

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: maandag 27 mei 2019 15:57
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: FW: 3933560 offerte risicoanalyse planschade (Facet)bestemmingsplan
woningsplitsing / kamerverhuur
Bijlagen: 3930920 Offerte planschade regulering woningdeling.pdf

Hoi [REDACTED],

Ter info de reactie op onze offerte-aanvraag. SAOZ had vanochtend nog even gebeld en gezegd dat ze eigenlijk (nu) niet meer info nodig hadden ('we hebben dit soort dingen vaker gedaan'). Ze gaven aan dat ze beleidsmatig advies kunnen geven en het planschaderisico kunnen kwantificeren. Omdat het gaat om directe planschade is de prijs in de offerte wel iets hoger. (Als we de offerte accepteren hebben ze nog wel wat informatie nodig).

Even afwachten of en hoe dit opgepakt gaat worden. Ik zal het woensdag met [REDACTED] bespreken. (morgen kan ik niet naar Arnhem vanwege de OV-stakingen)

[REDACTED]

Groeten,
[REDACTED]

Van: [REDACTED] namens Offerte SAOZ
Verzonden: maandag 27 mei 2019 10:46
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: 3933560 offerte risicoanalyse planschade (Facet)bestemmingsplan woningsplitsing / kamerverhuur

Geachte heer van [REDACTED]

Met dank voor uw verzoek ontvangt u bijgaand de gevraagde offerte.

Indien u daar nog vragen over heeft, aarzel dan niet om contact met ons op te nemen.

Uw reactie zien wij graag tegemoet.

Met vriendelijke groeten,

[Redacted]

Taxateur | Adviseur

Afwezig: vrijdagmiddag



Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken

[Redacted] [Redacted] [Redacted]

Gemeente Arnhem
T.a.v. de heer [REDACTED]
Postbus 99
6800 AB ARNHEM

Per e-mailbericht verzonden: [REDACTED]

Rotterdam, 2 september 2019
Dossier: 3930920
Behandeld door: [REDACTED]
E-mail: offerte@saoz.nl
Onderwerp: offerte risicoanalyse planschade (Facet)bestemmingsplan woningsplitsing /
kamerverhuur

Geachte heer [REDACTED]

Op 21 mei 2019 hebben wij uw offerteaanvraag voor een risicoanalyse planschade ontvangen. Hierbij hebben wij het genoegen u onze offerte aan te bieden.

De gevraagde juridische beoordeling en het doel van de taxaties

Uit de ontvangen gegevens, het telefoongesprek op 27 mei 2019 met de heer [REDACTED] van ons kantoor, alsmede het overleg van 29 augustus 2019 met onze adviseur de heer [REDACTED] op het stadskantoor, blijkt dat het voornemen bestaat om binnen de gemeente Arnhem stadsbreed via de betreffende bestemmingsplannen de regels met betrekking tot het splitsen/omzetten bij panden met de bestemming "Wonen" of "Woondoeleinden" planologisch te verankeren. Dit naast of in de plaats van een regeling bij (huisvestings)verordening.

Concreet heeft u de volgende vragen / onderwerpen genoemd:

1. Bestaat er risico op planschade en zo ja, hoe groot is dat risico?
2. Besproken is dat dit inzichtelijk zal worden gemaakt voor een drietal voorbeeldtypen woningen, waarbij het niet om specifieke adressen gaat:
 - a. Een groot herenhuis in het centrum;

- b. Een eengezinswoning in een jaren '70 wijk;
 - c. Een eengezinswoning in een Vinex-wijk.
3. De mogelijkheden om het risico te beperken (sturing op passieve risicoaanvaarding, mogelijkheden binnenplanse afwijking in combinatie met artikel 6.1 lid 6 Wro);
 4. Levert een (alternatieve) regeling middels een huisvestingsverordening ook een risico op schade op?

[Redacted text block]

[Redacted text block]

Uitgangspunt voor deze offerte is het opstellen van een beleidsmatig advies waarbij de mogelijke gevolgen per scenario aan de hand van een door de gemeente Arnhem geselecteerd referentieobject zal worden beoordeeld c.q. gekwantificeerd.

De plaats binnen ons adviesaanbod en geheimhouding

De risicoanalyse planschade valt binnen onze adviesgroep **taxaties**.

Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken			
Taxaties	Planschade	Nadeelcompensatie	Juridische ondersteuning

Dit betekent dat het gaat om een gemotiveerde inschatting van de mogelijke planschade die kan ontstaan als gevolg van de beoogde planologische verandering. In het kader van de risicoanalyse wordt alleen gesproken met opdrachtgever. Wij nemen geen contact op met omwonenden, eigenaren of andere partijen zonder uitdrukkelijke toestemming vooraf

van opdrachtgever. Wij gaan vertrouwelijk om met alle van opdrachtgever ontvangen gegevens. Het conceptrapport en het definitieve rapport zenden wij alleen aan opdrachtgever. Wij zijn geen bestuursorgaan en derden zullen, bijvoorbeeld in het kader van de “Wet openbaarheid bestuur”, geen informatie van ons krijgen.

Opdrachtgever

Gemeente Arnhem vertegenwoordigd door [REDACTED]

Opdrachtnemer

De stichting Adviesbureau Onroerende Zaken gevestigd te Rotterdam aan het Kruisplein 25N. SAOZ is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 41126679.

Onderwerp van de taxatie en het te taxeren belang

De taxatie heeft betrekking op drie vastgoedobjecten, nader te bepalen door de gemeente Arnhem.

Waarderingsgrondslag, waarderingsmethode en waardepeildatum

De marktwaarde is:

“het geschatte bedrag waartegen een vastgoedobject tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.

Alle bedragen in het rapport hebben betrekking op euro's. Na analyse van de gegevens zal de register taxateur gemotiveerd een keuze maken uit de gebruikelijke methoden. De waardepeildatum is gelijk aan de datum van de inspectie.

Taxatietype

Met betrekking tot het type taxatie merken wij op dat het een zogeheten “volledige taxatie” betreft. Het gaat in deze zaak echter wel om door u aan te dragen fictieve voorbeeldtypen. Er worden derhalve geen te identificeren bestaande woningen getaxeerd.

Informatievoorziening

Wij hebben al de nodige informatie van u ontvangen. Graag ontvangen wij nog de door aan te geven woningtypen met opgave van indeling en woonoppervlak per verdieping en verblijfsruimte.

Daarnaast zal de bij opdrachtverlening aan te wijzen adviseur van SAOZ zo nodig contact met u opnemen om te bespreken welke aanvullende gegevens nodig zijn.

De verstrekte openbare gegevens zullen worden geverifieerd. Opdrachtgever staat in voor de juistheid en de volledigheid van de door haar verstrekte informatie. Opdrachtgever verstrekt ook alle informatie welke een positief of negatief effect kan hebben op de juridische beoordeling en de taxaties. Wij aanvaarden geen aansprakelijkheid voor de beoordeling en de taxaties als wij niet, niet volledig of onjuist zijn geïnformeerd.

Werkzaamheden

De risicoanalyse planschade komt in de volgende stappen tot stand:

1. inventarisatie van de relevante planologische informatie;
2. startgesprek (heeft reeds plaatsgevonden) en het doornemen van het dossier;
3. globale inspectie van het plangebied en de omgeving;
4. opstellen van het conceptrapport;
5. kwaliteitsborging door de interne beoordeling volgens het “vier ogen systeem”;
6. conceptrapport mailen naar opdrachtgever;
7. definitief rapport mailen naar opdrachtgever.

De inhoud van het rapport bestaat uit:

- a. de weergave van de relevante feiten;
- b. de algemene overwegingen met betrekking tot artikel 6.1 Wro;
- c. de planologische vergelijking op basis van wetgeving en jurisprudentie;
- d. de kwalificatie van de planologische effecten;
- e. het inzichtelijk maken van de eventuele waardevermindering bij 3 door u aan te geven fictieve referentieobjecten;
- f. de verwerking van het maatschappelijk risico;
- g. de beoordeling op hoofdlijnen van de vergoedbaarheid van eventuele planschade;

- h. beschrijving van de mogelijkheden tot beperking van de eventuele planschade;
- i. beoordeling van het risico bij regeling van het voornemen middels de huisvestingsverordening.

Afbakening van het gebruik

Het rapport is alleen bedoeld voor opdrachtgever, het mag niet worden gebruikt buiten de context van de taxatie, het kan niet worden gebruikt voor doelen waarvoor het niet is bestemd en het zal niet openbaar worden gemaakt. Bij gebruik door derden, gebruik buiten de context of bij gebruik voor andere doeleinden, wordt geen aansprakelijkheid aanvaard. Het taxatierapport is gebaseerd op de ten tijde van de taxatie beschikbare gegevens en heeft daardoor een beperkte geldigheidsduur.

Bij iedere gedeeltelijke of gehele reproductie, openbaarmaking, publicatie op internet en publiekelijke verwijzing naar onze naam en taxatie is schriftelijke toestemming van opdrachtnemer nodig.

Register taxateurs, adviseurs en waarborgen

SAOZ verklaart dat haar werknemers:

- over voldoende kennis en kunde beschikken om de planologische verandering te beoordelen en om het planschaderisico te taxeren;
- in staat zijn om een onafhankelijke en objectieve beoordeling en taxatie te leveren;
- in welke hoedanigheid dan ook, noch contractueel, noch juridisch, noch op enige andere wijze, behoudens deze taxatieopdracht, gebonden zijn aan de opdrachtgever of het vastgoedobject;
- dan wel SAOZ, niet recent is betrokken bij de aankoop, verkoop en/of taxatie van het vastgoedobject;
- dan wel SAOZ niet meer dan 25% van de totaalomzet uit het afgelopen jaar heeft verkregen van de opdrachtgever.

SAOZ beschikt over meerdere personen die deze opdracht kunnen uitvoeren en in onze opdrachtbevestiging zullen wij de naam opnemen van de collega die de opdracht concreet gaat uitvoeren.

Prijs en planning

Wij kunnen u het door u gevraagde rapport op basis van de ontvangen informatie aanbieden voor € 4.165,-- exclusief BTW. Deze prijsopgave is geldig tot acht weken na verzending.

Het bovenstaande offertebedrag is een zorgvuldige raming op basis van de verwachte werkzaamheden. Soms blijkt, tijdens het opstellen van het rapport, dat niet alle werkzaamheden nodig zijn voor het volledig beantwoorden van uw vraag. In die situatie brengen wij alleen de bestede tijd in rekening.

Voor het uitbrengen van het complete rapport in conceptvorm hebben wij ongeveer 4 werkweken na het schriftelijk verstrekken van de opdracht nodig.

Indien deze termijn niet geheel past binnen uw planning, dan bespreken wij graag de mogelijkheden.

Wij danken u voor uw offerteaanvraag en indien u zich kunt verenigen met deze offerte, verzoeken wij u om een exemplaar per mail of per post voor akkoord getekend retour te zenden. Wij zien uw reactie met belangstelling tegemoet.

Algemene voorwaarden

Op onze werkzaamheden zijn onze, op 14 maart 2012 bij de griffie van de Arrondissementsrechtbank te Rotterdam gedeponeerde, algemene voorwaarden van toepassing. Deze zijn in kopie bijgevoegd. Met betrekking tot onze beroepsaansprakelijkheid zijn wij jegens opdrachtgever verzekerd tot een bedrag van maximaal € 1.000.000,-- per aanspraak.

Overig

Naast de bij het onderdeel "Werkzaamheden" geoffreerde werkzaamheden zijn extra persoonlijke besprekingen mogelijk op basis van nacalculatie. Het uurtarief bedraagt € 175,-- exclusief BTW. Hetzelfde geldt ook indien opdrachtgever meerdere conceptronden wenst, indien opdrachtgever de reactie op het conceptrapport heeft uitbesteed aan een derde partij of wanneer opdrachtgever tijdens het adviestraject besluit dat bijvoorbeeld een variant van het plan dient te worden beoordeeld of dat de gevraagde beoordeling is veranderd.

Wij danken u voor uw offerteaanvraag en zien uw reactie met belangstelling tegemoet.

Hoogachtend,

Voor akkoord



Naam

Directeur

PS,

Op onze website www.saoz.nl kunt u zich ook aanmelden voor onze nieuwsbrieven en onze blogs.

