

VOORSTEL AAN DE GEMEENTERAAD

Datum Raadsvergadering:	Bestuurlijk hoofdthema:	BBVnummer: 128321	Raadsvoorstel: 129044	Portefeuillehouder: Raymond van Praag
----------------------------	-------------------------	----------------------	--------------------------	--

Onderwerp

Beslissing planschade Achterdijk 13a in Rhoon t.g.v. bestemmingsplannen "Rhoonse Baan" en "Overhoeken III"

Geadviseerde beslissing:

De beslissing op bezwaar van 22 februari 2010 te wijzigen in die zin dat aan de rechthebbende van het onroerend goed aan de Achterdijk 13a in Rhoon een aanvullende planschadevergoeding toegekend wordt van € 7.275, te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf 15 augustus 2005 tot de dag der algehele voldoening.

INLEIDING

Op 22 februari 2010 heeft uw raad aan mevrouw G.P. Vogelaar-Mijs een aanvullende planschadevergoeding toegekend van € 725. Daarmee kwam haar totale planschadevergoeding als gevolg van de bestemmingsplannen "Rhoonse Baan" en "Overhoeken III" op € 32.725. Mevrouw Vogelaar-Mijs heeft hier beroep tegen ingediend met als argument dat het onroerend goed niet juist was getaxeerd. Op 14 maart 2013 heeft de Rechtbank Rotterdam op dit beroep een tussenuitspraak gedaan. Uw raad wordt in de gelegenheid gesteld om de door de Rechtbank Rotterdam geconstateerde gebreken voor 1 juli a.s. te herstellen.

Als bijlage bij dit voorstel treft u de uitspraak van de Rechtbank Rotterdam aan.

BEOOGD EFFECT

Met dit voorstel wordt beoogd gebruik te maken van de gelegenheid die de Rechtbank Rotterdam heeft geboden om gebreken in het besluit van 22 februari 2010 te herstellen.

ARGUMENTEN

1. *Geconstateerde gebreken worden met dit besluit geheeld.*

De rechtbank heeft geconstateerd dat er drie gebreken kleven aan het bestreden besluit (de beslissing op bezwaar van 22 februari 2010):

- a. Tijdens de behandeling bij de rechtbank op 12 november 2012 is gebleken dat de door de oorspronkelijke taxateur gehanteerde inhoud van de woning (380 m³) afwijkt van de werkelijke inhoud van de woning (ca 500 m³);
- b. Uit het taxatierapport blijkt niet hoe tot de waardebepaling is gekomen en of daarbij is uitgegaan van de maximale planologische invulling;
- c. De datering van het taxatierapport ligt voor de datum van ontvangst van het verzoek om vergoeding van planschade.

De rechtbank geeft uw raad in overweging een andere deskundige taxateur in te schakelen voor

onderzoek naar de waarde van de woning van eiseres. Dit onderzoek is uitgevoerd door Hanse Adviseurs. In dit waarderingsadvies/taxatierapport zijn de geconstateerde gebreken meegenomen: de inhoud van de woning is opnieuw beoordeeld (thans 480 m³) en er is aangegeven hoe tot de waardebepaling is gekomen. Daarbij is uitgegaan van de maximale planologische invulling. Met het nieuwe taxatierapport wordt daarnaast ook het gebrek onder c. hersteld, omdat dit rapport in de plaats treedt van het oude taxatierapport.

2. Met dit herstel van de gebreken kan de rechtbank komen tot een definitieve geschilbeslechting.

De rechtbank heeft de raad geadviseerd een nieuw taxatierapport te laten opstellen. Dit is gebeurd. Voorafgaand aan de taxatie is aan de taxateur alleen de onbestreden planologische invulling van SAOZ gegeven, maar niet de eerdere taxaties. De nieuwe taxateur heeft dan ook zonder daarbij te zijn beïnvloed door eerdere taxaties de waarde van het onroerend goed op de peildata bepaald. Omdat het advies van de rechtbank met het nieuwe taxatierapport wordt opgevolgd en daarmee de geconstateerde gebreken hersteld worden, kan de rechtbank het geschil over de planschadevergoeding van mevrouw Vogelaar-Mijs definitief beslechten. Dat moet gezien worden als grote winst voor alle partijen bij dit geschil dat al in augustus 2005 een aanvang nam!

