

Taxatie-/adviesrapport

m.b.t. de winkelruimte Markt 71 te Delft

projectnr. 180714
revisie 02 definitief (aangevuld)
4 juli 2008

Opdrachtgever

Gemeente Delft
Vakteam Ruimtelijke Ordening
Postbus 340
2600 AH Delft

datum vrijgave

4 juli 2008

versie 01

Definitief (aangevuld)

goedkeuring

G.J. Tates

vrijgave

A.J.R. Boelman

Inhoud

Blz.

1	Inleidende informatie	2
1.1	Opdrachtgever	2
1.2	Omschrijving opdracht	2
1.3	Deskundigen	2
1.4	Datum opname	2
1.5	Hoor- en wederhoor	3
1.6	Doel taxatie	3
2	Taxatieverslag	3
2.1	Kadastrale aanduiding	3
2.2	Eigendomssituatie	3
2.3	Omschrijving van de onroerende zaak	4
2.4	Ligging en ontsluiting	5
2.5	Bestemming	5
2.6	Courantheid	7
2.7	Verkooptransacties	9
3	Taxatie	9
3.1	Inleiding taxatiemethodieken	9
3.2	Huurwaarde	10
3.3	Transactiegegevens	12
3.4	Taxatie	13
3.5	De aard van de gestelde schade	14
4	Conclusie	15

1 Inleidende informatie

1.1 Opdrachtgever

Gemeente Delft
Vakteam Ruimtelijke Ordening
De heer F.W.C. Pasveer
Postbus 340
2600 AH Delft

1.2 Omschrijving opdracht

Bij brief van 20 december 2007 heeft opdrachtgever de opdracht verstrekt tot het uitvoeren van een taxatie van de eventuele waardevermindering van de onroerende zaak Markt 71, ten gevolg van het in bestemmingsplan "Binnenstad" opgenomen zogenoemde Functie Limitering Systeem. Een en ander in het kader van een lopende procedure inzake een verzoek tot planschadevergoeding.

Na diverse rapportages van de SAOZ, de Adviescommissie Bezwaarschriften en Oranjewoud, heeft de Rechtbank 's-Gravenhage, Sector Bestuursrecht op 24 september 2007 vonnis gewezen en het bestreden besluit vernietigd in strijd met het motiveringsbeginsel (artikel 7:12 lid 1 Awb).¹ In aanmerking genomen dat in casu sprake is van een planologische verslechtering, kon naar het oordeel van de rechtbank niet volstaan worden met de enkele constatering dat niet aannemelijk is geworden dat het pand Markt 71 in waarde is gedaald. In het geval was immers duidelijk indicatie dat sprake was van waardevermindering en het had in de weg gelegen nader te motiveren waarom de verslechterde planologische positie niet tot waardevermindering leidt.

In vervolg op de geconstateerde planologische verslechtering in het rapport "*Second opinion met betrekking tot beoordeling van het verzoek om planschadevergoeding van de heer R.B.J.C. van Noort en mevrouw C.H.M. Sas te Hindeloopen*" van Oranjewoud d.d. 17 juli 2007, projectnummer 170509, zal in dit rapport antwoord worden gegeven op de vraag of er sprake is van waardevermindering van de onroerende zaak als gevolg van de verslechterde planologische situatie.

1.3 Deskundigen

Dit taxatie-/adviesrapport is uitgevoerd door de heer G.J. Tates, registertaxateur onroerende zaken (registratienummer BV01.20.502.5.0604, expiratedatum 14-02-2010) en de heer M.A. Rebel, vastgoedadviseur, en mw. mr. drs. M. Braakensiek, senior jurist Omgevingsrecht en Planschade, allen werkzaam Oranjewoud Vastgoedadvies & Legal.

1.4 Datum opname

Op 1 februari 2008 heeft de opname plaatsgevonden.

¹ Rb. 's Gravenhage 24 september 2007, AWB 06/8860 WRO

1.5 Hoor- en wederhoor

Aanvrager is in de gelegenheid gesteld te reageren op het concepttaxatierapport. Hij heeft dit gedaan bij brief van 18 maart 2008. De reactie is paginagewijs vormgegeven. Wij zullen in het hierna volgende onze antwoorden op de reactie van aanvrager opnemen op de plaats in het rapport waarnaar aanvrager verwijst.

1.6 Doel taxatie

Naar aanleiding van de hiervoor genoemde uitspraak van de rechtbank en het eerdere rapport van Oranjewoud dient onderhavig rapport antwoord te geven op de vraag of er sprake is van waardevermindering van de onroerende zaak als gevolg van de verslechterde planologische situatie. De waardevermindering op peildatum oktober 2003, zijnde het moment van in werking treden van het vermeend schade toebrengeende bestemmingsplan, zal getaxeerd worden.

2 Taxatieverslag

2.1 Kadastrale aanduiding

Het winkelpand is plaatselijk bekend als Markt 71, 2611 GS te Delft.

Kadastraal bekend als:

Gemeente/sectie	Nummer	Index	Groot	Omschrijving
Delft C	4206	A1	23 ca	Winkelruimte

Inhoudende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de winkel met opkamer op de begane grond met berging in het souterrain en verder toebehoren en het 1/2 onverdeelde aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het pand met winkel en afzonderlijke bovenwoning te Delft, plaatselijk bekend als Markt 71/71a, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten bekend gemeente Delft, sectie C, nummer 1540, groot 23 ca..

2.2 Eigendomssituatie

De huidige eigenaar van onderhavig appartementsrecht, onderdeel uitmakende van het complex bestaande uit de winkelruimte met opkamer op de begane grond met berging in het souterrain (de bovenwoning betreft huisnummer 71A), is de heer G.J.J. Tuit, wonende Groot Haesebroekseweg 61, 2243 EE te Wassenaar. Koper is door middel van een leveringsakte d.d. 5 juni 2007 eigenaar geworden van het object.

In onderhavig geval gaat het echter om de eigenaren ten tijde van de peildatum, de heer R.B.J.C. van Noort en mevrouw C.H.M. Sas, en het door hen ingediende verzoek om planschadevergoeding.

