavel en Drenthestaete II ligt. De bestaande garage omvat thans 238 parkeerplaatsen. Voor de realisatie van de toren zal de garage aangepast worden. De kavel beschikt in de bestaande situatie over een parkeergarage van twee lagen die zich ondergronds aan de westelijke zijde van de kavel bevindt. De parkeergarage ligt voor een groot deel onder de beoogde bouwlocatie van de kantortoren in de eerste fase en Drentestaete II en zal na realisatie in gebruik blijven. Voor de voorgenomen ontwikkeling zal de garage aangepast worden. De tweede laag van de parkeergarage zal worden gebruikt voor de fundering en aansluiting van het gebouw. Hierna zal één laag parkeren resteren onder de toren in de eerste fase. Onder Drenthestaete II zullen de huidige twee parkeerlagen behouden blijven. Het aantal parkeerplaatsen zal na de realisatie van de toren afnemen. De geldende normen voor auto parkeren bedraagt voor kantoren: maximaal 1 plek per 250 m² BVO.

6 PLANOLOGISCHE VERGELIJKING EN INVLOEDSSFEER

6.1 Selectie van relevante aspecten

In deze risicoanalyse planschade beoordelen wij de mogelijk te verwachten indirecte planschade. Deze schade doet zich voor indien in de omgeving van objecten van derden ontwikkelingen plaatsvinden die een nadelige invloed hebben op de waarde van die objecten.

Of sprake is van een nadelige wijziging van één of meer aspecten, wordt bepaald aan de hand van een planologische vergelijking. Daarbij is niet de feitelijke verandering van belang, maar hetgeen op grond van de huidige en nieuwe planologie maximaal kan worden gerealiseerd.

Hierna beoordelen wij per aspect of de voorgenomen ontwikkeling zal leiden tot een planologische verandering.

Uitzicht

Daar waar bebouwingmogelijkheden 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.

In het plangebied is thans behoudens een entreegebouw, met een maximale bouwhoogte van 4 m1 geen bebouwing van betekenis toegestaan. In de nieuwe situatie wordt het plangebied intensief bebouwd met een torengedouw met een bouwhoogte oplopend tot maximaal 86 m1. Hierdoor zal het uitzicht vanuit omliggende objecten worden belemmerd.

Schaduw

Daglichttoetreding en bezonning dragen bij aan het woongenot. Worden deze aangetast, dan kan dat onder omstandigheden leiden tot een waardevermindering.

Door de aanzienlijke toename van de bebouingsmassa, zal de bezonningssituatie c.q. daglichttoetreding van omliggende objecten wijzigen. Nadeel zal vooral kunnen optreden voor de onroerende zaken ten oosten, westen en noorden van het plangebied.

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.

Door de toename van de voorgenomen bouwmassa zal het plangebied verder verstenen en de situering van bestaande, omliggende kantoorgebouwen kan worden aangetast doordat er op relatief korte afstand een hoog gebouw komt te staan.

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.

Door de toename van de bouwmassa, de bouwhoogte en het voorgenomen gebruik kan de privacy van nabij gelegen objecten in beginsel verder worden aangetast.

Windhinder

Bij hoogbouw kan de windsituatie op het maaiveld veranderen.

Bij gebouwen van 86 m1 wordt in de regel een windhinderstudie uitgevoerd en dat daar waar nadelige windeffecten op maaiveldniveau optreden deze op gebouwniveau dienen te worden opgelast. Er is op het moment van opstellen van het advies nog geen windstudie uitgevoerd en vooralsnog hanteren wij als uitgangspunt dat er in beginsel een planologisch nadeel kan ontstaan.

Hinder

Het mogelijk maken van voorheen niet toegestane gebruiksfuncties met de daaraan inherente vormen van overlast zoals geluid, geur, licht, stof en trilling kan leiden tot een toename van hinder voor de nabije omgeving. Hetzelfde geldt voor het toelaten van een intensivering van een al bestaande functie. Bij de beoordeling hiervan mag echter volgens de jurisprudentie alleen worden uitgegaan van ruimtelijk relevante gevolgen van de planologie en moet voorts uitgegaan worden van normaal gebruik. Misdragingen als burenoverlast, hangjongeren, het niet naleven van milieuregels en dergelijke gelden als normafwijkend en eventueel nadeel daarvan kan niet leiden tot planschade.

De toevoeging van ruim 20.000 m² BVO zal leiden tot een intensivering van het gebruik binnen het plangebied en een toename van verkeersbewegingen. Hoewel ter plaatse van de beoogde ontsluiting (in planologisch opzicht) deels al een parkeerdek met ontsluiting op ongeveer dezelfde plek aanwezig is, zal deze ontsluiting wel intensiever worden gebruikt. Het geheel overziende zal de ontwikkeling leiden tot een toename van (verkeers)hinder.

Milieu

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

Vlabbij het plangebied staat de 146 meter hoge communicatietoren van Cellnex. Ten aanzien van de zendmast staat in de bouwveloppe het volgende opgenomen:

De in het gebied aanwezige zendmast van Cellnex (voorheen Alticom) kan ervoor zorgen dat rekening gehouden dient te worden met de aanwezigheid van straalverbindingen voor telecom en omroepzenders. De gemeente zal laten onderzoeken waar de ontwikkelaar rekening mee dient te houden ten gevolge van de aanwezigheid van de zendmast. Dit kan ertoe leiden dat ten gevolge van de nabijheid van straalverbindingen maatregelen aan het gebouw getroffen moeten worden teneinde elektrische apparaten in het gebouw voldoende te laten werken. Mogelijk dienen straalverbindingen te worden verplaatst. Een en ander dient nader onderzocht te worden door de ontwikkelaar wanneer het definitief toe te voegen gebouwwolume bekend is en voorafgaand aan de indiening van het voorlopig ontwerp. Dit kan aan de hand van (bijvoorbeeld) een veldsterktemeting op een van de nabijgelegen gebouwen plaatsvinden. Uitgangspunt in ons advies is derhalve dat bij de ontwikkeling,

indien nodig, zodanige bouwkundige voorzieningen aan het nieuwe gebouw zullen worden aangebracht dat de exploitatie van de communicatietoren niet belemmerd wordt.

