MEMO

SAOZ
ADVISEUR IN ONROERENDE ZAKEN

Aan: gemeente Texel; Hans de Vries
Datum 2 mei 2024
Opdracht:
Adviseur: mr. drs. C.M.L. van der Lee KRMT
Telefoon: 06-11131098
E-mail: k.v.d.lee@saoz.nl
Onderwerp: oplegnotitie berekeningswijze planschade bij exploitatiegedreven vastgoed

In dit memo geven wij antwoord op de vraag hoe bij exploitatie-gedreven vastgoed, zijnde in casu recreatief vastgoed, planschade wordt berekend. Uitgangspunt daarbij is dat het gaat om een vorm van exploitatie die op de peildatum (datum van in werking treden van het paraplu-bestemmingsplan) nog niet is aangevangen.

Geen inkomensschade vanwege een op de peildatum nog niet aangevangen exploitatie

Het gaat hier om een inperking van de mogelijkheid om nieuwe zomerhuizen te realiseren op gronden die al een recreatieve bestemming hebben, maar die op een andere wijze recreatief worden aangewend, bijvoorbeeld voor kampeerplaatsen. Dit is belangrijk, omdat daardoor (met uitzondering van bijzondere gevallen waarbij al sprake was van voorbereidende handelingen) geen sprake kan zijn van “inkomensschade”. Volgens de planschadejurisprudentie valt schade in de zin van inkomensschade als gevolg van gemiste toekomstige inkomsten door het wegvallen van (meer rendabele) gebruiksvormen namelijk niet onder de reikwijdte van het bestuursrechtelijk schadevergoedingsrecht: zie o.a. ABRS 16 maart 2005 inzake "Wyckerveste" en ABRS 17 september 2008 inzake Amersfoort. Daarom kan door een eigenaar/exploitant niet met succes aanvoeren dat hij “na de bouw van zomerhuizen daarmee inkomen had kunnen genereren” en dat door het wegvallen van die mogelijkheid inkomensschade is ontstaan.

Berekening van vermogensschade

De “focus” ligt in deze gevallen dus op het vastgoed en op het aspect “vermogensschade”. Bij het taxeren van vermogensschade gaat het om het vaststellen van het waardeverschil vóór en nà de voorgenomen bestemmingsplanwijziging. Hierbij zijn voor de taxatie van een object in hoge mate bepalend:

- Het waardeniveau vóór de voorgenomen planwijziging;
- Het waardeniveau ná de voorgenomen planwijziging.

De motivering van de waardeverandering vloeit daarmee rechtstreeks voort uit de uitkomsten van de planologische vergelijking. Het betrokken object wordt gewaardeerd in een aantal hoedanigheden:

1. De waarde van het object in de oude planologische situatie, corresponderend met de regels van het geldende bestemmingsplan (“scenario 1”);
2. De waarde van het object op basis van de regels van het nieuwe bestemmingsplan (“scenario 2”).

De waarden worden bij bedrijfsmatig geëxploiteerde objecten bij taxaties als deze vaak benaderd door gebruikmaking van de zogenoemde “huurwaardekapitalisatiemethode”. Het maakt dan overigens niet uit of het bedrijfsobject in eigendom is bij “een onderneming” of “een particulier”. De taxatie richt zich op het vastgoed, niet op de “hoedanigheid” van de eigenaar.

Bedrijfsobjecten (in dit geval: verblijfsrecreatieve objecten) ontlenen hun waarde aan de aanwendingsmogelijkheden, ofwel “waar kan ik de gronden en opstallen voor gebruiken?”. Die waarde wordt bepaald aan de hand van de te genereren jaarlijkse huurinkomsten, in combinatie met de te hanteren rentevoet c.q. “rendementseis” ofwel de vereiste “Yield”, die weer een relatie heeft met de rentevoet.

De uit zomerhuizen te genereren huurinkomsten zijn afhankelijk van de te verwachten “bezettingsgraad” en de te rekenen huurprijzen. Van de “Yield” is afhankelijk met welke factor de jaarlijkse inkomsten worden gekapitaliseerd om tot de berekening van de marktwaarde te komen. Hoe “veiliger” c.q. minder risicovol de exploitatievorm voor de eigenaar is, hoe lager de rendementseis c.q. de Yield zal zijn. Hierbij geldt als formule (100 / Yield) = kapitalisatiefactor. Zo correspondeert bijvoorbeeld een “Yield” van 12 met een kapitalisatiefactor van (100/12=) 8,33. Bij een meer “veilige” exploitatievorm correspondeert een lagere Yield van bijvoorbeeld 5 met een kapitalisatiefactor van (100/5=) 20. Dus: hoe lager de Yield (hoe veiliger de exploitatievorm), hoe hoger de factor en hoe hoger de waarde.

Tegenover de te genereren inkomsten staan de stichtingskosten, die bepaald worden door onder meer de bouwkosten en de bijkomende kosten. Het gaat immers om “nog niet gebouwde” zomerhuizen. Als deze stichtingskosten worden afgetrokken van de gekapitaliseerde inkomsten resteert de waarde van de grond. Dit wordt ook wel de “residuele grondwaarde” genoemd.

Een beperking van het toegestane gebruik kan zowel leiden tot lagere inkomsten als tot een hogere noodzakelijke Yield, leidend tot een lagere grondwaarde. Indien bepaalde toegelaten vormen van commerciële exploitatie hogere inkomsten per m2 per jaar opleveren dan het “overblijvende” gebruik, dan zullen de te genereren inkomsten per m2 dalen. Ook kan het effect ontstaan dat het “risicoprofiel” van de exploitatie hoger wordt, bijvoorbeeld in de gevallen dat zomerhuizen “gemakkelijker” te verhuren zouden zijn dan kampeerplaatsen, bijvoorbeeld omdat daar meer vraag naar is. Hierdoor wordt de “Yield” hoger en daalt dus de kapitalisatiefactor.

Afhankelijk van de uitkomst van de waardering zal al dan niet sprake zijn van planschaderisico. Indien de onder 1 genoemde waarde de “hoogste waarde” oplevert, zal sprake zijn van planschade. De omvang van de planschade is in dat geval afhankelijk van c.q. is het verschil met de “op één na hoogste” waarde van het object, zijnde in het onderhavige geval de onder 2 genoemde waarde.

Deze planschade is dus altijd “vermogensschade” ofwel schade door een lagere waarde van het vastgoed en doet zich dus alleen voor bij de eigenaar van het vastgoed.

Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken,



mr. drs. C.M.L. van der Lee KRMT
Commercieel directeur.