2.3 Omschrijving van de onroerende zaak

Typering

Op de begane grond gelegen winkel met opkamer met berging in het souterrain en verder toebehoren. Ten tijde van het in werking treden van het vermeend schade toebrengende bestemmingsplan in oktober 2003 was het object reeds lange tijd, vanaf 1985, in gebruik als antiekzaak met kelderruimte voor opslag, gelegen aan het marktplein in het centrum van Delft. In de huidige situatie is het object in gebruik als minisupermarkt met verkoop van souvenirs. De minisupermarkt richt zich met name op verkoop van goederen die zich lenen voor impulsaankopen (etenswaren, snoep en dergelijke) en souvenirs. Voor de voorbijganger onderscheidt de winkel zich naar ons oordeel in presentatie (winkelinrichting) niet wezenlijk van andere souvenirwinkels aan de Markt.

In antwoord op de reactie van aanvrager inzake de peildatum, merken wij op dat het sedert januari 2003 vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is om uit te gaan van de datum van inwerkingtreding van het nieuwe planologische regime, en niet van de datum van onherroepelijk worden (zie AbRS nr. 200200065). Het nieuwe planologische regime is in of omstreeks oktober 2003 in werking getreden, dit is bijna een jaar vóór de datum van het ontbinden van de koopovereenkomst inzake het reisbureau.

Verder is de stelling van aanvrager, dat het pand vanwege de geringe breedte "zeer beperkte mogelijkheden" biedt om in het pand detailhandel te vestigen, in schijnbare tegenspraak met het gegeven dat het pand sedert 1985 bijna 20 jaar als antiekzaak is gebruikt. Bij de beoordeling van planschades dient te worden uitgegaan van objectieveerbare en controleerbare feiten die voor een redelijk denkend en handelend koper van belang kunnen zijn. Het gedurende 20 jaar in gebruik zijn voor detailhandel, vormt voldoende bewijs dat het pand daarvoor geschikt is. Vooralsnog is door aanvrager niet aangetoond dat de keuze van hem en zijn echtgenote (de uitbaatster van de antiekzaak) om juist in dit pand detailhandel te voeren in strijd was met de "logica van de marktwerking". Onduidelijk is dan ook waarom zij gedurende 20 jaar een - volgens aanvrager - kennelijk te lage huuropbrengst en winkelomzet hebben geaccepteerd en niet een ander pand verworven hebben dat meer geschikt was voor detailhandel, om vervolgens het pand Markt 71 in die periode wel voor dienstverlening te verhuren. Dat aanvrager het pand gedurende 20 jaar volgens zijn stelling ruim onder de gangbare huurprijs verhuurde is al met al toe te schrijven aan niet objectieveerbare (relationele) factoren die bij een planschadevergelijking geen rol kunnen spelen.

Bouwjaar

Gebouwd circa eind 16^e eeuw.

Bouwaard

Traditioneel gebouwd, opgetrokken van metselwerk en bouwmuren, een betonnen souterrainvloer en overige houten vloeren.

Indeling

De huidige indeling als minisupermarkt, NVO circa 30 m², is als volgt:
Entree aan de rechter voorzijde van het gebouw, direct links is de kassa. Lange circa 3 m smalle winkelruimte, de zijmuren zijn geheel voorzien van wandkasten en vitrines om diverse verkoopwaren uit te stallen. Halverwege de winkel is de trap naar de kelder aan de linkerzijde, alwaar ook een opstapje is naar het achter gelegen winkelgedeelte (opkamer).

Installaties

Diverse installaties aanwezig, verwarming, elektra (apart van de bovengelegen bovenwoning), water en beveiligingscamera.

Bouwkundige staat

Het gehele gebouw, winkel en bovenwoning, verkeren in een redelijke bouwkundige staat. Afwerking en uitstraling zijn redelijk tot matig te noemen. Volgens de beschikbare informatie hebben sinds oktober 2003, de peildatum, geen aanzienlijke verbeteringen dan wel verbouwingen plaatsgevonden.

De reactie inhoudende dat de kelder vochtig is en bij zeer hoog water blank staat, verandert niets aan dit oordeel, te meer omdat deze feitelijke omstandigheid geen gevolgen heeft voor een mogelijke waardevermindering door een juridisch planologische wijziging.

2.4 Ligging en ontsluiting

De getaxeerde onroerende zaak is gesitueerd in een winkelstrip aan het marktplein, midden in het oude historische centrum van Delft. Met de auto is de winkel niet te bereiken in verband met het autoluwe historische centrum. Parkeergelegenheid in de directe nabijheid is lastig en ook betaald. Daarom is de locatie in het oude historische centrum wellicht minder goed te noemen dan in andere delen van het centrum. De situering van de winkelruimte aan het marktplein is echter wel uitermate geschikt in verband met het aantrekken van dagjesmensen en toeristen. Te meer in relatie tot het huidige gebruik als minisupermarkt annex souvenirwinkel.

De reactie van aanvrager dat het overige deel van de markt een mogelijk gunstiger vestigingslocatie is voor detailhandel, wordt niet nader onderbouwd en doet bovendien niets af aan het oordeel dat ook onderhavige locatie een gunstige locatie is voor het aantrekken van voorbijgangers en toeristen. Wij wijzen er in dit verband op dat het pand nabij de Grote Kerk en de plaatselijke VVV-vestiging (Markt 83) gelegen is, waardoor er op dit stuk van de Markt vele (toeristische) passanten zijn.

2.5 Bestemming

In casu gaat het erom of de planologische verslechtering als gevolg van een nieuw planologisch regime in dit specifieke geval ook tot waardevermindering van de onroerende zaak heeft geleid. Van belang is dus om zowel de oude als de nieuwe planologische situatie te beoordelen.

Ten aanzien van de bestemming van de in geding zijnde onroerende zaak wordt in het bijzonder verwezen naar het eerder, door Oranjewoud, opgestelde rapport "*Second opinion met betrekking tot beoordeling van het verzoek om planschadevergoeding van de heer R.B.J.C. van Noort en mevrouw C.H.M. Sas te Hindeloopen*" van Oranjewoud d.d. 17 juli 2007, projectnummer 170509, waaruit als volgt wordt geciteerd:

"...