- 1. Algemeen**
 - 1.1. Onder "SAOZ" wordt in deze algemene voorwaarden verstaan de stichting Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken, gevestigd en kantoorhoudende te Rotterdam. Onder "Werkzaamheden" wordt in deze algemene voorwaarden verstaan het adviseren in onteigeningen, aankopen, vorderingen, schaderegelingen en in bezwaar- en beroepsprocedures met betrekking tot onroerend goed, het verrichten van taxaties, en verder al hetgeen SAOZ verricht in het kader van een door de opdrachtgever (de "Opdrachtgever") verstrekte opdracht of de met de Opdrachtgever gesloten overeenkomst.
- 2. Toepasselijkheid**
 - 2.1. Toepasselijkheid van eventueel door de Opdrachtgever gehanteerde algemene voorwaarden wordt hierbij uitdrukkelijk van de hand gewezen.
 - 2.2. Deze algemene voorwaarden zijn van toepassing op alle rechtsbetrekkingen tussen SAOZ en de Opdrachtgever, tenzij partijen schriftelijk anders zijn overeengekomen.
 - 2.3. Van deze algemene voorwaarden kan slechts schriftelijk worden afgeweken.
 - 2.4. Onder schriftelijk wordt in deze algemene voorwaarden mede verstaan per fax, e-mail of ander elektronisch medium.
- 3. Totstandkoming overeenkomst**
 - 3.1. Alle aanbiedingen van SAOZ zijn vrijblijvend.
 - 3.2. De overeenkomst wordt geacht eerst tot stand te zijn gekomen, wanneer de door SAOZ opgestelde aanbieding door de Opdrachtgever schriftelijk is bevestigd, tenzij SAOZ haar aanbieding binnen drie dagen na ontvangst van de aanvordering door de Opdrachtgever herroept. De aanbieding van SAOZ blijft gedurende een maand na dagtekening van de aanbieding geldig.
 - 3.3. De overeenkomst kan eveneens tot stand komen doordat door SAOZ na plaatsing van de opdracht door de Opdrachtgever met de Werkzaamheden een aanvang is gemaakt.
- 4. Uitvoering Werkzaamheden**
 - 4.1. De Werkzaamheden worden door SAOZ verricht uitsluitend op basis van de gegevens die de Opdrachtgever haar verstrekt. SAOZ staat niet in voor de juistheid en de volledigheid van de verstrekte gegevens.
 - 4.2. SAOZ behoudt zich het recht voor derden in te schakelen bij de uitvoering van haar Werkzaamheden.
 - 4.3. SAOZ zal de Werkzaamheden naar haar beste vermogen uitvoeren, echter met dien verstande dat SAOZ er niet voor in staat dat het door de Opdrachtgever na gestreefde doel wordt bereikt met behulp van de Werkzaamheden van SAOZ.
 - 4.4. SAOZ zal zich inspannen om de Werkzaamheden binnen een redelijke termijn, dan wel de overeengekomen termijn te verrichten. De opgaven van termijnen in aanbiedingen, bevestigingen en/of contracten worden naar beste weten gedaan en zullen zoveel mogelijk in acht worden genomen, doch zij zijn niet bindend. Na overschrijding van deze termijnen zal SAOZ in overleg treden met de Opdrachtgever.
 - 4.5. Tenzij uitdrukkelijk anders overeengekomen omvatten de Werkzaamheden geen activiteiten in de sfeer van bezwaar of beroepsprocedures.
- 5. Aanvulling overeenkomst**
 - 5.1. SAOZ zal op verzoek van de Opdrachtgever alle door deze aangegeven veranderingen in de opdracht uitvoeren, mits deze redelijkerwijs uitvoerbaar zijn, met het recht de meerprijzen in rekening te brengen.
- 6. Prijzen**
 - 6.1. Alle prijzen en vergoedingen zijn exclusief BTW en andere heffingen welke van overheidswegen worden opgelegd, tenzij anders aangegeven.
 - 6.2. Wijzigingen in arbeidslonen, kostprijzen van materialen en/of valutakoerswijzigingen, die betrekking hebben op de overeengekomen prestatie, geven SAOZ het recht deze door te berekenen zonder enige verdere opslag.
- 7. Betaling**
 - 7.1. Facturen van SAOZ dienen binnen 30 dagen na factuurdatum te worden voldaan, tenzij anders aangegeven op de factuur, op de door SAOZ aangegeven wijze. De betaling dient te geschieden effectief in de overeengekomen valuta en zonder verrekening, korting en/of opschorting.
 - 7.2. Ingeval van niet tijdige betaling is de Opdrachtgever van rechtswege in gebreke en worden alle betalingsverplichtingen van de Opdrachtgever, ongeacht of SAOZ terzake reeds heeft gefactureerd, terstond opeisbaar.
 - 7.3. Ingeval van niet tijdige betaling is de Opdrachtgever in verzuim zonder dat een nadere ingebrekestelling van SAOZ is vereist en is de Opdrachtgever over het openstaande factuurbedrag tot aan het tijdstip van algehele voldoening de wettelijke handelsrente verschuldigd. Alle nog niet betaalde facturen worden terstond opeisbaar en alle gevolgen van niet-nakoming treden terstond in.
 - 7.4. Alle buitengerechtelijke kosten, uitdrukkelijk inclusief de kosten gemaakt voor het opstellen en verzenden van aanmaningen, het voeren van schikkingsonderhandelingen en andere handelingen ter voorbereiding van een mogelijke gerechtelijke procedure, alsmede alle gerechtelijke kosten, die SAOZ moet maken als gevolg van de niet-nakoming van Opdrachtgever, komen voor rekening van Opdrachtgever.
 - 7.5. De Opdrachtgever kan slechts binnen de betalingstermijn bezwaar maken tegen de facturen. Het maken van bezwaar laat de betalingsverplichting van de Opdrachtgever onverlet.
- 8. Zekerheidstelling**
 - 8.1. Indien er naar het oordeel van SAOZ gegronde reden bestaat om te vrezen dat de Opdrachtgever zijn verplichtingen jegens SAOZ niet behoorlijk of niet tijdig zal nakomen, is de Opdrachtgever gehouden om op eerste verzoek van SAOZ, terstond genoegzame, en in de door SAOZ gewenste vorm, zekerheid te stellen voor de volledige nakoming van al zijn (betalings-) verplichtingen of de gestelde zekerheid te vervangen of aan te vullen. Zolang de Opdrachtgever daaraan niet heeft voldaan, is SAOZ gerechtigd nakoming van al haar verplichtingen op te schorten.
 - 8.2. Indien de Opdrachtgever aan het verzoek als bedoeld in lid 1 niet binnen 14 dagen na een daartoe strekkende schriftelijke aanmaning gevolg heeft gegeven worden al zijn verplichtingen terstond opeisbaar.
 - 8.3. Alle kosten in verband met betaling, verschaffing van zekerheid daaronder begrepen, komen voor rekening van de Opdrachtgever.
- 9. Intellectuele eigendomsrechten**
 - 9.1. Opdrachtgever is niet gerechtigd handelsnamen, logo's, auteursrechten, handelsmerken en/of enige andere intellectuele eigendomsrechten van SAOZ te gebruiken of ernaar te verwijzen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van SAOZ.
 - 9.2. Alle adviezen, gegevens, documentatie, folders, afbeeldingen, tekeningen en cetera afkomstig van SAOZ en die door SAOZ aan de Opdrachtgever worden verstrekt blijven eigendom van SAOZ. SAOZ behoudt zich alle auteursrechten voor. Niets uit de genoemde zaken mag worden veeleenvoudigd, opgeslagen of openbaar worden gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van SAOZ, behoudens voorzover het gebruik van genoemde zaken zulks noodzaakt.
- 9.3.** De Opdrachtgever is niet gerechtigd de in lid 1 en 2 genoemde zaken aan te wenden anders dan ten behoeve van het gebruik van de zaken waarop zij betrekking hebben.
- 9.4.** Opdrachtgever is niet gerechtigd de in lid 1 en 2 bedoelde zaken of de daarin besloten of op andere wijze aan haar bekend geworden gegevens aan derden te openbaren, tenzij SAOZ uitdrukkelijk schriftelijke toestemming hiervoor geeft.
- 10. Klachten, onderzoeksplicht, verjaring en nakoming**
 - 10.1. SAOZ beoordeelt of aan de door de Opdrachtgever aan haar opgedragen Werkzaamheden een einde is gekomen en geeft daarvan schriftelijk kennis aan de Opdrachtgever. De Opdrachtgever heeft alsdan de verplichting te onderzoeken of de zaken en/of de dienstverlening aan de overeenkomst beantwoordt. Indien dit niet het geval is, dan kan de Opdrachtgever daarop geen beroep meer doen, indien hij SAOZ daarvan niet zo spoedig mogelijk, doch in ieder geval binnen 14 dagen na het einde van de Werkzaamheden, althans nadat constatering redelijkerwijze mogelijk was, schriftelijk en gemotiveerd kennis heeft gegeven.
 - 10.2. Vorderingen en verweren, gegrond op feiten die de stelling zouden rechtvaardigen, dat het geleverde niet aan de overeenkomst beantwoordt, verjaren door verloop van één jaar na het einde van de Werkzaamheden.
 - 10.3. Beantwoorden de Werkzaamheden niet aan de overeenkomst, dan is SAOZ te harer keuze slechts gehouden tot het verrichten van de ontbrekende Werkzaamheden of het herstellen van de verrichte Werkzaamheden.
- 11. Ontbinding en tussentijdse beëindiging**
 - 11.1. Indien de Opdrachtgever jegens SAOZ tekortschiet in de nakoming van haar verplichtingen onder de overeenkomst met SAOZ of in het geval van (aanvraag van) surséance van betaling, (aanvraag van) faillissement van Opdrachtgever, de Opdrachtgever een regeling met haar schuldeisers treft of andere stappen neemt met het oog op herstructurering van haar schulden, of anderszins zeggenschap over haar vermogen wordt beperkt of verliest, haar bedrijfsactiviteiten staakt of naar een ander land verplaatst, of wordt geliquideerd of ontbonden, fuseert of wordt gesplitst of een besluit daartoe wordt genomen, heeft SAOZ het recht de overeenkomst met Opdrachtgever te ontbinden met onmiddellijke ingang, zulks onverminderd alle overige aan hem toekomende rechten en zonder tot schadevergoeding gehouden te zijn.
 - 11.2. Indien de behoorlijke nakoming door SAOZ ten gevolge van één of meer omstandigheden die niet voor rekening van SAOZ komen, geheel of gedeeltelijk onmogelijk is, heeft SAOZ:
 - a. Indien het geval van tijdelijke overmacht te harer keuze het recht de overeenkomst te ontbinden of de overeenkomst op een later tijdstip alsnog na te komen;
 - b. in geval van blijvende onmogelijkheid het recht de overeenkomst te ontbinden.
 - 11.3. Indien SAOZ jegens de Opdrachtgever tekortschiet, is de Opdrachtgever uitsluitend gerechtigd om de overeenkomst te ontbinden indien de tekortkoming wezenlijk is.
 - 11.4. De overeenkomst kan door de Opdrachtgever tussentijds schriftelijk en met goedvinden van SAOZ worden beëindigd onder de voorwaarde dat de Opdrachtgever al het verschuldigde vanwege de tot dan toe verrichte Werkzaamheden aan SAOZ heeft voldaan.
- 12. Aansprakelijkheid en schadevergoeding**
 - 12.1. De in dit artikel opgenomen bepalingen doen geen afbreuk aan aansprakelijkheid op grond van Nederlands dwingend recht en gelden ongeacht de rechtsgrond waarop een vordering is gebaseerd.
 - 12.2. SAOZ is slechts aansprakelijk voor schade die aan haar opzet of grove schuld te wijten is. De toepasselijkheid van de artikelen 7:404 en 7:407 lid 2 BW wordt uitdrukkelijk van de hand gewezen. SAOZ is slechts aansprakelijk voor vergoeding van schade tot het bedrag voldaan door de Opdrachtgever met betrekking tot de Werkzaamheden.
 - 12.3. SAOZ is nimmer aansprakelijk voor indirecte of gevolgschade, waaronder, maar niet beperkt tot, gederfde winst, geleden verliezen, gemiste opdrachten en gemiste besparingen, schade door productie- en/of bedrijfsonderbrekingen of – stagnatie.
 - 12.4. SAOZ is nimmer aansprakelijk voor vergoeding van schade hoger dan een bedrag van EUR 100.000 voor alle gebeurtenissen samen.
 - 12.5. SAOZ mag bij de uitvoering van de Werkzaamheden derden inschakelen en is te allen tijde gerechtigd aansprakelijkheidsbeperkingen van die derden jegens de Opdrachtgever in te roepen.
 - 12.6. SAOZ is niet aansprakelijk voor schade veroorzaakt door opzet of bewuste roekeloosheid van ondergeschikten en/of niet-ondergeschikten die bij de uitvoering van de Werkzaamheden zijn betrokken, behoudens voor schade veroorzaakt door opzet of bewuste roekeloosheid van SAOZ en/of haar bedrijfsleiding.
 - 12.7. SAOZ bedingt alle wettelijke en contractuele rechten, die zij ter afwering van haar eigen aansprakelijkheid kan invoeren, mede ten behoeve van al degenen – waaronder zowel ondergeschikten als niet-ondergeschikten zijn begrepen die bij de uitvoering van de Werkzaamheden zijn betrokken en voor wie zij volgens de wet aansprakelijk is.
 - 12.8. De Opdrachtgever vrijwaart SAOZ tegen alle aanspraken van derden welke mochten ontstaan in verband met de uitvoering van de Werkzaamheden.
- 13. Toepasselijk recht / bevoegde rechter**
 - 13.1. Op alle rechtsbetrekkingen tussen SAOZ en de Opdrachtgever is Nederlands recht van toepassing.
 - 13.2. Geschillen welke mochten ontstaan tussen SAOZ en de Opdrachtgever worden bij uitsluiting berecht door de bevoegde rechter van de plaats van de vestiging van SAOZ, behoudens indien SAOZ als eisende of verzoekende partij kiest voor de bevoegde rechter van de woon- of vestigingsplaats van de Opdrachtgever.
- 14. Partiële nietigheid / Conversie**
 - 14.1. Indien enige bepaling van de overeenkomst tussen Opdrachtgever en SAOZ of deze algemene voorwaarden ongeldig, onwettig, niet verbindend of niet uitvoerbaar zal zijn (geheel of gedeeltelijk), blijven de overige bepalingen van kracht. Partijen zullen al het mogelijke doen om overeenstemming te bereiken over een nieuwe bepaling die zo weinig mogelijk afwijkt van de ongeldige, onwettige, niet verbindende of niet uitvoerbare bepaling, in aanmerking nemende de inhoud en het doel van de overeenkomst tussen Opdrachtgever en SAOZ of deze algemene voorwaarden.
- 15. Privacy**
 - 15.1. Alle persoonlijke gegevens, die door de Opdrachtgever aan SAOZ worden verstrekt, zullen behandeld worden met inachtneming van de bepalingen van de Wet bescherming persoonsgegevens.

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: maandag 11 november 2019 13:38
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: FW: de drie woon typologien

Beste [REDACTED]

Zie hieronder de bouwkosten ten behoeve van de planschaderisicoanalyse. Graag zoals aangegeven vertrouwelijk mee om gaan.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: maandag 11 november 2019 13:21
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: de drie woon typologien

Hoi [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Hierbij:

[REDACTED]

[REDACTED]

Kosten

Bouwen

Overige veranderingen

Wat zijn de geschatte kosten in
euro's (exclusief BTW)? 25000

Projectkosten

Wat zijn de geschatte kosten
voor het totale project in euro's
(exclusief BTW)? 25000

[REDACTED]

Kosten

Bouwen

Overige veranderingen aan bestaande bouwwerken

Wat zijn de geschatte kosten in 75000
euro's (exclusief BTW)?

Projectkosten

Wat zijn de geschatte kosten 75000
voor het totale project in euro's
(exclusief BTW)?

Projectkosten

Wat zijn de geschatte kosten €800.000
voor het totale project in euro's
(exclusief BTW)?

Met vriendelijke groet,

Van: [REDACTED]
Verzonden: maandag 11 november 2019 12:52
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: de drie woon typologieën

Dag [REDACTED]

Ik had vorige contact gehad met [REDACTED] over deze vraag. [REDACTED]
[REDACTED] Hebben jullie daar ondertussen al meer duidelijkheid over?

Groet,
[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 5 november 2019 10:19
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: FW: de drie woon typologieën

Hoi,

Voor SAOZ (planschaderisicoanalyse bureau) heb ik een inschatting van de bouwkosten nodig voor drie projecten. De bouwkosten zijn aangegeven in de aanvraag. Mijn verzoek is daarom of ik de drie volgende aanvragen opgestuurd kan krijgen:

[REDACTED]

Alvast bedankt

Groet,
[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: donderdag 31 oktober 2019 8:31
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: de drie woon typologien

Dag [REDACTED]

Ik heb deze zaak overgenomen van [REDACTED]

Aanvullend mbt de panden heb ik nog een vraag.

Zij bij jullie de (opgegeven) bouwkosten bekend van [REDACTED] en [REDACTED]

Deze zijn voor de beoordeling van belang omdat om het gebruik voor kamerbewoning of woningsplitsing te realiseren kosten gemaakt moeten worden die in mindering op een eventuele waardevermeerdering moeten worden gebracht.

Ik hoor graag even.

Met vriendelijke groeten,

[REDACTED]
 **SAOZ**
ADVISEUR IN ONROERENDE ZAKEN

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 15 oktober 2019 9:33
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: FW: de drie woon typologien

Dag [REDACTED]

Hierbij nog de benodigde typologieen voor het planschade onderzoek. [REDACTED]

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: vrijdag 11 oktober 2019 17:30

Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: de drie woon typologieën

Hoi [REDACTED]
Hierbij de voorbeelden die ik zou gebruiken voor het onderzoek:

Een Villa [REDACTED] die wordt gesplitst in 6 appartementen ([REDACTED])

Een rijtjeswoning ([REDACTED] in de wijk malburgen) die wordt gesplitst in 3 appartementen [REDACTED]

Een hoekpand ([REDACTED] in het spijkerviertel) in 8 kamers en 2 appartementen: aa [REDACTED]

De m2 kunnen ze van de bijgevoegde tekeningen halen en ze kunnen de adressen vervolgens anonimiseren,
Succes,
Groet [REDACTED]

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 17 december 2019 16:36
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: Fwd: 3933560 verzending conceptadvies
Bijlagen: 3933560 advies definitief woningsplitsing.pdf

[REDACTED] n

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag, december 17, 2019 4:13 PM
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: 3933560 verzending conceptadvies

Geachte [REDACTED]

Bijgaand het definitieve advies met betrekking tot de woningsplitsing en kamerverhuur.
Dank voor de opdracht.

