

ir. drs. R. B. J. C. van Noort

Afd. Rc	Kopie Bps
Gemeente Delft	
Rijswijk, 6 augustus 2008	
Doc./bijlage	
Productnr.	

Het College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Delft.

Betreft:
Planschade Markt 71;
Vergadering BenW 26 augustus 2008.

ONTVANGEN - 7 AUG. 2008

Geacht College,

Bij brief d.d. 24 juli j.l. ben ik ervan op de hoogte gesteld dat Uw College in de vergadering van 26 augustus a.s. een voorstel tot hernieuwde behandeling van een door mij op 6 oktober 2004 ingediend verzoek om planschade ex. art. 49 WRO bespreken zal. Ik ontvang een afschrift van het afwijzende concept-raadsvoorstel.

De duur van de onderhavige planschade-procedure, 4 jaar, heeft primair te maken met de wijze waarop de gemeente Delft mijn planschade-verzoek tot op heden behandeld heeft. Ik zal dit nader toelichten:

Voorgeschiedenis

1. Op 26 juli 2004 is een koopovereenkomst gesloten inzake het winkelpand Markt 71, waarvan mijn echtgenote en ik op dat moment eigenaar waren. Als ontbindende voorwaarde geldt de benodigde vestigingsvergunning voor een reiswinkel. Het pand staat vanaf januari 2003 te koop d.t.v. de lokaal bekende bedrijfsmakelaars Roest Staalduinen.
2. Op grond van het op 20 oktober 2003 inwerking getreden, onherroepelijk per 12 mei 2004, bestemmingsplan Binnenstad is door de gemeente Delft op basis van het ingevoerde Functie Limitering Systeem [FLS] instemming met de vestiging van een reiswinkel in het pand Markt 71 geweigerd. Terzake is op 6 september 2004 overleg gevoerd met de betrokken wethouder de heer C.L. Baljé. Deze wijst gezien de gevolgen van het ontbinden van de koopovereenkomst op de mogelijkheid tot indiening van een verzoek om planschade. Het betreffende gesprek is door mij bevestigd bij brief d.d. 17 september 2004.
3. Op 6 oktober 2004 is door mij het verzoek om planschade ingediend.
4. Op 23 november 2004 heeft de gemeenteraad het verzoek om planschade voor advies voorgelegd aan de S.A.O.Z. De S.A.O.Z. adviseert op 27 mei 2005, nader gemotiveerd op 16 september 2005, tot afwijzing van het planschade-verzoek. Pas op 23 februari 2006 is het voorstel tot afwijzing voorgelegd aan de gemeenteraad. De Planschade-verordening stelt terzake een kortere termijn. In het voorstel aan de gemeenteraad wordt, op grond van het S.A.O.Z.-advies, gesteld dat al het vorige bestemmingsplan Komplan76 vestiging van een reisbureau in het pand Markt 71 niet mogelijk maakte. Juist het vigerende bestemmingsplan Binnenstad zou volgens de S.A.O.Z., weliswaar na te verlenen vrijstelling, meer vestigingsmogelijkheden voor het pand Markt 71 bieden. Reden tot afwijzing van het planschadeverzoek.

5. Voor mij is deze afwijzing aanleiding om tegen het besluit bij de gemeenteraad bezwaar aan te tekenen. In het op 8 juni 2006 door de Adviescommissie voor bezwaarschriften uitgebracht advies wordt afstand genomen van het door de S.A.O.Z. uitgebrachte advies. Het bestemmingsplan Komplan 76 liet volgens de Commissie wel degelijk de vestiging van een reisbureau in het pand Markt 71 toe! Voorts onderschrijft de Commissie de “stelling van de reclamanten in die zin, dat het FLS de gebruiksmogelijkheden van een pand in vergelijking met het daarvoor geldende planologische regiem in aanleg kan beperken” [einde citaat]. Vervolgens stelt de Commissie, overigens tot mijn verbazing: “Reclamanten hebben echter niet aannemelijk kunnen maken dat van een ernstige beperking van deze aard sprake is”. [einde citaat]. Blijkbaar is het niet doorgaan van een koopovereenkomst als gevolg van het ingevoerde FLS-systeem de Commissie ontgaan.

6. Het afwijzend advies van de Commissie wordt door de gemeenteraad overgenomen. Vervolgens is door mij tegen deze hernieuwde afwijzing beroep aangetekend bij de Rechtbank te 's Gravenhage.

