



SAOZ

ADVISEUR IN ONROERENDE ZAKEN

RISICOANALYSE PLANSCHADE

met betrekking tot het project Amstelstation
blok A te Amsterdam.

CONCLUSIE

De te vergoeden planschade taxeren wij op:

Opdracht: 3139870
Datum: maart 2012
Adviseur: mr J.G.E. Geleijns RT
Referentie: 2011-06

STICHTING ADVIESBUREAU ONROERENDE ZAKEN

KRUISPLEIN 25 • 3014 DB ROTTERDAM • POSTBUS 29196 • 3001 GD ROTTERDAM • T 010 - 469 3899
F 010 - 413 6768 • INFO@SAOZ.NL • WWW.SAOZ.NL • ING 508019 • DTW NL002767661B01 • KVK 41126679

PLANSCHADE • RISICOANALYSE • NADEELCOMPENSATIE • TAXATIE • GRONDVERWERFING • ONTEIGENING • MILIEUSCHADE • GRONDBELEID

INHOUDSOPGAVE

1	UITGANGSPUNTEN	3
1.1	Opdracht	3
1.2	Gesprek	3
1.3	Ontvangen stukken	4
1.4	Conceptadvies	4
2	PLANGEBIED	7
2.1	Kadastrale gegevens	7
2.2	Zakelijke rechten	8
3	WETGEVING EN JURISPRUDENTIE	9
3.1	Wet ruimtelijke ordening	9
3.2	Rechtspraak	10
4	VIGERENDE PLANOLOGIE	11
5	NIEUWE PLANOLOGIE	13
6	VERGOEDBAARHEID	16
6.1	Onderdelen vergoedbaarheid	16
6.2	Beoordeling actieve risicoaanvaarding	17
7	OVERWEGINGEN PLANOLOGIE EN INVLOEDSSFEER	19
7.1	Selectie van relevante aspecten	19
7.2	Kwalificatie van de relevante en nader te beoordelen aspecten	22
7.3	Invloedssfeer	22
8	OVERWEGINGEN TAXATIES	23
8.1	Definitie waardebegrip	23
8.2	Peildatum	23
8.3	De manier waarop het risico op planschade wordt vastgesteld	23
8.4	Geldigheid en geldigheidsduur	24
8.5	Geraadpleegde bronnen voor het bepalen van het waardeniveau	24
9	BEOORDELING AMSTELGEBOUW	27
10	CONCLUSIE	32

1 UITGANGSPUNTEN

1.1 Opdracht

Op 18 januari 2012 heeft de gemeente Amsterdam de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken te Rotterdam, hierna afgekort tot SAOZ, verzocht een risicoanalyse planschade uit te brengen met betrekking tot het project Amstelstation blok A. Het project bestaat uit het realiseren van een kantoorgebouw.

1.2 Gesprek

Op 26 januari 2012 zijn de relevante gegevens doorgenomen. Namens opdrachtgever waren aanwezig mevrouw ir. M.C. Hoevenaar M.C.D. en mevrouw H. Gleijm. SAOZ werd vertegenwoordigd door haar deskundige mr J.G.E. Geleijns RT.

In het algemeen is gesproken over de opdrachtverlening, de ontvangen stukken, de ligging plangebied, de beschikbare kadastrale gegevens en de bouwplannen.

De akte van uitgifte in erfpacht zou relevant kunnen zijn in verband met passages over het eventuele openbare karakter van de uitritten.

De vigerende bestemming ter plaatse van het plangebied is doorgenomen en de gemeente gaat de planologische gegevens verder aanvullen.

Het voorgenomen bouwplan (Blok A) bestaat op basis van het mailbericht van 13 december 2011 en het gesprek uit:

- een gemengd programma;
- hoofdbestemming kantoorruimte;
- pal naast kantoorgebouw van Altera;
- geprojecteerd op gemeentegrond;
- de nieuwbouw krijgt een eigen ontsluiting;
- hoogte ongeveer 35 m¹ tot 45 m¹.

De situatie met betrekking tot de huidige in- en uitritten van het parkeerdek voor bezoekers van Altera wordt bestudeerd. Het bouwblok zit tegen de grens van deze uitritten aan. De bereikbaarheid zal worden gegarandeerd. Mogelijk is een bouwkundige aanpassing nodig. Deze kosten maken geen onderdeel uit van dit advies en worden apart

berekend. Gebruikers van overige parkeergelegenheid maken gebruik van de entree aan de achterzijde van het gebouw. Deze is te bereiken via de B. Russellstraat.

Tot slot is besproken dat de bouwplannen in samenwerking met Altera zijn gemaakt, dat er al jarenlang over het project wordt gesproken, dat de ontwikkeling van blok A is aangeboden aan Altera en dat zij de voorwaarden niet hebben geaccepteerd.

1.3 Ontvangen stukken

Ten behoeve van het opstellen van deze risicoanalyse planschade hebben wij de nodige stukken ontvangen.

1.4 Conceptadvies

Op 14 februari 2012 hebben wij het conceptadvies aan opdrachtgever verzonden.

Opdrachtgever heeft per mailbericht van 19 februari 2012 opmerkingen gemaakt over het conceptadvies. De reactie was van deels van redactionele aard en het conceptadvies is naar aanleiding van het commentaar aangepast. De reactie was ook inhoudelijk van aard. Wij hebben het conceptadvies in het licht van de opmerkingen opnieuw overwogen. Hierna reageren wij op de reactie.

Mogelijkheden om schade te voorkomen of te beperken

De gemeente stelt dat de eigenaar de schade wel kan beperken door de bouwenvelop overeenkomst die de gemeente heeft aangeboden te accepteren. Altera heeft meegewerkt aan de plannen en er is gedurende enkele jaren over deze ontwikkeling gesproken.

Wij zijn in deze zaak van mening dat in ieder geval sprake is van het voeren van gesprekken, onderhandelen, meewerken aan de ontwikkeling en het niet aanvaarden van het aanbod. Bovenstaande betreft privaatrechtelijk handelen. Daar geven wij in dit advies geen mening over. In de praktijk wordt dit artikel overigens weinig gebruikt. Als voorbeeld noemen wij een exploitant van een winkel die tegen beter weten in toch nog werknemers aanneemt, voorraden koopt en zijn zaak gaat verbouwen. Hierdoor neemt de schade in beginsel toe en dan kan onder omstandigheden een beroep worden gedaan op dit artikel. In het planschadetraject zal dit onderwerp nader moeten worden onderzocht.

Actieve risicoaanvaarding

De gemeente wijst er op dat het verslag van de stadsdeelraadvergadering van 10 december 1997 op de gebruikelijke wijze is vooraangekondigd, waarschijnlijk is gepubliceerd en dat het verslag verwijst naar een nota van uitgangspunten Amstelstation/Eenhoorn.

Een risicoanalyse planschade advies is door zijn aard niet in alle gevallen geschikt voor de beoordeling van voorzienbaarheid. Zodra geen sprake is van overduidelijke voorzienbaarheid verschuift deze beoordeling naar het planschadetraject. Enkel na beoordeling van alle relevante stukken en het horen van partijen kan meer duidelijkheid worden verkregen. Zekerheid ontstaat pas na een rechtelijke uitspraak. In dit advies handhaven wij onze mening dat in het kader van dit advies nog geen mening kan worden gevormd over dit onderwerp.