Wat betreft het onderstaande:

Het leerstuk van de concrete poging heeft uitsluitend betrekking op passieve risico-aanvaarding. Een concrete poging is een bouwaanvraag die past binnen de vigerende bestemming. Dit hoeft geen volledige aanvraag om omgevingsvergunning te zijn, een beginselaanvraag is ook voldoende, mits deze toetsbaar is aan de planregels en er dus tenminste sprake is van een maatvoering in de aanvraag. De aanvraag moet wel formeel zijn ingediend. Een telefoontje is geen concrete poging. Ook een bouwplan dat mogelijk ingediend is maar niet binnen de planregels past, wordt niet aangemerkt als een concrete poging.

Verder dient de poging ingediend te zijn gedurende de benuttingsperiode (periode tussen moment dat men kon weten dat de bestemming zou gaan wijzigen en moment dat bouwaanvraag wordt aangehouden doordat bijvoorbeeld een ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd of een voorbereidingsbesluit is genomen) en dus niet ervoor of er na.

Passieve risicoaanvaarding in het geval dat alleen het gebruik moet worden gewijzigd zonder dat daarvoor een bouwvergunning nodig is, ligt inderdaad gecompliceerd, omdat hiervoor eigenlijk geen concrete poging nodig is, dan wel bij ander bestaand gebruik (bijvoorbeeld verhuurde woning) van aanvrager niet gevegd kan worden dit gebruik te beëindigen, enkel en alleen om de meest rendabele bestemming zeker te stellen (bv kamerverhuur)

Hoofdstuk 12 ziet niet op de concrete poging in het kader van passieve risicoaanvaarding maar op de noodzaak van een ((deels) geweigerde)omgevingsvergunning om in het geval van al dan niet gebruikmaken van een afwijkingsbevoegdheid planschade te kunnen indienen. Op moment dat aan de afwijking voor kamerbewoning of woningsplitsing niet wordt meegewerkt, staat voor de eigenaar pas de weg van planschade pas open.

Ik hoop dat deze toelichting verhelderend werkt. Mochten er nog vragen zijn neem gerust contact op

Met vriendelijke groeten,

[REDACTED]
Senior adviseur

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 17 december 2019 9:06
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: 3933560 verzending conceptadvies

Beste [REDACTED]

[REDACTED]

We hadden echter nog wel een kwestie waar we graag wat opheldering over wensten. Wellicht kunnen jullie de vraag via de mail beantwoorden?

In het advies wordt in hoofdstuk 9 aangegeven dat passieve risicoaanvaarding aangerekend kan worden bij (onder andere) het achterblijven van 'voldoende concrete poging'. Zouden jullie iets verder kunnen verhelderen wat zo'n poging betekent, en wat artikel 6.1, lid 6 Wro in dit geval betekent?

We vragen het met oog in op het volgende:

In hoofdstuk 12 van het advies wordt gesteld dat "planschade pas kan worden vastgesteld indien en nadat aanvrager bij de gemeente een aanvraag om omgevingsvergunning met binnenplanse afwijking heeft ingediend en de gemeente deze aanvraag rechtsgeldig heeft afgewezen"

Is er dan dus sprake van voldoende concrete poging om planschade vast te stellen en te claimen?

En hoe kunnen we met het oog op de concrete poging en de hierboven geciteerde stelling de zin interpreteren dat het aanrekenen van passieve risicoaanvaarding ten aanzien van gebruiksmogelijkheden 'problematisch' kan zijn (pagina 33). (We willen immers ook het gebruik van een pand tbv kamerbewoning voorwaardelijk maken).

[REDACTED]

Met vriendelijke groet,



Eusebiusbuitensingel 53
6828 HZ Arnhem
Postbus 9029
6800 EL Arnhem

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: maandag 16 december 2019 9:44

Aan: [REDACTED] >

Onderwerp: FW: 3933560 verzending conceptadvies

Dag [REDACTED]

Drie weken terug heb ik het conceptadvies gestuurd. Ik heb geen inhoudelijke reactie ontvangen. Mag ik ervan uitgaan dat het advies nu als definitief kan worden aangeboden ?

Ik hoor graag even.

Met vriendelijke groeten,

[REDACTED]

Senior adviseur



[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Van: [REDACTED]

Verzonden: maandag 25 november 2019 9:51

Aan: [REDACTED]

Onderwerp: 3933560 verzending conceptadvies

Geachte mevrouw [REDACTED]

Bijgaand ontvangt u het conceptadvies met betrekking tot het Facetbestemmingsplan woningsplitsing/kamerverhuur. Graag ontvang ik uw reactie binnen 3 weken, zodat wij daarna het getekende advies kunnen gaan uitbrengen.

Met vriendelijke groeten,

[REDACTED]
[REDACTED]

RISICOANALYSE PLANSCHADE

met betrekking tot wegbestemmen van de
huidige mogelijkheden van woningsplitsing
en kamerbewoning in de gemeente
Arnhem.

Opdracht
Datum
Adviseur

3933560
December 2019



INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	3
1.1	Opdracht.....	3
1.2	Informatie	3
1.3	Gebruikte stukken en geraadpleegde bronnen	4
2	OVERWEGINGEN BESTUURSRECHTELIJK SCHADEVERGOEDINGSRECHT	5
2.1	Planschade.....	5
2.2	Nadeelcompensatie	7
3	PLANGEBIED.....	8
4	HUIDIGE PLANOLOGIE.....	9
5	NIEUWE PLANOLOGIE	10
6	PLANOLOGISCHE VERGELIJKING	12
6.1	Planologische vergelijking	12
6.2	Kwalificatie van de relevante en nader te beoordelen aspecten.....	12
7	OVERWEGINGEN TAXATIES	13
7.1	Definitie waardebegrip	13
7.2	Peildatum	13
7.3	De manier waarop het risico op planschade wordt vastgesteld.....	13
7.4	Geldigheid en geldigheidsduur	14
7.5	Geraadpleegde bronnen voor het bepalen van het waardeniveau	14
8	TAXATIE	17
8.1	Herenhuis Spijkerkwartier.....	17
8.2	Tussenwoning Malburgen.....	21
8.3	Villa aan de Rijn.....	24
9	OVERWEGINGEN ACTIEVE EN PASSIEVE RISICOAANVAARDING	28
10	ANDERSZINS VERZEKERD	34
11	OVERWEGINGEN NORMAAL MAATSCHAPPELIJK RISICO	35
12	OVERIGE VRAAGPUNTEN	36
12.1	Huisvestingsverordening	36
12.2	Binnenplanse Afwijkingsbepaling in (facet)bestemmingsplan.....	39
12	CONCLUSIE.....	43

1 INLEIDING

1.1 Opdracht

De gemeente Arnhem heeft de SAOZ te Rotterdam op 1 oktober 2019, opdracht gegeven om een risicoanalyse planschade op te stellen met betrekking tot het eventueel wegbestemmen van de mogelijkheid om onzelfstandige wooneenheden (woningsplitsing/kamers) in reguliere woningen te realiseren.

1.2 Informatie

Het dossier is in het kader van de offerte vooraf besproken op 29 augustus 2019. Opdrachtgever werd daarbij vertegenwoordigd door de heer [REDACTED]. SAOZ werd vertegenwoordigd door haar deskundige de heer mr. [REDACTED]. Daarbij kwam het volgende naar voren.

Gelet hierop bestaat het voornemen om in de gemeente Arnhem voor de hele stad via de betreffende bestemmingsplannen de regels met betrekking tot het splitsen of omzetten van panden met de bestemming “Wonen” of “Woondoeleinden” planologisch te verankeren (waarschijnlijk door middel van een facetbestemmingsplan). Dit naast of in de plaats van een regeling bij (huisvestings)verordening.

Concreet dient in dit advies op de volgende zaken nader te worden ingegaan:

1. Bestaat er bij een dergelijke planologische regeling het risico op planschade en zo ja, hoe groot is dat risico? (Dit zal inzichtelijk worden gemaakt aan de hand van een drietal voorbeeldtypen woningen:
 - a. Een groot herenhuis in het centrum;
 - b. Een eengezinswoning in een jaren '70 wijk;
 - c. Een eengezinswoning in een Vinex-wijk.
2. De mogelijkheden om het risico op planschade te beperken (wanneer is sprake van passieve risicoaanvaarding, mogelijkheden binnenplanse afwijking in combinatie met artikel 6.1 lid 6 Wro);
3. Levert een (alternatieve) regeling middels een huisvestingsverordening ook een risico op schade op?

1.3 Gebruikte stukken en geraadpleegde bronnen

Bij het opstellen van deze risicoanalyse planschade hebben wij de volgende stukken gebruikt:

- Notitie inzake woningsplitsing.

Door ons zijn ook de volgende bronnen geraadpleegd:

- Dienst voor het kadaster en de Openbare Registers;
- website Ruimtelijkeplannen.nl;
- reguliere verkoopsites zoals www.Funda.nl.

2 OVERWEGINGEN BESTUURSRECHTELIJK SCHADEVERGOEDINGSRECHT

Het bestuursrechtelijke schadevergoedingsrecht omvat onder meer het stelsel van planschade ex artikel 6.1 Wro en het (thans nog) buitenwettelijke stelsel van nadeelcompensatie. Kenmerkend voor deze schadevergoedingsstelsels is dat zij voorzien in een mogelijkheid van schadevergoeding bij rechtmatige overheidshandelingen.

2.1 Planschade

De mogelijkheid om in aanmerking te komen voor een tegemoetkoming in de planschade is vastgelegd in de Wet ruimtelijke ordening. Het onderwerp planschade is geregeld in hoofdstuk 6 (Financiële bepalingen). Artikel 6.1 is het belangrijkste artikel aangezien in dat artikel alle planschade veroorzakende oorzaken worden genoemd:

- a) een bestemmingsplan, inpassingsplan of van een beheersverordening;
- b) een bepaling van een planwijziging, een planuitwerking of nadere eis;
- c) een omgevingsvergunning (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht WABO) welke in strijd is met een plan;
- d) de aanhouding van een besluit omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning;
- e) een specifieke bepaling van een provinciale verordening;
- f) een specifieke bepaling van een exploitatieplan;
- g) een bepaald koninklijk besluit.

In afdeling 6.1 Wro zijn voorts bepalingen gewijd aan:

- het normaal maatschappelijk risico. In ieder geval twee procent van de waarde van de onroerende zaak blijft bij planschade als gevolg van ontwikkelingen in de omgeving voor rekening van aanvrager (6.2);
- de aspecten voorzienbaarheid en schadebeperking (6.3);
- het heffen van een recht van een aanvrager om vergoeding van planschade met een omvang van € 100,-- tot € 500,-- (6.4);
- de mogelijkheid tot het aangaan van een planschadeovereenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer (6.4a);
- de vergoeding van de redelijkerwijs gemaakte kosten van bijstand en wettelijke rente aan de aanvrager om een planschadevergoeding (6.5).

Aan de hand van rechterlijke uitspraken wordt inhoud gegeven aan de wetsartikelen die betrekking hebben op de tegemoetkoming in de planschade. Uit de jurisprudentie wordt een juridisch kader afgeleid waarbinnen de planologische vergelijking dient te passen.

De voor de risicoanalyse planschade belangrijkste criteria zijn:

- bij de planologische vergelijking dient uit te worden gegaan van de maximale invulling van het “oude” en het nieuwe bestemmingsplan. Derhalve zijn niet de oude en nieuwe feitelijke situatie van belang, doch hetgeen op grond van de planologische regimes maximaal kon/kan worden gerealiseerd (bijv. ABRS 4 april 2012, Waddinxveen, zaaknummer 201110096/1/A2);
- overgangsrechtelijke situaties dienen bij indirecte planschade in beginsel buiten beschouwing te worden gelaten (bijv. ABRS 28 maart 2007, Het Bildt, zaaknummer 200607004/1);
- de schade ontstaat op het moment van inwerkingtreding van de nieuwe maatregel (bijv. ABRS 15 januari 2003, Heerde, zaaknummer 200200065/1);
- planologische nadelen kunnen (geheel of gedeeltelijk) worden gecompenseerd met planologische voordelen die voortvloeien uit hetzelfde planologische regime (bijv. ABRS, 20 december 2006, Hoogeveen, zaaknummer 200602817/1; ABRS 30 mei 2007, Valkenswaard, zaaknummer 200609350/1; ABRS 4 februari 2009, Nederweert, zaaknummer 200801775/1; ABRS 18 januari 2012, gemeente Schijndel, zaaknummer 201105634/1/H2);
- de actieve risicoaanvaarding dient te worden bepaald aan de hand van hetgeen een belanghebbende ten tijde van de aankoop van zijn woning kon weten (bijv. ABRS 27 juni 2007, nr. 200605214/1, Montfoort; ABRS 29 februari 2012, gemeente Eijsden-Margraten, zaaknummer 201107348/1/A2);
- de actieve risicoaanvaarding dient te worden gebaseerd op uit van overheidswege openbaar gemaakte beleidsinformatie (bijv. ABRS 11 april 2012, Neerijnen, zaaknummer 201108251/1/A2).
- Passieve risicoaanvaarding kan worden tegengeworpen als er voorzienbaarheid is en indien geen concrete pogingen zijn gedaan tot realisering van de bouw- en gebruiksmogelijkheden die onder het nieuwe planologische regime zijn komen te vervallen, terwijl dit van een redelijk denkende en handelende eigenaar, vanaf de peildatum voor voorzienbaarheid, kon worden verlangd (bijv. ABRS 30 mei 2018, Leiden, zaaknummer 201604007/1/A2).

2.2 Nadeelcompensatie

Ingevolge vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State en de Hoge Raad der Nederlanden is een bestuursorgaan gehouden tot compensatie van onevenredige schade als gevolg van hun op de behartiging van het openbaar belang gerichte optreden. Met onevenredige schade (abnormale last) wordt bedoeld op buiten het maatschappelijke risico vallende en op een beperkte groep burgers of instellingen (speciale last) drukkende schade.

De beslissing over het al dan niet toekennen van een vergoeding voor het als gevolg van het schadeveroorzakende handelen geleden nadeel, kan een bestuursorgaan zowel nemen tegelijkertijd c.q. in het schadeveroorzakende besluit, als later en apart daarvan in een “zuiver schadebesluit”.

Een schadebesluit is uitsluitend appellabel bij de bestuursrechter indien het een onderdeel is van een onzuiver schadebesluit, de schadeoorzaak zelf een appellabel besluit is, of indien ter zake door het bestuursorgaan een nadeelcompensatieregeling van toepassing is verklaard (de zogenaamde processuele connexiteit). Indien de schadeoorzaak een feitelijke handeling (binnen het kader van de uitoefening van een aan het publiekrecht ontleende bevoegdheid) is, dan wel een besluit waartegen geen beroep bij de bestuursrechter openstaat, dan is het zuiver schadebesluit niet appellabel bij de bestuursrechter. De rechtsbescherming dient in een dergelijk geval te worden gezocht bij de civiele rechter. Dit neemt niet weg dat dergelijke schadebesluiten wel zijn te kwalificeren als een besluit ex artikel 1.3 van de Algemene wet bestuursrecht.

.

3 PLANGEBIED

In het kader van deze beoordeling heeft geen opname van het plangebied van de verschillende bestemmingsplannen plaatsgevonden nu dit in de hele stad Arnhem beslaat. De risicoanalyse is uitgevoerd aan de hand van verzamelde gegevens en door de gemeente aangedragen informatie en uitgangspunten.

Aan de hand daarvan wordt voor 3 categorieën woningen in verschillende segmenten en wijken binnen de gemeente een inschatting gemaakt van de mogelijke waardedaling van deze objecten als gevolg van de voorgenomen planologische mutatie.