3. De acceptatie van het besluit zal groter zijn met dit nieuwe besluit.

Mevrouw Vogelaar-Mijs heeft altijd aangegeven dat de taxatie door de taxateur van SAOZ van haar onroerende zaak te laag was. Met de nieuwe taxatie wordt de waarde van het onroerend goed hoger ingeschat. De waarde wordt hiermee weliswaar niet zo hoog ingeschat als door de taxateur van mevrouw Vogelaar-Mijs, maar zal desalniettemin tot een hogere acceptatie leiden dan de oude taxatie.

KANTTEKENINGEN

Waarom is een dergelijk besluit niet eerder voorgelegd?

De vraag die na acht jaar gesteld kan worden, is natuurlijk waarom niet eerder een nieuwe taxatie is uitgevoerd. Het antwoord op die vraag is eenvoudig: er was eerder geen aanleiding om te veronderstellen dat de oorspronkelijke taxatie niet juist zou zijn. Uit de jurisprudentie van de hoogst rechtsprekende instantie in planschade-zaken, de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, blijkt dat uit het feit dat de WOZ-waarde aanzienlijk hoger is dan de getaxeerde waarde niet de conclusie kan worden getrokken dat de getaxeerde waarde te laag is. In de WOZ-waarde komt immers de marktwaarde naar voren. Bij de getaxeerde waarde voor de planschadebepaling wordt gekeken naar de waarde van het object bij maximale invullen van de mogelijkheden van de te vergelijken bestemmingsplannen. Dus wat was de waarde van het object bij maximale invulling van de mogelijkheden onder het oude bestemmingsplan en wat is de waarde van het object bij maximale invulling van de mogelijkheden onder het nieuwe bestemmingsplan. In deze zaak heeft de Rechtbank Rotterdam deze grief van mevrouw Vogelaar-Mijs dan ook ongegrond verklaard.

Ook de vergelijkingsobjecten die mevrouw Vogelaar-Mijs aanvoerde, leidden niet tot de noodzaak een nieuwe taxatie te laten uitvoeren. Deze vergelijkingsobjecten waren onvoldoende gelijk. Ook dit argument van mevrouw Vogelaar-Mijs is terzijde geschoven door de rechtbank.

Tijdens de zitting van 12 november 2012 bleek echter voor het eerst dat een essentieel uitgangspunt van het oorspronkelijke taxatierapport onjuist was. De inhoud van het te taxeren object werd onjuist weergegeven. Er was sprake van een afwijking van ca 20%. Na deze constatering was de conclusie dat het noodzakelijk was een nieuw waarderingsadvies te vragen.

FINANCIËN

Uit het waarderingsadvies van Hanse Adviseurs blijkt dat als gevolg van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan "Overhoeken III" de waarde van het onroerend goed is gedaald met € 13.000. Als gevolg van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan "Rhoonse Baan" in september 2004 is de waarde van het onroerend goed gedaald met € 27.000.

Aan mevrouw Vogelaar-Mijs is tot heden als gevolg van de inwerkingtreding van "Overhoeken III" € 10.250 uitgekeerd en als gevolg van de inwerkingtreding van "Rhoonse Baan" € 22.475. Dat betekent dat op grond van het nieuwe waarderingsadvies geconcludeerd kan worden dat aan mevrouw Vogelaar-Mijs aan planschadevergoeding als gevolg van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan "Overhoeken III" nog een bedrag moet worden uitgekeerd van € 2.750 en als gevolg van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan "Rhoonse Baan" een bedrag van € 4.525. Voor beide bedragen is nog dekking.

COMMUNICATIE/BURGERPARTICIPATIE

Uw besluit zal aan de Rechtbank Rotterdam en aan (de gemachtigde van) mevrouw Vogelaar-Mijs worden toegestuurd. Daarna wordt (de gemachtigde van) mevrouw Vogelaar-Mijs in de gelegenheid gesteld haar zienswijze op het herstel van de geconstateerde gebreken (uw besluit) te geven waarna de rechtbank uitspraak zal doen.

UITVOERING

De uitspraak van de Rechtbank Rotterdam zal te zijner tijd naar uw raad worden toegestuurd.

BIJLAGEN:

- 126746: VOGELAAR MIJS kopie van de uitspraak
- 128454: Waarderingsadvies Hanse Adviseurs april 2013
- 128458: Advies SAOZ maart 2006 Achterdijk 13a Rhon
- 128772: VOGELAAR MIJS herstelbeschikking na bestuurlijke lus
- 128782: VOGELAAR MIJS afschrift herstelbeschikking bestuurlijke lus aan de rechtbank

Poortugaal, 7 mei 2013

Het college van de gemeente Albrandswaard,

De secretaris,

De burgemeester,



Hans Cats



Ger J. van de Velde-de Wilde