Gelet op voorgaande gaan wij er vanuit dat eventuele problemen ten aanzien van de zendmast tussen partijen zal worden opgelost, zodat wij in overleg met opdrachtgever de zendmast verder buiten beschouwing zullen laten.

Inkomensschade door uitvoering van het bouwplan

Indien een ontwikkeling voorziet in grootschalige nieuwbouw, kan door de uitvoering daarvan de bereikbaarheid en/of het gebruik van omliggende objecten belemmerd worden. De inkomensschade die hierdoor ontstaat kan afhankelijk van de omstandigheden uit hoofde van het wettelijke stelsel van planschade of uit hoofde van het buitenwettelijke stelsel van nadeelcompensatie voor vergoeding in aanmerking komen.

Van belang is dat de werkzaamheden zodanig dienen te worden uitgevoerd dat het gebruik van de aangrenzende gebouwen en terreinen zonder gevaar, zonder overlast (lawaai, stof, trillingen e.d.) en overeenkomstig hun bestemming kan worden voortgezet. Indien aan voorgaande niet wordt voldaan, is de kans groot dat dat er sprake zal zijn voor een vergoeding in aanmerking komende inkomensschade zal ontstaan. Wij hebben hier echter geen verdere informatie over ontvangen en laten het onderwerp verder buiten beschouwing in dit advies.

Luchthavenindelingsbesluit

Het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (Lib) is gebaseerd op paragraaf 8.2.1 van de Wet luchtvaart (WI). Met het Lib wordt met kaartmateriaal een zogenaamd beperkingengebied vastgesteld. Het Lib bevat voor dat beperkingengebied regels waarbij beperkingen zijn gesteld ten aanzien van het gebruik van gronden en de (hoogte van) bebouwing, voor zover die beperkingen noodzakelijk zijn met het oog op de veiligheid en de geluidsbelasting in verband met de nabijheid van de luchthaven. Het voorliggende plan valt binnen het beperkingengebied voor hoogte. Het bouwplan blijft echter onder de maximaal toegestane hoogte. Voor de hoogte van de kantoortoren met 86 meter is in december 2019 een verklaring van geen bezwaar afgegeven door het ILT.

Concurrentie

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 ABRvS 31 oktober 2018, ECLI:NL:RVS:2018:3518, Hengelo) 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.

6.2 Kwalificatie van de relevante en nader te beoordelen aspecten

De voor de omgeving nadelige ruimtelijke effecten bestaan uit:

- Zicht (grotere bouwmassa);
- Schaduw (grotere bouwmassa);
- Karakter (verdere verstening);
- Privacy (inkijk vanuit andere richtingen en hoogten);
- Hinder (intensivering gebruik en verkeer);
- Windhinder.

Gunstige en nadelige effecten veroorzaakt door dezelfde planologische mutatie kunnen na weging met elkaar worden gesaldeerd. In deze zaak ontstaan naar verwachting echter geen relevante positieve effecten, zodat geen saldering mogelijk is. Bij de clusters maken wij, gezien vanuit de te beïnvloeden objecten een concrete beoordeling.

6.3 Invloedssfeer

Bij de behandeling van een aanvraag om tegemoetkoming in de planschade, is het van belang om na te gaan of de aanvrager is te beschouwen als gerechtigde. In essentie betekent dit dat men ten tijde van het in werking treden van de nieuwe planologie eigenaar moet zijn van de getroffen onroerende zaak. In deze risicoanalyse beperken wij ons tot het beoordelen van de onroerende zaken die een wezenlijke relatie hebben met het plangebied. Binnen de invloedssfeer van het plangebied bevinden zich de volgende onroerende zaken.

Cluster	Adres
1	EY-toren ten noorden
2	EMA-toren ten noordoosten
3	Voetbalvelden van AFC ten westen en de Keet Zuidas aan de Hector Berliozlaan 2

De voorgenomen ontwikkeling betreft fase 1 van de (her)ontwikkeling van het totale NSI kavel. De kantoorobjecten aan de Barbara Strozzi laan 101 t/m 125 en 201 t/m 229 betreffen fase 2 en 3 van het NSI kavel, die in de toekomst waarschijnlijk ook zullen worden herontwikkeld. De eigenaren van de onderhavige kantoorobjecten betreffen derhalve de initiatiefnemers van de voorgenomen ontwikkeling en zullen in dit advies, in overleg met opdrachtgever, buiten beschouwing worden gelaten.

De overige objecten in de buurt van het plangebied hebben vanwege hun ligging, tussenliggende bebouwing en/of afstand, geen of geen relevante relatie met het plangebied.

7 OVERWEGINGEN NORMAAL MAATSCHAPPELIJK RISICO

Algemeen

Op de eventuele waardevermindering dient het normaal maatschappelijk risico in mindering te worden gebracht. Alleen indien en voor zover de in aanmerking te nemen waardevermindering het normaal maatschappelijk risico overstijgt, bestaat een aanspraak op tegemoetkoming in planschade.

Uit de rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State volgt dat onderzocht moet worden in hoeverre de waardedaling binnen het normale maatschappelijke risico valt waardoor deze op grond van artikel 6.2 Wro geheel of gedeeltelijk voor rekening van de betrokkenen behoort te blijven. Op basis van artikel 6.2 lid 2 Wro geldt daarbij een minimale aftrek van 2% van de waarde van de onroerende zaak, onmiddellijk voorafgaand aan het ontstaan van de schade. Afweging van alle er toe doende omstandigheden kan leiden tot de conclusie dat, op grond van artikel 6.2 lid 1 Wro, een groter deel van de schade voor rekening van betrokkenen dient te blijven. Het is daarom niet uit te sluiten dat, na beoordeling van de in de jurisprudentie opgenomen criteria voor de huidige ontwikkeling, in een toekomstige planschadeprocedure een bedrag groter dan 2% van de waarde, in mindering kan worden gebracht op de schade.