4 HUIDIGE PLANOLOGIE

Op grond van de nu binnen de gemeente Arnhem geldende bestemmingsplannen is gelet op de bestemmingsomschrijvingen van de woonbestemmingen en de definitie van een woning planologisch niet tegen te houden dat bestaande (eengezins)woningen worden verbouwd en gebruikt voor kamerbewoning of gesplitst worden in meerdere wooneenheden.

De gemeente Arnhem vindt dit ongewenst in het kader van het ruimtelijke beleid en het huisvestingsbeleid.

5 NIEUWE PLANOLOGIE

De huidige planologische mogelijkheden voor kamerbewoning en/of woningsplitsing zijn wat de gemeente betreft ongewenst en aanleiding om in een facetbestemmingsplan voor de hele stad woningsplitsing en kamerbewoning bij recht planologisch onmogelijk te maken.

Hierbij zijn wat de gemeente betreft twee opties denkbaar:

Optie 1

Via een facetbestemmingsplan ontstaat voor de hele stad een verbod op splitsing, omzetting of onttrekking van woningen met een (binnenplanse) afwijkingsmogelijkheid onder de volgende voorwaarden:

1) bij splitsing:

- De gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk aan 110m²;
- De te vormen woning een minimale gebruiksoppervlakte heeft van 50m²;
- De gesplitste woning beschikt over een buitenruimte;
- Gesplitste of omgezette woningen dienen te beschikken over een inpandige voorziening om fietsen te stallen op eigen terrein. Per woning dient een gebruiksoppervlakte van minimaal 1,5 m² aan stallingsruimte aanwezig te zijn.
- de gesplitste of omgezette woning dient ook te beschikken over een inpandige berging van minimaal 0,5 m² gebruiksoppervlakte per woning voor het opslaan van huishoudelijk afval.

2) bij omzetting/onttrekking voor kamerverhuur:

- De gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk aan 110 m²;
- Na omzetting heeft de woning een gebruiksoppervlakte van 12m² per persoon
- De wooneenheden voor kamergewijze verhuur hebben ieder afzonderlijk een verblijfsgebied van minimaal 5 m².
- Gesplitste of omgezette woningen dienen te beschikken over een inpandige voorziening om fietsen te stallen op eigen terrein. Per woning dient een gebruiksoppervlakte van minimaal 1,5 m² aan stallingsruimte aanwezig te zijn.
- De gesplitste of omgezette woning dient ook te beschikken over een inpandige berging van minimaal 0,5 m² gebruiksoppervlakte per woning voor het opslaan van huishoudelijk afval.

- Tussen twee panden met kamergewijze verhuur liggen minimaal 4 panden zonder kamergewijze verhuur.
- Er dient een positief oordeel uit een 'algemene leefbaarheidstoets' te komen.

Optie 2

Via een (facet)bestemmingsplan vastleggen dat het wijzigen van het gebruik van een woning ten behoeve van kamerverhuur en het splitsen van een woning naar meerdere woningen niet is toegestaan.

Voor alle afwijkingen is een buitenplanse omgevingsvergunning voor strijdig gebruik nodig. De ruimtelijke en planologische aanvaardbaarheid dient onderbouwd te worden. De vergunningen worden dan verleend op basis van de kruimelgevallenregeling van de Bor.

6 PLANOLOGISCHE VERGELIJKING

6.1 Planologische vergelijking

In deze risicoanalyse planschade analyseren wij de mogelijk te verwachten directe planschade als gevolg van het planologisch (weer) onmogelijk maken van woningsplitsing c.q. kamerbewoning in reguliere woningen in de gemeente Arnhem voor de betreffende bestemmingsplannen.

Of sprake is van een nadelige wijziging, wordt bepaald aan de hand van een planologische vergelijking. Daarbij is niet de feitelijke verandering van belang, maar hetgeen op grond van de huidige en nieuwe planologie maximaal kan worden gerealiseerd.

Uitgaande van een facetbestemmingsplan dat van kracht wordt voor alle betreffende nu vigerende bestemmingsplannen en zowel bij optie 1 als bij optie 2 woningsplitsing en/of kamerbewoning expliciet bij recht planologisch onmogelijk maakt, is er sprake van een beperking van de huidige gebruiksmogelijkheden.

Het enkele feit dat de gebruiksmogelijkheden in de nieuwe situatie worden beperkt, is genoeg om te concluderen dat er een planologisch nadeliger situatie ontstaat voor de betreffende woningen.

6.2 Kwalificatie van de relevante en nader te beoordelen aspecten

De voor de objecten nadelige planologische situatie bestaat uit een beperking van de gebruiksmogelijkheden, namelijk de objecten niet meer planologisch bij recht kunnen gebruiken voor kamerbewoning c.q. woningsplitsing

Vervolgens is de vraag of deze planologisch nadeliger situatie ook leidt tot relevante waardevermindering van de objecten. Daartoe gaan wij hierna in op de (meer)waarde van de mogelijkheid tot kamerbewoning en woningsplitsing in vergelijking met de waarde van de woonobjecten zonder deze mogelijkheid.

7 OVERWEGINGEN TAXATIES

7.1 Definitie waardebegrip

Wij hanteren de volgende definitie:

Marktwaaarde

Het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper, na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.

7.2 Peildatum

Omdat onbekend is wanneer de nieuwe planologie in werking treedt, hanteren wij september 2019 als peildatum voor de waardering.

7.3 De manier waarop het risico op planschade wordt vastgesteld

Bij het taxeren gaat het binnen het kader van deze risicoanalyse om het vaststellen van de omvang van het waardeverschil als uitkomst van de gemaakte planologische vergelijking. 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. De specifieke factoren die de uitkomst van de planologische vergelijking en de aard en de ernst van de inbreuk bepalen, zoals de in het advies besproken aspecten, zijn daarvoor het belangrijkste.

In het kader van dit advies gaan wij in op een drietal referentie-objecten. Dit betreffen:

- Een groot herenhuis in het centrum van Arnhem;
- Een eengezinswoning in een jaren '70-wijk;
- Een eengezinswoning in een Vinex-wijk.

Van voorgaande objecten zal een inschatting worden gemaakt van de eventuele waardedaling.

7.4 Geldigheid en geldigheidsduur

De geldigheid van dit advies hangt nauw samen met de beoordeelde, en in dit advies opgenomen feiten. Deze risicoanalyse geeft een deskundige schatting van het risico op planschade. Omdat het nieuwe planologische regime nog niet in werking is getreden, bestaat de kans dat de omvang van de uiteindelijke tegemoetkoming in schade kan afwijken van de in deze risicoanalyse genoemde bedragen. De feiten kunnen nog wijzigen. Ter illustratie van deze externe oorzaken noemen wij:

- Veranderingen met betrekking tot het besproken project;
- Tussentijdse wijzigingen van de voorgenomen planologie;
- Nieuwe wetgeving;
- Veranderingen in de rechtspraak;
- Nieuwe gegevens met betrekking tot het onderwerp voorzienbaarheid;
- Tussentijdse transacties.

Bij gelijkblijvende feiten stellen wij de geldigheidsduur op 6 maanden na peildatum. Afhankelijk van de marktontwikkelingen kan deze periode variëren.

7.5 Geraadpleegde bronnen voor het bepalen van het waardeniveau

Om het waardeniveau te bepalen, zijn wij nagegaan of er in de directe omgeving van de te beoordelen objecten, objecten zijn verkocht. Hiervoor hebben wij gebruik gemaakt van de mogelijkheden van Kadata.

Vervolgens hebben wij de bekende websites van aanbidders van onroerend goed bekeken, om na te gaan of er in de omgeving van het plangebied objecten te koop worden aangeboden. De uiteindelijke transactieprijs kan natuurlijk afwijken van de hiervoor genoemde vraagprijs, en wij nemen deze objecten enkel op om een beeld te schetsen van het huidige aanbod.

Indien er binnen een relevante straal rondom de te beoordelen objecten geen geschikte referenties voorhanden zijn, hebben wij een relatie gelegd met het waardeniveau in een groter gebied.

Bij de beoordeling van de objecten geven wij de referentieobjecten weer.

Uit het gesprek met opdrachtgever is gebleken dat er voldoende vraag is naar woonruimte in de vorm van kamers en kleinere wooneenheden.

Om het huurwaardeniveau van kamers in Arnhem te bepalen hebben wij gebruik gemaakt van het aanbod via Kamernet in Arnhem. De hier genoemde huurprijzen per maand zijn inclusief gas, water en elektra. Wij hebben deze vervolgens met -10% gecorrigeerd naar kale huurprijzen per maand en per jaar. Daar waar het een gestoffeerde kamer betreft (*) hebben wij een correctie van 15% toegepast. Hieruit komt het volgende beeld naar voren

Adres kamer	Grootte in m ²	Huur/mnd incl. G/W/E	Huur/mnd kaal	Huurprijs/jr kaal	Huur/m ² /jaar
██████████	19	375	337,50	4.050	213
██████████	21	403	342,50	4.110	196
██████████	12	325	292,50	3.546	296
██████████	15	370	333,00	3.996	266
██████████	10	292	248,00	2.976	298
██████████	17	440	374,00	4.488	264
██████████	11	450	405,00	4.860	442
██████████	30	557	473,50	5.682	189
██████████	14	255	229,50	2.754	197
██████████	11	285	242,00	2.904	264
██████████	18	450	382,50	4.590	255
██████████	10	330	280,50	3.366	337
Gemiddeld	15,7				268

Bij deze risicoanalyse planschade gaan wij uit van een (gemiddelde) jaarhuur voor een kamer van € 268,-- per m².

Vervolgens hebben we hetzelfde gedaan voor appartementen/studio's in Arnhem. De hier genoemde huurprijzen per maand zijn gestoffeerd. Wij hebben deze vervolgens met -5% gecorrigeerd naar kale huurprijzen per maand en per jaar. Daar waar het een huurprijs inclusief G/W/EI betreft (*) hebben wij een correctie van 10% toegepast. Hieruit komt het volgende beeld naar voren.

Adres studio/ appartement	Groot- te in m2	Huur/mnd gestoff	Huur/mnd kaal	Huurprijs/jr kaal	Huur/m2 /jaar
██████████	50	940	846	10.152	203
██████ ██████	36	695	626	7.512	209
████ ██████	38	775	698	8.376	220
██████████	80	800	760	9.120	114
██████████	40	750	713	8.556	214
██████████	65	875	831	9.972	153
██████████	44		651	7.812	178
Gemiddeld	50,4				184

Bij deze risicoanalyse planschade gaan wij uit van een (gemiddelde) jaarhuur voor een appartement/studio van € 184,-- per m².

Wij gaan ervan uit dat er voldoende vraag is naar kamers/onzelfstandige woonruimte in de gemeente Arnhem en dat de markt enig extra aanbod van kamers of onzelfstandige woonruimte kan absorberen. Overigens is dit voor de behandeling van een individuele aanvraag om tegemoetkoming in planschade minder relevant omdat dan als uitgangspunt heeft te gelden dat het gaat om slechts één of enkele kamers voor de verhuur, dan wel één enkel object voor splitsing in woondelen.

8 TAXATIE

8.1 Herenhuis Spijkerkwartier

Volgens beschikbare informatie betreft het referentieobject een woning (herenhuis) bestaande uit twee bouwlagen met een kap met een woonoppervlakte van circa 282 m². Deze woning staat op een perceel van 207 m². Het oorspronkelijke bouwjaar is 1880. De laatste verbouwing waarschijnlijk omstreeks 1960 (Bron: BAG). Voor het object ligt een plan voor woningsplitsing, dat we als uitgangspunt voor onze berekening en waardering hanteren. De met verbouwing gemoeide bouwkosten zijn volgens opgave van de gemeente begroot op € 75.000,--. Wij passen hier een opslag voor voorbereiding, toezicht, planbegeleiding, winst en risico op toe van 30%, zodat de totale ontwikkelkosten gesteld worden op € 97.500,--.

Waardeniveau huidige planologie

Het bruto aanvangsrendement bij normale verhuur van woningen en appartementen lag kortgeleden rond de 6% (bron: Outlook Nederlandse woningmarkt 2015-2018). Bij kamerbewoning zal de rendementseis licht hoger liggen gelet op onder meer de aard van de bewoning en de grotere kans op mutaties. Wij hebben in deze een BAR gehanteerd van 7%.

Voor een kamerbewoner maakt het geen wezenlijk verschil of de kamer zich in een appartement, rijwoning, hoekwoning, 2/1-kap of vrijstaande woning bevindt, zodat we daar geen onderscheid in maken bij de waardering.

BAR APPARTEMENT/STUDIO		
Huurwaarde		
Huurwaarde/ m ²		184
Kapitalisatie		
BAR	6%	
Factor		16,66
Netto yield bedrag v.o.n.		3.065
Correctie v.o.n. / k.k.		
Correctie k.k. (7%)	Factor	0,9345794
Marktwaaarde per m ² k.k.		2.864
Waardering en afronding		2.865
marktwaaarde per m² k.k.		

BAR KAMERBEWONING		
Huurwaarde		
Huurwaarde/ m ²		268
Kapitalisatie		
BAR	7%	
Factor		14,3
Netto yield bedrag v.o.n.		3.832
Correctie v.o.n. / k.k.		
Correctie k.k. (7%)	Factor	0,9345794
Marktwaaarde per m ² k.k.		3.581
Waardering en afronding marktwaaarde per m² k.k.		3.580

Gelet op de indeling en grootte van de woning kan worden gesteld dat deze geschikt is om op te splitsen in kamers en studio's.

De verdeling qua woonoppervlak tussen kamers en appartementen is 141 m² en 141 m²
 De verbouw- en inrichtingskosten bedragen circa € 346,-- per m² (€ 97.500/282 m²) en dienen in mindering gebracht te worden op de waarde in de oude situatie, zodat de waarde per m² bedraagt:

Appartementen (€ 2.865 - € 346 =)	€ 2.519,--
Kamers. (€ 3.580 - € 346 =)	€ 3.234,--

Uitgaande van 141 m² kamer bewoning en 141 m² studio/appartement, resulteert dit in een waarde van:

141 m ² x € 2.519,--	€ 355.179,--
141 m ² x € 3.234,--	<u>€ 455.994,-- +</u>
	€ 811.173,--
Afgerond	€ 810.000,--

Waardeniveau nieuwe planologie

De waarde als uitsluitend eengezinswoning onder de nieuwe planologie taxeren wij op € 535.000. Dit komt neer op een waarde van € 1.911 per m². Om het waardeniveau te bepalen, zijn wij nagegaan of er in de directe omgeving van het plangebied objecten zijn verkocht. Hiervoor hebben wij gebruik gemaakt van de mogelijkheden van Kadata. We noemen de volgende referentieobjecten:

Adres	Leveringsdatum	Verkoopprijs in €
[REDACTED]		723.750
[REDACTED]		440.000
[REDACTED]		612.500

* [REDACTED]	Type	Herenhuis
	Bestemming:	Wonen
	Bouwjaar:	1903
	Woonoppervlakte:	306 m ²
	Perceelsoppervlakte:	195 m ²
	Verkocht	mei 2019

** [REDACTED]	Type:	Herenhuis
	Bestemming:	Wonen
	Bouwjaar:	1901
	Woonoppervlakte:	332 m ²
	Perceelsoppervlakte	170 m ²
	Verkocht	mei 2019

*** [REDACTED]	Type:	Herenhuis
Info BAG:	Bestemming:	Wonen
	Bouwjaar:	1898
	Woonoppervlakte:	238 m ²
	Perceelsoppervlakte	137 m ²
	Verkocht	mei 2019

Planschade

Uitgaande van deze berekening zou de waardedaling als gevolg van de nieuwe planologie een bedrag belopen van (€ 810.000,-- € 535.000,--)

€ 275.000,--

Een berekening per m² volstaat hier echter naar ons oordeel niet om tot een goede inschatting te komen van het planschaderisico. Dit heeft er mee te maken dat een kandidaat-koper die voornemens is de woning te kopen ten behoeve van kamerverhuur of splitsing in appartementen bij dit object wellicht goede mogelijkheden ziet voor splitsing of (on)zelfstandige kamerverhuur, maar niet veel meer wil betalen dan een koper die het object zelf wil gaan bewonen, omdat er in beginsel voldoende aanbod is van woningen. Wij

schatten in dat de meerwaarde niet meer bedraagt dan maximaal 5% van de prijs die een “reguliere” koper voor de woning wil betalen. Indien een verkoper geen “genoegen zal nemen” met deze 5% aan meerwaarde zal de kandidaat-koper-woningsplitser-kamerverhuurder verder kijken en elders tot aankoop overgaan. Woningsplitsing is immers in de huidige planologie in grote delen van de omgeving mogelijk.

