LEISURE TAXATEURS NEDERLAND

+31 854883580
info@leisuretaxateursnederland.nl
Leisure Taxateurs Nederland B.V.
Boterdijk 21, 8072 DK Nunspeet

Gemeente Texel
T.a.v. de heer H. den Vries
Uitsluitend per e-mail

Heesch, 3 mei 2024
Betreft: planschade bij wijziging mogelijkheid tot bouwen van huisjes / plaatsen van chalets

Geachte heer de Vries,

Naar aanleiding van uw verzoek om meer financiële duiding te geven aan de eventuele planschade vanwege een eventuele beperking van de mogelijkheid om toeristische plaatsen om te zetten in zomerhuizen danwel stacaravans/chalets heb ik een algemene analyse daarvan gemaakt. Het doel van de analyse is om u een globaal beeld te geven van de mogelijke financiële gevolgen voor de gemeente als gevolg van planschade in verband met de beoogde wijziging. Om een en ander nader te duiden hebben we telefonisch overleg gehad over de voorliggende casus.

Deze brief is geen Professionele Taxatiedienst (PTD), zoals bedoeld door het NRVT. Deze brief voldoet dus niet aan de gestelde eisen ten aanzien van een PTD en kan en mag niet als zodanig uitgelegd worden. De brief is uitsluitend voor interne doeleinden en uitsluitend bedoeld om een globaal beeld te geven van de wijze waarop de eventuele schade bepaald wordt en de mogelijke hoogte ervan. Ik heb ook geen onderzoek gedaan naar de grondslag voor de planschade en de aanname gedaan dat het verschil tussen de marktwaarde op basis van de huidige mogelijkheden en de marktwaarde na aanpassing van het beleid, vastgelegd in een in werking getreden omgevingsplan de basis is voor de te leiden vermogensschade. Daarbij geldt ook dat uitga van de huidige marktsituatie. Andere omstandigheden bij inwerkingtreding kunnen van grote invloed zijn op de uitkomst. Verder ga ik ervan uit dat de wijziging bestaat uit uitsluitend een wijziging van de huidige mogelijkheid om toeristische plaatsen om te zetten in stacaravans/ zomerhuizen danwel stacaravans in zomerhuizen. In het bestemmingsplan opgenomen aantallen bedden, danwel daarvan afgeleide eenheden blijven gelijk. Ik ga er vanuit dat er geen inkomensschade optreedt, omdat het gaat om nog niet benutte potentie. Mogelijk speelt dit bij een wijziging van de bestemming in specifieke gevallen ook nog een rol.

De wijze van exploitatie en de ontwikkelingsmogelijkheden zijn van invloed op de huidige marktwaarde van een recreatiebedrijf op Texel. In zijn algemeenheid kun je stellen dat de exploitatie van toeristische plaatsen niet maatgevend is voor de marktwaarde van dit (deel van het) bedrijf. Als er dus uitsluitend toeristische plaatsen toegestaan zijn, dan wordt de marktwaarde bepaald door de

exploitatiemogelijkheden. Als er zomerhuizen, dan wel stacaravans toegestaan zijn dan is de exploitatie van ondergeschikt belang en wordt de waarde bepaalde door de ontwikkelingspotentie en de mogelijkheden om het terrein uit te ponden. De ontwikkelpotentie / uitpondmogelijkheden op Texel heeft een grotere verdiencapaciteit, waardoor dat meerwaarde genereerd. Het is lastig om die meerwaarde in zijn algemeenheid te kwantificeren, omdat dat afhankelijk is van de locatie, de omvang van de locatie, de aanwezigheid van voorzieningen op het bedrijf, de mogelijkheid om voorzieningen te realiseren, de inrichting van het terrein, e.d. Als de mogelijkheid voor herontwikkeling komt te vervallen, dan zijn de exploitatiemogelijkheden op basis van toeristische plaatsen op dit moment maatgevend voor de marktwaarde. In de praktijk speelt de lopende exploitatie, naast de potentie van een object met toeristische plaatsen ook een rol bij de marktwaarde van het object. Dit betekent dus dat bij een niet optimale exploitatie het verschil mogelijk groter wordt (lees de planschade neemt toe). Ik schat in dat een vermogensschade afhankelijke van de hiervoor geschetste factoren van enkele duizenden tot enkele tienduizenden euro's per eenheid zomerhuis / stacaravan realistisch is.

Ten aanzien van de mogelijkheid tot het omzetten van stacaravans/chalets naar zomerhuizen schat ik de mogelijke planschade in als kleiner, echter is dit ook afhankelijk van de specifieke casus. Als er sprake is van een extensief geëxploiteerd stacaravanterrein en/of een gemengd terrein van stacaravans en toeristische plaatsen en die situatie is maatgevend voor het toekomstige gebruik, dan zal dat ook van invloed zijn op de eventuele vermogensschade. Bestemmingsplanmatig mogen stacaravans een oppervlakte hebben van maximaal 50 m^2. De huidige kwaliteit van de stacaravans / chalets die passen binnen de kaders van het bestemmingsplan is zodanig dat het verschil met zomerhuizen klein is geworden. Binnen het bestemmingsplan worden stacaravans/chalets als 4 slaapplaatsen gerekend, zomerhuizen als 5 slaapplaatsen en familiehuizen als 10, 20 of 30 slaapplaatsen afhankelijk van de oppervlakte. Bij een logisch ingevuld terrein met stacaravans, waarbij het aantal bedden benut wordt, schat ik de planschade in als minder dan hiervoor geschetst en mogelijk nihil.

Ik vertrouw erop u hiermee naar genoegen te hebben geïnformeerd. Mocht u naar aanleiding van deze brief vragen hebben, dan verneem ik dat graag van u.

Met vriendelijke groeten,
Leisure Taxateurs Nederland B.V.

De heer W.J. den Otter MRICS REV RT
Register Taxateur