Saldering met gunstige aspecten

In hoofdstuk 7 selecteren wij de in deze zaak relevante aspecten en in het conceptadvies gaven wij aan dat er feitelijk wel gunstige effecten zijn maar dat deze niet onder een planologische noemer vallen. We dienen uit te gaan van de planologische mogelijkheden. Dat houdt in dat kwalificaties zoals: braakliggend terrein, onduidelijk groen, verwaarloosd voetbalveldje, enzovoort in planologisch opzicht geen betekenis toekomt.

Prijsniveau en opgenomen schets van het aanbod

In paragraaf 8.5 hebben wij een schets opgenomen van kantoorgebouwen die thans woorden aangeboden en die een bepaalde relatie hebben met het openbaar vervoer. De gemeente heeft aangegeven waarom deze objecten niet goed vergelijkbaar zijn met het Amstelgebouw. Tot een bepaalde hoogte zullen verschillende personen inderdaad een andere selectie kunnen maken en is de schets vatbaar voor discussie. De schets is echter niet bedoeld om te worden gebruikt als directe referentie voor de huurwaarde. Het laat enkel zien dat dergelijke huurprijzen in een ruimere omgeving worden gevraagd. Daarna zoomen wij in op de directe omgeving van het gebouw en vervolgens bekijken wij de transacties binnen het gebouw.

De gemeente vraagt SAOZ nogmaals naar de in het concept genoemde bandbreedte te kijken. Het huurprijsniveau van de betere kantoorruimte langs de Wibautas bedraagt volgens onze gegevens indicatief € 175,-/m² tot € 200,-/m². Dit komt overeen met de stelling van de gemeente dat de huren in de directe omgeving bijna allemaal onder de

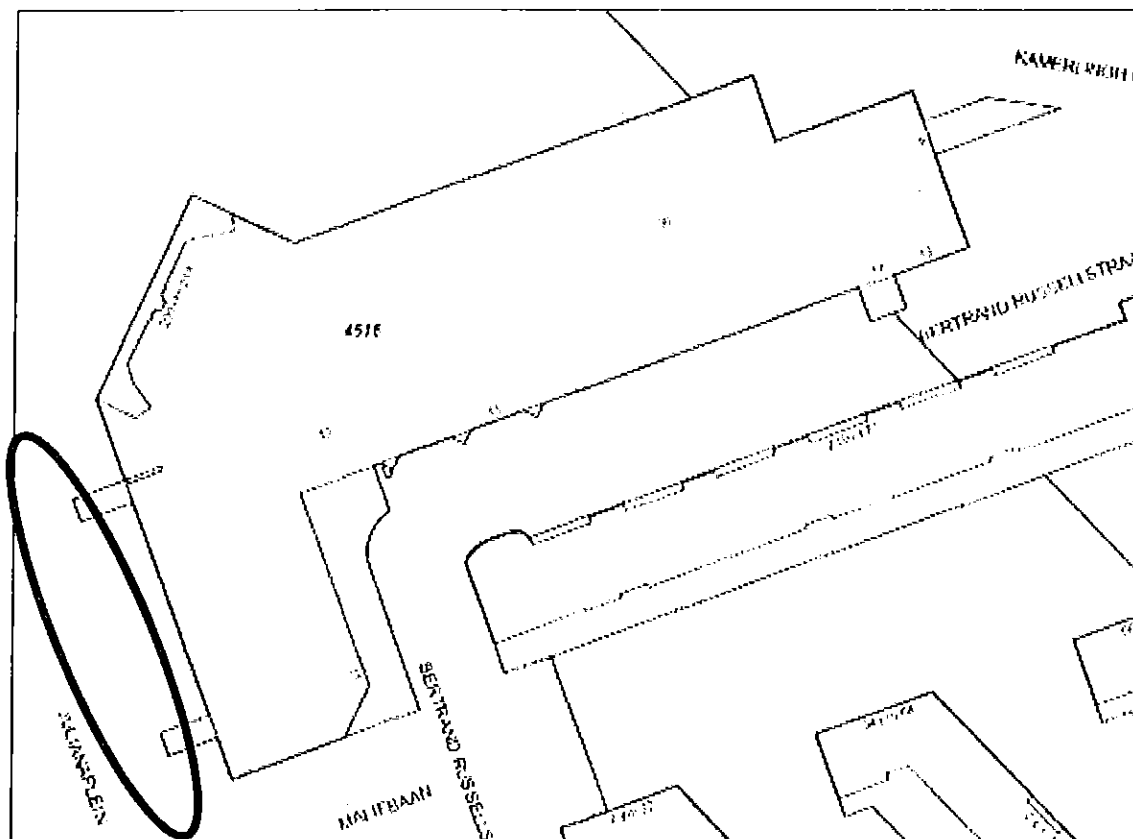
€ 200,--/m² liggen. Wel merken wij op dat thans (in ieder geval na 2009) sprake zal zijn van incentives zodat de genoemde huurwaarden in de praktijk wat lager zullen liggen dan € 200,--/m². In de conceptfase hebben wij rekening gehouden met een korting van de huur met 20% of gedurende een huurperiode van 5 jaar 1 jaar huurvrij. Het zal duidelijk zijn dat het achterhalen van huurtransacties, het beoordelen van de daadwerkelijke effectieve huurprijs en het vergelijken van huurwaarden van verschillende gebouwen in de huidige markt niet eenvoudig is. Ten aanzien van Groupon Netherlands wordt bij de huurtransacties een huurbedrag van € 250,--/m² genoemd maar onduidelijk is of dit een bruto bedrag betreft of een effectieve huur. De ligging, aard van de bebouwing, onderhoudsniveau, parkeergelegenheid en ligging ten opzichte van het station achten wij met betrekking tot het Amstelgebouw dusdanig dat, vergeleken met andere gebouwen langs de Wibautas, enigszins hogere huurprijzen mogelijk zijn. Wij hebben na heroverweging de bandbreedte van de effectieve huur van het Amstelgebouw naar beneden bijgesteld en schatten deze thans afgerond op € 160,-- tot € 200,--/m². Het verschil in huurwaarde per m² verlagen wij van € 60,--/m² tot € 50,--/m².

Afbakening beïnvloedde meters

Wij zijn van mening dat de relevante verandering plaatsvindt in de gebouwdelen A en B. De gemeente vraagt om een toelichting waarom gebouwdeel B geheel wordt beïnvloed terwijl dit gedeelte zijdelings op het station is gericht. Wij hebben het gebouw niet van binnen gezien en bij de beoordeling hebben wij gebruik gemaakt van plattegronden. De secundaire ruimten zoals trappen, liften en toiletgroepen hebben wij buiten beschouwing gelaten. Het complex is in verschillende onderdelen te scheiden. Wij zijn op dit moment van mening dat in gebouw B op de verdiepingen per laag sprake is van een eenheid. Wij hanteren het uitgangspunt dat zodra een significant deel van een dergelijke eenheid wordt beïnvloed, de gehele huurwaarde wordt aangetast.

2 PLANGEBIED

Het plangebied is op 26 januari 2012 opgenomen. De locatie en de omliggende onroerende zaken zijn vanaf de openbare weg bekeken. Er is niet over de ontwikkeling gesproken met eigenaren en of bewoners van nabij gelegen onroerende zaken.



Figuur 1 ligging plangebied

De locatie wordt begrensd door het Prins Bernardplein en de Gooiseweg in het noorden, het Amstelgebouw en de B. Russellstraat in het oosten en het Julianaplein in het westen. Ten tijde van de opname bestond het plangebied uit een openbaar gebied.