Wij schatten – uitgaande van een individuele planschade-aanvraag - de meerwaarde (en derhalve het planschaderisico) uitgaande van een waarde van € 535.000 in de nieuwe planologie afgerond op maximaal **€ 27.000,--.**

8.2 Tussenwoning Malburgen

Volgens beschikbare informatie betreft een tussenwoning bestaande uit twee bouwlagen met een kap met een woonoppervlakte van circa 128 m² (BAG). Deze woning staat op een perceel van 156 m². Het oorspronkelijke bouwjaar is 1938. D. Voor het object ligt een plan voor woningsplitsing in 3 studio's dat we als uitgangspunt voor onze berekening en waardering hanteren. De met verbouwing gemoeide bouwkosten zijn volgens opgave van de gemeente begroot op € 25.000,--. Wij passen hier een opslag voor voorbereiding, toezicht, planbegeleiding, winst en risico op toe van 30%, zodat de totale ontwikkelkosten gesteld worden op € 32.500,--.

Waardeniveau huidige planologie

Het waardeniveau voor appartementen/studio's hebben we hiervoor berekend op € 2.865,- per m². Voor kamerbewoning hebben we dit berekend op € 3.580,-- per m².

Gelet op de indeling en grootte van de woning kan worden gesteld dat deze geschikt is om op te splitsen in 3 studio's, op elke verdieping één.

Het woonoppervlak per studio is 34,5 m², 39 m² en 25 m² (totaal 100 m²)

De verbouw- en inrichtingskosten bedragen circa € 325, -- per m² verhuurbaar oppervlak en dienen in mindering gebracht te worden op de waarde in de oude situatie, zodat de waarde per m² bedraagt: (€ 2.865,-- € 325,--)= 2.540,-- per m².

Uitgaande van in totaal 100 m² studio/appartement, resulteert dit in een waarde van:

100 m² x € 2.459,-- = **€ 250.000,--.**

Waardeniveau nieuwe planologie

De waarde als uitsluitend eengezinswoning onder de nieuwe planologie taxeren wij op een bedrag van **€ 210.000, --.**

Dit komt neer op een waarde van € 1.641 per m². Om het waardeniveau te bepalen, zijn wij nagegaan of er in de directe omgeving van het plangebied objecten zijn verkocht. Hiervoor hebben wij gebruik gemaakt van de mogelijkheden van Funda. We noemen de volgende referentieobjecten:

Adres	Leveringsdatum	Verkoopprijs in €
██████████		269.500
██████████		175.000
██████████		218.000

* [REDACTED]	Type	Tussenwoning
	Bestemming:	Wonen
	Bouwjaar:	2011
	Woonoppervlakte:	128 m ²
	Perceelsoppervlakte:	174 m ²
	Verkocht	juli 2019
** [REDACTED]	Type:	Tussenwoning
	Bestemming:	Wonen
	Bouwjaar:	1938
	Woonoppervlakte:	118 m ²
	Perceelsoppervlakte	163 m ²
	Verkocht	mei 2019
*** [REDACTED] Info BAG:	Type:	Tussenwoning
	Bestemming:	Wonen
	Bouwjaar:	1938
	Woonoppervlakte:	114 m ²
	Perceelsoppervlakte	161 m ²
	Verkocht	mei 2019

Planschade

Dit betekent dat de waardedaling als gevolg van de nieuwe planologie een bedrag zou belopen van (€ 250.000,-- € 210.000) **€ 40.000,--**

Bovenstaande berekening betreft een gemotiveerde inschatting van het planschade risico.

Een berekening per m² volstaat hier naar ons oordeel niet om tot een goede inschatting te komen van het planschade risico. Dit heeft er mee te maken dat een kandidaat-koper die voornemens is de woning te kopen ten behoeve van kamerverhuur bij dit object wellicht goede mogelijkheden ziet voor splitsing/(on)zelfstandige kamerverhuur maar niet veel meer wil betalen dan een koper die het object zelf wil gaan bewonen, omdat er in beginsel voldoende aanbod is van woningen. Wij schatten in dat de meerwaarde niet meer bedraagt dan maximaal 5 % van de prijs die een "reguliere" koper voor de woning wil betalen. Indien een verkoper geen "genoegen zal nemen" met deze 5 % aan meerwaarde zal de kandidaat-

koper-woningsplitser-kamerverhuurder verder kijken en elders tot aankoop overgaan. Woningssplitsing is immers in de huidige planologie in grote delen van de omgeving mogelijk.

Wij schatten – uitgaande van een individuele planschade-aanvraag - de meerwaarde (en derhalve het planschaderisico) uitgaande van een waarde van € 210.000 in de nieuwe planologie op maximaal **€ 11.000,--**.

8.3 Villa aan de Rijn

Volgens beschikbare informatie betreft een (inmiddels gesloopte) villa bestaande uit twee bouwlagen met een kap met een woonoppervlakte van circa 360 m² (BAG). Deze woning staat op een perceel van 805 m². Het oorspronkelijke bouwjaar is 1970. Voor het object ligt een plan voor nieuwbouw van een appartementencomplex met 6 appartementen dat we als uitgangspunt voor onze berekening en waardering hanteren.

Waardeniveau huidige planologie

De verkoopprijzen van de appartementen op deze locatie stellen wij op een gemiddeld bedrag van € 900.000,-- zodat de totale opbrengstpotentie € 5.400.000,-- bedraagt.

Adres	Leveringsdatum	Verkoopprijs in €
■■■■■■■■■■■ nieuwbouw appartement	Mei 2019	950.000
■■■■■■■■■■■	Juni 2019	745.000
■■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■ ■■■	2019	925.000

* ■■■■■■■■■■ ■■■	Type	Appartement
	Bestemming:	Wonen
	Bouwjaar:	
	Woonoppervlakte:	184 m ²
	Perceelsoppervlakte:	- m ²
	Verkocht	te koop

** ■■■■■■■■■■ ■■■	Type:	Appartement
Oosterbeek	Bestemming:	Wonen
	Bouwjaar:	2019
	Woonoppervlakte:	161 m ²
	Perceelsoppervlakte	-
	Verkocht	augustus 2019

** ■■■■■■■■■■ ■■■	Type:	Appartement
	Bestemming:	Wonen
	Bouwjaar:	2019
	Woonoppervlakte:	188 m ²
	Perceelsoppervlakte	-
	Verkocht	oktober 2019

De met verbouwing gemoeide bouwkosten zijn volgens opgave van de gemeente begroot op € 800.000,--. Wij passen hier een opslag voor voorbereiding, toezicht, planbegeleiding, winst en risico op toe van 30%, zodat de totale ontwikkelkosten gesteld worden op € 1.000.000,--. Nu het bestaande object gesloopt is dient de (aankoop)waarde hiervan tezamen met de sloopkosten als kostenpost te worden opgenomen. (€ 1.500.000,-- + € 30.000,-- = € 1.530.000,--)

De waarde van het appartementencomplex bedraagt daarmee € 3.900.000,--

Waardeniveau nieuwe planologie

De waarde als uitsluitend villa uitgaande de nieuwe planologie (en de voorheen aanwezige woning) taxeren wij op € 1.315.000,- Om het waardeniveau te bepalen, zijn wij nagegaan of er in de directe omgeving van het plangebied objecten zijn verkocht of te koop worden geboden. Hiervoor hebben wij gebruik gemaakt van de mogelijkheden van Funda. We noemen de volgende referentieobjecten:

Adres	Leveringsdatum	Verkoop-/vraagprijs in €
██████████ (te koop)*	-	1.195.000
██████████ *	Juni 2019	1.000.000
██████████	Maart 2019	1.050.000

* ██████████	Type	Vrijstaande villa
	Bestemming:	Wonen
	Bouwjaar:	1849
	Woonoppervlakte:	327 m ²
	Perceelsoppervlakte:	951 m ²
	Verkocht	te koop

** ██████████	Type:	vrijstaande villa
	Bestemming:	Wonen
	Bouwjaar:	2019
	Woonoppervlakte:	213 m ²
	Perceelsoppervlakte	m ²
	Verkocht	juni 2019

*** [REDACTED] 1 [REDACTED]

Type:	Vrijstaande villa
Bestemming:	Wonen
Bouwjaar:	voor 1906
Woonoppervlakte:	303 m ²
Perceelsoppervlakte	829 m ²
Verkocht	maart 2019

Planschade

Dit betekent dat de waardedaling als gevolg van de nieuwe planologie een bedrag zou belopen van (€ 3.900.000,-- € 1.315.000) **€ 2.585.000,--**

Bovenstaande berekening betreft een gemotiveerde inschatting van het planschade risico.

De meerwaarde van een dergelijke locatie voor herontwikkeling in de vorm van appartementen is in de huidige markt groot. Dergelijke locaties zijn vrij uniek en derhalve niet inwisselbaar. Voor een ontwikkelaar heeft dergelijke locatie dan ook de hiervoor begrootte meerwaarde.

Nadere overwegingen geconstateerde waardedaling.

Hiervoor hebben wij voor de drie als steekproef gebruikte objecten het volgende planschaderisico vastgesteld.

Adres	Planschade risico in €
Herenhuis Spijkerkwartier	27.000
Tussenwoning Malburgen	11.000
Villa aan de Rijn	2.585.000

Kan dit 'gemiddelde' niveau nu geëxtrapoleerd worden naar alle woningen in de Arnhem? Sec geredeneerd vanuit de planologie en het vastgestelde en berekende nadeel zou men denken van wel. Taxatie-technisch is ieder object weer uniek en kan het vorenstaande dan ook niet meer dan als een indicatie worden gezien van mogelijke planschade.

Verder zijn er beperkingen. De behoefte aan kamerbewoning en gesplitste woningen in de Arnhem zal aanmerkelijk kleiner zijn dan het totaal aantal beschikbare woningen. Wij schatten echter in dat na splitsing en deling van maximaal circa 10% van de objecten voor woningsplitsing of kamerverhuur de markt verzadigd is en een gesplitste woning nadien geen meerwaarde meer heeft en ook kamerbewoning niet meer tot een relevante meerwaarde leidt.

[Redacted text block containing multiple lines of blacked-out content]

9 OVERWEGINGEN ACTIEVE EN PASSIEVE RISICOAANVAARDING

Op 11 juli 2019 heeft de gemeente Arnhem een voornemen tot opstellen van een facetbestemmingsplan 'Woningsplitsing en verkamering' gepubliceerd in de Staatscourant. Hierin wordt gemeld dat de gemeente voornemens is een facetbestemmingsplan "Woningsplitsing en verkamering" op te stellen voor het gehele grondgebied van de gemeente Arnhem. In het facetbestemmingsplan zal woningsplitsing en kamerverhuur worden gereguleerd. Splitsing en kamerverhuur zijn dan uitsluitend toegestaan, indien wordt voldaan aan een aantal voorwaarden. Het gaat dan om de bouwkundige staat van de woning, leefbaarheid in de omgeving en schaarste van de woningmarkt.

Op 3 juli 2019 heeft de gemeenteraad een voorbereidingsbesluit genomen voor het gebied "Spijkerkwartier" waarin bepaald wordt dat het verboden is het feitelijk bestaande en legale gebruik van objecten te wijzigen ten behoeve van woningomzetting, waaronder wordt verstaan het transformeren van een woning naar wooneenheden voor kamergewijze bewoning (gemeenschappelijk gebruik voorzieningen zoals toilet, badruimte of keuken). Dit betekent dat splitsing in zelfstandige wooneenheden (studio's/appartementen) niet onder de werking van dit voorbereidingsbesluit valt.

Actieve risicoaanvaarding.

Het is bestendige jurisprudentie dat ten aanzien van de vergoedbaarheid van de geleden schade het aspect van risicoaanvaarding op het moment van aankoop van de onroerende zaak een rol kan spelen. In algemene zin kan worden gesteld dat als voor de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan of een besluit sprake is geweest van door de overheid openbaar gemaakte beleidsvoornemens, waarin de ontwikkeling is opgenomen, (bijvoorbeeld een voorontwerpbestemmingsplan, een structuurplan, en/of een ter inzage gelegd bestemmingsplan), in principe voorzienbaarheid kan worden tegengeworpen, als deze informatie vóór aankoop van het object van aanvrager kenbaar was. Ook een op het moment van aankoop geldend bestemmingsplan kan van belang zijn voor het aspect risicoaanvaarding.

Voor actieve risicoaanvaarding is de datum van aankoop van de onroerende zaak bepalend.

Gelet op het vorenstaande kon een ieder vanaf 11 juli 2019 op de hoogte zijn van de gemeente van het voornemen om kamerbewoning en woningsplitsing tegen te gaan door

tegenwerpen van passieve risicoaanvaarding moet zijn voldaan aan een aantal criteria. Samengevat dient sprake te zijn van:

1. kenbare én voldoende concrete aanwijzingen dat het regime in nadelige zin zou kunnen worden gewijzigd;
2. een zekere periode voor de eigenaar om, na het bekend worden van die voortekenen, alsnog de bestemmingen te realiseren of daartoe in elk geval voldoende concrete pogingen te ondernemen (een “benuttingsperiode”);
3. het achterwege gebleven zijn van een voldoende concrete poging om de aanwendingsmogelijkheden te benutten, zonder dat er redenen zijn om dit niet in de risicosfeer van de eigenaar te laten.

Deze criteria worden hierna nader omschreven; tevens wordt bezien of aan de criteria wordt c.q. is voldaan.

Ad 1: “kenbare en voldoende concrete aanwijzingen”

Onder “kenbare en voldoende concrete aanwijzingen” wordt verstaan: van overheidswege openbaar bekendgemaakte beleidsvoornemens waaruit voldoende concreet blijkt, dat aan de bestaande bouw- of gebruiksmogelijkheden zal kunnen worden gaan getornd. De aanwijzingen daartoe dienen wel zodanig concreet te zijn dat, bezien vanuit de positie van een redelijk denkende en handelende eigenaar, deze aanleiding had rekening te houden met de kans dat de planologische situatie ter plaatse zou gaan veranderen in een voor hem ongunstige zin.

Gelet op het hiervoor gestelde ten aanzien van actieve risicoaanvaarding zijn wij van oordeel dat aan het eerste criterium, zijnde een “voldoende concreet signaal” wordt voldaan vanaf 11 juli 2019 voor zover het betreft woningsplitsing en verkamering in de gehele gemeente, respectievelijk 3 juli 2019, voor zover het betreft het geschikt maken voor kamerbewoning van objecten in het Spijkerkwartier. Uit de (eerder vastgestelde) “Huisvestingsverordening” is niet ondubbelzinnig af te leiden dat de gemeente daarnaast tevens nog voornemens zou zijn de bestemmingsregeling voor de gehele gemeente aan te passen.

