

ABRvS, 30-06-2010, nr. 200907504/1/H2: planschade verhuurde woningen Sluis

ABRvS 30-06-2010, ECLI:NL:RVS:2010:BM9674, m.nt. I.P.A. van Heijst (planschade verhuurde woningen Sluis)

Essentie

Waardevermindering niet bedrijfsmatig verhuurde woningen; maatstaf.

Uitspraak

(...)

Overwegingen

2.3

[appellant] heeft het college verzocht om vergoeding van planschade die hij stelt te lijden vanwege een op 4 januari 2005 verleende vrijstelling krachtens artikel 19 van de WRO voor de bouw van het woonzorgcomplex 'De Hooge Platen' (hierna: het complex) gelegen in de directe nabijheid van zijn panden aan de [locatie 1], [locatie 2], [locatie 3] en [locatie 4] te [plaats]. Bij besluit van 30 augustus 2007, zoals gehandhaafd bij besluit van 5 november 2008, heeft het college, na daartoe advies ingewonnen te hebben van het Taxatie- & Advieskantoor Rijk (hierna: Rijk), een vergoeding van planschade toegekend ten bedrage van € 12 000 wegens een waardedaling van het door [appellant] bewoonde pand aan de [locatie 3] en wegens tijdelijke inkomensschade van het verhuurde pand aan de [locatie 4]. Voor het overige is de aanvraag afgewezen.

2.4

[appellant] betoogt dat de rechtbank heeft miskend dat het planologische nadeel ten gevolge van de bouw van het complex en de waardevermindering van het pand aan de [locatie 3] omvangrijker is dan waarvan het college is uitgegaan. In dit verband stelt [appellant] dat de verleende vrijstelling uitzichtverlies, verlies van privacy en lichtinval, alsmede toegenomen verkeersintensiteit en ernstige overlast in de vorm van geluid-, stof-, stank,- en lichthinder met zich heeft gebracht. Voorts voert [appellant] aan dat door te bezien of de inkomsten uit verhuur van de panden aan de [locatie 2] en [locatie 4] beïnvloed zijn door de planologische wijziging, een onjuiste maatstaf wordt gehanteerd voor de beoordeling van planschade, omdat geen sprake is van bedrijfsmatige verhuur. Gelet daarop dient,

mede nu deze panden tezamen met het pand aan de [locatie 3] deel uitmaken van hetzelfde perceel, de waardevermindering van de panden als zodanig beoordeeld te worden.

2.4.1

Volgens de adviezen van Rijk van 15 augustus 2007 en 19 mei 2008 die het college aan zijn besluit van 5 november 2008 ten grondslag heeft gelegd, doet zich wat betreft het door [appellant] bewoonde pand aan de [locatie 3] een vermindering van uitzicht, verlies van privacy en toename van verkeersintensiteit voor en leidt deze planologische verslechtering tot een waardedaling van € 10 000. Niet is gebleken dat die adviezen voor wat betreft dit pand zodanige gebreken vertonen of onzorgvuldig tot stand zijn gekomen dat het college hiervan niet heeft kunnen uitgaan. Het door [appellant] overgelegde taxatierapport van J.H.F. Janssen van 30 december 2006 doet hier niet aan af, nu uit dit rapport niet blijkt dat het is opgesteld aan de hand van een vergelijking van de waarde van het pand, gebaseerd op een maximale invulling van het planologische regime, onmiddellijk voor de inwerkingtreding van de planologische wijziging en van deze waarde op het tijdstip daarna. Gelet op het vorenoverwogene heeft de rechtbank terecht geoordeeld dat er voor wat betreft het pand aan de [locatie 3] geen aanleiding is voor een toekenning van vergoeding van planschade anders of meer dan het door het college toegekende bedrag.