Relevante criteria

Van belang is onder meer of de planologische ontwikkeling als een normale maatschappelijke ontwikkeling kan worden beschouwd waarmee betrokkenen rekening hadden kunnen houden in die zin dat die ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag, ook al bestond geen concreet zicht op de omvang waarin, de plaats waar en het moment waarop deze ontwikkeling zich zou voordoen. De te toetsen relevante criteria daarbij zijn:

1. Betreft het in algemene zin een normale maatschappelijke ontwikkeling;
2. In hoeverre past de ontwikkeling in de ruimtelijke structuur van de omgeving;
3. Past de ontwikkeling in het meerjarige planologische beleid.

Omstandigheden die verder van belang kunnen zijn, zijn de afstand van de locatie waar de ontwikkeling heeft plaatsgevonden tot de betrokken onroerende zaak en de aard en de omvang van het door de ontwikkeling veroorzaakte nadeel. Daarbij geldt wel dat aan de

afstand en aan de omvang van het nadeel als zodanig geen zelfstandige betekenis toekomt, omdat deze factoren zich vertalen in de hoogte van het schadebedrag.

Maximale hoogte van de drempel bij risicoanalyses

Wij zijn ons ervan bewust dat uit de rechtspraak volgt dat de drempel maximaal 5% kan bedragen. Gelet op het karakter van een risicoanalyse planschade en het aan de maximale drempel verbonden procesrisico, hanteren wij in een risicoanalyse desondanks maximaal een drempel van 4%. Extra reden daarvoor is dat de wetgever in het kader van de in procedure zijnde Omgevingswet heeft gekozen voor een vaste en dus maximale drempel van 4%.

In het onderstaande gaan wij op hoofdlijnen na of er in deze zaak aanleiding kan zijn voor een hogere drempel dan 2% op basis van artikel 6.2 lid 2 Wro. De concrete verwerking zal bij de beoordeling van de clusters plaatsvinden.

Globale beoordeling van de criteria

Op basis van de ons ter beschikking staande informatie beoordelen wij het normaal maatschappelijk risico bij benadering als volgt.

- 1 *Kan de planologische ontwikkeling als een normale maatschappelijke ontwikkeling worden beschouwd waarmee men rekening had kunnen houden, in die zin dat de ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag, ook al bestond geen concreet zicht op de omvang waarin, de plaats waar en het moment waarop de ontwikkeling zich zou voordoen?*

De aard van de onderhavige ontwikkeling – hoogbouw in een gemengd gebied (de Zuidas) met overwegend kantoren waar voor een deel al hoogbouw aanwezig is - is in zijn algemeenheid aan te merken als een normale maatschappelijke ontwikkeling waarmee een aanvrager theoretisch rekening had kunnen houden.

- 2 *In welke mate past de ontwikkeling naar haar aard en omvang binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving?*

Gelet op de structuur van de omgeving, een intensief bebouwd gebied met al diverse hoogte accenten, kan de nieuwe ontwikkeling gezien de aard en omvang daarvan ter plaatse in

redelijkheid grotendeels als passend worden aangemerkt.

3 *In welke mate past de ontwikkeling naar haar aard en omvang binnen het gevoerde planologische beleid?*

De planologische ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt, en moet in zoverre als passend in het gevoerde ruimtelijk beleid worden beschouwd. Belangrijker is dat de ontwikkeling ook past binnen het langjarig, door de gemeente vastgestelde beleid. Hiervoor verwijzen wij korthedshalve naar hetgeen overwogen in hoofdstuk 9.

Conclusie

Alles in aanmerking genomen, komen wij tot de slotsom dat, op basis van de beoordeling op grond van het eerste lid van artikel 6.2 Wro, naar verwachting 3% van de waarde van de omliggende objecten wegens normaal maatschappelijk risico voor rekening van de eigenaren daarvan zal kunnen worden gelaten (deze aftrek is daarmee hoger dan het wettelijke forfait van 2% van de waarde van de onroerende zaak op grond van het tweede lid van artikel 6.2 Wro).

8 ANDERSZINS VERZEKERD

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

Zoals wij eerder hebben geconstateerd zijn de eigenaren van de kantoorobjecten ten oosten en zuiden van het plangebied (Barbara Strozziilaan 101 t/m 125 en 201 t/m 2290 de initiatiefnemers van de voorgenomen ontwikkeling en zullen wij in dit advies verder buiten beschouwing laten.

Met geen van de overige eigenaren van de omliggende objecten zijn afspraken gemaakt die te maken hebben met de onderhavige ontwikkeling, zodat het onderwerp anderszins verzekerd niet aan de orde is.

9 OVERWEGINGEN 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. In dit kader is ons de volgende informatie verstrekt:

Vivaldi Herziening Stedenbouwkundig Programma van Eisen d.d. maart 2005 (aangeleverd als “uitvoeringsbesluit Vivaldi februari 2006”)

In dit document maakt het plangebied deel uit van de A10 zone. De beoogde ontwikkeling voor het plangebied wordt beschreven op de pagina's 51 tot en met 54. In deze zone, de Boelgrachtzode (kavels 3 t/m 7) wordt de bebouwing gelijkmatig verdeeld over de kavels. De bouwhoogten verschillen van 20 tot maximaal 55 meter. Deze bouwhoogten vormen een overgang tussen de lagere bebouwing van Buitenveldert en de hogere bebouwing langs de A10.

In dit document wordt nog gesproken van een bouwhoogtebeperking in verband met de straling van de zendmast en dat door de relatief korte afstand tot kavel 1 er bij kavel 3 en 4 voldoende aandacht moet worden besteed aan privacy. Ook het ontsluitingsprincipe en de daglichttoetreding verdienen bijzondere aandacht.