Ad 2: “voldoende lange benuttingsperiode”

De lengte van de benuttingsperiode is blijkens de jurisprudentie mede afhankelijk van de aard van de teloorgegangene aanwendingsmogelijkheden: hoe “eenvoudiger” het is de mogelijkheden te realiseren, hoe korter de “benuttingsperiode” mag zijn.

Zo volgt uit de jurisprudentie dat voor het kunnen benutten van de rechten op het bouwen van een woning een termijn van ruim zes maanden als voldoende lang kan worden beschouwd (zie ABRvS 19 december 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BY6728, Cromstrijen), terwijl een termijn van vijf maanden daarvoor juist te kort kan zijn (ABRvS 5 maart 2014, ECLI:NL:RVS:2014:737, Teylingen). Voor het kunnen opstellen en indienen van een bouwplan voor een bedrijfspand is een periode van zeven maanden als toereikend aangemerkt (ABRvS 15 november 2017, ECLI:NL:RVS:2017:3093, Oss), doch een termijn van drie en een halve maand is daarvoor te kort bevonden (ABRvS 2 december 2009, ECLI:NL:RVS:2009:BK5083, Waalwijk).

Zeer belangrijk is, dat na het bekend worden van de eerste “kenbare en voldoende concrete aanwijzing” gedurende de minimaal benodigde benuttingsperiode geen sprake is geweest van voorbereidingsbescherming op grond van bijvoorbeeld een voorbereidingsbesluit of (daar waar het bouwen betreft) een ontwerpbestemmingsplan. Indien en voor zolang sprake is van “voorbereidingsbescherming”, kan de belanghebbende niet worden verweten dat hij geen initiatief heeft ondernomen aangezien de voorbereidingsbescherming er nu juist voor bedoeld is, de ontwikkeling uiteindelijk tegen te gaan terwijl er ook een grote kans bestaat op voortzetting van de voorbereidingsbescherming. Als voorbereidingsbescherming zich enkel verzet tegen het benutten van bouwmogelijkheden, doch niet tegen het benutten van gebruiksmogelijkheden, kan de duur van de benuttingsperiode voor die te onderscheiden activiteiten dus verschillen.

Een eventuele plicht tot aanhouding van een bouwaanvraag om andere dan planologische redenen dan wel een van toepassing zijnde regeling voor uitgestelde inwerkingtreding van een omgevingsvergunning (zoals wegens mogelijke bodemvervuiling) is overigens niet van invloed op de lengte van de benuttingsperiode (ABRvS 24 juli 2019, ECLI:NL:RVS:2019:2541, Deurne).

De benuttingsperiode is met ingang van 11 juli 2019 gaan lopen en loopt in beginsel door tot er een voorbereidingsbesluit wordt genomen of een ontwerpfacetbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd.

Op dit moment is de benuttingsperiode circa 4 maanden en nog te kort om passieve risicoaanvaarding te kunnen tegenwerpen. Vanaf half januari 2020 bedraagt deze periode 6 maanden en lijkt deze voldoende lang voor het met succes tegen kunnen werpen van passieve risicoaanvaarding.

Aan het criterium “voldoende lange benuttingsperiode” wordt derhalve nu nog niet voldaan, maar over twee maanden waarschijnlijk wel.

Voor het Spijkerkwartier is een voorbereidingsbesluit genomen, wat betekent dat bouwaanvragen aangehouden dienen te worden en de mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan al niet meer benut kunnen worden daar. Bij gebreke van een benuttingsperiode is hier passieve risicoaanvaarding tegenwerpen dan ook niet meer mogelijk.

Ad 3: “voldoende concrete poging”

Onder “voldoende concrete poging” tot realisering van de aanwendingsmogelijkheden kan blijkens de jurisprudentie (zie ABRS 14 april 2010 inzake Bloemendaal, ABRS 10 november 2010 inzake Meerssen en ABRS 27 juli 2011 inzake Oostzaan) in de sfeer van het bouwen worden beschouwd: een aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. Ook het indienen van een “planologisch toetsbare beginselaanvraag” kan al voldoende zijn, zo blijkt uit de uitspraak ABRS 12 augustus 2015, Lansingerland.

In dit verband kan tevens worden opgemerkt, dat het indienen van een zienswijze tegen bijvoorbeeld een voorontwerpbestemmingsplan niet als “voldoende concrete poging” kan worden aangemerkt (zie de eerder aangehaalde uitspraken ABRS 19 december 2012, Cromstrijen en ABRS 1 november 2017, Apeldoorn). Van belang is voorts, dat “tegenzittende economische omstandigheden” evenmin afdoen aan de “passieve risicoaanvaarding”, zie ABRS 9 september 2009 inzake Voorst. Voor zover sprake is van planschade als gevolg van het wijzigen of wegbestemmen van bouw- of gebruiksmogelijkheden, kan deze – als aan de gestelde criteria wordt voldaan – wegens passieve risicoaanvaarding voor rekening van de desbetreffende aanvrager worden gelaten, ongeacht of de betrokkene in economische zin al dan niet in staat is geweest, de bouw- en/of gebruiksmogelijkheden te benutten.

Uitzonderingen op het stelsel van passieve risicoaanvaarding

Er kunnen zich feiten en omstandigheden voordoen die nopen tot het maken van een uitzondering op het beginsel, dat een voldoende concrete poging moet worden gedaan. Deze feiten en omstandigheden liggen vaak in de eigendomssfeer (ABRS 13 augustus 2014, Pijnacker Nootdorp en ABRS 16 maart 2011, Enschede): het gaat dan om de omstandigheid, dat de gerechtigde “niet vrijelijk over het object kon beschikken”, bijvoorbeeld door vruchtgebruik (casus “Enschede”) of erfpacht (casus “Pijnacker-Nootdorp”), mits uiteraard ten tijde van de beslissing tot het vestigen van het vruchtgebruik of het erfpachtrecht het nadeel nog niet voorzienbaar was. Ook kan met het oog op een bestemmingswijziging niet “zomaar” een bestaande huurovereenkomst worden opgebroken of beëindigd. De ABRS is derhalve van mening dat onder die omstandigheden de gevolgen van het “verzwaren” van de eigendom niet in de risicosfeer van de aanvrager liggen.

Een andere belangrijke uitzondering op het leerstuk van de passieve risicoaanvaarding doet zich voorts voor bij bedrijfsmatig vastgoed waarbij de eigenaar tevens de exploitant is. Van een eigenaar/exploitant van een bedrijfsopstal wordt niet gevergd, dat hij zijn eigen bedrijf verplaatst of opheft om zo de “hoogste waarde” van de bedrijfsopstal te bewerkstelligen door verhuur aan derden, zo blijkt uit de uitspraak ABRS 26 maart 2014, Texel.

Gelet op het voorgaande heeft het leerstuk van de passieve risicoaanvaarding met name betekenis voor het teloor gaan van bouwmogelijkheden en lijkt toepassing daarvan ten aanzien van gebruiksmogelijkheden (van bedrijfsmatig of verhuurd vastgoed) in veel gevallen “problematisch”.

In hoeverre in dit geval voor het grondgebied van Arnhem (behalve het Spijkerkwartier) al sprake is van concrete pogingen de bestaande bouwmogelijkheden te benutten, kunnen wij niet beoordelen bij gebreke van gegevens daarover.

10 ANDERSZINS VERZEKERD

Als planschade is ontstaan, kan het voorkomen dat deze schade al op een andere manier is vergoed of verzekerd. De opgetreden schade komt dan niet nogmaals voor vergoeding in aanmerking. Gedacht kan worden aan bijvoorbeeld de situatie waarin een gemeente of ontwikkelaar gronden van een aanvrager heeft gekocht, waarbij partijen op kenbare wijze zijn overeengekomen dat in het verkoopbedrag een tegemoetkoming voor de toekomstige planologische verslechtering is opgenomen.

Voor geen van de eigenaren van de woonobjecten lijkt op voorhand sprake te zijn van vermogensvoordelen als gevolg van de voorgenomen mutatie, zodat anderszins verzekerd zijn van nadeel niet aan de orde is.

11 OVERWEGINGEN NORMAAL MAATSCHAPPELIJK RISICO

Op grond van artikel 6.2 lid 1 Wro moet onderzocht worden of, en zo ja in hoeverre, de planschade binnen het normale maatschappelijke risico valt en geheel of gedeeltelijk voor rekening van betrokkenen behoort te blijven.

Op grond van artikel 6.2 lid 2 Wro dient in ieder geval 2% van de waarde van de onroerende zaken voor rekening van betrokkenen te blijven. In de praktijk geldt het bovenstaande vooral voor de reguliere indirecte planschade. Dat is de planschade die ontstaat door planologische wijzigingen in de omgeving van het object van de aanvrager.

Bij de directe planschade werd er tot relatief recent ervan uitgegaan dat het normaal maatschappelijk risico niet aan de orde was. Uit de doctrine en de rechtspraak volgt echter dat het normaal maatschappelijk risico als bedoeld in artikel 6.2 lid 1 Wro bij directe planschade wel van toepassing kan zijn. De nadere toepassing daarvan bij directe planschade is nog niet duidelijk en kent dan ook de nodige procesrisico's.

Om genoemde redenen en het karakter van dit onderzoek houden wij vooralsnog geen rekening met een korting wegens het normaal maatschappelijk risico op de eventuele directe planschade.

12 OVERIGE VRAAGPUNTEN

Opdrachtgever heeft ons in te gaan op de mogelijkheden hoe eventuele planschade voorkomen of beperkt kan worden.

12.1 Huisvestingsverordening

In dat kader hebben wij onderzocht in hoeverre het zinvol is om eerst gemeente breed de Huisvestingsverordening (met splitsingsstelsel) te introduceren, om zo het risico op planschade te beperken.

Nieuwe Huisvestingswet

Sinds 1 januari 2015 is de (nieuwe) Huisvestingswet van kracht. De Huisvestingswet maakt het mogelijk voor gemeenten om in te grijpen in de woonruimteverdeling en de samenstelling van de woonruimtevoorraad, door middel van het opstellen van een Huisvestingsverordening.

De Huisvestingswet biedt een mogelijkheid (artikel 21 en 22) om het onttrekken, samenvoegen, splitsen en omzetten van woonruimte via de Huisvestingsverordening afhankelijk van een vergunning te maken, inhoudende dat het verboden is om zonder splitsing- of omzettingsvergunning van Burgemeester en wethouders een woning om te zetten in meerdere zelfstandige of onzelfstandige woonruimten.

Deze vergunningplicht voor splitsing, omzetting en onttrekking kan gericht zijn op het voorkomen van twee negatieve gevolgen:

- 1) schaarste aan goedkope koop- en/of huurwoningen;
- 2) een inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu.

Een vergunningplicht voor splitsing, omzetting en onttrekking in een Huisvestingsverordening wordt veelal geredigeerd als volgt:

‘een vergunning voor woningsplitsing wordt verleend, tenzij het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met onttrekken, samenvoegen, omzetten, splitsen of woningvorming gediende belang’.

In de belangenafweging is een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het betreffende pand, ofwel een overweging betreffende de leefbaarheid, dus een belang dat een rol speelt bij de afweging om een vergunning te verlenen voor woningsplitsing. Dit belang kan bij de huisvesting van bijvoorbeeld studenten een rol spelen.

Aan de vaststelling van een Huisvestingsverordening kunnen bezwaren kleven.

Ten eerste is het optuigen van een Huisvestingsverordening enkel om planschade te voorkomen of te verminderen een oneigenlijk gebruik van deze verordende bevoegdheid, maar wanneer het onderdeel is van het huisvestingsbeleid van de gemeente, kan hiertegen geen bezwaar zijn.

Ten tweede heeft een Huisvestingsverordening een tijdelijk karakter van maximaal 4 jaar. Tijdens die periode wordt de gemeente geacht de structurele problemen op de woningmarkt, die ten grondslag liggen aan de verdringingseffecten, aan te pakken. De planschadeproblematiek heeft zich na deze termijn wel opgelost.

Verder zijn aan een Huisvestingsverordening extra kosten verbonden voor het uitvoeren van het vergunningensysteem. Een Huisvestingsverordening wordt normaliter niet opgesteld om sec woningsplitsing of –omzetting te reguleren. In de basis heeft een Huisvestingsverordening betrekking op schaarste op de woningmarkt, terwijl het bestemmingsplan het instrument is om ruimtelijke gevolgen van woningsplitsing of omzetting in kamers te reguleren.

Als er in de gemeente Arnhem een (aangepaste) Huisvestingsverordening wordt vastgesteld met (meer) regels voor woningsplitsing/omzetting, is het de vraag wat de status wordt van de regelingen in op dat moment bestaande bestemmingsplannen. Wij verwachten dat de regels in dergelijke bestemmingsplannen boven regels in een Huisvestingsverordening gaan. Als er niet wat is vastgelegd in een bestemmingsplan, dan gelden de regels van de Huisvestingsverordening.

Het voorgaande is relevant, omdat het instrumentarium van de Huisvestingswet (Huisvestingsverordening en het daarop te baseren vergunningsstelsel) niet in artikel 6.1 Wro is opgenomen, waardoor de planschaderegeling niet van toepassing is op bijvoorbeeld schade door het verlenen of weigeren van een vergunning voor kamerbewoning.

Een Huisvestingsverordening is, als een daad van wetgeving in materiële zin, niet vatbaar voor bezwaar en beroep ingevolge de Algemene wet bestuursrecht waardoor in het bestuursrechtelijke spoor door het ontbreken van “processuele convexiteit” geen mogelijkheid bestaat om reeds op basis van het vaststellen van een huisvestingsverordening om nadeelcompensatie te verzoeken. Overigens maakt een Huisvestingsverordening kamergewijze bewoning of woningsplitsingen niet à priori onmogelijk, maar verbindt daaraan alleen het vereiste van een door het college van burgemeester en wethouders te verlenen vergunning.

Anders is dit voor schade als gevolg van het verlenen of weigeren van een vergunning voor bijvoorbeeld kamergewijze bewoning van een woning door meer dan 4 individuele personen. Het besluit tot verlenen of weigeren van een dergelijke vergunning is een discretionaire bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders, hetgeen betekent dat een belangenafweging plaats zal vinden. Het besluit is voorts vatbaar voor bezwaar en beroep ingevolge de Algemene wet bestuursrecht, waardoor sprake is van “processuele connexiteit”. Bij verlening van een gevraagde huisvestingsvergunning is geen risico op schadeplichtigheid aan de orde, doch bij weigering van een gevraagde huisvestingsvergunning kan de betrokken eigenaar in beginsel verzoeken om nadeelcompensatie wegens waardevermindering van het betrokken woonobject. Uit de nadeelcompensatiejurisprudentie kennen wij overigens geen voorbeelden van deze casuïstiek.

Resumerend is (uitsluitend) de planschaderegeling van toepassing indien opdrachtgever een regeling treft binnen het “planologische spoor” (vaststellen facetplan) en is het stelsel van nadeelcompensatie van toepassing indien gekozen wordt voor het instrumentarium van de Huisvestingswet.

Indien opdrachtgever besluit om in beide “sporen” een regeling te treffen (zowel vaststellen van een facetplan als een Huisvestingsverordening), dan kunnen beide schadevergoedingsstelsels van toepassing zijn, afhankelijk van de vraag welk instrument het eerst van kracht is geworden.