2.1 Kadastrale gegevens

Wij hebben op 25 januari 2012 van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers, de kadastrale gegevens ontvangen. Deskundige heeft, behalve door het opvragen van de kadastrale informatie, geen titelonderzoek gedaan naar eventueel aanwezige zakelijke rechten. Het plangebied is eigendom van de gemeente Amsterdam.

Het naastgelegen kantoorgebouw is kadastraal bekend als:

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte in m ²
Watergraafsmeer	A	4518	7.020

2.2 Zakelijke rechten

Het genoemde kantoorgebouw is eigendom van:

Naam	Vestigingsplaats
Altera Vastgoed N.V.	Amstelveen

De grond is eigendom van de gemeente Amsterdam en is belast met erfpacht. Het parkeren, laden en lossen dient geheel op eigen terrein te geschieden. Het is erfpachter geoorloofd om een laad- en losplaats aan te leggen. Het is geoorloofd een verbinding aan te leggen tussen de meest oostelijke in- en uitritten van de parkeergarage en de afrit van de Gooiseweg. Dit betreft niet de in- en uitritten nabij het in dit advies te beoordelen plangebied. De gearceerde terreingedeelten, welke bestaan uit de in- en uitritten aan de zijde van het plangebied en nabij de B. Russellstraat, hebben een openbare bestemming. Erfpachter moet gedogen dat de gemeente op, in of onder deze gronden kabels, leidingen, buizen of andere voorwerpen legt.

3 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. Relevant voor deze vergelijking zijn de Wet ruimtelijke ordening en de rechtspraak over planschade.

3.1 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 aangezien 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.

In afdeling 6.1 Wro zijn voorts bepalingen gewijd aan:

- het normaal maatschappelijk risico. Twee procent van de waarde van de onroerende zaak blijft bij planschade als gevolg van ontwikkelingen in de omgeving voor rekening van aanvrager (6.2);
- de aspecten voorzienbaarheid en schadebeperking (6.3);
- het heffen van een recht van een aanvrager om vergoeding van planschade met een omvang van € 100,-- tot € 500,-- (6.4);
- de mogelijkheid tot het aangaan van een planschadeovereenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer (6.4a);
- de vergoeding van de redelijkerwijs gemaakte kosten van bijstand en wettelijke rente aan de aanvrager om een planschadevergoeding (6.5).

3.2 Rechtspraak

Aan de hand van rechterlijke uitspraken wordt inhoud gegeven aan de wetsartikelen die betrekking hebben op de tegemoetkoming in de planschade. Uit de jurisprudentie wordt een juridisch kader afgeleid waarbinnen de planologische vergelijking dient te 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. Derhalve zijn niet de oude en nieuwe feitelijke situatie van belang, doch hetgeen op grond van de planologische regimes maximaal kon/kan worden gerealiseerd (bijv. ABRS 30 maart 2011, nr. 201007556/1/H2, Rotterdam);
- overgangsrechtelijke situaties dienen in beginsel buiten beschouwing te worden gelaten (bijv. ABRS 28 maart 2007, nr. 200607004/1, Het Bildt);
- de schade ontstaat op het moment van inwerkingtreding van de nieuwe maatregel (bijv. ABRS 15 januari 2003, nr. 200200065/1, Heerde);
- planologische nadelen kunnen (geheel of gedeeltelijk) worden gecompenseerd met planologische voordelen die voortvloeien uit hetzelfde planologische regime (bijv. ABRS, 20 december 2006, Hoogeveen, 200602817/1; ABRS 30 mei 2007, Valkenswaard, zaaknummer 200609350/1; ABRS 4 februari 2009, Nederweert, 200801775/1);
- de voorzienbaarheid dient te worden bepaald aan de hand van hetgeen een belanghebbende ten tijde van de aankoop van zijn woning kon weten (bijv. ABRS 27 juni 2007, nr. 200605214/1, Montfoort);
- de voorzienbaarheid dient te worden gebaseerd op uit van overheidswege openbaar gemaakte beleidsinformatie (bijv. 25 januari 2006, nr. 200502010/1, Hengelo; ABRS 16 december 2009).

4 VIGERENDE PLANOLOGIE

Het vigerende bestemmingsplan vormt, samen met eventuele vrijstellingen en/of ontheffingen, de basis voor onze planologische vergelijking. Hierbij houden we rekening met de maximale mogelijkheden van het vigerende planologische regime.



Figuur 2 deel van de vigerende planologie

Plangebied

Het plangebied ligt in de bestemmingsplannen: Julianapark 1991, Eenhoorn II – 1962 en het uitbreidingsplan Watergraafsmeer 1939. De bestemming van de onderhavige locatie bestaat op basis van deze drie plannen uit:

- Openbare ruimte;
- Park en Rijweg;
- Rijweg en Voetpad.

De verwerkte gegevens hebben wij ontvangen van de gemeente Amsterdam. De huidige planologische situatie, ongeacht of het ooit tot daadwerkelijke realisatie is of zou zijn gekomen, bestaat uit:

- Openbare ruimte, wegen, eventuele geluidswerende voorzieningen, fiets- en voetpaden, parkeren op maaiveld, enkele bouwwerken ten dienste van de bestemming.

We hanteren als uitgangspunt dat er geen bebouwing mogelijk is en dat er in wezen geen bouwwerken kunnen worden opgericht van enige omvang.

Tussenliggende bestemming

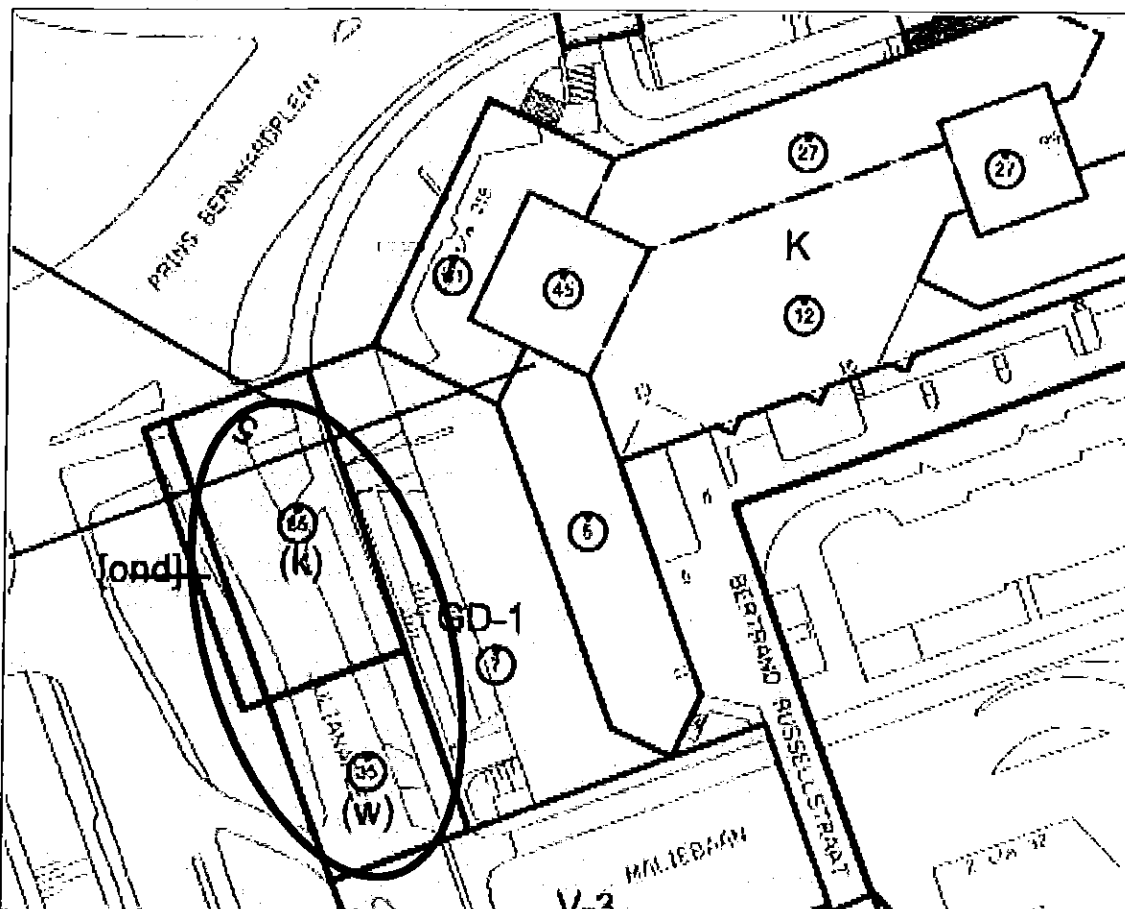
De gronden tussen het plangebied en het kantoorgebouw hebben de bestemming: Openbare ruimte, wegen, geluidswerende voorzieningen, fiets- en voetpaden, parkeren op maaiveld, enkel bouwwerken ten dienste van de bestemming, bebouwing heeft een hoogte van maximaal 5 m¹.