Bestemmingsplan "Komplan 1976"

Voorheen gold voor het object Markt 71, op basis van het in 1983 onherroepelijk geworden bestemmingsplan "Komplan 1976", de bestemming "Woondoeleinden W" met de aanduiding "aaneengesloten winkelfront".

Gronden met de bestemming "Woondoeleinden W" mochten blijkens het bepaalde in artikel 26, eerste lid, van de planvoorschriften worden aangewend voor woningen en/of wooneenheden met bijbehorende nevenruimten en tuinen of buitenruimten, voor sociale en culturele voorzieningen, voor winkels, showrooms en dergelijke, voor horecabedrijven en dergelijke, voor werkplaatsen, kleine bedrijfsruimten, kappers, fietsherstelbedrijven, wasserettes, opslagruimten en dergelijke, voor kantoren, banken en dergelijke en voor parkeer- en stallingsdoeleinden.

De aanduiding "aaneengesloten winkelfront" hield in dat het (in totaal circa 9 m diepe) object Markt 71 tot een diepte van ten minste 6 m uitsluitend mocht worden gebruikt "als winkel, of een andere functie, die een voor het bezoek door het publiek met winkels vergelijkbare aard heeft, en voorts voor woning-toegangen" (zie artikel 26, lid 7, sub b). De toelichting bij deze bepaling luidde als volgt: "In een deel van het (winkel)centrum bestaat de begane grond van de straatgevels al uit een vrijwel aaneengesloten front winkels, horeca, zaken, kantoorruimtes van banken, makelaars e.d. Om de aantrekkelijkheid van het centrum te helpen bewaren is daar in het plan de aanduiding 'aaneengesloten winkelfront' aangegeven, zodat bij functieveranderingen alleen winkels of andere voor het publiek toegankelijke en aantrekkelijke functies mogelijk zijn". In artikel 27, lid 7, was een wijzigingsbevoegdheid neergelegd met toepassing waarvan de aanduiding "aaneengesloten winkelfront" kon worden geschrapt. Daarbij stond als toelichting vermeld: "(...) deze aanduiding legt nogal strenge beperkingen op aan het gebruik van de aangegeven panden. Wanneer in de toekomst mocht blijken dat zo'n aanduiding niet meer klopt met het werkelijke patroon van kernwinkels moet het mogelijk zijn hem, via een openbare art 11 procedure, te schrappen".

Bestemmingsplan "Binnenstad"

In het in oktober 2003 in werking getreden (en nadien onherroepelijk geworden) bestemmingsplan "Binnenstad" zijn de onderhavige gronden voorzien van de bestemming "Kernwinkelgebied". Als zodanig aangewezen gronden zijn ingevolge artikel 17, lid 1, van de planvoorschriften voor wat betreft de begane grond bestemd voor winkels, met de daarbij behorende nevenruimten zoals bergingen, werkplaatsen en andere dienststruimten, alsmede voor nutsvoorzieningen, met dien verstande dat tevens dienstverlening, maatschappelijke doeleinden, horeca en kantoren per pand zijn toegestaan, uitsluitend voorzover het desbetreffende adres voorkomt op de van toepassing zijnde - bij de voorschriften behorende - FLS-lijsten. In de lijst die de bestaande functies beschrijft staat bij de begane grond van Markt 71 "detailhandel" vermeld. Wijziging van deze bestaande functie, zo volgt uit de voorschriften, is slechts mogelijk door middel van vrijstelling. Er kan slechts worden gewijzigd in de functies dienstverlening, maatschappelijke doeleinden en winkelondersteunende horeca. Daarbij is bepaald dat binnen de zogenoemde FLS-strook waar Markt 71 deel van uitmaakt (strook MA-6, bestaande uit 14 panden) het aandeel van de functie dienstverlening maximaal 15% mag bedragen, het aandeel van de functie maatschappelijke doeleinden maximaal 10% en het aandeel van de functie horeca (inclusief winkelondersteunende horeca) maximaal 50%.

Voor wat betreft de bestaande situatie worden voor deze functies respectievelijk de percentages 14%, 0% en (eveneens) 50% vermeld.

Op grond van de eerder uitgebrachte rapporten kan niet worden ontkend dat de gebruiksmogelijkheden onder bovengenoemd nieuwe planologische regime minder flexibel zijn geworden dan onder het oude planologisch regime. Of de op papier bestaande mogelijkheden op een bepaald moment daadwerkelijk kunnen worden benut is met de invoering van het FLS immers deels afhankelijk geworden van op datzelfde moment aanwezige feitelijke omstandigheden, meer specifiek de wijze waarop dan de andere objecten binnen dezelfde FLS-strook worden aangewend. In zoverre is dus sprake van een planologische verslechtering...".

Overigens zij hier benadrukt dat het Functie Limitering Systeem slechts tijdelijk een functiewijziging kan beperken, het is geen gehele bevrozing van de bestaande situatie. Ervaren (grote) bedrijfsmakelaars zijn ook wel van mening dat een Functie Limitering Systeem ook een positieve uitwerking kan hebben op een winkelgebied als geheel (vergroting levendigheid), een dusdanige branchering en winkelmix wordt tegenwoordig in alle grote winkelcentra wel toegepast.

In dit rapport zal worden bekeken in hoeverre bovengenoemde planologische verslechtering ook een waardevermindering van het object met zich mee brengt.

2.6 Courantheid

Functionaliteit

De wijze van gebruik in de huidige situatie is functioneel. De winkelruimte leent zich uitstekend voor het huidige gebruik als minisupermarkt die tevens souvenirs verkoopt. Ook het voormalige gebruik als antiekzaak lijkt zeer goed mogelijk geweest te zijn. Overigens gaat het hier alleen om de functionaliteit, niet of een dergelijk gebruik daadwerkelijk goed heeft gelopen.

De reactie van aanvrager dat de nettowinst van de antiekwinkel feitelijk laag was, doet niet af aan de geconstateerde functionaliteit. Nettowinst is afhankelijk van zeer diverse factoren; aanvrager stelt dat zijn echtgenote de antiekzaak "hobbymatig" voerde: dit impliceert volgens ons dat bij een "bedrijfsmatige" bedrijfsvoering een beduidend hogere winst haalbaar geweest moet zijn. Het is op basis van de gestelde lage nettowinst onmogelijk en onjuist te concluderen dat deze een *rechtstreeks en uitsluitend* gevolg zou zijn van de beperkte functionaliteit van de winkelruimte voor met name de detailhandelsfunctie.

Verhuurbaarheid

Ten aanzien van de verhuurbaarheid kan worden opgemerkt dat de ruimte prima geschikt is voor kleine winkeltjes, een galerie en boetiekjes. In verband met de relatief kleine (front)breedte is de ruimte zeer nauw en niet geschikt voor alle invullingen (zoals kledingwinkel, juwelier) of winkels waar veel mensen tegelijk in en uit lopen.

Aanvrager legt in zijn reactie een direct causaal verband de beperkte verkoopbaarheid van het pand voor detailhandelsdoeleinden en het smalle winkelfront. De geringe breedte beperkt inderdaad *in het algemeen* de functionaliteit van het pand; dit was ook al zo vóór de planologische wijziging.

Deze beperking doet zich volgens ons ook voor bij diverse vormen van dienstverlening waarvoor een grotere breedte dan wel oppervlakte noodzakelijk is (bijvoorbeeld een bank met beveiligde balies past niet in het pand), en zal daarentegen bij diverse vormen van detailhandel geen enkele belemmering zijn (boetiek, galerie). Dit laatste wordt onzes inziens bevestigd door het gegeven dat ter plaatse ten minste sinds 1984 detailhandel gevestigd is. Wij handhaven het oordeel dat het pand voor diverse detailhandelsactiviteiten geschikt is, zoals ook thans blijkt uit de vestiging van een minisupermarkt annex souvenirwinkel.

Verkoopbaarheid/marktbeeld

Al het vorenstaande in ogenschouw nemende is hier sprake van een courant object op een interessante plaats. Echter gezien de bouwkundige staat is de indeling niet geschikt voor alle functies. Het huidige gehanteerde huurniveau van de winkel is in lijn met andere winkelruimte aan het plein.

In antwoord op aanvragers reactie merken wij op dat deze gehele voorgaande paragraaf als onderbouwing van de courantheid geldt. Verder leidt de reactie van aanvrager niet tot nieuwe inzichten; de door hem vermelde feiten zijn in de second opinion en de taxatie meegewogen. Tegenover de ervaringen van bedrijfsmakelaars stelt aanvrager geen onderbouwde informatie die tot een andere conclusie noopt. Voor wat betreft gerealiseerde verhuurprijzen merken wij op dat aan de Markt en omgeving geen exact vergelijkbare panden aanwezig zijn, omdat Markt 71 uitzonderlijk smal is. Geconstateerd wordt wel dat de huurprijs daarmee *in lijn* is. Dat voor Markt73 volgens aanvrager een aanzienlijk lagere huur betaald wordt, leidt niet tot een ander oordeel, omdat huurwaarden van diverse factoren afhankelijk zijn, zoals de datum van afsluiten van de huurovereenkomst (voor of na de peildatum in oktober 2003), de looptijd van de overeenkomst en de feitelijke bruikbaarheid van het pand. Overigens zou uit het feit dat voor Markt 73 een aanzienlijk lagere huur wordt betaald, ook geconcludeerd kunnen worden dat voor het pand van aanvrager kennelijk een betere huurprijs bedongen kon worden, hetgeen afdoet aan zijn stelling dat het pand minder goed verkoop- of verhuurbaar is geworden door de planologische wijziging.

Al met al is het feit dat het pand wat moeilijker verkoopbaar is, een rechtstreeks gevolg van de bouwkundige functionaliteit: een winkeloppervlak van enkele tientallen meters en een frontbreedte van slechts 3 m vormt een aanzienlijke beperking van vestigingsmogelijkheden voor elk type functie en is niet toe te schrijven aan het Functie Limiterings System.

2.7 Verkooptransacties

In het kader van dit taxatie-/adviesrapport is onderzoek gedaan naar de verkooptransacties met betrekking tot onderhavige winkelruimte, Markt 71 te Delft, in de afgelopen jaren:

Jaar	Verkoper	Koper	Koopsom
2005-01	De heer R.B.J.C. van Noort & Mevrouw C.H.M. Sas	De heer W.G.M. Kampert	€ 175.000
2006-07	De heer W.G.M. Kampert	De heer T.A. White	€ 175.000
2007-06	De heer T.A. White	De heer M.D. Vrijenhoek & De heer P. van der Willigen	€ 220.000
2007-06	De heer M.D. Vrijenhoek & De heer P. van der Willigen	De heer G.J. Tuit	€ 247.000

3 Taxatie

3.1 Inleiding taxatiemethodieken

Volgens P.J.M. Saarloos & I. Vermeulen kan de waarde in het economisch verkeer van niet-woningen, met behulp van verschillende methodieken, worden bepaald. Namelijk op basis van de vergelijkingsmethode, de huurwaarde kapitalisatiemethode, de discounted-cash-flow-methode en de ITZA-methode.² De vergelijkingsmethode kan bij woningen goed gehanteerd worden, maar is voor winkels minder goed bruikbaar en een complexe benadering. Er kunnen bijvoorbeeld minder marktgegevens voor handen zijn en er kunnen verschillende argumenten aan een transactie ten grondslag liggen.

De huurwaardekapitalisatiemethode is een belangrijk hulpmiddel om de waarde vast te stellen van commercieel onroerend goed, waaronder winkels. Bij deze methode worden aan de diverse verschillende gebruiksruimten huurwaarden per m² toegekend, welke onder andere afgeleid zijn van het binnen de gemeente geldende niveau van min of meer vergelijkbare huurwaarden/ruimten, waarbij rekening is gehouden met ligging, kwaliteit, doelmatigheid, gebruiksmogelijkheden, voorzieningen enzovoorts. De hierbij gevonden totale huurwaarde wordt dan vermenigvuldigd met een kapitalisatiefactor. De factor is een resultaat van factoren als netto rendement, leegstandsrisico, exploitatiekosten enzovoorts. Zoals Ten Have ook stelt biedt de huurwaardekapitalisatie een goed handvat voor het vaststellen van de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik.³ Bij een waardering op basis van huurwaarde waarbij het pand leeg en ontruimd is, of er is sprake van een eigenaar/gebruiker situatie, kan aansluiting worden gezocht bij de in de markt gehanteerde huurprijzen om zodoende een denkbeeldige (markt)huurwaarde te hanteren. Tot slot is de methodiek van de discounted-cash-flow te gebruiken voor de waardering van commercieel onroerend goed. Die methode is er op gebaseerd alle in de toekomst te verwachten inkomsten en uitgaven contant te maken en deze bij elkaar op te tellen. Resumerend is de huurwaarde van een object dus een belangrijk uitgangspunt voor een waardering.

² P.J.M. Saarloos & I. Vermeulen, *Taxatieboek onroerende zaken*, Deventer: Reed Business BV 2007

³ George G.M. ten Have, *Taxatieleer*, Groningen: Wolters-Noordhoff 2003

In antwoord op de reactie van aanvrager merken wij op dat de ITZA-methode niet geschikt geacht wordt voor een planologische vergelijking. De methode, die staat voor "In Terms of Zone A", gaat uit van een zonering binnen een gebouw, waarbij de eerste circa 10 m diepe A-zone, het meeste economische nut heeft, omdat de klant deze zone altijd zal betreden, en een keuze heeft of hij verder de winkel in loopt en de dieper gelegen zones betreedt. Deze methode wordt tegenwoordig nauwelijks meer gebruikt, omdat voor ieder object een verschillende A-zone geldt. Voor het pand Markt 71 verandert de A-zone niet door het veranderde planologische regime, zodat een taxatie met deze methode geen inzicht biedt in eventuele waardevermindering.

3.2 Huurwaarde

Als we bovengenoemde algemeen gebruikte methodieken vertalen naar onderhavig geval, waarin sprake is van een verslechterde planologische situatie, en de invloed daarvan op de waarde van de onroerende zaak, komen wij tot het volgende.

Voor winkelobjecten geldt een geheel andere wijze van waarderen dan bijvoorbeeld woningen. Bij winkelruimte gaat het vaak om wat complexere ingrediënten en het gewicht van die elementen in het totaal. In zijn algemeenheid kan gesteld worden dat de volgende belangrijke waardebepalende factoren bij een winkel zijn te onderscheiden:

- stand en ligging (type winkelcentrum en locatie daarin);
- bouwkundige karakteristieken (frontbreedte, bevoorradingsmogelijkheden).

Meer dan bij woningen is de gebruiksmogelijkheid van het object slechts een onderdeel van de totale waardering. Met name de locatie in bijvoorbeeld een hoofdwinkelcentrum en de grootte van het verzorgingsgebied zijn van invloed op de huurwaarde van een winkel en daarmee de marktwaarde. Maar ook de mogelijkheid tot bevoorrading, opslagcapaciteit, parkeervoorzieningen in de nabijheid en bereikbaarheid zijn van eminent belang. Hierbij kan nog opgemerkt worden dat voor zover de gebruiksmogelijkheden wel van invloed zijn op de (huur)waarde in dit geval de gebruiksmogelijkheden slechts beperkt verslechterd zijn, dan wel minder flexibel zijn geworden. Op basis van het vigerende bestemmingsplan zijn er nog voldoende andere gebruiksmogelijkheden voor het pand. Hoogstens is voor te stellen dat het leegstandsrisico beperkt toeneemt. Het is echter de vraag of de opgetreden leegstand dermate uitzonderlijk is dat daarmee ook sprake is van een waardedrukkend effect. Ons inziens is dat niet het geval, ook met de oude bestemmingsplanmogelijkheden bestond er een zeker leegstandsrisico.

Voorts zijn bij een winkelobject met name ook bouwkundige zaken van invloed op de (huur)waarde. De frontbreedte van de winkel, indeelbaarheid van de winkel en kwaliteit van installaties en afwerking spelen een rol. Tot slot zijn in geval van een verhuurd object bovendien de huurcondities van doorslaggevende betekenis bij de waardering van een commercieel object:

- huurprijsanalyse;
- looptijd huurovereenkomst;
- onderhoudsbepalingen;
- lastenverdeling;
- leegstandsrisico en mutatiegraad.

Het vorenstaande in ogenschouw nemende zijn de tijdelijke gebruiksbeperkende mogelijkheden van het object door het Functie Limitering Systeem slechts zeer marginaal van invloed op de waarde van het object.

Op basis van de huidige gegevens was nog steeds sprake van een courant object waar voldoende gebruiksmogelijkheden voor waren. De verhuurbaarheid was nog steeds goed. Daartegenover kan gesteld worden dat het opnieuw verhuren van het object wellicht langere tijd zou vergen in verband met (tijdelijk) gedeeltelijk beperkte andere gebruiksmogelijkheden, wat een verhoogd leegstandsrisico met zich mee kan brengen. Bij dit soort objecten bestaat echter altijd een leegstandsrisico en het lijkt ons niet aannemelijk dat door het FLS-systeem een uitzonderlijk hoger leegstandsrisico in het leven is geroepen. Onderhavig object behield genoeg interessante mogelijkheden voor toekomstige huurders. Het komt niet aannemelijk voor dat de door appelland gereclameerde lagere verkoopprijs specifiek is gelegen in het feit van de beperkte gebruiksmogelijkheden op grond van het bestemmingsplan. Veeleer zal de oorzaak gelegen zijn in de niet-verhuurde staat van het object en wellicht de noodzaak die bestond aan de zijde van verkoper/eigenaar om snel tot verkoop over te gaan. Het is overigens aannemelijk dat de gebruiksbeperkingen op grond van de bouwkundige karakteristiek van de winkelruimte (kleine frontbreedte) meer van invloed zijn op de waarde dan de gebruiksmogelijkheden op grond van het bestemmingsplan. Het pand is, zoals aanvrager ook stelt, zeer smal en de vloeroppervlakte is, in vergelijking met andere panden aan de Markt, zeer beperkt. De beperkte gebruiksmogelijkheden die daarvan het directe gevolg zijn, zal voor een potentiële huurder/koper de belangrijkste factor zijn voor het bepalen van de huur/koopprijs voor het pand.

In antwoord op de reactie van aanvrager merken wij op dat de kwalificatie dat sprake is van een courant object en goede verhuurbaarheid, gebaseerd is op al het voorgaande. Wij wijzen erop dat de taxatie uitgevoerd door een gediplomeerd registertaxateur RT. Door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is aanvaard dat een taxateur taxeert op basis van zijn kennis en ervaring (zie AbRS 28-05-01, BR2002, p.244, Rucphen). Verder levert een feitelijk gerealiseerde lagere verkoopprijs geen direct bewijs voor de conclusie dat er een causaal verband is tussen de waardevermindering en het gewijzigde planologische regime. Een verkoopprijs van een bedrijfspand is van zeer diverse factoren afhankelijk, waaronder de marktontwikkelingen, economische verwachtingen, belastingmaatregelen en nog veel meer. Om de conclusie te staven dat de verminderde opbrengst uitsluitend is toe te schrijven aan de planologische wijziging en niet - deels of volledig - het gevolg is van andere ontwikkelingen, dient bij de taxatie rekening gehouden te worden met de invloed van die overige factoren. In paragraaf 2.7 wezen wij al op één van die factoren te weten de verkooptransacties van het pand na wijziging van het planologische regime. Uit het feit dat het pand in januari 2005 en juli 2007 voor € 175.000 werd verkocht, maar slechts elf maanden later voor een ruim 25% hogere prijs, concluderen wij dat de door aanvrager gerealiseerde lagere verkoopwaarde kennelijk een gevolg was van andere factoren dan het gewijzigde planologische regime. De lagere verkoopwaarde in januari 2005 is mede het gevolg van de feitelijke leegstand op dat moment, en het door aanvrager gestelde "mislukken" van de kunstwinkel - wat daarvan ook de oorzaak is - zal bij de verkoop in juli 2007 ook een negatieve invloed op de verkoopprijs gehad hebben. De leegstand van het pand Markt 71 is een feitelijke omstandigheid door beëindiging van de voorheen ter plaatse aanwezige detailhandelsfunctie (de antiekwinkel), en heeft *geen causaal verband* met de wijziging van het nieuwe planologische regime. Immers, de bestaande functie kon onder het nieuwe regime zonder meer worden voortgezet en was op de peildatum oktober 2003 ook feitelijk nog ter plaatse gevestigd. Dat ruim na de peildatum van het nieuwe planologische regime (oktober 2003) een koopovereenkomst ontbonden is (op 27 september 2004), leidt ook geenszins tot de conclusie van aanvrager dat het pand op de peildatum voor een andere koper voor een ander - geschikt gebruik - minder waard geweest zou zijn.

Wij herhalen hier dat de moeilijkere verhuur- of verkoopbaarheid, die mede aan de leegstand ten grondslag ligt, het directe gevolg is van de beperkte breedte en vloeroppervlakte van de winkelruimte, die voor elk type functie belemmerend werkt.

Overigens is de verkoop van bedrijfsonroerend goed - anders dan aanvrager suggereert - onvergelijkbaar met die van woningen, onder meer vanwege de totaal verschillende toepasselijkheid van (belasting)wetgeving.

In reactie op de verwijzing van aanvrager naar de WOZ-waarden van de panden Markt 71 en Markt 73 merken wij op dat aan de WOZ-waarden in het kader van een planschadebeoordeling in principe geen waarde toekomt. In het kader van de WOZ wordt beoordeeld naar de feitelijke omstandigheid op 1 januari van een pand, terwijl bij een planschadebeoordeling de juridisch-planologische mogelijkheden van een object bepalend is voor de waarde.

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft een duidelijke scheiding aangegeven tussen de beoordeling van de waarde van een woning op basis van de WOZ en op basis van planschade ingevolge de Wet op de Ruimtelijke Ordening. De reden daarvan is dat bij WOZ-taxatie andere criteria relevant zijn bij de waardebepaling. De WOZ-taxatie is niet van toepassing omdat deze niet gebaseerd is op een maximale planologische invulling, maar op de feitelijke situatie (zie o.a. Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, 27 januari 2005, nr. 200409700; AbRS, 20 september 2006, nr. 200509580, AbRS, 6 september 2006, nr. 200509838 en 25 januari 2006, nr. 200503658).

Bovendien heeft de Afdeling in haar uitspraak van 13 oktober 2004, zaaknr. 200403890/1 overwogen dat de WOZ-waarde van een woning pas aan de orde kan komen in het kader van de bepaling van de omvang van eventuele schade, nadat is vastgesteld dat een bestemmingsplan of een andere in artikel 49 van de WRO genoemde planologische maatregel daadwerkelijk tot een verslechtering heeft geleid ten opzichte van de mogelijkheden onder het daarvoor vigerende regime. Deze uitspraak is onder meer bevestigd in de uitspraak van de Afdeling van ABRS 7 september 2005, LJN:AU2143, zaaknr. 200410630/1 en ABRS 20 september 2006, LJN: AY8513, zaaknr. 200509580/1.

3.3 Transactiegegevens

Het eerder in dit rapport gegeven overzicht van de transactiegegevens van de afgelopen jaren met betrekking tot onderhavige winkelruimte lijkt het hierboven geschetste beeld te bevestigen dat met name de verkoop in lege en onverhuurde staat een belemmerende factor is geweest in plaats van het FLS-systeem. De transacties wijzen uit dat voor het pand zeker nog gegadigden te vinden waren en dat de huurwaarde van het pand een dermate potentie blijkt te hebben dat appellant het pand op termijn wellicht voor meer had kunnen verkopen, waarbij wel een beperkt verhoogd leegstandsrisico op kan treden. Kennelijk ontbrak de bereidheid daartoe. Een waardevermindering van de onroerende zaak als gevolg van een verslechterde planologische situatie is op grond van de transactiegegevens echter niet aannemelijk. Geconstateerd kan worden dat het pand als beleggingsobject met daarin een huurder nog aanzienlijke waarde gehad zou hebben in vergelijking tot de door appellant geïncasseerde koopsom. Een lager verkoopresultaat in een concrete transactie rechtvaardigt in dit specifieke geval niet de conclusie dat sprake is van een algehele waardevermindering van de onroerende zaak.

In antwoord op de reactie van aanvrager dat de huurwaarden van vergelijkbare panden niet bij de taxatie zijn betrokken, herhalen wij ons standpunt dat de huurwaarden moeilijk "één op één" vergelijkbaar zijn door de diverse omstandigheden waaronder verhuur plaatsvindt. Bij het onderzoek zijn wel referentiepanden betrokken, te weten de Brabantse Turfmarkt 32, 34 en 36 (met een voorpuibreedte van respectievelijk 4 m, 4 m en 3 m), Markt 54 (gevelbreedte 5 m, oppervlakte 59 m²), Nieuwe Langendijk 65 (gevelbreedte 4,30 m en oppervlakte 31 m²), Molslaan 26 (gevelbreedte 3,5 en oppervlakte 75 m²). Daaruit concluderen wij dat de huurprijs *in lijn* ligt met de overige huurprijzen. Echter, zoals gezegd, bieden de gerealiseerde verkooptransacties van het pand Markt 71 het meest heldere en meest objectieve inzicht in de waarde(ontwikkeling) van het pand.

3.4 Taxatie

In 2006 is de winkelruimte in gebruik genomen door de huidige zittende huurder met een aanvangsjaarhuur van € 16.800,-. Indien vermelde gerealiseerde jaarhuur wordt omgerekend naar prijspeil 2003 (zijnde de peildatum), kan op grond daarvan een onderhandse verkoopwaarde worden berekend. Hierna wordt de waarde van het object, prijspeil 2003, berekend op basis van de dcf-methode (discounted cash flow). In vermelde berekening is rekening gehouden met een langere gemiddelde termijn van leegstand (1,5 jaar op basis van de huidige gegevens) in verband met de, al dan niet tijdelijke, verslechterde gebruiksmogelijkheden die op enig moment kunnen optreden als het pand leeg staat.

Rekenmodel waardering volgens DCF methode prijspeil oktober 2003

Bruto meters, huurwaarde per m²

	Hw per m ²	
Begane grond winkel		€ 15.850
Marktconforme bruto huurwaarde per jaar		€ 15.850

Stijging huur	2,00%	
Stijging lasten	2,50%	
Exploitatielasten	14,00%	geschat incl. onderhoud
Leegstand	€ 3.963	3 mnd
Rentevoet/	4%	
Rendement		
Sloopkosten	€ -	

		Bruto huur	exploitatie- lasten	leegstand	netto cashflow	CW
2003	1	€ 15.850	€ 2.219	€ 15.850	€ 2.219	€ 2.134
2004	2	€ 16.167	€ 2.274	€ 8.084	€ 5.809	€ 5.371
2005	3	€ 16.490	€ 2.331		€ 14.159	€ 12.587
2006	4	€ 16.820	€ 2.390		€ 14.431	€ 12.335
2007	5	€ 17.157	€ 2.449		€ 14.707	€ 12.088
2008	6	€ 17.500	€ 2.511		€ 14.989	€ 11.846
2009	7	€ 17.850	€ 2.573		€ 15.276	€ 11.609
2010	8	€ 18.207	€ 2.638		€ 15.569	€ 11.376
2011	9	€ 18.571	€ 2.704		€ 15.867	€ 11.148
2012	10	€ 18.942	€ 2.771		€ 16.171	€ 10.925
2013	11			verkoop na 10 jaar:	€ 246.249	€ 159.959
Discounted Cash Flow v.o.n.						€ 257.110
Af: kosten van overdracht						6,50% € 15.692
Waarde op basis van de DCF methode k.k.						€ 241.418
Afgerond						€ 241.400

Resumerend kan gesteld worden dat op basis van een huurwaardeberekening aan de hand van de discounted-cash-flow-methode, rekening houdend met ligging, kwaliteit, doelmatigheid, gebruiksmogelijkheden en voorzieningen geen waardevermindering was te verwachten. Indien in ogenschouw wordt genomen dat ten tijde van de verkoop door appellant de ruimte in lege en ontruimde staat verkocht diende te worden is op basis van de huurwaardekapitalisatiemethode nog steeds een hogere opbrengst te verwachten dan de door appellant gerealiseerde verkoopopbrengst.

In antwoord op de reactie van aanvrager wijzen wij erop dat de huurwaardekapitalisatiemethode wel in ogenschouw is genomen. Zoals hiervoor aangegeven, leidt ook die methode tot de conclusie dat een hogere verkoopwaarde gerealiseerd had kunnen worden.

3.5 De aard van de gestelde schade

Aanvrager heeft in zijn brief van 31 januari 2005 aangegeven dat zijn schade volgens hem bestaat uit drie factoren. Ten eerste noemt hij een waardevermindering van het object van € 10.000,00 die hij afleidt uit de eerder overeengekomen verkoopsom en de uiteindelijk gerealiseerde verkoopsom. Daarnaast noemt hij "inkomensschade" uit renteverlies over de periode tussen de geannuleerde koopovereenkomst en de uiteindelijke verkoop van het pand, alsmede de vaste lasten van het pand gedurende diezelfde periode.

Planschade kan bestaan uit inkomensschade en/of uit vermogensschade. Van voor vergoeding in aanmerking komende inkomensschade is sprake indien een vermindering van inkomen of omzet of een verhoging van kosten zich voordoet als rechtstreeks gevolg van een veranderde planologische regeling. Als voorbeeld noemen wij een winkel waarvan de bereikbaarheid blijvend slechter wordt door een (planologische) wijziging van de wegenstructuur, wat gevolgen heeft voor de omzet. Een toename van kosten kan zich voordoen bij omrijnschade (bijvoorbeeld voor een agrariër van wie de gronden door infrastructuur worden doorsneden). De verminderde inkomsten worden in voorkomende gevallen gekapitaliseerd over een periode van tien jaar, en uitgekeerd als schade.

In het geval van aanvrager is onzes inziens geen sprake van een verminderde verhuuropbrengst die het rechtstreekse gevolg is van het gewijzigde planologische regime. De tijdelijke leegstand is een gevolg geweest van feit dat het gebruik van het object voor detailhandelsdoeleinden gestaakt is voordat een nieuwe gebruiker gevonden was. Het staken van het feitelijke gebruik is geen omstandigheid die te wijten is geweest aan het al dan niet wijzigen van het planologische regime, omdat dat gebruik onder het nieuwe plan kon worden voortgezet. Er is dus geen causaal verband tussen het staken van het voorheen bestaande gebruik van het pand en de gewijzigde planologische regeling voor het pand. Alleen bij een dergelijk causaal verband bestaat grond voor planschade. Zelfs als de omstandigheid dat een pand tijdelijk leeg staat vanwege verminderde verhuurbaarheid/courantheid, al een causaal verband heeft met de wijziging van het planologische regime (hetgeen wij dus bestrijden) dan wordt die vertaald in de verminderde vermogenswaarde van het pand, in dit geval door aanvrager gesteld op € 10.000,00. Hetzelfde geldt voor een eventuele lagere verhuuropbrengst door de gestelde verminderde verhuurbaarheid van een pand: een redelijk denkend en handelend koper zal de gekapitaliseerde verminderde huuropbrengst verdisconteerd willen zien in de koopprijs. Derhalve zal de gekapitaliseerde verminderde huurwaarde gelijk zijn aan de

verminderde vermogenswaarde. De waarde van een winkelpand vindt zijn grondslag immers altijd in een gekapitaliseerde huurwaarde.

Wij zijn van oordeel dat het pand Markt 71, net zomin als dat het minder verkoopbaar zou zijn, ook niet minder verhuurbaar of minder courant is geworden door de wijziging van het bestemmingsplan, omdat er nog zeer diverse gebruiksmogelijkheden resteren. Niet valt in te zien dat de verhuur voor detailhandelsdoeleinden tot een lagere opbrengst geleid zou hebben dan verhuur voor een reisbureau. De leegstand had zich overigens ook kunnen voordoen in de overgang van de ene detailhandelsfunctie naar de andere. Het feit dat in september 2004 een gegadigde het pand voor een dienstverleningsfunctie wilde aankopen, is niet meer dan een toevallige marktomstandigheid, waarmee geenszins een rechtstreeks causaal verband tussen de gestelde schade en het nieuwe FLS is aangetoond.

Hoe zeer wij ook begrip kunnen opbrengen voor het gevoel bij aanvrager dat uit de geannuleerde verkoopovereenkomst en de nadien gerealiseerde verkoopopbrengst zou blijken dat sprake is van planschade ter hoogte van € 10.000,00 blijven wij van oordeel dat uit een dergelijk feitencomplex geen juridische conclusies getrokken kunnen worden. Eén individuele bieding gebaseerd op diverse persoonlijke overwegingen van de koper en op dat moment zich voordoende marktomstandigheden, is niet op één lijn te stellen met een geabstraheerde objectieve benadering van de wijzigingen van het juridisch-planologische regime, het eventuele nadeel dat daaruit voortvloeit en de taxatie van de hoogte van dat nadeel. Uitsluitend een dergelijke benadering kan tot correcte conclusies aangaande planschade leiden. De door aanvrager gestelde hoogte van de schade is niet gebaseerd op een planologische beoordeling en bijbehorende taxatie, maar op een feitelijke constatering.

4 Conclusie

Op basis van bovengenoemde taxatie en het overige in dit rapport gestelde is niet aannemelijk geworden dat de door appellant geïncasseerde verlaagde koopsom een gevolg is van het Functie Limitering Systeem. Los daarvan kan men zich afvragen of een verminderd transactieresultaat in een concreet geval de conclusie rechtvaardigt of een onroerende zaak daarmee in waarde is verminderd. De vraag is of een redelijk denkend en handelend koopgegadigde het Functie Limitering Systeem als een dermate beperkend element ziet dat direct van negatieve invloed is op de huurwaarde, en in gekapitaliseerde vorm op de verkoopwaarde, van een onroerende zaak. In dit geval kan gesteld worden dat de winkelruimte nog dermate courant was en zodanige gebruiksmogelijkheden had dat een (huur)waardevermindering niet in de rede lag. Door de verslechterde gebruiksmogelijkheden kan wel sprake zijn van een beperkt verhoogd leegstandsrisico, maar ons inziens brengt het FLS-systeem geen significant hoger leegstandsrisico met zich mee dan gebruikelijk is voor dit soort objecten. Met name de beperkte gebruiksmogelijkheden van het pand door de bouwkundige eigenschappen, zoals de geringe breedte en oppervlakte van de winkel, zijn bepalend voor die verhuurbaarheid en het leegstandsrisico. Op grond van de getaxeerde onderhandse verkoopwaarde kan niet gesteld worden dat daarmee de door appellant gestelde waardevermindering is opgetreden.

Op grond van bovenstaande achten wij een waardevermindering als gevolg van de verslechterde planologische situatie dan ook niet aannemelijk. Ten aanzien van het aspect verslechterde planologische situatie wordt inhoudelijk verwezen naar het, door

Oranjewoud, opgestelde rapport "*Second opinion met betrekking tot beoordeling van het verzoek om planschadevergoeding van de heer R.B.J.C. van Noort en mevrouw C.H.M. Sas te Hindeloopen*" van Oranjewoud d.d. 17 juli 2007, projectnummer 170509.

Overeenkomstig de strekking van de opdracht na opname ter plaatse op 1 februari 2008 in drievoud opgemaakt en getekend,

Capelle a/d IJssel, 2 juli 2008
Ingenieursbureau Oranjewoud B.V.
Vastgoedadvies & Legal

G.J. Tates
registertaxateur RT,
Registratienummer BV01.20.502.5.0604, expiratedatum 14-02-2010

M.A. Rebel
Vastgoedadviseur