12.2 Binnenplanse Afwijkingsbepaling in (facet)bestemmingsplan.

Bij Wet van 28 maart 2013 tot wijziging van de Crisis- en herstelwet en diverse andere wetten in verband met het permanent maken van de Crisis- en herstelwet en het aanbrengen van enkele verbeteringen op het terrein van het omgevingsrecht (Stb. 2013, 144) is in artikel 6.1 van de Wro een nieuw zesde lid ingevoegd.

Ingevolge dit lid wordt schade als gevolg van een bepaling als bedoeld in artikel 3.3 of artikel 3.6, eerste lid, onder c, of artikel 3.38, derde of vierde lid, eerst vastgesteld op grond van een krachtens die bepalingen genomen besluit. Artikel 3.6, eerste lid, onder c, heeft betrekking op de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid.

Dit betekent dat schade als gevolg van een besluit over een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid pas kan worden vastgesteld nádat daarover een besluit is genomen. Met andere woorden, planschade kan pas worden vastgesteld indien en nádat aanvrager bij de gemeente een aanvraag om omgevingsvergunning met binnenplanse afwijking heeft ingediend en de gemeente deze aanvraag rechtsgeldig heeft afgewezen.

De planschade is op basis van de huidige wettelijke regeling dus als het ware “voorwaardelijk” gemaakt. Alhoewel deze bedoeling van de wetgever niet rechtstreeks uit de wettekst is af te leiden, is de Memorie van Toelichting op het nieuwe artikellid glashelder en verwacht wordt, dat de rechter dienovereenkomstig zal gaan beslissen. In de Memorie van Toelichting wordt het navolgende overwogen over “directe planschade”:

“De redactie van de huidige regeling lijkt erop te duiden dat bij het vergelijken van het oude bestemmingsplan met het nieuwe bestemmingsplan de in het bestemmingsplan geregelde mogelijkheid voor het afwijken altijd buiten beschouwing moet worden gelaten. Maar dat kan bij directe schade (de eigenaar van een perceel leidt schade, omdat zijn eigen bouwmogelijkheden ingeperkt worden) tot een ongewenste uitkomst leiden. Dat is het geval, als een bestemmingsplan een deel van de bouwrechten van het oude bestemmingsplan onder een afwijkingsregeling brengt. Als die afwijkingsmogelijkheid buiten beschouwing wordt gelaten, dan wordt in zo’n geval de conclusie getrokken dat er schade is, omdat de bouwmogelijkheden zijn ingeperkt, terwijl er als de omgevingsvergunning voor het afwijken verleend wordt feitelijk geen schade is. Hetzelfde geldt voor een aanlegvergunningstelsel: de schade kan pas concreet worden bepaald als de vergunning geweigerd wordt of als er voorwaarden aan de vergunning verbonden worden.

[REDACTED]

- [REDACTED]
- [REDACTED]

[REDACTED]

- [REDACTED]
- [REDACTED]

[REDACTED]

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

- [REDACTED]
[REDACTED]
- ■ ■ [REDACTED] ■ ■ [REDACTED] ■ ■ [REDACTED] ■ ■ [REDACTED] ■ ■ [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

12 CONCLUSIE

De op basis van artikel 6.1 Wro te vergoeden directe planschade per woningtype bij het wegbestemmen van de mogelijkheden van kamerverhuur of woningsplitsing per type woning taxeren wij indicatief op:

Adres	Planschade risico in €
Herenhuis Spijkerkwartier	27.000
Tussenwoning Malburgen	11.000
Villa aan de Rijn	2.585.000

Het bovenstaande betreft slechts een indicatie per woningtype, waarbij natuurlijk de individuele waarde en mogelijkheden per object kunnen verschillen en tot andere uitkomsten kunnen leiden.

Extrapolatie van deze bedragen naar alle woningen in de gemeente Arnhem is vanuit taxatie-technische overwegingen niet aan de orde.

[Redacted text block]

Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken

[Redacted signature block]

Algemeen directeur

Onderdeel

☐ ROV
☒ Wonen

☐ vastgoed
☐ Mobiliteit

Vergadering d.d. :

6 mei 2019

Onderwerp :

Splitsing en Verkamering

Informerend

Zaaknummer :

In opdracht van :

Ingebracht door :

[REDACTED]

[REDACTED]

Wie uitnodigen:

[REDACTED]

Ingeschatte besprekingsduur: 10 minuten

Korte samenvatting:

Op verzoek van wethouder Paping wordt de Staf RO via het bijgevoegde document geïnformeerd over de wens om splitsing/omzetting (verkamering) te reguleren via een (facet)bestemmingsplan.

Het splitsen en omzetten van woningen is momenteel in Arnhem voor een aantal wijken gereguleerd via de Huisvestingsverordening gemeente Arnhem 2016. Echter, uit recente jurisprudentie is gebleken dat dit instrument niet meer ingezet kan worden om splitsing/omzetting te reguleren. In de nieuwe Huisvestingsverordening kunnen daarom geen voorwaarden meer worden opgenomen ten aanzien van het splitsen/omzetten van woningen.

Door splitsing en verkamering mogelijk te maken wordt voorzien in een belangrijke woonbehoefte. Omdat splitsing en verkamering ook negatieve (omgevings)effecten met zich meebrengen dienen er voorwaarden te worden gesteld.

De wens is om splitsing/omzetting (voor de gehele stad) te reguleren via een (facet)bestemmingplan (in plaats van via de huisvestingsverordening). In een reeds door het college behandelde evaluatie over splitsing en verkamering werd dit al als voorkeursoptie genoemd. De beleidsinhoudelijke uitgangspunten worden momenteel verkend.

Bespreekpunten / beslispunten:

Informerend van de Staf RO over de wens om via gebruik van een (facet)bestemmingsplan splitsing/omzetting te reguleren.

Financiële consequenties + beoogde dekking?

nvt

Wat zijn de financiële, publicitaire of juridische risico's en wat zijn de beheersmaatregelen?

- Striktere regulering van splitsing en omzetting kan leiden tot planschaderisico's.

Zijn er externe partners betrokken? Zo ja, welke?

nvt

Afwijking t.o.v. andere beleidsdocumenten:

nvt

Wat is het beoogde eindproduct?

- ☐ startnotitie
- ☐ informerende notitie
- ☐ collegenota
- ☐ raadsinformatiebrief
- ☐ beantwoording van raadsvragen
- ☐ mondelinge vragen
- ☐ quickscan
- ☐ beschikking
- ☒ overig, namelijk: (facet)bestemmingsplan

Memo Staf RO

Woningsplitsing en Verkamering

Centrale begrippen

- Omzetting: Het veranderen van een zelfstandige woning voor één huishouden, in een woning met meerdere onzelfstandige eenheden. De woning wordt in dat geval gebruikt voor kamerverhuur. Kamerbewoners delen meestal voorzieningen als bad- of doucheruimte, toilet of keuken.
- Splitsing: Het veranderen/verbouwen van een zelfstandige woning voor één huishouden in meerdere zelfstandige woningen voor de bewoning van meerdere huishoudens. In dit geval ontstaan nieuwe woningen met eigen voordeuren, eigen huisnummers en eigen voorzieningen.

Doel memo

Deze memo heeft als doel het informeren van de Staf RO over de wens om via gebruik van het RO-instrumentarium onderstaande beleidsdoelen te bereiken.

In een beleidsevaluatie die reeds door het college is behandeld wordt deze oplossingsrichting al benoemd. De optie is aan de orde geweest in de Raadskamer met als conclusie dat deze richting verder onderzocht zou worden.

Samenvatting

(a) Het doel van het beleid zal zijn de splitsing/omzetting van woningen mogelijk te blijven maken om te voorzien in een grote woonbehoefte, maar de vergunningverlening voorwaardelijker van aard te maken. Vanwege het behoud van ruimtelijk-kwalitatief hoogwaardige en leefbare wijken en woningen, is dit in het belang van de bewoners van gesplitste/omgezette woningen zelf en de omwonenden.

(b) Het beleid van de gemeente Arnhem omtrent het splitsen én omzetten van woningen dient te worden herzien.

(c) Omdat uit jurisprudentie en praktijkvoorbeelden is gebleken dat de huisvestingsverordening geen toereikend instrument is om het splitsen dan wel omzetten van een woning te reguleren, is het wenselijk de beleidsmatige uitgangspunten te verankeren in een (facet)bestemmingsplan. Er zullen geen voorwaarden over splitsing/verkamering worden opgenomen in de nieuwe huisvestingsverordening.

Uitwerking/argumenten

(a) Splitsing en verkamering zijn van wezenlijke waarde voor Arnhem, omdat ze voorzien in een bepaalde woonvraag. Ze kunnen echter ook negatieve effecten met zich meebrengen. Een aantal jaar geleden is daarom het woningsplitsingsbeleid ontwikkeld. Hiervan was de doelstelling gezinsbewoning in drie aangewezen wijken mogelijk te maken. Thans is het splitsingsbeleid gereguleerd via de huisvestingsverordening.

Het doel van het te ontwikkelen beleid is om woningsplitsing en omzetting mogelijk te blijven maken, zonder dat dit ten koste gaat van de ruimtelijke kwaliteit. Ook heeft het als doel een betere afweging te kunnen maken op het gebied van leefbaarheid.

(b) In 2018 is het splitsingsbeleid geëvalueerd. Omdat verkamering voor een groot deel hetzelfde effect heeft op de omgeving als splitsing, is ook het verkameringsbeleid onderzocht. Uit de evaluatie is gebleken dat het huidige beleid niet goed functioneert. Daarbij komen ook vanuit de ODRA signalen om een andere regulering van woningsplitsing en verkamering.

Voorbeelden van het onvoldoende functioneren van het huidige beleid zijn:

- Op het gebied van verkamering zijn er nauwelijks regels. Er zijn aanwijzingen dat verhuurders wanneer een splitsingsvergunning wordt geweigerd hierdoor overgaan op het verhuren van kamers.
- De effecten op de woonomgeving van het splitsen/omzetten van woningen worden onvoldoende meegenomen in de afweging om een vergunning te verlenen. Hierdoor kan splitsing/omzetting ten koste gaan van de ruimtelijke kwaliteit en de leefbaarheid (parkeerdruk, overlast etc.).

In het nieuwe beleid is een positief oordeel uit een leefbaarheidstoets voorwaardelijk voor de vergunningverlening.

- Voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning en een splitsingsvergunning lopen momenteel twee sporen. Nu kan het zo zijn dat voor een bepaald gebied de huisvestingsverordening van toepassing is en daardoor een splitsingsvergunning is vereist. De vergunning die benodigd is voor de daadwerkelijke verbouwing van de woning (de omgevingsvergunning voor bouwen) is hiermee echter niet automatisch verkregen. En vice versa; wanneer bij een omgevingsvergunning voor bouwen de vereiste splitsingsvergunning ontbreekt kan deze ingevolge de systematiek van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht niet worden geweigerd.

Wanneer splitsing/verkamering wordt verankerd in het bestemmingsplan, geldt er één toetsingskader zodat een integrale toetsing plaats kan vinden.

(c) Aan het splitsen van een woning zijn momenteel in een aantal wijken (Centrum, Spijkerkwartier, Sint-Marten/Sonsbeek-Zuid) voorwaarden verbonden. Voor verkamering gelden alleen regels in het centrum. Op grond van de Huisvestingsverordening gemeente Arnhem 2016 dient een splitsvergunning/onttrekkingsvergunning te worden verkregen om in genoemde wijken woningen te splitsen of om te zetten.

Het idee is om met het nieuwe beleid voor de gehele stad via een facetbestemmingsplan de splitsing-/omzettingsregels te verankeren. In de beleidsevaluatie 'Woningen splitsen, lasten delen' van 15-01-2019 wordt deze optie al genoemd als de oplossingsrichting om splitsing/omzetting te reguleren. Een belangrijke reden daarvoor is dat uit jurisprudentie is gebleken dat de huisvestingsverordening hiervoor geen toereikend instrument is gebleken. De Huisvestingswet (waarop de Huisvestingsverordening is gebaseerd) bepaalt dat zo'n verordening alleen maar mag worden vastgesteld als dat noodzakelijk is ter voorkoming van schaarste in de goedkope woningvoorraad. Via de huisvestingswet/huisvestingsverordening kunnen gemeenten sturen in de woonruimteverdeling en de samenstelling van de woningvoorraad. Bij vaststelling van de verordening diende hiervoor echter schaarste in het goedkope segment te zijn aangetoond. Diverse gemeenten hebben daar geen of onvoldoende onderzoek naar gedaan (Arnhem ook niet bij vaststelling van de verordening) waardoor de Afdeling bestuursrechtspraak/rechtbank een streep heeft gezet door verschillende vergunnings- en handhavingszaken. In Rotterdam heeft de Afdeling bestuursrechtspraak de Huisvestingsverordening onverbindend verklaard. Vanwege de recente rechterlijke uitspraken worden er in de nieuwe huisvestingsverordening van de gemeente Arnhem dan ook geen voorwaarden meer opgenomen over splitsing en verkamering.

In gemeenten waar splitsing en omzetting niet (deels) is gereguleerd via de huisvestingsverordening, is dit geregeld via het (facet)bestemmingsplan. Bestemmingsplannen dragen zorg voor een goede ruimtelijke ordening. Via een facetbestemmingsplan kunnen voorwaarden worden gesteld aan het splitsen/verkameren van woningen. Ook is het mogelijk om een leefbaarheidstoets op te nemen en

ruimtelijk-kwalitatieve eisen te stellen. Via het (facet)bestemmingsplan wordt het huidige tweesporenbeleid geïntegreerd tot een eenduidiger kader.

Onderdeel

☐ ROV
☒ Wonen

☐ vastgoed
☐ Mobiliteit

Vergadering d.d. : 6-4-2020

Onderwerp :

Vorbereidingsbesluit
Spijkerkwartier en
Facetbestemmingsplan Splitsing
en Verkamering

Besluitvormend

Zaaknummer :

In opdracht van : [REDACTED]

Wie uitnodigen: [REDACTED]

Ingeschatte besprekingsduur: 10 minuten

Ingebracht door : [REDACTED]

Korte samenvatting:

Als niet vóór 3 juli 2020 een facetbestemmingsplan ter inzage is gelegd, dan vervalt het 'Vorbereidingsbesluit Spijkerkwartier e.o.'. Dat betekent dat alle aangehouden omgevingsvergunningsaanvragen alsnog dienen te worden verleend en dat handhavingszaken (zo ook in de [REDACTED] komen te vervallen.

Het is daardoor van belang dat de gemeenteraad voor midden-juni een besluit neemt over het Plan van Aanpak.

Aangezien nog niet bekend is hoe en wanneer de gemeenteraad de behandeling van het Plan van Aanpak weer verder op zal pakken, is het raadzaam stil te staan bij de gevolgen van enkele scenario's. Deze worden in de bijgevoegde memo beschreven.

Besprekingspunten /
beslispunten:

Zie laatste blad memo

Financiële consequenties +
beoogde dekking?

Wat zijn de financiële,
publicitaire of juridische
risico's en wat zijn de
beheersmaatregelen?

Het vorbereidingsbesluit is opgesteld en genomen met het oog op enkele concrete zaken in het Spijkerkwartier. Het vervallen van het vorbereidingsbesluit brengt politieke risico's met zich mee.

Zijn er externe partners
betrokken? Zo ja, welke?

nvt

Afwijking t.o.v. andere
beleidsdocumenten:

nvt

Wat is het beoogde
eindproduct?