Kantoorgebouw

Ter plaatse van het kantorencomplex geldt de bestemming: Kantoren, kelders parkeergarage, per 75 m² een parkeerplaats, vanaf de eerste bouwlaag kantoren ten behoeve van zakelijke dienstverlening.

5 NIEUWE PLANOLOGIE

Ten tijde van het uitbrengen van deze risicoanalyse is het nieuwe planologische regime nog niet in werking getreden. De ontwikkeling zal planologisch mogelijk worden gemaakt door middel van een nieuw bestemmingsplan.



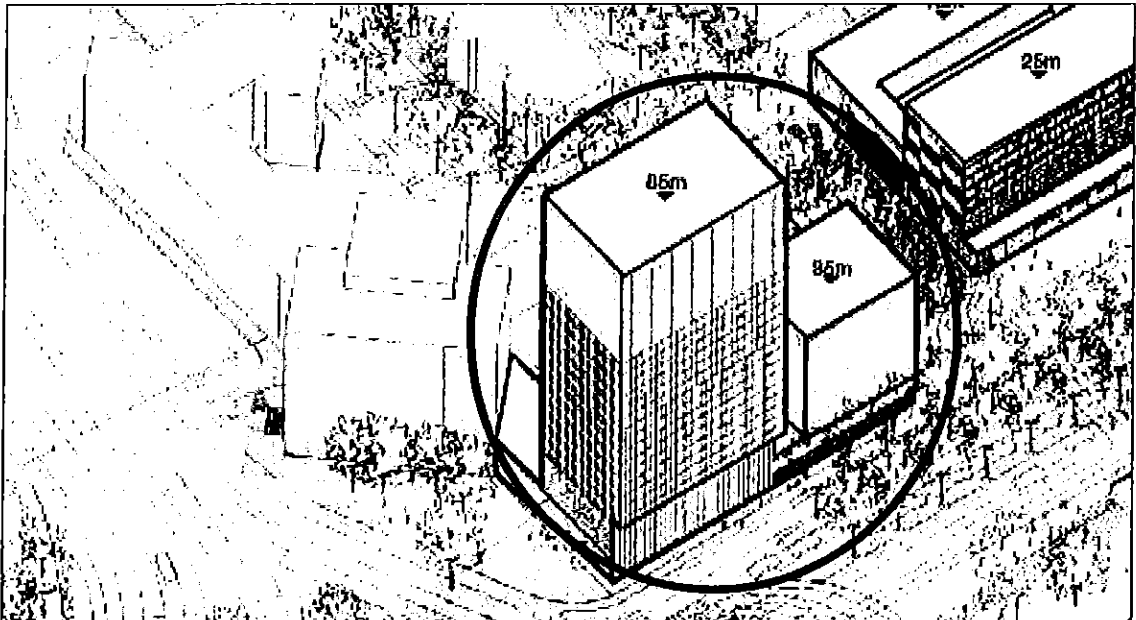
Figuur 3 plankaart bestemmingsplan Amstelstation e.o. versie 16-05-2011

Volgens de aanduidingen op de plankaart is de locatie bestemd als "Gemengd" met de nadere aanduidingen kantoor en wonen en zijn bouwhoogtes toegestaan van 85 m¹ en 35 m¹. Het plangebied dat ter vaststelling zal worden voorgedragen heeft een bouwhoogte van maximaal 45,5 m¹.

Stedenbouwkundig plan omgeving Amstelstation (1 februari 2010)

Doel is om van de omgeving van het Amstelstation een onderdeel van de stad te maken met een aangenaam verblijfsgebied voor zowel reizigers en voor mensen die in of nabij het plangebied wonen en/of werken. Het totale plangebied heeft een oppervlakte van

ongeveer 7,6 ha. en is vrijwel geheel eigendom van de gemeente. Het plan omvat 4 bouwblokken waarvan de in dit advies te beoordelen Blok A er één van is.



Figuur 4 impressie Blok A met daarachter het kantoorgebouw van Altera

De werktoren wordt omschreven als een blikvanger in de Wibautas en als een stedelijke wand in de richting van het Stationsplein. Het bestaande parkeerdek zou vervallen en de parkeergarage onder de kantoorruimte van Altera zou onder Blok A worden uitgebreid.

Zienswijze Altera aangaande bestemmingsplan Amstelstation e.o. 12 juli 201

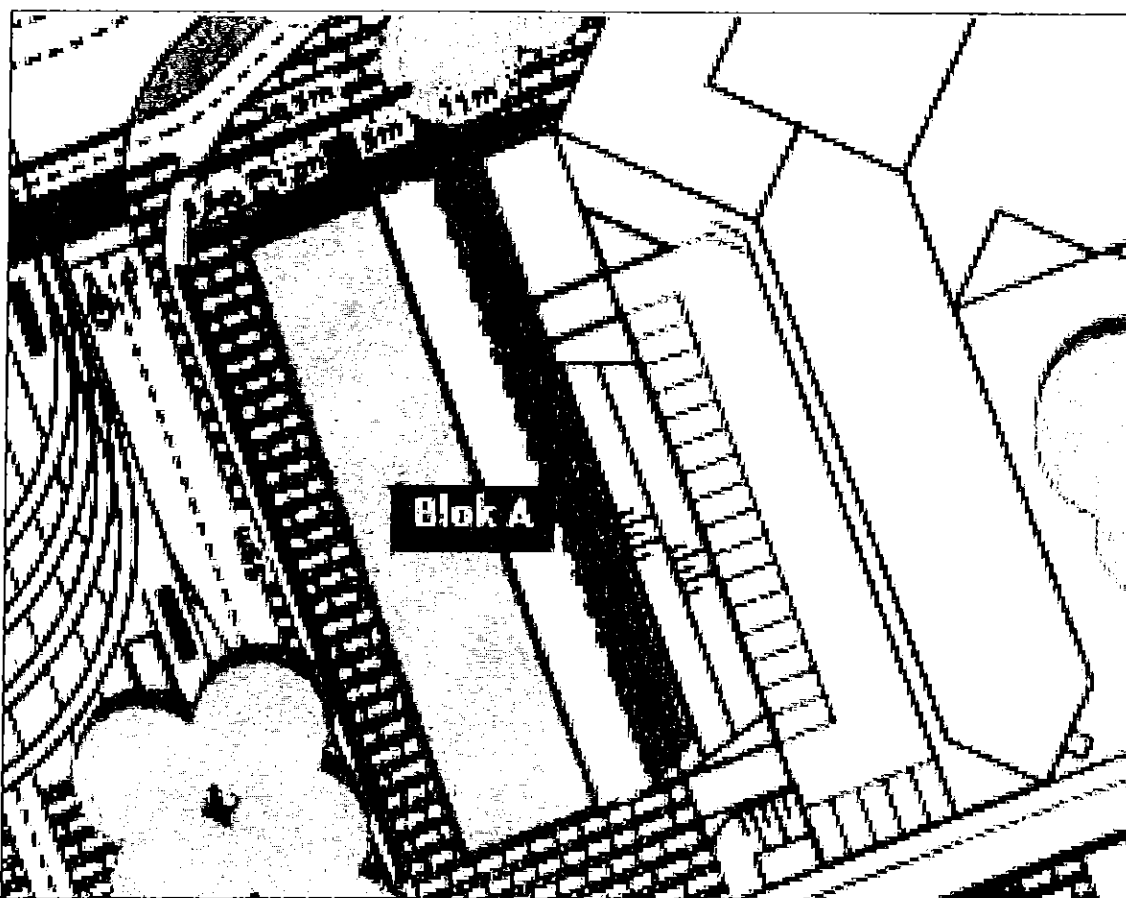
Ten aanzien van het te beoordelen plangebied vatten wij de zienswijze samen:

- de belangen van Altera zijn onvoldoende mee gewogen. Er wordt gedeeltelijk gebouwd op gronden van Altera;
- afbraak bestaand parkeerdek;
- doordat de parkeergarage van Blok A enkel bereikbaar is via de bestaande parkeergelegenheid van Altera vervalt de autonomie van het kantoorgebouw;
- het zicht op het bestaande kantoorgebouw vanaf het Amstelstation zal door de nieuwbouw verdwijnen, waardoor de exposure teniet wordt gedaan en de verhuurbaarheid en de huurwaarde wordt aangetast;
- de bestaande bouw zal schaduw- en windhinder ondervinden;
- de planschade wordt begroot op € 19.000.000,--.

Notitie Blok A: wijzigingen Blok A naar aanleiding van gewijzigde inzichten

Deze notitie bevat de volgende aanpassingen:

- het kantoorprogramma in Blok A wordt met 60% verminderd;
- de ontwikkeling moet zelfstandig van het Amstelgebouw plaatsvinden;
- het bouwblok wordt geprojecteerd op de gronden van de gemeente Amsterdam en krijgt een eigen ontsluiting.



Figuur 5 impressie bouwplan

Op basis van de beschikbare gegevens omschrijven wij de ontwikkeling als volgt:

- een gemengd programma met de hoofdbestemming kantoorruimte;
- geprojecteerd op gemeentegrond;
- de nieuwbouw krijgt een eigen ontsluiting;
- hoogte ongeveer 35 m¹ tot 45 m¹;
- afstand tot het parkeerdek 11 m¹ en bijna 25 m¹ tot het kantoorgebouw.

6 VERGOEDBAARHEID

6.1 Onderdelen vergoedbaarheid

Dit hoofdstuk is in beginsel bestemd om het onderwerp vergoedbaarheid op hoofdlijnen te beoordelen. Er zijn met betrekking tot het onderwerp vergoedbaarheid vijf deelonderwerpen te onderscheiden:

- actieve risicoaanvaarding;
- passieve risicoaanvaarding;
- anderszins verzekerd;
- mogelijkheden om schade te voorkomen of te beperken;
- normaal maatschappelijk risico.

Actieve risicoaanvaarding

Het is bestendige jurisprudentie dat ten aanzien van de vergoedbaarheid van de geleden schade het aspect van risicoaanvaarding ten tijde van aankoop van de onroerende zaak een rol kan spelen. In algemene zin kan worden gesteld dat indien voor de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan of een besluit sprake is geweest van door de overheid openbaar gemaakte beleidsvoornemens, waarin de ontwikkeling is opgenomen, (bijvoorbeeld een structuurplan, een voorbereidingsbesluit of een ter inzage gelegd bestemmingsplan) voorzienbaarheid in beginsel kan worden tegengeworpen, indien deze informatie voor aankoop van het object van aanvrager kenbaar was.

Passieve risicoaanvaarding

Het beperken of wegnemen van bebouwings- en/of gebruiksmogelijkheden op gronden van een aanvrager kan 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"). In deze zaak is geen sprake van verwijtbaar stilzitten, zodat wij dit onderwerp verder buiten beschouwing laten.

Anderszins verzekerd

Indien planschade is ontstaan kan het voorkomen dat deze schade al anderszins 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. Door geen van de eigenaren van de omliggende objecten is grond verkocht ten behoeve van de onderhavige ontwikkeling, zodat het onderwerp anderszins verzekerd niet relevant is.

Mogelijkheden om schade te voorkomen of te beperken

Op basis van artikel 6.3 Wro betrekken burgemeester en wethouders in hun beslissing de mogelijkheden van aanvrager om de schade te voorkomen of te beperken. Dit onderwerp zal in het planschadetraject nader moeten worden uitgezocht.

Normaal maatschappelijk risico

Artikel 6.2 Wro, eerste lid bepaalt dat binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade voor rekening van de aanvrager blijft. Blijkens het tweede lid van dit artikel blijft van schade in de vorm van een vermindering van de waarde van een onroerende zaak in ieder geval voor rekening van de aanvrager: 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 Wro (directe planschade). Indien sprake is van voor tegemoetkoming in aanmerking komend planologisch nadeel als gevolg van een ontwikkeling in de omgeving van een object, passen wij derhalve een 2%-aftrek toe vanwege het normaal maatschappelijk risico.

6.2 Beoordeling actieve risicoaanvaarding

In het navolgende zullen wij voor de onderwerpen actieve risicoaanvaarding op hoofdlijnen vaststellen óf, en zo ja, per welke datum, de ontwikkeling voldoende concreet in van overheidswege openbaar gemaakte stukken kenbaar is geworden. In dit kader is ons de volgende informatie verstrekt:

- verslag van de stadsdeelraadvergadering van stadsdeel Watergraafsmeer gehouden op 10 december 1997;
- samenwerkingsovereenkomst ter zake van het opstellen van een stedenbouwkundig plan voor de "Omgeving Amstelstation" van 2 december 2004.

Blijkens de akte levering ten titel van inbreng is Altera N.V. sinds ongeveer 20 januari 2000 eigenaar van het kantoorgebouw. Het verslag van de stadsdeelvergadering (1997) is van voor die datum. Bij onderdeel 15 wordt gesproken over de Nota van uitgangspunten Amstelstation/Eenhoorn. In het verslag wordt aandacht geschonken aan drie ingediende moties, welke in essentie betrekking hadden op de woningdifferentiatie, de parkeernorm en het gebruik van het Renaultgebouw. De voordracht van het dagelijks bestuur werd aangenomen. Uit dit verslag kunnen wij thans nog geen voorzienbaarheid afleiden

De samenwerkingsovereenkomst verwijst naar enkele stukken. Alle aan de overeenkomst gehechte bijlagen zijn, voor zover wij dat aan de hand van artikel 2.1 kunnen nagaan, naar verwachting van na 2000. Uit deze informatie kunnen wij geen voorzienbaarheid afleiden.

De ontvangen gegevens zijn naar onze mening op dit moment niet eenduidig. Op basis van deze informatie kunnen wij in het kader de globale beoordeling geen mening vormen over dit onderwerp.

7 OVERWEGINGEN PLANOLOGIE EN INVLOEDSSFEER

7.1 Selectie van relevante aspecten

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

Directe planschade

Deze schade doet zich in het algemeen voor als de aanwendingsmogelijkheden van het eigen perceel worden beperkt. Door het conserveren, beperken of veranderen van bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van een locatie wordt ingegrepen in de planologische aanwendingsmogelijkheden van een onroerende zaak, hetgeen op zichzelf beschouwd reeds het risico op het ontstaan van planschade met zich meebrengt.

Het in artikel 6.2 van de huidige Wro opgenomen normaal maatschappelijk risico is niet van toepassing bij directe planschade. Deze vorm van planschade wordt niet in dit advies beoordeeld.

Indirecte planschade

Deze schade doet zich voor indien, in de omgeving van het te beoordelen object, ontwikkelingen plaatsvinden die een nadelige invloed hebben op de waarde van dat object. Deze schade wordt veelal veroorzaakt door een nadelige wijziging van:

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

In dit advies beoordelen wij de indirecte planschade aan de hand van de hierna opgenomen relevante aspecten.

Karakter van de bestemming en zichtlijnen

Het plangebied kan op basis van de vigerende planologie niet worden bebouwd. In de nieuwe situatie wordt een kantoorgebouw gerealiseerd. Het karakter van het plangebied ondergaat hierdoor een duidelijke verandering. Door de te realiseren bebouwing veranderen de zichtlijnen nabij het Prins Bernardplein en het Julianaplein. Hierdoor is het Amstelgebouw niet meer direct zichtbaar vanaf het Amstelstation. Dit aspect is in beginsel relevant.

Schaduw

In het begin van de zomer komt de zon vroeg in de ochtend in het noordoosten op en bereikt de zon in haar baan (rond 13.45 uur zomertijd) de hoogste stand in het zuiden tot een hoogte van indicatief 61 graden boven de horizon en gaat laat in de avond in het noordwesten onder. Bij de wisseling van de seizoenen naar de herfst en de lente komt de zon in het oosten op en beschrijft een lagere baan met als hoogste stand in het zuiden een hoek van indicatief 38 graden boven de horizon, en gaat in het westen onder.

Eind december komt de zon in het zuidoosten op en beschrijft een lage baan aan de hemel met als hoogste stand in het zuiden tot een hoek van indicatief 15 graden boven de horizon en gaat in het zuidwesten onder. Op basis van de vigerende planologie kan in het plangebied geen relevante bebouwing worden opgericht. De nieuwbouw veroorzaakt extra schaduw waardoor het Amstelgebouw vanaf ongeveer het middaguur schaduwhinder zal ondervinden. Dit aspect is in beginsel relevant.

Privacy

De bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van de nabije omgeving van het plangebied worden ten aanzien van dit aspect niet door de bouwplannen beïnvloed. Dit komt doordat de kantoorbestemming niet bijzonder gevoelig is voor zaken zoals privacy. Naar ons oordeel hoeven we dit aspect niet nader te beoordelen.

Wijze waarop het plangebied wordt ontsloten

De zelfstandige ontsluiting van de voorgenomen bouw vindt plaats op een wijze die thans ook al tot de mogelijkheden behoort. De bereikbaarheid van het parkeerdek met 23 bezoekersplaatsen blijft gegarandeerd. De overige parkeergelegenheid bestaande uit 389 parkeerplaatsen blijft net zo als thans het geval is bereikbaar via de B. Russellstraat. Naar ons oordeel hoeven we dit aspect niet nader te beoordelen.

Verkeersbewegingen

De voorgenomen nieuwbouw zal zorgen voor extra verkeersbewegingen. Gegeven de bestaande planologische verkeerscapaciteit van de nabij het plangebied gelegen wegen zal deze extra verkeersintensiteit vlot in het algemene straatbeeld worden opgenomen. Naar ons oordeel hoeven we dit aspect niet nader te beoordelen.

Behoefte aan parkeergelegenheid

De nieuwbouw voorziet in de eigen parkeerbehoefte. Naar ons oordeel hoeven we dit aspect niet nader te beoordelen.

Concurrentie

Met betrekking tot dit aspect merken wij op dat artikel 6.1 Wro alleen ziet op planologische mutaties en niet op feitelijke veranderingen. Planologische maatregelen hebben niet als doel de onderlinge concurrentieverhoudingen in een gebied te reguleren ofwel de marktpositie van de in een bepaald gebied gevestigde bedrijven te beschermen (vgl. ABRS 19 februari 1998, Bouwmarkt Zutphen, BR 1998, p. 663). De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft in 2007 voorts twee maal overwogen dat toegenomen concurrentie weliswaar kan worden aangemerkt als een gevolg van de planologische mutatie, maar dat dit geen ruimtelijk gevolg daarvan is en dat de gestelde schade die hieruit voortvloeit niet voor vergoeding op de voet van artikel 6.1 Wro in aanmerking komt (zie ABRS 4 juli 2007, gemeente Roermond en ABRS 8 augustus 2007, gemeente Koggenland, gepubliceerd op <http://www.raadvanstate.nl/>. vgl. in dit kader ook de eerdere uitspraken ABRS 5 maart 1996, gemeente Lemsterland, AB 1996, 251, ABRS 23 april 2003, gemeente Den Haag en ABRS 14 september 2005, gemeente Venlo). Naar ons oordeel hoeven we dit aspect niet nader te beoordelen.

Milieu

De nieuwbouw omvat geen gebruiksvormen waar een relevante milieucategorie voor van toepassing zouden kunnen zijn. Verder is het Amstelgebouw niet te beschouwen als een milieugevoelig object. Naar ons oordeel hoeven we dit aspect niet nader te beoordelen.

7.2 Kwalificatie van de relevante en nader te beoordelen aspecten

De voor de omgeving nadelige ruimtelijke effecten bestaan uit:

- karakter van het gebied en zichtlijnen;
- schaduwhinder.

Gunstige en nadelige effecten veroorzaakt door dezelfde planologische mutatie kunnen na weging met elkaar worden gesaldeerd.

In deze zaak onderscheiden wij echter geen relevante positieve effecten, zodat geen saldering mogelijk is. Bij de beoordeling van de gevolgen voor het Amstelgebouw maken wij een concrete vergelijking. Hoewel het stedenbouwkundig plan "Omgeving Amstelstation" vele positieve elementen bevat, komen deze op termijn gunstige ontwikkelingen niet tot uiting bij het te beoordelen Amstelgebouw.

7.3 Invloedssfeer

Bij de behandeling van een aanvraag om tegemoetkoming in de schade, ex artikel 6.1 Wro, 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 dient te zijn van de getroffen onroerende zaak. In deze risicoanalyse beperken wij ons tot het beoordelen van gevolgen van de planologische mutatie voor het Amstelgebouw.

8 OVERWEGINGEN TAXATIES

8.1 Definitie waardebegrip

Wij hanteren de volgende definities:

De onderhandse verkoopwaarde, vrij van huur en gebruik

Dit is het meest waarschijnlijke bedrag dat bij onderhandse verkoop bij aanbidding vrij van huur en gebruik en op de voor de onroerende zaak meest geschikte wijze, na de beste voorbereiding, door de meest biedende gegadigde zou zijn besteed, waarbij de wettelijke transactiekosten voor rekening van de koper komen.

Onderhandse verkoopwaarde, in verhuurde staat

Dit is het meest waarschijnlijke bedrag dat bij onderhandse verkoop bij aanbidding in verhuurde staat en op de voor de onroerende zaak meest geschikte wijze, na de beste voorbereiding, door de meest biedende gegadigde, niet zijnde de huurder, zou zijn besteed, waarbij de wettelijke transactiekosten voor rekening van de koper komen. De genoemde wettelijke transactiekosten bestaan in dit verband uit de verschuldigde overdrachtsbelasting, de kosten verbonden aan de notariële transportakte en de kosten verbonden aan de kadastrale inschrijving van de overdracht.

8.2 Peildatum

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

8.3 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 resultante van de gemaakte planologische vergelijking. Hierbij zijn voor de taxatie van een object in hoge mate bepalend:

- het waardeniveau vóór de voorgenomen planmutatie;
- het waardeniveau ná de voorgenomen planmutatie.

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 van primair belang.

8.4 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:

- tussentijdse wijzigingen van het bouwplan;
- nieuwe wetgeving;
- veranderingen in de rechtspraak;
- nieuwe gegevens met betrekking tot het onderwerp voorzienbaarheid;
- tussentijdse transacties.

Bij gelijk blijvende feiten stellen wij de geldigheidsduur op 6 tot 12 maanden na peildatum. Afhankelijk van de marktontwikkelingen kan deze periode variëren.

8.5 Geraadpleegde bronnen voor het bepalen van het waardeniveau

We schetsen hierna een beeld van het aanbod van mogelijk vergelijkbare objecten alsmede daadwerkelijk verrichte transacties.

Aanbod kantoorruimte

Als we binnen de gemeente Amsterdam selecteren op de oppervlakte van de aangeboden kantoorruimte, faciliteiten en de ligging nabij een NS station, er rekening houden met het karakter van het te beoordelen Amstelgebouw, dan vallen binnen Amsterdam vijf locaties op:

Adres	Vraaghuurprijs in €/m ²
Gelderlandplein	225
De Boelelaan	265
Singel	225
John M. Keynesplein	195
Derkinderenstraat	160

De gemiddelde vraagprijs van de objecten die het best zijn gesitueerd ten opzichte van het openbaar vervoer bedraagt € 245,--/m². Er zijn in de gemeente Amsterdam locaties en gebouwen waar hogere huurprijzen worden gevraagd maar de onderhavige locatie is daar niet direct mee te vergelijken. De uiteindelijke transactieprijs kan uiteraard afwijken van de hiervoor genoemde vraagprijs en wij nemen deze objecten op om een beeld te schetsen van het huidige aanbod. Andere sites zoals die van DTZ en JLL geven een soortgelijk beeld.

In de directe omgeving van het Amstelgebouw worden op de website van Funda in business 2 kantoorgebouwen aangeboden. Deze zijn vanwege te huur aangeboden oppervlakten (280 m² en 546 m²) de omvang van het gehele complex, de vraaghuurprijzen (€ 99,--/m² en € 130,--/m²) en de ligging niet geschikt om te worden gebruikt als referentie.

Het Amstelgebouw zelf wordt te huur aangeboden vanaf € 250,--/m². Volgens de ten tijde van het samenstellen van dit advies beschikbare gegevens bestaat het metrage uit:

Kantoorruimte	19.000 m ²
Multifunctionele ruimte	2.500 m ²
	----- +
Totaal	21.500 m ²

Er is nog 17.200 m² te huur vanaf units van 750 m². Het gebouw is/wordt gereed gemaakt voor deelhuur. Hetgeen gegeven de huidige marktomstandigheden een logische keuze is. Parkeerplaatsen onder het gebouw worden apart gehuurd. Servicekosten bedragen € 45,--/m² per jaar plus € 15,--/m² voor het bedrijfsrestaurant

Transacties

Om het waardeniveau van het Amstelgebouw te bepalen zijn wij nagegaan of er in dit gebouw relevante transacties hebben plaatsgevonden. Wij noemen de volgende transacties:

Verhuurd aan	Datum	Oppervlakte	Verhuurprijs in €
Fortis	01-06-2005	21.700	185
Groupon Netherlands	05-01-2012	1.850	250
Intertrust	06-02-2012	4.635	Onbekend

Waardeniveau

Gegeven het bovenstaande zijn wij van mening dat een vanaf vraaghuurprijs van € 250,--/m² een reëel vertrekpunt is om de onderhandelingen met een mogelijk geïnteresseerde huurder te starten.

De transacties bieden onvoldoende duidelijkheid. Wij hebben geen inzage gehad in de huurovereenkomsten. Wij verwachten dat gegeven de vraag en aanbod omstandigheden in de regel een lagere huur wordt overeengekomen. Het is in de huidige markt verder niet ongebruikelijk om met een huurder nadere afspraken te maken over bijvoorbeeld huurvrije periodes, werkzaamheden voor rekening verhuurder en dergelijke.

De kans dat het gebouw aan één huurder wordt verhuurd is klein. In verband met de deelverhuur gelden voor diverse delen van het gebouw in wezen al verschillende huurprijzen. Ten behoeve van dit advies waarden wij de effectieve bandbreedte, ten aanzien van het huurwaardeniveau op:

€ 160,--/m² tot € 200,--/m².

9 BEOORDELING AMSTELGEBOUW

Planologische vergelijking

Dit kantoorgebouw ligt ten oosten van het plangebied en is met de gebouwdelen A en B daarop gericht. De afstand van de hoofdbebouwing tot de voorgenomen bebouwing bedraagt ongeveer 25 m¹ en tot het parkeerdek is de afstand ongeveer 11 m¹.



Figuur 6 zicht op het Amstelgebouw vanaf het Amstelstation

De huidige planologische situatie ter plaatse van het plangebied bestaat zoals eerder in dit advies genoemd uit:

- openbare ruimte, wegen, eventuele geluidswerende voorzieningen, fiets- en voetpaden, parkeren op maaiveld, enkele bouwwerken ten dienste van de bestemming.

We hanteren daarom als uitgangspunt dat er geen bebouwing mogelijk is en dat er in wezen geen bouwwerken kunnen worden opgericht van enige omvang.

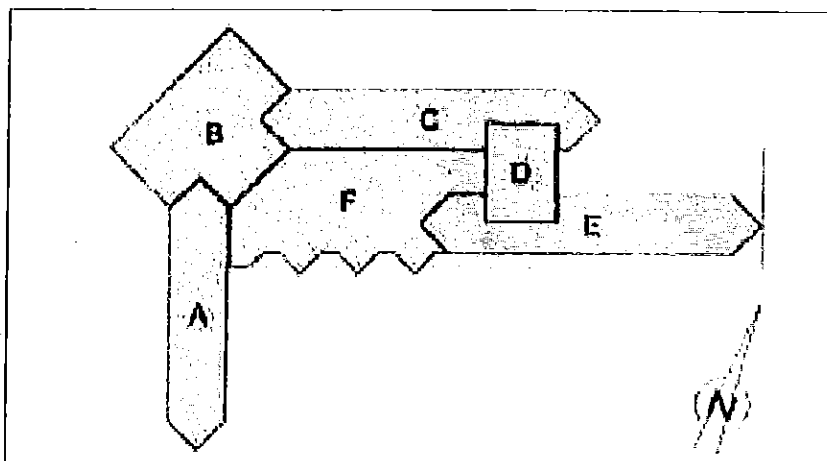
Op basis van de beschikbare gegevens hebben wij de ontwikkeling als volgt omschreven:

- een gemengd programma met de hoofdbestemming kantoorruimte;
- geprojecteerd op gemeenteground;
- de nieuwbouw krijgt een eigen ontsluiting;
- hoogte ongeveer 35 m¹ tot 45 m¹;
- afstand tot het parkeerdek 11 m¹ en bijna 25 m¹ tot het kantoorgebouw.



Figuur 7 gebouwdelen A (rechts) en B (links) alsmede op de voorgrond het parkeerdek

Door de te realiseren bebouwing veranderen de zichtlijnen nabij het Prins Bernardplein en het Julianaplein. Hierdoor zijn delen van het Amstelgebouw niet meer direct zichtbaar vanaf het Amstelstation. Deze directe relatie beschouwen wij als één van de waardebepalende elementen voor delen van het Amstelgebouw.



Figuur 8 verschillende delen van het Amstelgebouw

De gebouwdelen C, D, E en F worden al van het Amstelstationgebied gescheiden door de tussenliggende gebouwdelen A en B. Bij verhuur aan één huurder zou men nog kunnen zeggen dat de totale oppervlakte kantoorruimte in een bepaalde mate minder aantrekkelijk wordt. Door de thans noodzakelijke deelverhuur gaat deze redenering niet meer op.

De behoefte aan parkeerruimte blijft gelijk, zodat de huurwaarde van de onder het gebouw gelegen parkeergelegenheid intact blijft.

De parkeerruimte voor het gebouw blijft bereikbaar voor bezoekers. Het is in het voorbijrijden niet meer zichtbaar maar thans behoeft de route ook enige uitleg. Wij hebben geen gegevens ontvangen dat deze parkeergelegenheid een aparte huurstream oplevert. Voor zover er sprake is van nadeel zijn wij van mening dat dit is opgenomen in onze mening over de gebouwdelen A en B.

Er is tot slot ook geen relatie tussen de voorgenomen bebouwing binnen het plangebied en het gebruik en de exploitatie van het bedrijfsrestaurant.

De relevante verandering vindt derhalve plaats in de gebouwdelen A en B. Door de nieuwbouw verliezen de delen A en B de relatie met het Amstelstation en worden zij in wezen "gedegradeerd" tot overige reguliere kantoorruimte. De nieuwbouw veroorzaakt ook extra schaduw waardoor het Amstelgebouw vanaf ongeveer het middaguur schaduwhinder zal ondervinden. Deze schaduw zorgt gezien vanuit de positie van de gebruikers voor een minder prettig kantoor klimaat en heeft ook invloed op de exploitatielasten. De omstandigheid dat het parkeerdek voor bezoekers met 23 parkeerplaatsen niet meer direct zichtbaar zal zijn vanaf de nabij gelegen wegen is te beschouwen als een nadeel. De bereikbaarheid blijft echter gegarandeerd.

Aan de hand van de beschikbare gegevens hebben wij geprobeerd een schatting te maken van de oppervlakte van de gebouwdelen A en B. We hebben hierbij mede gebruik gemaakt van de aanvraag omgevingsvergunning in verband met de aanpassing van de entree van het gebouw. Deze verbouwing heeft waarschijnlijk te maken met de omstandigheid dat het gebouw in delen zal worden verhuurd. De totale te beïnvloeden oppervlakte bedraagt indicatief 6.700 m² tot 7.000 m². Er is vaak enige discussie mogelijk over de vloeroppervlakte. Wij laten de entree, vide, toiletgroepen en dergelijke ruimten

verder buiten beschouwing omdat die ruimten geen relevante hinder ondergaan. Voor de zekerheid rekenen wij verder met 7.000 m².

Gezien het vorenstaande zijn wij van mening, dat voornoemd Amstelgebouw een planologisch nadeel zal ondervinden van de onderhavige mutatie van het bestemmingsplan.

Taxatie

Bij de onderhavige taxatie dienen wij de aan de economie gerelateerde effecten zoveel mogelijk buiten beschouwing te laten. Relevant zijn de gevolgen van de planologische mutatie. Rekening houdend met de lokale omstandigheden en de huidige planologische mogelijkheden, taxeren wij de daling van de huurwaarde op € 50,--/m². Voor zover na nader onderzoek zou blijken dat bij het Amstelgebouw daadwerkelijk hogere huurprijzen kunnen worden gerealiseerd, dan de eerder door ons genoemde bandbreedte, dan heeft dat niet zonder meer een lineair effect op deze waardedaling

Ten aanzien van het bruto aanvangsrendement hanteren wij het uitgangspunt dat de effecten zijn verwerkt in de huurwaarde, zodat deze gelijk blijft.

BAR METHODE

Verschil huurwaarde/m ²	
Bruto aanvangsrendement	
Factor	
Verschil waarde/m ²	
Correctie k.k. (7%)	
Verschil waarde k.k.	
Afronding	
Verschil verkoopwaarde m ²	
Oppervlakte	
Berekende waardevermindering	
Af te ronden met	
Waardevermindering	

Omdat de canon is afgekocht tot 2040, gaan wij in dit advies niet nader in op de erfpachtsituatie.

Bovenstaande berekening is gebaseerd op de thans beschikbare gegevens en uitgangspunten. Wij hebben geen overleg gehad met de verhuurder, hebben geen inzage gehad in de huurovereenkomsten en hebben het gebouw niet van binnen gezien. Nieuwe gegevens en/of inzichten kunnen leiden tot nadere overwegingen en een andere uitkomst van dit advies. De door ons getaxeerde planschade is als volgt opgebouwd:

Amstelgebouw				
Nr.	Risico >2%	Waarde vermindering	Maatschappelijk risico	Planschade risico
	Ja			

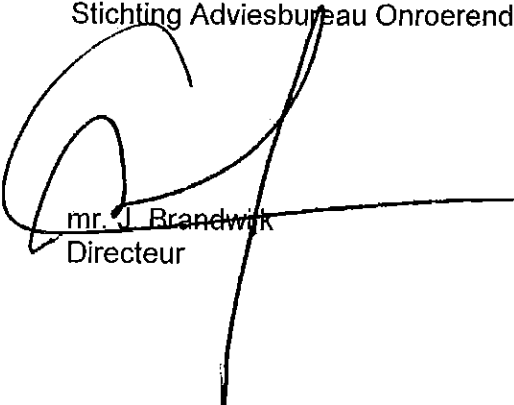
De omvang van het maatschappelijk risico ter grootte van 2% van de onderhandse verkoopwaarde, baseren wij niet op de waarde van het gehele complex maar op de waarde van de gebouwdelen A en B met ongeveer 125 toegerekende betaalde parkeerplaatsen. Dit heeft te maken met de deelverhuur en de omstandigheid dat de verschillende delen van het gebouw kunnen worden gesplitst. Het maatschappelijk risico heeft, mede door de afronding, in dit dossier enigszins een forfaitair karakter en is niet bedoeld als taxatie van de onderhandse verkoopwaarde.

10 CONCLUSIE

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

Locatie	Planschaderisico in €
Amstelgebouw	

Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken,



mr. J. Brandwijk
Directeur