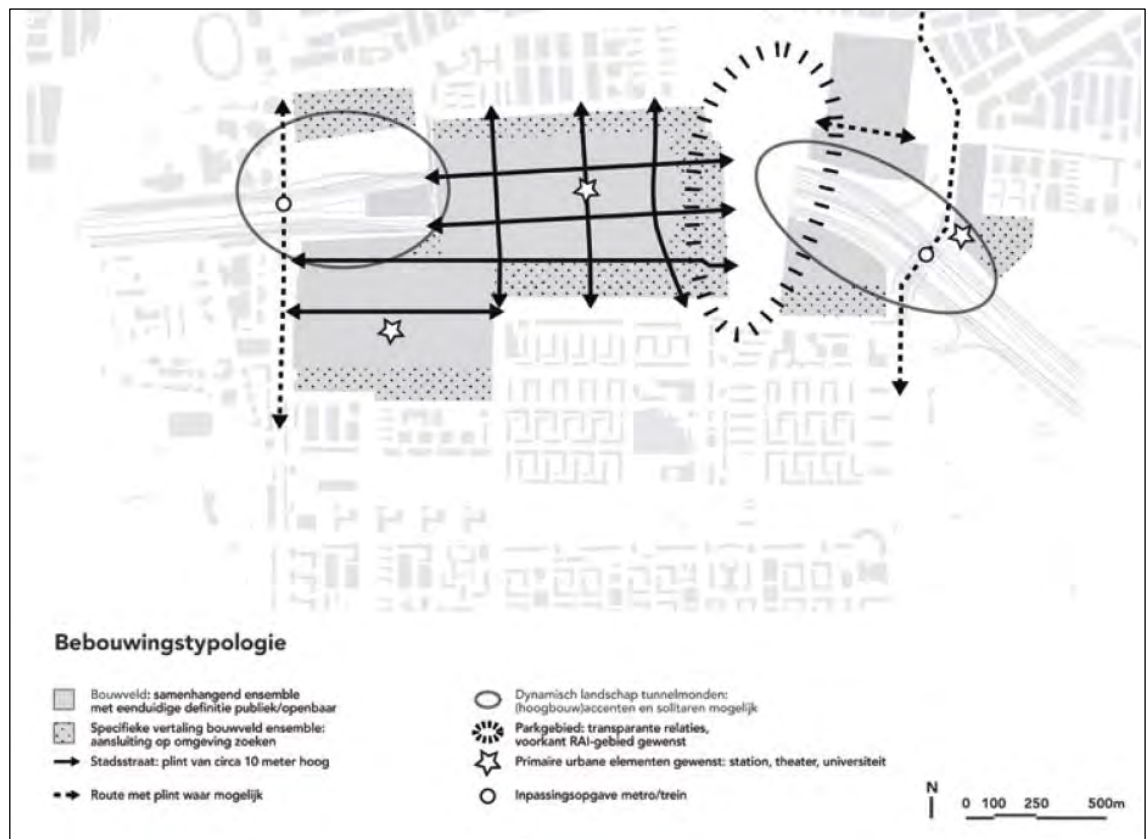
Afbeelding van pagina 19, plangebied globaal omcirkeld.

De uitwerking in dit plan komt niet overeen met het thans voorliggende project, – zonder bouwvlak ter plaatse van het plangebied. Dit document is verder dan ook niet relevant in het kader van de voorzienbaarheid met betrekking tot de voorgenomen ontwikkeling.

Visie Zuidas 2009

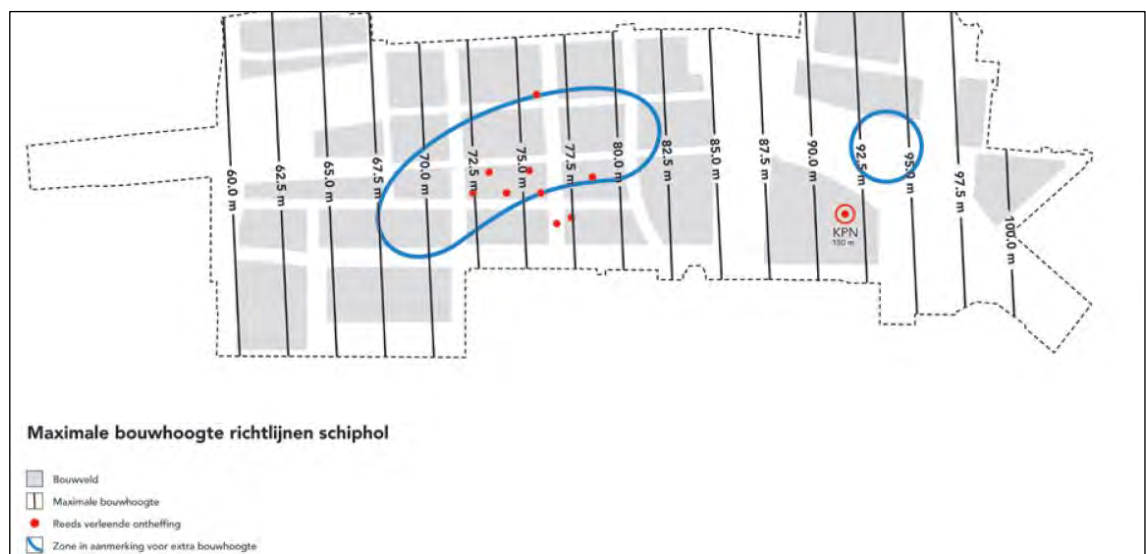
Deze visie is door de gemeenteraad vastgesteld op 9 september 2009.

In dit document is op pagina 82 een kaartje met bebouwingstypologie opgenomen. Het plangebied ligt (net) buiten het gebied “Dynamisch landschap tunnelmonden: (hoog)bouwaccenten en solitairen mogelijk” en binnen het gebied “specifieke vertaling bouwveld ensemble: aansluiting op omgeving zoeken.”



Verbeelding pagina 82.

Op pagina 88 is een kaartje “Maximale bouwhoogte richtlijnen Schiphol” opgenomen. Op dit kaartje ligt het plangebied in een zone met hoogten van 87,50 tot 90 meter. Het plangebied ligt buiten het gebied “zone in aanmerking voor extra bouwhoogte.”



Verbeelding pagina 88.

Op pagina 89 staat in paragraaf “7.3 Bouwhoogte” vermeld:

“De gebouwstructuur in Zuidas bestaat overwegend uit een onderbouw van 30 meter hoogte waarop torens geplaatst zijn. Dit principe maakt bouwen in een hoge dichtheid mogelijk. Bij een maximale hoogte van 30 meter is een goede dag- en zonlichttoetreding in binnenhoven mogelijk.

De maximumhoogte van de torens houdt rekening met de hoogtebeperkingen van de aanvliegroute naar de luchthaven Schiphol. De bouwhoogtecontouren uit het Luchtvaart Indeling Besluit (LIB) zijn hierbij maatgevend.”

Publicaties van dit document zijn ons niet verstrekt.

Nota Hoogbouw Amsterdam

Deze nota is door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld op 10 mei 2011. In dit document maakt het plangebied – de Zuidas – deel uit van de zuidflank van Amsterdam. Over dit gebied staat in de nota het volgende vermeld:

“In de zuidflank laat de hoge ontwikkeldruk zich prima vertalen in hoogbouw tot 60 meter, bij belangrijke knooppunten liefst nog hoger. Daar bestaat de voorkeur voor hoogbouwclusters en –ensembles.”

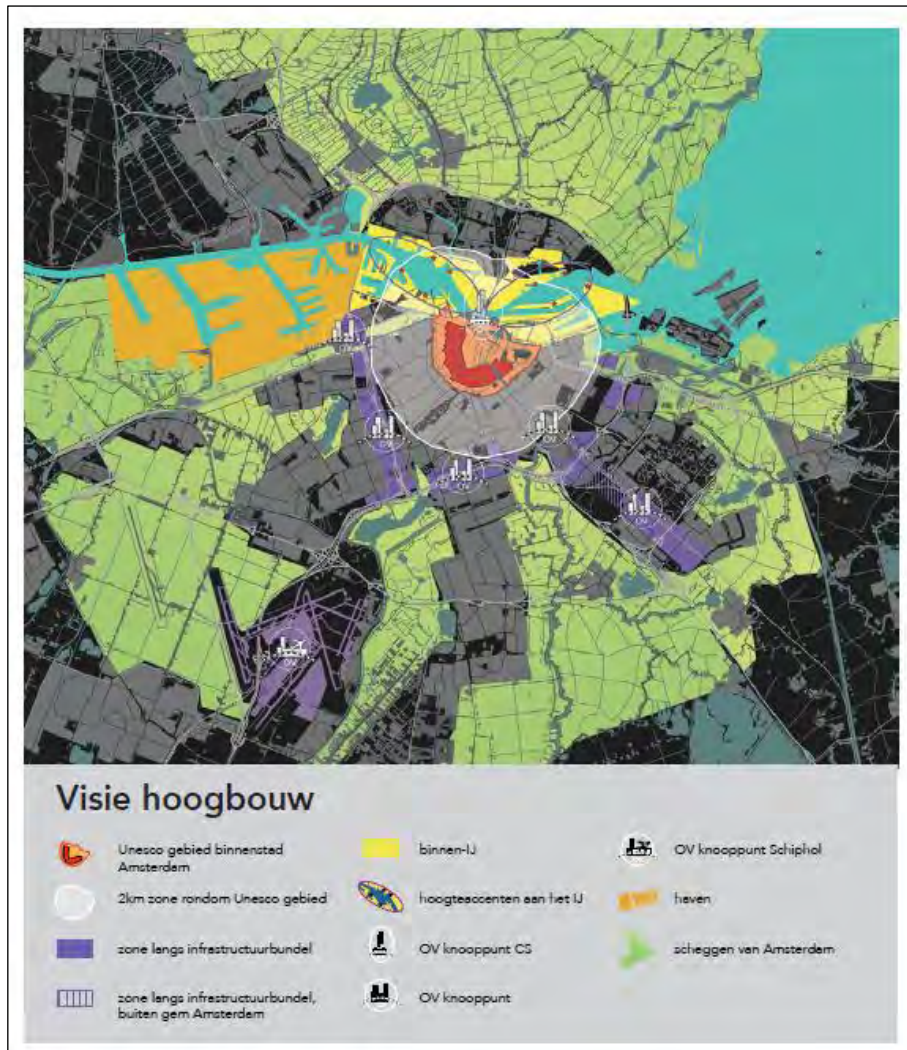
Publicaties van dit document zijn ons niet verstrekt.

Structuurvisie Amsterdam 2040

Deze structuurvisie heeft in ontwerp ter visie gelegen vanaf 25 februari 2010. Het ontwerpdocument is ons ook verstrekt. Dit document is vastgesteld op 26 januari 2010 en op 24 februari 2010 gepubliceerd in de Staatscourant 2010, nr. 2529.

De definitieve structuurvisie is door de gemeenteraad vastgesteld op 16 februari 2011 en is vanaf 28 april 2011 voor eenieder ter inzage gelegd. Hiervan is bericht gedaan in de Staatscourant van 27 april 2011. In die publicatie is aangegeven dat het een strategisch beleidsdocument voor de ruimtelijke ontwikkeling van de stad betreft.

In deze structuurvisie staat op diverse plaatsen vermeld dat in de zuidflank of op de Zuidas langs de A10 hoogbouw van 60 meter of meer is voorzien. Het onderhavige gebied maakt deel uit van het op de kaart “Visie Hoogbouw” op pagina 117 als “zone langs infrastructuurbundel” aangeduid gebied.



Verbeelding pagina 117 visie hoogbouw



Fragment van de verbeelding "Visie Hoogbouw" met aanduiding plangebied

Verder noemen wij in dit advies hoofdstuk 4 ruimtelijke structuur van de structuurvisie. In paragraaf 4.1 wordt aandacht besteed aan hoogbouw. Onderdeel van dit hoofdstuk is de kaart "Hoogbouw in Amsterdam". Het plangebied ligt in een paarse zone. Daarover wordt vermeld dat daar hoogbouw wordt gestimuleerd. Overigens staat daarbij ook vermeld dat het niet de bedoeling is dat alle bebouwing binnen die zones naar een hoogte van 60 meter of meer reikt.

In paragraaf 4.1.1 staat echter vermeld dat in de zuidflank de hoge ontwikkeldruk zich prima laat vertalen in hoogbouw tot 60 meter, bij belangrijke knooppunten liefst nog hoger. Daar bestaat de voorkeur voor hoogbouwclusters en –ensembles.

Voorts staat in dat onderdeel vermeld dat ook in de zone langs de Ringlijn en de rijkswegen wordt ingezet op verdichting en toepassing van hoogbouw, met name rond metrostations en NS stations. Daarbij wordt een gedifferentieerd hoogbouwmilieu beoogd, met ensembles vanaf circa 60 meter hoogte bij de knooppunten.



Fragment van de verbeelding "Hoogbouw in Amsterdam" met aanduiding plangebied

Naar onze mening kan uit dit document worden afgeleid dat binnen het plangebied hoogbouw tot in ieder geval 60 meter en mogelijk ook hoger is voorzien.

Voorts is het document op afdoende wijze gepubliceerd en is de publicatie voldoende duidelijk. Op basis van dit document diende men derhalve rekening te houden met een ontwikkeling als de onderhavige vanaf in ieder geval 24 februari 2010.

Welstandsnota Zuidas

Deze nota is in november 2011 vastgesteld.

In dit document wordt het plangebied op pagina 12 beschreven. Daarover staat vermeld: "Langs het Amaliapark en de A10 zijn er torens van maximaal 85 meter hoogte op een onderbouw."

Publicaties van dit document zijn ons niet verstrekt.

Conclusie actieve risicoaanvaarding

Uit bovengenoemde informatie blijkt dat al langere tijd sprake is van ontwikkelingen op de te beoordelen locatie. Om deze informatie aan de eigenaren van de omliggende objecten te kunnen tegenwerpen is echter van belang dat de documenten op de daarvoor bedoelde wijze openbaar zijn gemaakt c.q. ter visie hebben gelegen en dat daarvan op de gebruikelijke wijze kennis is gegeven, waarbij die publicaties ook voldoende duidelijk zijn over de inhoud van de documenten. Op dit moment beschikken wij over die informatie voor wat betreft de het ontwerp Structuurvisie Amsterdam (en ook het later vastgestelde (definitieve) Structuurvisie Amsterdam). Op basis daarvan kan naar verwachting aan partijen die na 25 februari 2010 rechten met betrekking tot de omliggende objecten hebben verkregen, voorzienbaarheid worden tegengeworpen.

Vanaf 25 februari 2010 was naar onze mening voorzienbaar dat ter plaatse van het plangebied mogelijke hoogbouw van 60 m1 mogelijk was in de toekomst. Echter, met de ter inzagelegging van het (voor- of ontwerp) bestemmingsplan "Zuidas-Vivaldi", zoals vastgesteld op 22-06-2016, waar het plangebied een kantoorbestemming heeft/krijgt met beperkte bouwmogelijkheden, diende men (vanaf dan) rekening te houden met een kantoorbestemming met huidige (beperkte) bouwmogelijkheden.

Eenieder die vanaf de ter visielegging van het voorontwerp of ontwerpbestemmingsplan het (omliggende) object heeft aangekocht, kan in beginsel geen voorzienbaarheid meer worden tegengeworpen. Volgens onze informatie is het ontwerp bestemmingsplan op 5 november 2015 ter inzage gelegd. Bij de clusters komen wij hierop terug.

10 OVERWEGINGEN TAXATIES

10.1 Definitie waardebegrip

Wij hanteren de volgende definitie:

Marktwaarde

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

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.

10.2 Peildatum

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

10.3 De manier waarop het risico op planschade wordt vastgesteld

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

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

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

10.4 Geldigheid en geldigheidsduur

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

- 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.

10.5 Geraadpleegde bronnen voor het bepalen van het waardeniveau

Om het waardeniveau te bepalen, zijn wij nagegaan of er in de directe omgeving van het plangebied objecten zijn verhuurd. Hiervoor hebben wij gebruik gemaakt van de mogelijkheden van Funda in business. Voorts is van belang dat de mogelijk te treffen objecten overwegend kantoorgebouwen betreffen. We noemen de volgende referentieobjecten:

Adres	Oppervlakte in m ² VVO	transactiedatum	Huurprijs in €
Antonio Vivaldistraat 2-8	656	06-03-2019	285/m ² /jaar*

*Laatst bekende vraagprijs

Markt

Voor de beeldvorming hebben wij de bekende websites van aanbieders van onroerend goed bekeken om na te gaan of er in de omgeving van het te taxeren vastgoedobject relevante objecten te huur of te koop worden aangeboden.

Funda in business

Volgens Funda in business werden er, tijdens het samenstellen van dit rapport, nabij het te taxeren vastgoedobject de volgende relevante objecten aangeboden.

Adres	Oppervlakte in m ² VVO	Vraagprijs / huurprijs in €
B. Strozilaan 336-338	621	265
De Boeelaan 7	1.162	265
De Boeelaan 7	2.575	275
Gustav Mahlerplein 117	1.014	305
De Klencke 10/12	1.577	340

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 ruimte in de gemeente Amsterdam op de Zuidas bevinden zich in een bandbreedte van ongeveer € 250,--/m² tot € 425,--/m² per jaar (Bron: Factsheet Kantorenmarkt Cushman & Wakefield medio 2018). In dit advies bepalen wij de huurwaarde op € 300,--/m²/jaar.

Rendementen 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 kantoorruimte in de gemeente Amsterdam die zijn gelegen op de "beste locaties" bevinden zich in een bandbreedte van ongeveer 3,5 % tot 6 % (Bron: Factsheet Kantorenmarkt Cushman & Wakefield medio 2018). In dit advies bepalen wij het bruto aanvangsrendement op 5,75 %. Dit komt ongeveer overeen met factor 17.39

Taxatiemethode

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. Deze methode wordt gebruikt om de verkoopwaarde vrij van huur en gebruik van courante onroerende zaken te bepalen. Hiervoor worden bekende transactiegegevens gebruikt. De gerealiseerde verkopen worden met elkaar vergelijkbaar gemaakt door de gegevens te analyseren. De resultaten van de analyse worden vergeleken met de te taxeren onroerende zaak door middel van de geconstateerde bedragen per m² of m³. Ook kan in geschikte situaties de te taxeren onroerende zaak direct worden vergeleken met één of meerdere geschikte referenties.

In het kader van risicoanalyses werken wij overwegend met een vereenvoudigde taxatiemethodiek waarbij wij onder andere de effecten met betrekking tot de erfpacht buiten beschouwing hebben gelaten. De opgenomen verkorte berekening worden gebruikt om opdrachtgever een indruk van het risico op planschade 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 het intuïtief oordeel.

11 BEOORDELING CLUSTERS

Cluster	Adres
1	De EY-toren ten westen van het plangebied

Dit kantoor(verzamel)gebouw aan de Antonio Vivaldistraat 148-150 ligt ten noorden van het plangebied en is met één zijde volledig daarop gericht. Het gebouw bestaat uit een dubbele hoge toren en een laagbouw deel direct langs het plangebied.



Beoordeling

Door de aanzienlijke toename van de bouwmassa direct naast dit gebouw zal het zicht aanzienlijk veranderen. Daarnaast zal daardoor sprake zijn van schaduwwerking c.q. beperking van de lichtinval. Ook zal sprake zijn van inkijk in het gebouw vanuit een ander gebouw op korte afstand, waardoor de privacy in het gebouw kan worden beïnvloed. In beginsel is een kantoorgebouw daar echter niet of minder gevoelig voor. Doordat op zeer korte afstand naast dit gebouw een toren wordt gerealiseerd wordt het verder “ingesloten”.

De zichtlocatie van het gebouw wordt niet of nauwelijks aangetast aangezien het voorgenomen gebouw niet tussen het object uit dit cluster en de snelweg A10 wordt opgericht.

Voorts kunnen de meer ingesloten ligging en de toename van (verkeers)hinder als gevolg van de intensivering van het gebruik in het gebied leiden tot onder meer een verminderde situeringswaarde.

Hoewel de gebruiks- en exploitatiemogelijkheden van het kantoorgebouw naar verwachting gelijk blijven en een kantoorbestemming minder gevoelig is voor de in paragraaf 6.2 genoemde nadelige aspecten, zijn wij van mening dat voor dit object toch sprake zal zijn van een fors planologisch nadeel.

Anderszins verzekerd

Wij hebben eerder geconcludeerd dat dit onderwerp niet aan de orde is.

Normaal maatschappelijk risico

Zoals eerder overwogen is niet uit te sluiten dat in een concrete planschade procedure op grond van artikel 6.2 lid 1 Wro een hogere aftrek wegens normaal maatschappelijk risico zal kunnen worden toegepast dan het forfait van 3% als bedoeld in lid 2 van dat artikel.

Voor de huidige ontwikkeling kunnen wij dat echter nog niet met zekerheid stellen, daar de jurisprudentie op dit punt nog in beweging is en het toepassen van een hogere drempel de nodige procesrisico's kent. Daarom hanteren wij een aftrek van 3% van de waarde van de objecten.

Taxatie van de omvang van het nadeel

Door de voorgenomen verandering kunnen wij thans niet uitsluiten dat een deel van het kantoorgebouw enig nadeel zal ondervinden van de nieuwbouw. Volgens informatie op internet bedraagt de verhuurbare vloeroppervlakte circa 25.872 m². Volgens de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) bedraagt het verhuurbare vloeroppervlakte circa 25.394 m². Wij stellen overigens vast dat in casu sprake is van een planschaderisicoanalyse. Omdat het juist gaat om het inzichtelijk maken van het maximale planologische risico, hanteren wij als uitgangspunt voor de taxatie in dit advies een verhuurbare vloeroppervlakte van circa 25.872 m².

Wij schatten, aan de hand van een vereenvoudigd model, dat de huurprijs gemiddeld zal dalen met 30/m²/p.j. Dit komt neer op een daling van de huur van afgerond 25.872 m² x € 30/m²/p.j. = € 775.000,-/jaar. Deze lagere huurwaarde per jaar zorgt voor een lagere marktwaarde.

BAR METHODE			
Onderdeel	Opp.	€/m ²	Huurdaling
Huurdaling	25.872	30	776.160
Bruto aanvangsrendement	5.75		
Factor	17.39		
Afronding			2.578
Theoretische waardedaling			13.500.000

Van het gebouw heeft naar verwachting ongeveer 40% een relatie met relevante deel van het plangebied. Hierdoor stellen wij de waardedaling op 0,4 x € 13.500.000,-- is:

€ 5.400.000,--

Het normaal maatschappelijk risico stellen wij op 3% van de waarde van het gehele onroerende goed, hetgeen neerkomt op ongeveer:

€ 4.050.000,--

Te vergoeden planschade

€ 1.350.000,--

Actieve risicoaanvaarding

De ontwikkeling was ten tijde van de aankoop door de huidige eigenaar op 13 december 2013 hoogst waarschijnlijk voorzienbaar op basis van de Structuurvisie Amsterdam 2040, zodat naar verwachting de waardedaling voor rekening van die partij dient te blijven.

Cluster	Adres
2	EMA-toren ten noordoosten

Dit kantoorobject ligt ten noordoosten van het plangebied en wordt deels daarvan gescheiden door de Domenico Scarlattilaan en deels door de kantoorobjecten aan de Barbara Strozziilaan 201 t/m 229.



Zoals wij eerder hebben geconstateerd zijn kantoren in beginsel minder gevoelig voor de in paragraaf 6.2 genoemde nadelige aspecten. Bovendien is het kantoorgebouw van de EMA zodanig ten opzichte van het plangebied gesitueerd dat mede door de tussengelegen bebouwing, de relatie met het plangebied beperkt is. Wij merken echter wel op dat voor een klein gedeelte van het object sprake kan zijn van een beperking van het uitzicht. De zichtlocatie van het gebouw wordt niet of nauwelijks aangetast, aangezien het voorgenomen gebouw niet tussen het object en de snelweg A10 wordt opgericht.

Hoewel de gebruiks- en exploitatiemogelijkheden van het kantoorgebouw naar verwachting gelijk blijven en een kantoorbestemming minder gevoelig is voor de in paragraaf 6.2 genoemde nadelige aspecten, zijn wij van mening dat voor dit object toch sprake zal zijn van een fors planologisch nadeel.

Anderszins verzekerd

Wij hebben eerder geconcludeerd dat dit onderwerp niet aan de orde is.

Normaal maatschappelijk risico

Zoals eerder overwogen is niet uit te sluiten dat in een concrete planschade procedure op

grond van artikel 6.2 lid 1 Wro een hogere aftrek wegens normaal maatschappelijk risico zal kunnen worden toegepast dan het forfait van 3% als bedoeld in lid 2 van dat artikel.

Voor de huidige ontwikkeling kunnen wij dat echter nog niet met zekerheid stellen, daar de jurisprudentie op dit punt nog in beweging is en het toepassen van een hogere drempel de nodige procesrisico's kent. Daarom hanteren wij een aftrek van 3% van de waarde van de objecten.

Taxatie van de omvang van het nadeel

Door de voorgenomen verandering kunnen wij thans niet uitsluiten dat een deel van het kantoorgebouw enig nadeel zal ondervinden van de nieuwbouw. Volgens informatie in de op internet (Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) bedraagt de verhuurbare vloeroppervlakte circa 33.994 m², zijnde 34.000 m² VVO afgerond. Wij schatten, aan de hand van een vereenvoudigd model, dat de huurprijs gemiddeld zal dalen met 20/m²/p.j. Dit komt neer op een daling van de huur van afgerond 34.000 m² x € 20/m²/p.j. = € 680.000,-- /jaar. Deze lagere huurwaarde per jaar zorgt voor een lagere marktwaarde.

BAR METHODE			
Onderdeel	Opp.	€/m ²	Huurdaling
Huurdaling	34.000	20	680.000
Bruto aanvangsrendement	5.75		
Factor	17,39		
Theoretische waardedaling (afgerond)			11.825.000

Van het gebouw heeft naar verwachting ongeveer 20% een relatie met relevante deel van het plangebied. Hierdoor stellen wij de waardedaling op 0,2 x € 11.825.000,-- is:

€ 2.365.000,--

Het normaal maatschappelijk risico stellen wij op 3% van de waarde van het gehele onroerende goed, hetgeen neerkomt op ongeveer:

€ 5.310.000,--

Te vergoeden planschade

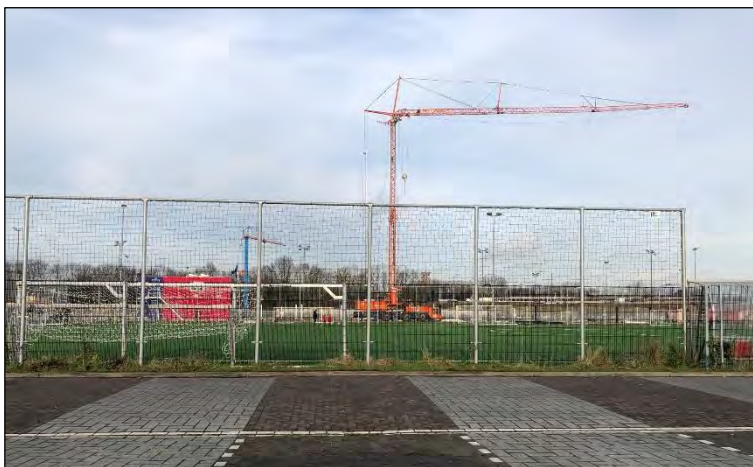
Nihil

Actieve risicoaanvaarding

Voorts merken wij ten aanzien van dit object op dat de huidige eigenaar het object op 4 mei 2018 in eigendom heeft verkregen, zodat er vooralsnog geen sprake is van aan die partij tegen te werpen voorzienbaarheid bij de aankoop van het object. Hiervoor is met name het bestemmingsplan “Zuidas-Vivaldi” van belang, aangezien het ontwerp van dat bestemmingsplan voor de eigendomsverkrijging ter inzage is gelegd (op 5 november 2015). Wij hebben eerder geconstateerd dat in dit bestemmingsplan het plangebied een kantoorbestemming heeft verkregen, zonder relevante bouwmogelijkheden.

Cluster	Adres
4	Voetbalvelden van AFC ten westen en de Keet Zuidas aan de Hector Berliozlaan 2

De ten noordwesten van het plangebied gelegen gronden met opstal zijn thans in gebruik door de gemeente Amsterdam.



Beoordeling

De onroerende zaken uit dit cluster zijn in beginsel niet tot minder gevoelig voor de in paragraaf 6.2 genoemde nadelige aspecten. De gronden en (tijdelijk) gebouw zijn eigendom van de gemeente zodat wij deze, in overleg met opdrachtgever, verder buiten beschouwing kunnen laten. Gelet hierop zal geen voor tegemoetkoming in aanmerking komende planschade ontstaan voor dit cluster.

12 CONCLUSIE

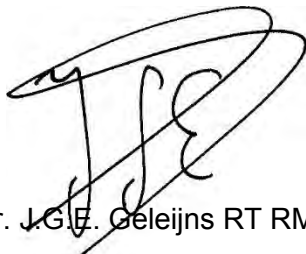
De op basis van artikel 6.1 Wro te vergoeden indirecte planschade taxeren wij op:

Cluster	Adressen	Planschade- risico € (Bruto)	risicoaanvaarding	Planschade risico €
1	EY-toren ten noorden	1.350.000	Ja	Nihil
2	EMA-toren ten noordoosten	Nihil	n.v.t.	Nihil
3	Voetbalvelden van AFC ten westen en de Keet Zuidas aan de Hector Berliozlaan 2	Nihil	n.v.t.	Nihil
Totaal		1.350.000		Nihil

Actieve risicoaanvaarding

Gelet op voorgaande kan naar verwachting de voor in cluster 1 geraamde planschade wegens voorzienbaarheid voor rekening van de eigenaar van het betreffende object worden gelaten. Dit standpunt kan verder worden versterkt indien nog ontbrekende publicatiegegevens van relevante documenten worden achterhaald.

Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken,



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