2.4.2

Volgens de adviezen van Rijk brengt wat betreft de verhuurde panden aan de [locatie 2] en [locatie 4] de planologische wijziging geen waardedaling met zich. Hierbij is voor de waardering van deze panden uitgegaan van de huuropbrengst. Naar het oordeel van de rechtbank kon het college die adviezen volgen en zij heeft daarbij betekenis toegekend aan de uitspraak van de Afdeling van 9 april 2003 in zaak nr. 200202645/1. In die uitspraak heeft de Afdeling overwogen dat voor de beoordeling van de zich mogelijk voordoende schade van doorslaggevende betekenis is of de te genereren huurinkomsten uit de panden die bedrijfsmatig worden geëxploiteerd door de planologische wijziging beïnvloed zijn. De rechtbank is hierbij er evenwel ten onrechte aan voorbijgegaan dat de panden aan de [locatie 2] en [locatie 4] niet bedrijfsmatig worden verhuurd. Dit blijkt onder meer uit het feit dat de panden tegen niet marktconforme prijzen worden verhuurd aan (schoon)ouders en familieleden en/of soms aan derden. Voor de waardering van de panden is dan ook ten onrechte uitgegaan van de huuropbrengst. Gelet hierop heeft het college, door gebruik te maken van de adviezen van Rijk, een onjuiste maatstaf gehanteerd voor de vaststelling van eventuele waardevermindering.

2.5

Uit hetgeen in 2.4.2. is overwogen, volgt dat het hoger beroep gegrond is. De aangevallen uitspraak dient te worden vernietigd, voor zover de rechtbank het beroep met betrekking tot de panden aan de [locatie 2] en [locatie 4] ongegrond heeft verklaard. Doende hetgeen de rechtbank zou behoren te doen, zal de Afdeling het beroep tegen het besluit van het college van 5 november 2008 in zoverre alsnog gegrond verklaren. Dat besluit komt wegens strijd met artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht voor vernietiging in aanmerking, voor zover dat betrekking heeft op de panden aan de [locatie 2] en [locatie 4]. Wat betreft deze panden zal het college opnieuw op het bezwaar dienen te besluiten met inachtneming van hetgeen in deze uitspraak is overwogen.

Noot

Auteur: I.P.A. van Heijst

Noot

1

Uitspraken van de Afdeling over planschade bij verhuurde objecten zijn betrekkelijk zeldzaam. Nu de Afdeling op één en dezelfde dag twee uitspraken hierover heeft gedaan is dat een geschikte aanleiding om aan dit onderwerp in een noot enige extra aandacht te besteden.

2

In de eerste uitspraak (inzake Gouda) ging het om een deel van een pand (parterre) dat afzonderlijk eigendom was van verzoeker en door hem tot 1 april 1998 was verhuurd als café/koffiehuis. Per 1 april 1998 was deze huurovereenkomst voortijdig beëindigd wegens overlast, waarna de parterre leeg kwam te staan. Het pand, waarvan deze parterre deel uitmaakte, had voorheen de bestemming 'Eensgezinshuizen, winkels en bedrijf toegestaan'. Deze ruime bestemming werd door de gemeente gewijzigd in uitsluitend een woonbestemming. Volgens verzoeker was door deze bestemmingswijziging de waarde van de parterre verminderd, had hij huurinkomsten gederfd doordat hij de parterre na 1 april 1998 niet meer als bedrijfsruimte had kunnen verhuren en had hij kosten moeten maken om de parterre geschikt te maken voor verhuur als woonruimte. De gemeente had het verzoek om planschadevergoeding afgewezen omdat de parterre op peildatum — uitgaande van het oude planologisch regime — reeds zijn hoogste waarde ontleende aan een mogelijk gebruik als woonruimte. Die waarde was door de bestemmingswijziging niet aangetast.

3

De Afdeling verwerpt — in navolging van de rechtbank — het hoger beroep van verzoeker naar aanleiding van dit besluit. De Afdeling overweegt dat bij de beoordeling van een eventuele waardevermindering van het object moet worden uitgegaan van de gebruiksmogelijkheid die op peildatum de hoogste waarde van het object opleverde (vergelijk ook recent nog ABRvS 18 augustus 2010, LJN BN4260 inzake Alphen aan de Rijn). Daarbij is volgens de Afdeling niet relevant of het object op peildatum ook al feitelijk voor dat gebruik geschikt was 'omdat voor de vaststelling van een eventuele waardevermindering moet worden uitgegaan van hetgeen op grond van het oude planologisch regime maximaal kon worden gerealiseerd'. Deze overweging is nogal cryptisch omdat voor het bepalen van de (hoogste) waarde van het object de feitelijke staat en inrichting van dat object (per de peildatum) toch mede bepalend zal zijn, en daarmee ook welke kosten gemoeid zullen zijn om dat object eventueel geschikt te maken voor een andere vorm van gebruik (vergelijk ook ABRvS 27 maart 2002, BR 2002, p. 1048 inzake Apeldoorn).

4

De gederfde huurinkomsten en de kosten van verbouwing tot woonruimte merkt de Afdeling niet aan als gevolgen van de planologische wijziging. De leegstand van de parterre na 1 april 1998 was immers een

gevolg van de voortijdige beëindiging van de huurovereenkomst, terwijl verzoeker overigens ook niet had aangetoond dat hij de parterre na 1 april 1998 nog als bedrijfsruimte had kunnen verhuren voor een hogere huurprijs dan het geval was bij verhuur als woonruimte.

Overigens heeft de Afdeling al eens eerder uitgemaakt dat geen sprake kan zijn van een afzonderlijke vergoeding voor gedeelde huurinkomsten, indien de schade reeds is vergoed in de vorm van een waardevermindering van het huurobject op basis van de gekapitaliseerde huurwaarde van dat object (ABRvS 29 juni 2000, BR 2001, p. 592 inzake Vlaardingen).

5

In de tweede uitspraak (inzake Sluis) was de verzoeker eigenaar van een viertal panden, waarvan hij er één zelf bewoonde, terwijl hij de andere panden 'tegen niet-marktconforme prijzen' als woningen verhuurde aan familie en kennissen. In de nabijheid van deze panden werd met toepassing van art. 19 WRO een woonzorgcomplex gerealiseerd. De gemeente kende — voor zover hier relevant — uitsluitend een planschadevergoeding toe in verband met de waardevermindering van de woning van verzoeker; de verhuurde panden waren volgens de gemeente niet in waarde verminderd omdat niet was gebleken dat verzoeker na/als gevolg van de planologische wijziging minder huuropbrengst met deze panden had kunnen genereren. De gemeente — en later ook de rechtbank — hadden hierbij verwezen naar een eerdere uitspraak van de Afdeling van 9 april 2003 (BR 2003, p. 896 inzake huurwoningen Maastricht).

6

De Afdeling acht het hoger beroep van verzoeker hiertegen gegrond. Zij wijst erop dat in de uitspraak van 9 april 2003 sprake was van een bedrijfsmatige exploitatie van de betreffende huurpanden (verhuur door een belegger tegen marktconforme huurprijzen); in die situatie is voor de beoordeling van eventuele schade van doorslaggevende betekenis of de planologische wijziging heeft geleid tot lagere huurinkomsten. In casu bleek volgens de Afdeling ondermeer uit het feit dat de panden tegen niet-marktconforme prijzen waren verhuurd aan familieleden en kennissen dat (op peildatum) geen sprake was van een strikt bedrijfsmatige exploitatie van de panden. In die situatie behoort dan volgens de Afdeling bij de schadebeoordeling ook niet uitgegaan te worden van de huuropbrengst van de betreffende panden. De Afdeling geeft niet aan welke maatstaf dan wel bij de waardering van de panden moet worden gehanteerd. Volgens verzoeker moet de waardevermindering van de panden 'als zodanig' beoordeeld worden. Voor zover verzoeker daarmee zou bedoelen 'in onverhuurde staat' lijkt mij dit niet juist. De waardering van de verhuurde panden zal volgens vaste jurisprudentie moeten geschieden met inachtneming van de feiten en omstandigheden op peildatum, en dus zal rekening moeten worden gehouden met de mogelijke invloed van de op dat moment bestaande huurverhoudingen op de waarde van die panden. Die invloed zal mede bepaald worden door de looptijd van de betreffende huurovereenkomsten en de mogelijkheden voor de verhuurder om een verhoging van de geldende huurprijzen te realiseren.

I.P.A. van Heijst ^[1]

Voetnoten

[1]

Mr. I.P.A. van Heijst is advocaat bij 't Regthuys, advocatuur/arbitrage/advies te Rozendaal (Gld.).

Link: <http://deeplinking.kluwer.nl/?param=00A42023&cpid=WKNL-LTR-Nay2>

Pagina 5/5

Alle (auteurs-)rechten op dit document berusten bij Wolters Kluwer Nederland B.V. of haar licentiegevers en worden uitdrukkelijk voorbehouden. Dit document is gegenereerd op 17-03-2017. Kijk voor meer informatie over de diensten van Wolters Kluwer op www.wolterskluwer.nl