7. Vlak vóór de zitting van de Rechtbank, 6 maanden ná het uitbrengen van het gemeentelijk verweerschrift, ontvang ik middels de Rechtbank een, in opdracht van de gemeente, door het Ingenieursbureau Oranjewoud opgestelde “second opinion planschade Markt 71”. De termijn van opstelling/toezending was zó kort vóór de zitting van de Rechtbank dat mij geen gelegenheid geboden is nog vóór de zitting schriftelijk te reageren. Ik moest dat ter zitting doen. Waarom de gemeente tot de keuze van Oranjewoud gekomen is, is voor mij overigens volstrekt onduidelijk. Oranjewoud bevestigt dat “de SAOZ zich [in de betreffende adviezen] vergist heeft”!! “Niet kan worden ontkend echter dat de gebruiksmogelijkheden onder het nieuwe planologische regiem minder flexibel zijn geworden”. “In zoverre is dus, dat moet volgens ons aan appellant worden toegegeven, wel degelijk sprake van een planologische verslechtering”. [einde citaten]. Verrassend genoeg eindigt Oranjewoud in het advies met: “Dat deze planologische verslechtering ook tot een waardevermindering van het object van belanghebbenden en daarmee tot schade heeft geleid, komt ons evenwel niet aannemelijk voor.” [einde citaat] En dat zonder enige motivering!

8. De Rechtbank doet op 20 september 2007 uitspraak. Het beroep wordt gegrond verklaard. De rechter constateert dat sprake is van een planologische verslechtering. Voorts stelt de Rechtbank dat de gemeente niet kan volstaan met een constatering dat niet aannemelijk is geworden dat het pand Markt 71 in waarde gedaald is. Er is stelt de Rechtbank in dit geval wel een duidelijk indicatie dat er sprake is van een waardevermindering, te weten het verschil tussen de op 26 juli 2004 overeengekomen transactieprijs voor Markt 71, 185.000 euro, en de op 28 januari 2005 uiteindelijke gerealiseerde prijs, 175.000 euro. De rechter draagt de gemeente op een nieuw besluit te nemen mét in achtneming van hetgeen in de uitspraak overwogen is.

9. Door de gemeente wordt vervolgens op 27 november 2007 aan Oranjewoud opdracht gegeven een onderzoek in te stellen: “in het rapport van Oranjewoud een planologisch nadeel geconstateerd is, verzoek ik U te bekijken of er sprake is van schade, bijvoorbeeld via een taxatie”. [einde citaat uit brief gemeente]. Oranjewoud aanvaardt bij brief d.d. 11 december 2007 de opdracht en verzoekt o.a. WOZ-taxatie-gegevens van pand Markt 71 en vergelijkbare panden in het centrum.

10. Op 28 februari 2008 ontvang ik via de gemeente het concept-advies van Oranjewoud. Ik reageer per uitvoerige brief d.d. 18 maart 2008. Ik constateer dat Oranjewoud veel lokale kennis mist en weinig objectief te werk gegaan is. Geen reactie wordt gegeven op de door mij in januari 2005 opgestelde becijfering van de planschade. Voorts wordt niet ingegaan op vergelijkbare panden en WOZ-waarden zoals Oranjewoud blijkt de opdrachtbevestiging van plan was. Ook het met Markt 71 zeer vergelijkbare pand Markt 73 komt niet ter sprake.

11. Medio mei 2008 word ik telefonisch geïnformeerd dat het definitieve Oranjewoud-advies binnen is en aanleiding vormt tot het opstellen van een negatief raadsvoorstel. Ik zal een uitnodiging ontvangen voor de vergadering van de betreffende raadscommissie van 2 juli 2008. De stukken zullen mij tijdig worden toegezonden.

12. Omdat ik vervolgens niets meer verneem meld ik mij op 24 juni j.l. per e-mail bij de gemeente. Mij wordt gemeld dat de gemeente toch nog opmerkingen over het "definitieve" rapport van Oranjewoud heeft. Reden om aan te sturen op een latere bespreking in de raadscommissievergadering [18 september 2007] en daaraan voorafgaande door Uw College. Eind juli 2004 zal mij het concept-raadsvoorstel en het bijbehorende nieuwe definitieve rapport van Oranjewoud toegezonden worden. [toegezonden op 24 juli j.l].

13. Bestudering van het rapport van Oranjewoud van 4 juli 2008 bevestigt wederom dat het bureau over geringe lokale kennis beschikt. In het rapport wordt op weinig objectieve wijze naar een eindresultaat toegewerkt. Vele relevante gegevens blijven onbenut. Het rapport eindigt met de conclusie "dat een waardevermindering als gevolg van de verslechterde planologische situatie dan ook niet aannemelijk is". [einde citaat]. Deze conclusie is zeer aanvechtbaar. Ik zal dat aantonen met een aantal opmerkingen zonder de pretentie te hebben volledig te zijn:

Reactie op rapport Oranjewoud d.d. 4 juli 2008 op hoofdlijnen:

- In de opdrachtbevestiging van Oranjewoud [punt 9 van deze brief] worden WOZ-gegevens gevraagd van vergelijkbare panden. Uiteindelijk maakt Oranjewoud hiervan geen gebruik. Desgevraagd stelt Oranjewoud [punt 3.2] "dat krachtens jurisprudentie WOZ-waarden pas aan de orde kunnen komen als de planologische maatregel daadwerkelijk tot een verslechtering geleid heeft". [einde citaat]. Vergeten wordt blijkbaar dat de conclusie "er is sprake van een planologische verslechtering" al in de voorgaande procedure getrokken is. Toepassing van deze WOZ-waarden op het pand Markt 71 en het hiermede goed vergelijkbare pand Markt 73 levert het volgende beeld op:

WOZ-waarden:

Jaar	Markt 71	Markt 73
2005	101.430 euro	91.480 euro
2006	101.430 euro	91.480 euro
2007	159.020 euro	143.670 euro
2008	163.000 euro	147.000 euro

Op basis van bovenstaande WOZ-waarden kan zeker niet gesteld worden dat de in januari 2005 gerealiseerde verkoopprijs van 175.000 euro te laag geweest is!

- Desgevraagd meldt Oranjewoud onder punt 3.3 dat wel degelijk referentiepanden bij het onderzoek betrokken zijn. Naar mijn oordeel zijn echter deze panden niet met pand Markt 71 vergelijkbaar. Een aantal van de vermelde panden staat op dit moment leeg! Als voorbeeld noem ik de panden Brabantse Turfmarkt 32 en 34. De gevraagde huurprijs van 135 euro per m² per jaar zou voor het pand Markt 71 een jaarlijkse huurprijs betekenen van 5000 euro, terwijl Oranjewoud uitgaat van 15.850 euro per jaar!
- Oranjewoud weigert, ook na verwijzing hiernaar door mij, een uitspraak te doen over de vergelijkbaarheid van de panden Markt 71 en 73, terwijl de panden juist qua ligging en het beperkt aantal m² met elkaar overeenkomen. Heel opmerkelijk!
- Oranjewoud stelt onder punt 3.5 dat “één individuele bieding niet op één lijn te stellen is met een geabstraheerde objectieve benadering van de wijzigingen van het juridisch-planologisch regime” [einde citaat] om vervolgens via een discutabele taxatie-methode te gaan werken met één individuele huur-bieding voor het pand Markt 71, die overigens pas begin 2007, dus enkele jaren ná het ontstaan van de geclaimde planschade, ontstaan is. Dit is tegenstrijdig. Indien Oranjewoud met een huurwaarde-vergelijking had willen werken dan had uitgegaan dienen te worden een vergelijking van huur onder het oude regiem waarbij dus ook horeca toelaatbaar was, en huur in de huidige situatie beperkt tot de bestemming detailhandel.
- Het pand Markt 71 is in juli 2006 voor dezelfde prijs, 175.000 euro, verkocht als in januari 2005. Toch blijft Oranjewoud beweren dat deze prijs te laag is! Oranjewoud gaat voor de taxatie alleen uit van op 5 juni 2007 gerealiseerde transacties. {zie de strijdigheid met het door Oranjewoud verworpen punt van de unieke bieding}. Op die datum verwisselde het pand Markt 71 in korte tijd [een uur en tien minuten] twee maal van eigenaar met een prijsverschil van 27.000 euro! Transacties die vragen op zouden moeten roepen en dus zeker niet zonder nader onderzoek door een gemeentelijke overheid gebruikt zou mogen worden. Ook blijkt, opmerkelijk, dat de verkopers de huuropbrengst garanderen! Ook al iets dat moeilijk vatbaar is voor een objectieve taxatie. De huuropbrengst die Oranjewoud meldt, en vanaf januari 2007 voor Markt 71 loopt, behoeft toelichting. De betrokken startende allochtone ondernemer ontving middels de gemeente Delft een ruime startsubsidie en ook steun voor de eerste maanden huur. Deze steun is van invloed op de huur. Ik verwijs terzake naar de instructies van de Waarderingskamer. “Bij het analyseren van de betaalde huurprijs moet dan ook beoordeeld worden of de verkregen subsidie inderdaad tot een hogere huurprijs dan de marktwaarde geleid heeft”. [einde citaat] Deze analyse ontbreekt in het Oranjewoud-rapport. Zo wie zo is het niet reëel om een huur in 2007 toe te passen voor een situatie in 2004.
- De aanname van Oranjewoud dat mijn echtgenote en ik het pand Markt 71 maar jaren hadden moeten laten leegstaan zou voor de gemeente Delft niet aanvaardbaar moeten zijn. Het accepteren van het huidige Oranjewoud-rapport impliceert dit namelijk wel!
- De wijze waarop de gemeente bij de opstelling van het Oranjewoud-rapport geïntervenieërd heeft roept vragen op over de onafhankelijke opstelling van het rapport. Er is sprake van twee verschillende versies voor het definitieve rapport!

Samenvattend acht ik het Oranjewoud-rapport niet bruikbaar voor de taxatie van de geconstateerde planologische verslechtering van het pand Markt 71.

Blijkens de toelichting op het bestemmingsplan Binnenstad is het verschil met het bestemmingsplan Komplan 76 het stelsel van Functielimitering: onder de werking van het Komplan 76 mocht op vrijwel iedere plaats op de begane grond van de gebouwen een commerciële functie worden uitgeoefend. Via het FLS worden die mogelijkheden in het nieuwe bestemmingsplan beperkt. Vooral voor Horeca en Dienstverlening. Dat een klein pand hiervan sterk negatieve invloed ondervindt is aannemelijk. In de eerste plaats in de vorm van een langere tijd dat het pand te koop staat en vervolgens een lagere koop- en huurwaarde. Bedacht moet worden dat de winkel op de begane grond een oppervlak van 20 m² [breedte 3m] heeft en de opkamer 15 m² [breedte 4 m]. De vochtige kelder is nauwelijks bruikbaar. Het pand markt 71 heeft de afgelopen eeuw hoofdzakelijk de bestemming dienstverlening gehad. Mijn echtgenote en ik kochten het pand in 1985 van de ondernemer die jaren in het pand een reisbureau gevoerd heeft. Het kleine pand is meer geschikt voor dienstverlening en horeca dan voor detailhandel. Het mag dan geen verbazing wekken dat een beperking van de feitelijke invulling van de bestemming tot detailhandel een langere verkoopduur, en dus leegstand, en een lagere verkoopprijs leidt. De door mij opgestelde berekening van de schade houd ik staande. Het verweer van Oranjewoud waarbij gesteld wordt: "Het feit dat dat in september 2004 een gegadigde het pand voor een dienstverleningsfunctie wilde aankopen, is niet meer dan een toevallige marktomstandigheid.." is onbewezen. Juist het verleden van het pand, zoals geschetst, weerlegt dit verweer.

Naar mijn mening is de door mij opgestelde schadeberekening uitgaande van gerealiseerde transacties, gezien het voorgaande, de best bruikbare benadering.

Verzoek tot nader overleg.

Mede gezien de onzorgvuldige wijze waarop de gemeente tot op heden deze zaak behandeld heeft, ik wijs hierbij tevens op de ruime tijd die de gemeente bij ieder procedure-stap neemt, stel ik Uw College voor nader te overleggen alvorens U de gemeenteraad een voorstel doet. Ik acht het overigens niet op mijn weg liggen het in mijn brief gestelde in de betreffende raadscommissie naar voren te brengen. Wel reken ik het tot mijn taak de gemeente Delft, op hoofdlijnen, middels deze brief op de hoogte te stellen van mijn bemerkingen. Dit mede met het oog op bestuursrechtelijke aspecten in eventuele vervolprocedures.

Hoogachtend,



R.B.J.C. van Noort
Corr. Adres: Van Vredenburgweg 447
2284 TA Rijswijk.
Tel: 06 22699669
E-mail: r.van-noort@planet.nl

Afschrift van deze brief verzonden aan mr. J Starreveld, Spigthoff Advocaten te Amsterdam.