- ☐ startnotitie
- ☒ informerende notitie
- ☐ collegenota
- ☐ raadsinformatiebrief
- ☐ beantwoording van raadvragen
- ☐ mondelinge vragen
- ☐ quickscan
- ☐ beschikking
- ☐ overig, namelijk:

Memo Plan Woningsplitsing en Verkamering

Huidige stand van zaken

Op 17 december 2019 heeft het college het 'Plan van Aanpak: Woningsplitsing en Verkamering' goedgekeurd. Op 2 september 2019 én op 19 december 2019 dienden een aantal fracties uit de gemeenteraad een initiatiefvoorstel in over hetzelfde onderwerp. Op 4 maart 2020 heeft een eerste ronde tafelgesprek plaatsgevonden over de beide voorstellen. Hierbij werden gemeenteraadsleden in de gelegenheid gesteld om met belanghebbenden in gesprek te treden.

Vanwege de uitbraak van het coronavirus en de getroffen maatregelen, vinden er op dit moment geen raadsvergaderingen plaats. Het lijkt er vooralsnog op dat er tot in ieder geval 1 juni geen besluiten genomen kunnen worden.

Facetbestemmingsplan en Voorbereidingsbesluit Spijkerkwartier

Eén van de acties uit het Plan van Aanpak is regulering via een facetbestemmingsplan. Het opstellen en het ter inzage leggen van een facetbestemmingsplan gaat in principe via het college. Omdat dit specifieke facetbestemmingsplan behoorlijk 'beleidsrijke' bepalingen bevat, is ervoor gekozen om eerst de raadsbehandeling van het PvA plaats te laten vinden, vóórdat een ontwerpbestemmingsplan ter inzage zou worden gelegd. We weten namelijk dat verschillende bepalingen uit het voorgestelde facetplan controversieel zijn.

Hoewel in het Plan van Aanpak ten aanzien van de besluitvorming *geen* kritieke datum wordt genoemd, is er wél sprake van een dergelijke datum. Op 3 juli 2019 heeft de gemeenteraad namelijk het Voorbereidingsbesluit Spijkerkwartier e.o. vastgesteld. Dit voorbereidingsbesluit is een verklaring van de gemeenteraad dat een bestemmingsplan voor het betreffende gebied wordt voorbereid. Met dit besluit wordt een voorbereidingsbescherming beoogd, waarmee een aanhoudingsplicht geldt voor bouw- en aanlegactiviteiten. Hierdoor worden omgevingsvergunningen die passen binnen het vigerende bestemmingsplan niet verleend, maar aangehouden.

Aan dit voorbereidingsbesluit is een termijn verbonden. Een voorbereidingsbesluit geldt in principe voor *1 jaar*. Als binnen deze periode een nieuw ontwerpbestemmingsplan voor dit gebied ter inzage wordt gelegd, neemt het ontwerpbestemmingsplan de beschermende werking van het voorbereidingsbesluit over. Wanneer er echter *geen* ontwerpbestemmingsplan binnen de termijn van 1 jaar ter inzage wordt gelegd, dan vervalt het voorbereidingsbesluit en moeten alle aangehouden bouw- en aanlegactiviteiten alsnog worden behandeld en verleend. Een voorbereidingsbesluit kan niet worden verlengd. Dit betekent dat er vóór juli 2020 een ontwerpbestemmingsplan ter inzage moet liggen.

Gezien het bovenstaande is het van belang dat vóór midden-juni het Plan van Aanpak wordt vastgesteld en dat we bepalen wat er dient te gebeuren als dit niet lukt.

Risico's en scenario's

- *Bij vervallen voorbereidingsbesluit worden alle aangehouden aanvragen in behandeling genomen*

Als het voorbereidingsbesluit afloopt moeten de reeds ingediende aanvragen uit het Spijkerkwartier worden behandeld. Gezien de vragen van de ODRA die we afgelopen periode binnenkregen, zijn die er zeker. Ook loopt er momenteel een handhavingzaak in de Emmastraat. Dit adres vormde één van de oorzaken van het voorbereidingsbesluit. Indien het voorbereidingsbesluit afloopt, wordt de bewoning van kamers legaal en kunnen we

daartegen niet meer handhaven; binnen het vigerende bestemmingsplan zijn er namelijk volop mogelijkheden om woningen om te zetten.

Bovenstaande gaat - gezien de politieke gevoeligheid en de signalen uit de wijk - problemen opleveren.

- *Verschillende termijnen zijn van belang, die eigen risico's met zich meenemen*

Als het niet mogelijk is binnen een afzienbare tijd het PvA door de gemeenteraad vast te laten stellen en indien ervoor wordt gekozen het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen - dus vóór de gemeenteraad besluit over het Plan van Aanpak- dan nog dient de gemeenteraad binnen *18 weken* in de gelegenheid zijn om besluiten te nemen om de voorbereidingsbescherming te behouden. (De 18 weken zijn als volgt bepaald. De periode dat men zienswijzen kan indienen tegen het ontwerpbesluit neemt 6 weken in beslag. De gemeenteraad beslist binnen 12 weken na de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbesluit over de vaststelling van het bestemmingsplan. Wanneer dit niet binnen 12 weken gebeurt vervalt de voorbereidingsbescherming.)

Verschillende scenario's en risico's:

- De behandeling van het PvA kan toch spoedig doorgang vinden; dan dient de behandeling afgerond te zijn vóór uiterlijk *midden juni*
N.B: Ik noem hier midden-juni en niet de vervaldatum van 3 juli omdat het facetbestemmingsplan immers wellicht nog moet worden aangepast op basis van mogelijke amendementen, het ontwerpbestemmingsplan via een collegevergadering wordt doorgeleid en het ontwerpbestemmingsplan nog moet worden gepubliceerd.
- Zonder raadsbesluit over het PvA publiceert het College ergens in de komende drie maanden het ontwerpbestemmingsplan. Na de 6 weken terinzagelegging beslist de gemeenteraad binnen 12 weken over het bestemmingsplan. De beschermende werking van het voorbereidingsbesluit blijft dan van kracht.
- Zonder raadsbesluit publiceert het College ergens in de komende drie maanden het ontwerpbestemmingsplan. Na de terinzagelegging redt de gemeenteraad het *niet* om binnen 12 weken over het plan te beslissen; ook dan vervalt de beschermende werking van het voorbereidingsbesluit.
- We besluiten om te wachten tot de raad weer vergadert, met als risico dat het voorbereidingsbesluit komt te vervallen. Als de raad mei/juni weer kan vergaderen, is de kans immers groot dat de raadsbehandeling langer duurt dan midden/eind-juni.

Bespreekpunten

1. Zijn we – gezien de beleidsrijkheid van het facetplan - bereid om het facetbestemmingsplan zonder raadsbesluit ter inzage te leggen? (*Als niet binnen de komende weken duidelijk is óf de raad weer snel in de gelegenheid komt om te vergaderen*)

Zo ja:

- Wat is gezien de bovengenoemde termijnen het meest opportune moment om het facetbestemmingsplan (zonder raadsbesluit) ter inzage te leggen?
- Op welk moment en hoe informeren we raadsleden hierover?
Omdat de behandeling zelf - gezien de gevoeligheid van het onderwerp - waarschijnlijk ook meerdere weken in beslag neemt, is het wellicht goed de raad *nu* al mee te nemen en een deadline bepalen.

Zo nee:

- Zijn we bereid het risico te nemen dat het voorbereidingsbesluit vervalt en woningen in het Spijkerkwartier verkamerd mogen worden (totdat het facetbestemmingsplan is vastgesteld)? Het voorbereidingsbesluit is dan nutteloos geweest en handhavingszaken komen te vervallen.

- Hoe communiceren we dit met raad en wijk?
- 2. Dienen we de raad nu al te informeren over het dilemma?
- 3. Als de raad in mei/juni weer zou kunnen vergaderen: hoe om te gaan met de mogelijkheid dat de raadsbehandeling langer duurt dan midden juni en we tijdens de behandeling al genoodzaakt worden een facetplan ter inzage te leggen?

Onderdeel

☐ ROV
☒ Wonen

☐ vastgoed
☐ Mobiliteit

Vergadering d.d. : **08-06-2020**

Onderwerp : Ter inzage leggen
ontwerpfacetbestemmingsplan

Besluitvormend

Zaaknummer :

In opdracht van : [REDACTED]

Wie uitnodigen: [REDACTED]

Ingebracht door : [REDACTED]

Ingeschatte bespreektijd: **10 minuten**

Korte samenvatting:

Via voorliggend facetbestemmingsplan worden de nieuwe regels over splitsing en verkamering verankerd. Ten behoeve van de rechtszekerheid is het noodzakelijk om elke individuele regel te onderbouwen. Het bovendeel van het stuk richt zich hierop.

Vanaf pagina 26 staan in het document de regels (inclusief begripsbepaling).

De gemeenteraad en het college zijn over de hoofdlijnen al eerder geïnformeerd. De exacte definities (*'huishouden'*, *'verkameren'*, *'onzelfstandige wooneenheid'* etc); enkele uitzonderingen (*hospita's*); en nadere uitwerkingen (*ook verkamering in bijgebouwen bij een woning wordt niet toegestaan*) zijn nieuw.

Eerder spraken we af dat het college het facetplan op 16 juni dient te behandelen. Echter, ook als het college op 23 juni het plan nog behandelt, kan het tijdig ter inzage worden gelegd (met het oog op het voorbereidingsbesluit). Besluitvorming over het Plan van Aanpak vindt hoogstwaarschijnlijk plaats op 17 juni. Aangezien er de mogelijkheid is dat eerst het Plan van Aanpak wordt vastgesteld, vóórdat het bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd, zijn in het voorliggende document – in het geel – de amendementen van D66 en VVD als optie meegenomen. Dat zou dus direct na besluitvorming weggehaald kunnen worden, of de tekst zou juist gemakkelijk aangepast kunnen worden.

Bijgevoegd zijn het facetbestemmingsplan, collegenota en een raadsbrief.

**Bespreekpunten /
beslispunten:**

- Is het facetbestemmingsplan deugdelijk opgesteld in en lijn met het PvA en wensen van de wethouder? Zijn er nog vragen over de inhoud of verdere procedures?
- Wanneer dient het college het bestemmingsplan te behandelen?

Bij behandeling op 16 juni is het PvA nog niet vastgesteld (optie zou zijn om het alvast als rondvraagmemo te agenderen).
Bij behandeling op 23 juni is het PvA hoogstwaarschijnlijk wel vastgesteld, echter; aangezien de besluitvorming op 17 juni plaatsvindt en stukken voor het college op de 16^e aangeleverd dienen te worden, moet er uitstel worden gevraagd voor het aanleveren van de stukken voor de collegevergadering.

**Financiële consequenties +
beoogde dekking?**

Vaststelling van het facetbestemmingsplan brengt planschaderisico's met zich mee. [REDACTED].

**Wat zijn de financiële,
publicitaire of juridische
risico's en wat zijn de
beheersmaatregelen?**

nvt

AGENDAPUNT staf

Zijn er externe partners betrokken? Zo ja, welke?	Na de ter inzagelegging krijgen (externe) belanghebbenden zes weken de tijd om zienswijzen in te dienen.
Afwijking t.o.v. andere beleidsdocumenten:	nvt
Wat is het beoogde eindproduct?	<ul style="list-style-type: none"><input type="checkbox"/> startnotitie<input type="checkbox"/> informerende notitie<input type="checkbox"/> collegenota<input type="checkbox"/> raadsinformatiebrief<input type="checkbox"/> beantwoording van raadsvragen<input type="checkbox"/> mondelinge vragen<input type="checkbox"/> quickscan<input type="checkbox"/> beschikking<input type="checkbox"/> overig, namelijk:

Onderdeel

☐ ROV
☒ Wonen

☐ vastgoed
☐ Mobiliteit

Vergadering d.d. : 07-09-2020

Onderwerp : Vaststelling
Facetplan Verkamering en
Woningsplitsing
Besluitvormend

Zaaknummer :

In opdracht van : [REDACTED]

Wie uitnodigen: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

Ingebracht door [REDACTED] [REDACTED]

Ingeschatte bespreektijd: 10 minuten

Korte samenvatting:

Vanwege de veelomvattendheid van het raadsvoorstel en het bestemmingsplan staan de stukken opnieuw op de agenda voor de staf.

In het raadsvoorstel staat een uitgebreide argumentatie over het voorstel tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan.

Vanuit de ambtelijke organisatie zijn nog op een laat moment opmerkingen gemaakt over de regels voor splitsingen en verkameringen in het kernwinkelgebied. Het Programma Binnenstad wenst voor zowel splitsing als verkamering geen (nieuwe) beperkingen in de binnenstad (argumentatie deels in raadsvoorstel).

- Mijn voorstel is om voor splitsing in de binnenstad de 110m2-eis te laten vervallen. Zo geldt voor splitsing hetzelfde regime in het kernwinkelgebied als voorheen en zo blijft wonen-boven-winkels mogelijk.
- Mijn voorstel voor verkamering is om voor het kernwinkelgebied geen wijzigingen aan de gemeenteraad voor te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Over de binnenstad zijn namelijk geen zienswijzen binnengekomen over verkamering. Achteraf aanpassen zou betekenen dat men direct in beroep kan treden. Daarbij beargumenteert het college juist in het raadsvoorstel om voor de gehele stad één regime te laten gelden. Tot slot is de binnenstad het enige gebied waar al regels voor verkamering bestonden (in de Huisvestingsverordening)

**Bespreekpunten /
besispunten:**

1. Is de argumentatie over herziening insluitingseis en 50-meter-eis compleet?
2. Is het akkoord om voor het kernwinkelgebied enkel geringe wijzigingen voor te stellen en dus de aanbevelingen vanuit het Programma Binnenstad slechts deels over te nemen?
3. Kunnen de stukken naar bestuurlijk proces voor de collegevergadering van 15-09?

**Financiële consequenties +
beoogde dekking?**

Vaststelling van het facetbestemmingsplan leidt tot planschaderisico's: Voor het grootste deel van de stad is voldoende voorzienbaarheid opgebouwd om bij eventuele claims van planschade 'verwijtbaar stilzitten' aan te rekenen.
Voor het Spijkerkwartier is in het jaarverslag 2019 bij de bepaling van het weerstandsvermogen rekening gehouden met mogelijke planschadeclaims.

**Wat zijn de financiële,
publicitaire of juridische
risico's en wat zijn de
beheersmaatregelen?**

Er zijn (juridische) risico's omdat er beperkt zicht is op waar verkameringen met 3 en 4 wooneenheden zich bevinden in de stad. Bij een mogelijk illegale situatie (na vaststelling van het facetplan) kan het daardoor moeilijk zijn voor de ODRA om te bepalen of er sprake is van een 'bestaande situatie' of een nieuwe situatie (die niet onder het overgangsrecht valt en daarmee vergunningsplichtig is).

Via een stippenkaart proberen we inzichtelijk te maken waar verkameringen

AGENDAPUNT staf

	nu al plaatsvinden. Dit doen we op basis van gegevens van achternamen en (het ontbreken van) familiale relaties op adressen. Deze kaart vullen we aan op basis van ervaringen van handhavers en afdeling klantadvies van de ODRA. Met de ODRA blijven we in gesprek over de handhaving na vaststelling van het facetplan.
Zijn er externe partners betrokken? Zo ja, welke?	nvt
Afwijking t.o.v. andere beleidsdocumenten:	De gemeenteraad dient de hoofdstukken over verkamering en woningsplitsing uit de Huisvestingsverordening 2020 in te trekken.
Wat is het beoogde eindproduct?	<input type="checkbox"/> startnotitie <input type="checkbox"/> informerende notitie <input checked="" type="checkbox"/> collegenota <input type="checkbox"/> raadsinformatiebrief <input type="checkbox"/> beantwoording van raadsvragen <input type="checkbox"/> mondelinge vragen <input type="checkbox"/> quickscan <input type="checkbox"/> beschikking <input type="checkbox"/> overig, namelijk: