



**S A O Z**  
ADVISEUR IN ONROERENDE ZAKEN

**Kraan & De Jong**  
Adviesbureau onroerende zaken en lokale heffingen

## **ADVIES**

Inzake de waardeontwikkeling van  
woningen in relatie tot de conceptregeling  
voor nadeelcompensatie in de  
Omgevingswet

STICHTING ADVIESBUREAU ONROERENDE ZAKEN

KRUISPLEIN 25N • 3014 DB ROTTERDAM • POSTBUS 29196 • 3001 GD ROTTERDAM

T 010 - 469 3899 • INFO@SAOZ.NL • WWW.SAOZ.NL • IBAN NL21INGB0000508019 • BTW NL002767661B01 • KVK 41126679

TAXATIES • RISICOANALYSES • PLANSCHADE • NADEELCOMPENSATIE • JURIDISCHE ONDERSTEUNING • TRAININGEN

## INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING .....	3
1.1	Opdracht.....	3
1.2	Achtergronden.....	3
1.3	Bespreking en conceptfase .....	3
1.4	Vraagstelling.....	4
2	BESCHOUWINGEN .....	5
2.1	Welke factoren zijn van invloed op de waardeontwikkeling van woningen? .....	5
2.1.1	Waarde.....	5
2.1.2	Externe invloedsfactoren .....	7
2.1.3	Interne invloedsfactoren .....	13
2.2	Wat is de invloed van de mogelijkheden die een omgevingsplan biedt, maar die nog niet zijn benut? .....	15
2.3	Wat zal de invloed van het stelsel van het omgevingsrecht zijn op de waardeontwikkeling van woningen?.....	20
3	CONCLUSIES .....	23

## **1 INLEIDING**

### **1.1 Opdracht**

Het ministerie van I&M, nader aan te duiden als “opdrachtgever”, heeft de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken en Kraan & De Jong gevraagd om een beschouwing uit te brengen over de waardeontwikkeling van woningen in relatie tot de conceptregeling voor nadeelcompensatie in de Omgevingswet. Van de zijde van de SAOZ is het dossier behandeld door de heer mr. drs. C.M.L. van der Lee KRMT. Van de zijde van Kraan & De Jong is het dossier behandeld door de heer drs. F.J. Kraan MRE RT, beiden nader aan te duiden als “de auteurs”.

### **1.2 Achtergronden**

In de aanloop naar de totstandkoming van de concept-regeling van hoofdstuk 15 van de Omgevingswet (“Nadeelcompensatie”) heeft het ministerie van I&M in het voorjaar van 2017 verschillende “botsproeven” georganiseerd waaraan is deelgenomen door verschillende in het beleidsveld actieve personen, waaronder medewerkers van bestuursorganen, overkoepelende belangenorganisaties en adviseurs. Tijdens deze botsproeven is van gedachten gewisseld over het huidige en het gedachte (plan)schadevergoedingsrecht. De beide auteurs van dit advies hebben aan de botsproeven deelgenomen.

Een belangrijke, tijdens de botsproeven opgeworpen vraag was of en zo ja hoe “de markt” zou kunnen reageren op de geheel gewijzigde wijze van schadebegroting en toemeting van het normaal maatschappelijk risico waarin de conceptregeling van hoofdstuk 15 Omgevingswet voorziet. Het thans voorliggende advies gaat met name hierop in.

### **1.3 Bespreking en conceptfase**

Het dossier is op 29 mei 2017 besproken tussen de auteurs en de heer J.A.W. Huijben en mevrouw M.T. Ingenbleek namens het ministerie van I&M. Op 21 juni 2017 is een conceptadvies besproken.

#### **1.4 Vraagstelling**

De beschouwing dient in te gaan op de volgende vragen:

1. Welke factoren zijn van invloed op de waardeontwikkeling van woningen?
2. Wat is de invloed van de mogelijkheden die een omgevingsplan biedt, maar die nog niet zijn benut?
3. Wat zal de invloed van het stelsel van het omgevingsrecht zijn op de waardeontwikkeling van woningen?

Opdrachtgever heeft een casus ter beschikking gesteld, aan de hand waarvan de beschouwing mede is opgesteld.

## 2 BESCHOUWINGEN

In dit hoofdstuk worden de onderzoeksvragen achtereenvolgens behandeld.

### 2.1 Welke factoren zijn van invloed op de waardeontwikkeling van woningen?

Voor het antwoord op de vraag welke factoren van invloed zijn op de waardeontwikkeling van woningen gaan wij in op de ontwikkeling van de marktwaarde van woningen. Wij gaan derhalve voorbij aan het huidige uitgangspunt dat bij planschade in feite een planologische waarde wordt vastgesteld waarbij door de maximale invulling van het bestemmingsplan bijna altijd sprake is van een lagere waarde dan de marktwaarde.

#### 2.1.1 Waarde

De marktwaarde van woningen wordt beïnvloed door een veelheid aan factoren. In het standaardwerk "Taxatieleer Vastgoed"<sup>1</sup> wordt een onderscheid gemaakt tussen externe en algemene invloedsfactoren aan de ene kant en interne invloedsfactoren aan de andere kant die een rol spelen bij het taxeren van de marktwaarde.

Externe invloedsfactoren zijn:

- marktomgeving
- economische omgeving
- regio en plaats
- buurt

Interne invloedsfactoren zijn:

- fysieke kwaliteit
- juridische kwaliteit

Voordat wij de invloedsfactoren behandelen dienen wij eerst de vraag te beantwoorden: "wat is marktwaarde?". De gangbare definitie die van het begrip "marktwaarde" is:

*"Marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen het 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."*

---

<sup>1</sup> P. van Arnhem, T. Berkhout & G. ten Have: Taxatieleer Vastgoed, 6<sup>e</sup> druk, 2013

Hoewel dit misschien niet duidelijk naar voren komt in de definitie, wordt de marktwaarde in hoge mate bepaald door de koper en niet door de verkoper. Ook in een zogenaamde ‘verkopersmarkt’ (meer vraag dan aanbod) is het uiteindelijk de koper die de prijs betaalt. De koper kent de woning veelal niet door en door, vaak wordt na 1 of 2 bezichtigingen al besloten de woning te kopen of niet. Wel heeft de koper zich veelal uitgebreid georiënteerd in welke buurt hij/zij wil wonen, in wat voor type huis en tegen welk budget.

In de taxatieliteratuur wordt een onderscheid gemaakt in soorten waarden. Vooral het onderscheid tussen de Engelse begrippen “value” en “worth” is van belang. “Value” is te beschouwen als de marktwaarde, waarbij value als een objectief begrip wordt beschouwd omdat het wordt getoetst op de markt. Bij de bepaling van de value dient te worden uitgegaan van de optimale aanwending van het vastgoed.

“Worth” is daarentegen gebaseerd op een subjectieve waardering van het object: welke waarde vertegenwoordigt het vastgoed voor de individuele eigenaar/verkoper of potentiële koper? Een potentiële koper van een huis kan bijvoorbeeld de prachtige grote tuin niet waarderen omdat deze potentiële koper niet van tuinieren houdt. Indien er potentiële kopers in de markt zijn die wel van tuinieren houden is de kans groot dat de “worth” van de woning hoger is voor deze potentiële kopers en dat er zelfs sprake van kan zijn dat voor enkele potentiële kopers hun “worth” gelijk is aan de “value”. Een ander voorbeeld is dat de eigenaar de “worth” van zijn woning ziet dalen door de realisering van een woonwijk tegenover zijn woning waar eerst weilanden waren gelegen. De “worth” voor deze eigenaar kan lager zijn dan de “value” van de woning indien de eigenaar de woning juist apprecieerde vanwege het landelijke uitzicht en niet zozeer vanwege bijvoorbeeld de aanwezigheid van een grote hobbygarage, die wellicht door de kopers op de markt juist wel zeer wordt gewaardeerd.

Hierin schuilt al één van de grootste “knelpunten” en een groot verschil in “verwachtingsniveau” bij de beoordeling van planschadeclaims: de aanvrager om tegemoetkoming in planschade heeft in een groot aantal gevallen de “worth” voor ogen, daar waar de planschadetaxateur de “value” als uitgangspunt neemt<sup>2</sup>.

---

<sup>2</sup> In de planschadejurisprudentie wordt dit uitgangspunt beschreven als de waarde voor “een redelijk denkend en handelend koper”, zie bijvoorbeeld de “overzichtsuitspraak ABRS 28 september 2016, Zutphen, ECLI:NL:RVS:2016:2582, r.o. 4.6

### 2.1.2 Externe invloedsfactoren

Hierna zullen wij de invloedsfactoren behandelen zoals deze door Ten Have worden onderscheiden. Wij hebben er voor gekozen hierbij te verwijzen naar situaties uit de WOZ-waarderingspraktijk omdat al veel van deze situaties aan de rechter zijn voorgelegd. De WOZ-waardering van woningen geschiedt op basis van feitelijke omstandigheden. Er moet echter rekening worden gehouden dat in de WOZ wordt uitgegaan van een aantal ficties, zoals het feit dat het vastgoed onbezwaard kan worden overgedragen en dat koper het vastgoed onmiddellijk en in volle omvang in gebruik kan nemen. Dit betekent, dat in het nadeelcompensatiestelsel van de Omgevingswet niet onverkort kan worden uitgegaan van de WOZ-waardering<sup>3</sup>.

### Marktomgeving

De woningmarkt onderscheidt zich van andere markten doordat de producten (woningen) voornamelijk worden verhandeld door de consumenten zelf. De nieuwbouw van woningen, waarbij woningen bijvoorbeeld door projectontwikkelaars worden aangeboden, vormt namelijk een relatief klein onderdeel van de markt. Dit betekent dat min of meer sprake is van een gefixeerd aanbod. De aanbieders van een woning willen hun woning slechts afstaan als de marktprijs die tot stand komt hoger is dan de “worth” die zij aan de woning toekennen. Verder is de woningmarkt onderverdeeld in allerlei deelmarkten, zoals qua woningtype en ligging. Door de verscheidenheid aan deelmarkten, waarin soms de aanbieders en soms de vragers een relatief sterke positie innemen, kan per deelmarkt sprake zijn van een verkopersmarkt of een kopersmarkt (meer aanbod dan vraag). Toch staan de deelmarkten met elkaar in relatie. De huidige woningmarkt in de stad Amsterdam ontwikkelt zich bijvoorbeeld zodanig sterk dat een aantal vragers min of meer gedwongen wordt naar andere deelmarkten uit te wijken, zoals randgemeenten of andere grote steden. Ook kan door het wijzigen van de fysieke of juridische kwaliteit van woningen geschoven worden tussen de deelmarkten, uiteraard tegen investeringskosten. Indien genoeg ‘geschoven’ wordt tussen de deelmarkten kan de prijs weer dalen in een deelmarkt.

---

<sup>3</sup> Op grond van de huidige stand van de planschadejurisprudentie komt aan de waardering op grond van de Wet WOZ niet meer betekenis toe dan – onder omstandigheden – een motiveringsverplichting indien van de WOZ-waarde wordt afgeweken: zie de eerder aangehaalde “overzichtsuitspraak” ABRS 28 september 2016, Zutphen, ECLI:NL:RVS:2016:2582, r.o. 4.7.

De woningmarkt kenmerkt zich door:

a. Ondoorzichtigheid

Prijsvergelijking kan pas plaatsvinden na analyse van de onroerende zaak en de woning(deel)markt. Eventuele afwijkingen in de individuele prijsvorming van woningen kunnen slechts met veel kennis en ervaring worden vastgesteld. Door meer informatie op internet verbetert deze situatie wel.

b. Immobiliteit

De woning ligt min of meer in een statische omgeving die door de eigenaar niet eenvoudig zijn aan te passen. Hierdoor is de fysieke kwaliteit vaak ondergeschikt aan de locatie.

c. Vertraging in prijsreactie

Met de laatste huizen crisis hebben we kunnen zien dat verkopers lang aan hun (vraag)prijs bleven vasthouden, terwijl de vraag was weggevallen. Dit had vaak tot effect dat uiteindelijk verkocht is tegen een nog lagere prijs.

d. Emotie

Door de ondoorzichtigheid van de markt en de weinige ervaring die de consument heeft met het kopen en verkopen van vastgoed komen prijzen tot stand door emotionele overwegingen, waarbij de financieringsmogelijkheden als een bovengrens functioneren.

### **Economische omgeving**

Op macroniveau wordt de waardeontwikkeling bepaald door de volgende factoren:

a. Groei nationaal inkomen

Na de oorlog zijn er forse reële stijgingen geweest in het nationaal inkomen. Dit heeft in Nederland ook geleid tot forse prijsstijgingen in vastgoed. Daarbij speelt ook dat het inkomen van huishoudens is gestegen doordat er meer tweeverdieners zijn dan vroeger. Daarnaast is ook nog de woonquote in de loop der jaren gestegen (men besteedt meer aan koopwoningen).

b. Ontwikkeling van huurprijzen

Door de liberalisatie van huurprijzen, de extra huurverhoging voor scheefwoners en de beperkte nieuwbouw van (middeldure) huurwoningen kiezen potentiële huurders toch vaak



voor een koopwoning. Er bestaat een zekere mate van uitwisseling tussen huur- en koopsector.

c. Bouwkosten nieuwbouwwoningen

Als de bouwkosten stijgen van nieuwbouwwoningen ontstaat er een prijsdruk op de bestaande voorraad. Bij prijsdaling van nieuwbouwwoningen zal op een gegeven moment (daling onder de kostprijs) de bouw van nieuwbouwwoningen stil vallen. Hierdoor stabiliseert het aanbod en kunnen de prijzen weer stijgen en kan de nieuwbouw weer op gang komen. Dit zijn lange termijn effecten gezien het feit dat de productie niet ineens stilvalt of weer opgestart kan worden.

d. Hypotheekrente

Een lagere rente betekent dat de hypotheeklast omlaag gaat en dat een hoger hypotheekbedrag gefinancierd kan worden en uiteraard vice versa. Dit heeft vaak een direct gevolg op de woningmarkt.

e. Overheidsbeleid

Het overheidsbeleid is meestal indirect middels subsidie of belastingbeleid. De beperking van de hypotheekrenteaftrek is een bekend voorbeeld. Ook kan de overheid richtlijnen geven aan banken voor de financiering van woningen en daarmee een prijsinvloed uitoefenen.

f. Verwachtingen

Ten aanzien van de eerder genoemde factoren spelen ook de verwachting omtrent de ontwikkelingen in deze factoren een belangrijke rol. Dit betreffen de meer psychologische effecten.

## **Regio en Plaats**

De met “regio en plaats” verband houdende factoren zijn de navolgende:

a. Ontwikkelingen in het aantal bewoners en hun karakteristieken

Tijdens de industrialisatie was de trek naar de grote steden groot. Na de jaren zestig van de vorige eeuw ontstond door technologische ontwikkelingen in vervoer (onder meer toename autobezit), het groeikernenbeleid en het verspreidingsbeleid een trek uit de steden naar de randgemeenten en het platteland. Inmiddels staat de stad weer volop in

belangstelling en zijn er gebieden in de regio die te maken hebben met krimp. Voor de waardering van woningen is het niet alleen van belang om kennis te hebben in de kwantitatieve trends in de bewonersstructuur maar ook van de kwalitatieve trends. Indien het aantal inwoners sneller groeit in een regio dan de voorraad woningen ontstaat er prijsdruk. Indien het bijvoorbeeld gaat om mensen met een hoog inkomen zal de prijsdruk vooral plaatsvinden in het duurdere segment.

b. Transport en ruimtelijke structuur

De oppervlakte van het stedelijk centrum is beperkt. Door concurrentie van verschillende functies om locaties, zullen bepaalde functies naar elders verhuizen. Dit wordt veroorzaakt door de stijgende prijzen van grond en van vastgoed. Hoe de functies zich verspreiden naar gebieden met ruimte c.q. lagere grondprijzen is vaak afhankelijk van de infrastructuur van het verkeer/vervoer. De overheid probeert sturing te geven aan dit proces middels de ruimtelijke ordening.

c. Het karakter van de plaats

Er wordt onderscheid gemaakt tussen steden met een eigen duidelijke economische activiteit, zoals distributiesteden als Rotterdam en Venlo, financiële steden als Amsterdam en ambtelijke steden als Den Haag. Plaatsen die afhankelijk zijn voor de economische activiteit van andere steden of regio's kennen een overmaat aan woningen (slaapsteden). De taxateur dient rekening te houden met het feit dat het karakter van de plaats continue in beweging zal zijn met positieve of negatieve gevolgen voor de waarde.

## **Buurt**

De waarde van een woning wordt mede bepaald door de buurt waarin de woning ligt. Hoe is de buurt opgebouwd qua vastgoed en sociale structuur? Welke economische karakteristieken kent de buurt, welke voorzieningen en mogelijk andere buurtkarakteristieken zijn aanwezig?

a. Vastgoed

Het vastgoed in een buurt kent een levenscyclus. In de beginfase is er groei, vervolgens komt er een periode van rijpheid, op dat moment is de belevingswaarde op een hoogtepunt, en uiteindelijk komt er een tijd van daling. In de laatste periode kan worden overgaan tot bijvoorbeeld stadsvernieuwing of revitalisatie.

Het percentage eigenwoningbezit is een belangrijke indicator voor woonkwaliteit. Naarmate de eigendom toeneemt, is men zuiniger op de huizen en de buurt. Ook corporaties erkennen dit en doen aan (strategisch) uitponden (bij opzeggen huur de woning te koop aanbieden) van hun bezit om de balans tussen huurwoningen en eigen woningbezit te verbeteren.

Het vastgoed bepaalt het karakter van de buurt. Er kan sprake zijn van een rustige homogene villawijk, een stedelijke gemengde buurt met veel voorzieningen met koopwoningen en sociale huurwoningen door elkaar of een buurt met alleen sociale huurflats.

b. Sociale structuur

De buurt wordt gevormd door de mensen die er wonen. Vaak ziet men dat hoe homogener de buurt hoe hechter de buurtgemeenschap is. De woonkwaliteit verbetert wanneer meer sociale activiteiten door de bewoners worden georganiseerd.

c. Economische karakteristieken en openbare voorzieningen

Buurtten met veel inwoners kennen in de regel meer economische karakteristieken, zoals winkels en bedrijvigheid, en openbare voorzieningen zoals scholen en medische voorzieningen. Deze voorzieningen verhogen de kwaliteit van de buurt als geheel. Toch kan ook overlast uitgaan van deze activiteiten voor de directe omgeving. Bewoners hebben uiteraard het liefst een uitgebreid aanbod aan voorzieningen in de 'buurt' maar liever niet als buur. Ter adstructie noemen wij hierna een aantal uitspraken uit de WOZ-praktijk waarbij de ligging van het vastgoed van belang was:

- Hof Amsterdam waarin het ging om aan een smalle drukke winkelstraat gesitueerde belastingobjecten enerzijds en referentiewoningen met vrij uitzicht, aan een gracht en/of rustige straat gelegen; zie ook Hof Den Haag 31 oktober 2012, BK-12/00072;
- Rechtbank Noord-Holland 7 juni 2013, 12/4343 waarin de ligging van een woning aan een rondweg waardedrukkend werd geoordeeld; zie Hof Amsterdam 22-12-2011, 10/00367 waaruit blijkt dat met de ligging nabij een drukke in/uitvalsweg rekening moet worden gehouden; zie ook Rechtbank Den Haag 14 juni 2012, LJN: BY3473 waaruit blijkt dat een ligging aan een drukke weg en een bushalte voor de deur waardedrukkend kan zijn;

- Hoge Raad 29-4-2011, nr. 10/03620 vanwege onder meer hangjongeren;
- Een woning die nabij een hoogspanningsleiding is gelegen (zie Hof Den Haag 27 mei 2013, BK12/00404 waarin het ging om een afstand van 110 m tot de erfrens. Zie ook Rechtbank Zeeland-West-Brabant 25 oktober 2013, AWB 12/7420 waarbij het ging om een bedrijfswoning op een afstand van 164 en 217 m en waarbij ook met toekomstige nieuwe hoogspanningslijnen rekening werd gehouden. Zie ook Rechtbank Noord-Holland van 23 juli 2013, nr. AWB12/5543 waarin, los van de vraag of sprake is van gezondheidsrisico's, een waardedruk van 5% werd toegepast voor een woning op 36 meter afstand;
- vanwege de komst van een supermarkt (zie Hof Arnhem-Leeuwarden 24 september 2013, BK12/00324 waarin een aftrek van 20% op de grondwaarde werd toegepast);
- Rechtbank Breda, 7-12-2011, 11/3523 waaruit blijkt dat rekening moet worden gehouden met de ligging nabij een kruispunt voorzien van stoplichten, zie ook Hof Arnhem, 15 mei 2012, 11/00660, waaruit blijkt dat een ligging aan een provinciale weg met kruispunt en stoplichten ongunstiger is dan een ligging in een woonwijk met 30 km-zone;
- Hof 's-Gravenhage, 27-12-2011, BK11/00077 inzake geluidsoverlast door RandstadRail en Hof Arnhem 22-11-2011, nr. 11/00268 inzake treinverkeer;
- Ook de ligging nabij horeca / een bordeel / een coffeeshop / hondenuitlaatplaats / windmolens / skatebaan / tennisbaan / schoolplein / vuilstortplaats is als waardedrukkend geoordeeld.

Een aantal van de hiervoor genoemde waardebepalende factoren heeft betrekking op zaken die in een planschadeprocedure buiten beschouwing gelaten moeten worden omdat zij niet “ruimtelijk” van aard zijn, maar bijvoorbeeld betrekking hebben op “openbare orde problematiek”<sup>4</sup>. Het is voornamelijk de vraag, in hoeverre laatstgenoemde factoren bij een beoordeling conform het schadestelsel van hoofdstuk 15 Omgevingswet wél in de beoordeling zouden mogen worden betrokken.

### 2.1.3 Interne invloedsfactoren

Hiervoor is de externe omgeving van het vastgoed beschreven die van invloed is op de waardeontwikkeling. De interne kwaliteit van het vastgoed die de waarde beïnvloedt wordt hierna behandeld.

#### Fysieke kwaliteit

##### a. Opstal

De waarde van het vastgoedobject wordt beïnvloedt door onder meer: de kwaliteit van het ontwerp (architectuur), woningtype, onderhoudsituatie, energieprestatie/duurzaamheid bouwjaar (niet alleen recent of oud, maar ook geliefd en minder geliefd zoals jaren dertig en jaren zestig bouw);

##### b. Grondperceel

Hierbij speelt de ligging/situering een rol ten opzichte van de straat, buurpercelen en de aansluiting op nutsvoorzieningen. Ook de perceelgrootte en vormgeving is van belang. Afhankelijk van de opstal is er een optimale perceelgrootte en vormgeving. Wanneer deze situatie niet wordt bereikt heeft dit een waardedrukkend effect. Daartegenover staat dat indien een perceel groter is dan optimaal wel waarde wordt toegevoegd aan het vastgoed voor de extra grond maar niet tegen de grondwaarde per m<sup>2</sup> die voor de optimale grondmeters geldt.

##### c. Milieu

Hierbij wordt vooral gedacht aan bodemverontreiniging en asbest. Deze aspecten kunnen een direct waardedrukkend effect hebben indien bijvoorbeeld saneringskosten bekend zijn. Ook kan de aanwezigheid van een verontreiniging of asbest tot een beperking in gebruik leiden met een meer indirect waardedrukkend effect.

---

<sup>4</sup> Zie ook hiervoor de “overzichtsuitspraak” ABRS 28 september 2016, Zutphen, ECLI:NL:RVS:2016:2582, r.o. 2.12, 2.13 en 2.14

Hierna noemen wij een aantal uitspraken uit de WOZ-praktijk waarbij de fysieke kwaliteit van het vastgoed van belang was:

- omdat de woning op het perceel ongunstig is gesitueerd waardoor de woning nauwelijks beschikt over een achtertuin hetgeen een nadelige invloed heeft op de mogelijkheden privacy te creëren (Hof Arnhem-Leeuwarden 28 mei 2013, CA2661, 12/00654);
- de perceelsvorm van cliëntes woning biedt weinig mogelijkheden voor uitbreiding (Rechtbank Breda, 9-12-2011, 10/3871);
- de privacy in de tuin wordt belemmerd omdat ramen van de buurwoningen rechtstreeks zicht hebben in de tuin en die ramen vanwege een erfdiensbaarheid niet in het zicht mogen worden belemmerd (zie Rechtbank Zeeland-West-Brabant van 9 januari 2013, BZ8805, 11/6286);
- er is sprake van een incurante / minder courante indeling van de woning van de woning (zie Hof 's-Gravenhage, 14-12-2011, BK-11/00112, BU9139 waarbij het ging om veel gangen, verschillende woonniveaus die tot uitdrukking moeten komen in een lagere m3-prijs dan de referentieobjecten met een meer courante indeling);
- door de hoge plafonds en aanwezige vides is sprake van meer dan gemiddeld aanwezige loze ruimten (zie Hof Arnhem-Leeuwarden 9 april 2013, BZ7929, AWB12/00046).;
- Omdat één of meerdere malen per jaar bij hevige regenval sprake is van wateroverlast [water in kelder/souterrain] (zie Hof Arnhem-Leeuwarden 9 april 2013, BZ7929, AWB12/00046);
- Omdat sprake is van een houtskeletbouwwoning en niet van een traditioneel gebouwde woning (zie Hof Arnhem-Leeuwarden 22 oktober 2013, 12/00404);
- cliëntes woning is sloopprijs waardoor de waarde niet hoger is dan de grondwaarde minus de sloopkosten (zie Hof Amsterdam 24 oktober 2013, 12/00468);

- de stankoverlast optredend door een niet goed functionerend rioleringsstelsel (zie het arrest van de Hoge Raad, 17-02-2012, 11/03369, BV5453);
- Cliënt te maken heeft met bodemverontreiniging die, ondanks het ontbreken van een saneringsplicht, leidt tot imagoschade hetgeen een waardedrukkend effect heeft (zie Hof Arnhem-Leeuwarden 19 november 2013, 13/00610 waarbij het ging om een woon/winkelpand en een waardedruk van € 10.000);
- Asbest: uit de uitspraak van Hof Amsterdam, 2 februari 2012, 11/00552, BW2988, blijkt dat ook met asbest rekening dient te worden gehouden als er geen acute noodzaak tot verwijdering is;
- achterstallig buitenschilderwerk (zie Rechtbank Breda 13-4-2011, 10/3270).

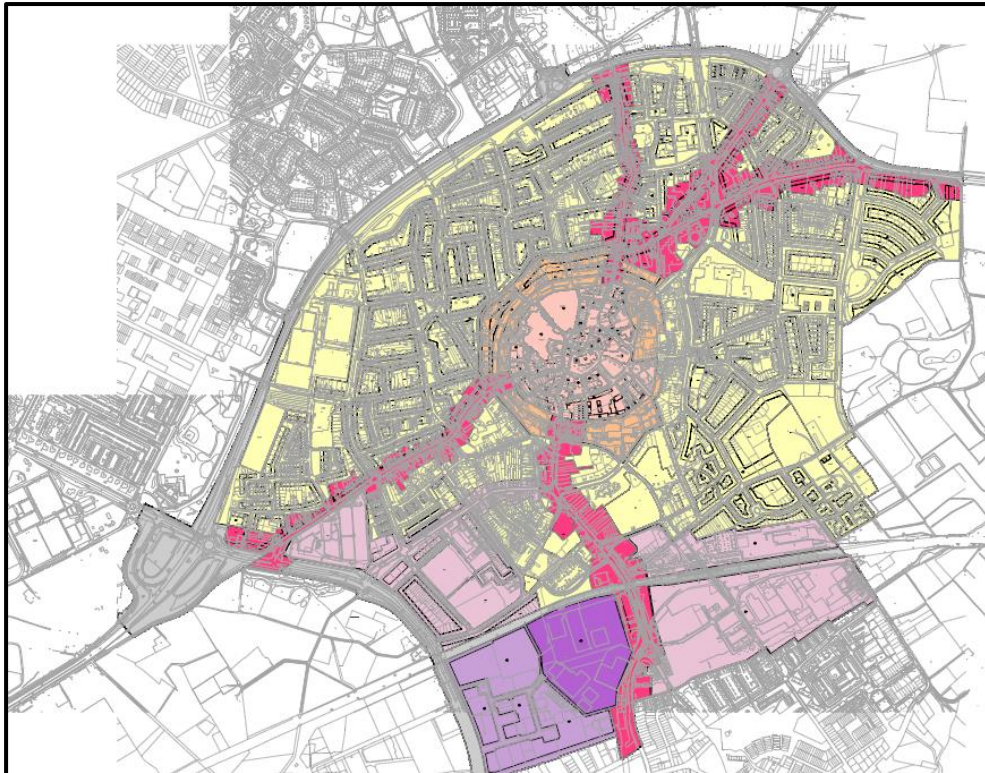
### **Juridische kwaliteit**

Hierbij is vooral de bestemming conform bestemmingsplan van belang. Ook privaatrechtelijk kan de bestemming van vastgoed worden vastgelegd in bijvoorbeeld een erfpachtakte of een splitsingsakte van een appartementengebouw.

Indien een object een monumentenstatus heeft of krijgt, zoals rijks of gemeentelijk monument, kunnen er gevolgen zijn voor onderhoud, verbouwingen en gebruik (waardedepreciërend t.o.v. van niet-monumenten).

### **2.2 Wat is de invloed van de mogelijkheden die een omgevingsplan biedt, maar die nog niet zijn benut?**

Ruimtelijke plannen zoals de huidige, op de Wet ruimtelijke ordening gebaseerde bestemmingsplannen bieden mogelijkheden voor bebouwing en gebruik, die in een groot deel van de gevallen niet geheel worden benut. Daar waar in het kader van de beoordeling van planschade-aanvragen van de fictie uitgegaan moet worden dat iedere redelijk denkende en handelende koper zich volledig bewust is van alle aanwendingsmogelijkheden die de opeenvolgende planologische maatregelen bieden, en daar zijn prijsstelling voor het object op afstemt, blijken de planologische mogelijkheden “in de markt” niet een dergelijke invloed op de prijsvorming van woningen te hebben omdat bij de prijsvorming van woningen veel meer factoren een rol spelen, getuige de uiteenzetting over de eerste onderzoeksvraag.



Bestemmingsplannen die op grond van de Wet ruimtelijke ordening worden vastgesteld leggen in veel gevallen de toegelaten bebouwing en gebruiksvormen betrekkelijk gedetailleerd vast. Omgevingsplannen zoals deze op basis van de Omgevingswet zullen worden vastgesteld, zullen door de bredere reikwijdte en de te verwachten meer globale wijze van bestemmen minder houvast bieden voor het inschatten van hetgeen in de onmiddellijke omgeving gerealiseerd zal kunnen worden.

Het ministerie van I&M heeft als referentiekader een casus overgelegd, aan de hand waarvan wij ingaan op de vraag, in hoeverre omgevingsplannen – meer dan de huidige bestemmingsplannen – van (negatieve) invloed op de waardeontwikkeling van woningen zouden kunnen zijn. Een volwaardig “omgevingsplan” op basis van de Omgevingswet is (nog) niet voorhanden; de overgelegde casus betreft een “bestemmingsplan met verbrede reikwijdte”, gebaseerd op het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet (artikel 7g en 7c), doch nadrukkelijk al geënt op de systematiek van de Omgevingswet. Het plan heeft een bredere reikwijdte dan alleen een “goede ruimtelijke ordening” aangezien ook andere regelingen zijn geïntegreerd. De bestemmingsregeling is duidelijk globaler van opzet dan de meeste huidige bestemmingsplannen, getuige onderstaande weergave van de verbeelding daarvan.



Het meer globale karakter van het omgevingsplan komt onder meer tot uitdrukking in het beperkte aantal bestemmingen en de benaming daarvan, zoals onder meer: “Centrumgebied”, “Entreegebied”, “Kernrandgebied”, “Woon- en werkgebied” en “Woongebied”. De nadruk ligt derhalve op het gebiedskenmerk en niet op de specifieke functie van individuele objecten, zoals thans gangbare bestemmingen als “Wonen”, “Detailhandel”, “Bedrijf”, “Groen” etcetera.

De invloed die een omgevingsplan kan hebben op de waardeontwikkeling van (bestaande) woningen is afhankelijk van een aantal factoren, waarbij het sleutelbegrip “onzekerheid” is. Naarmate meer onzekerheid bestaat over de (uiteindelijke) invulling van een bepaald gebied, zal de invloed op de waardeontwikkeling van woningen groter kunnen zijn, overigens zowel “ten goede” als “ten kwade”, afhankelijk van de oude feitelijke en planologische situatie en hetgeen het omgevingsplan “in het vooruitzicht stelt”. Ook kan van belang zijn in hoeverre een koper inschat dat hij later deze aanwendingsmogelijkheden tegengeworpen krijgt bij de beoordeling van een eventuele omgevings schadeclaim. Hierop gaan wij bij de beantwoording van de derde onderzoeksvraag nader in.

Meer concreet zouden de volgende omstandigheden van betekenis kunnen zijn voor de mate waarin een omgevingsplan invloed heeft op de waarde van woningen:

#### 1. De mate van flexibiliteit van het omgevingsplan

Als voorbeeld uit de casus valt op, dat de bestemming “Woongebied” zowel qua toegelaten gebruiksfuncties als bouw mogelijkheden duidelijk gedetailleerder is dan bijvoorbeeld de bestemming “Centrumgebied”. Een gegadigde koper zal zich dus een beter beeld van de te verwachten ontwikkelingen kunnen vormen in het woongebied dan in het centrumgebied. Laatstgenoemde bestemming zal sneller ontwikkelingen kunnen faciliteren die minder goed aansluiten bij een woonomgeving.

Uit het voorgaande volgt, dat gemeenten zelf de mogelijkheid hebben om (onnodige) negatieve markteffecten te weeg te brengen bij het vaststellen van omgevingsplannen. In zogenaamde “laag dynamische” gebieden, zoals bijvoorbeeld moderne woonwijken die stedenbouwkundig “af” zijn, kunnen omgevingsplannen gedetailleerder worden uitgewerkt waardoor de onzekerheid afneemt. Het voor deze gebieden vaststellen van globale omgevingsplannen met allerlei alternatieve aanwendingsmogelijkheden schiet zijn doel

voorbij en werkt zelfs contra-productief: aan de extra aanwendingsmogelijkheden bestaat waarschijnlijk geen behoefte doch het opnemen van die extra aanwendingsmogelijkheden in het omgevingsplan leidt wel tot een toename van onzekerheid voor een willekeurige gegadigde koper.

In herstructureringsgebieden zouden omgevingsplannen ruimer geredigeerd kunnen worden. De vraag of dit tot onzekerheid bij kopers c.q. een prijsdrukkend effect leidt, is afhankelijk van de bestaande feitelijke situatie. In gebieden waarin bijvoorbeeld sprake is van verpaupering en/of veel leegstand, hetgeen de kwaliteit van de leefomgeving niet ten goede komt, zal van een globaal geredigeerd omgevingsplan een minder nadelige invloed op het prijsniveau van woningen uitgaan, waarover later meer.

## 2. De “leeftijd” van het omgevingsplan

Met name in de periode dat een omgevingsplan nog “jong” is en de aanwendingsmogelijkheden nog benut kunnen en moeten worden, zal de onzekerheid over het “eindplaatje” groter zijn, en daarmee ook de mogelijke invloed op de waardeontwikkeling van omliggende woningen. Al naar gelang initiatieven tot ontwikkeling komen neemt de onzekerheid over de “eindsituatie” af en zal de invloed van het omgevingsplan op de waardeontwikkeling van woningen naar verwachting kleiner worden. Ook hier kunnen gemeenten actief bevorderen dat aan de onzekerheid zo snel mogelijk een einde wordt gemaakt. De minister van I&M heeft in dit verband al eens opgemerkt dat “voor schaduwshade de oplossing in de eerste plaats moet worden gezocht in beter omgevingsmanagement en snellere besluitvorming.” Dit geldt naar onze inschatting óók voor het beperken van de invloed op de waardeontwikkeling van woningen.

## 3. De bestaande structuur van de omgeving

In een omgeving die bouwtechnisch en functioneel al in hoge mate is “uitgekristalliseerd” zullen onbenutte aanwendingsmogelijkheden van een beperkte invloed zijn op de prijsvorming van woningen vanwege het lage “realiteitsgehalte” van de realisering van de onbenutte aanwendingsmogelijkheden. Zo zal het bijvoorbeeld in een betrekkelijk recent ontwikkelde woonwijk met grondgebonden woningen minder voor de hand liggen dat de nieuwe woningen worden gesloopt om plaats te maken voor bijvoorbeeld andersoortige woongebouwen (zoals appartementencomplexen).

In de casus zijn bijvoorbeeld de locaties van de feitelijk aanwezige woningen vastgelegd in bouwstroken met bijbehorende maatvoering. Een gegadigde koper zal zich met name daardoor laten leiden. De realisering van in het omgevingsplan gefaciliteerde alternatieve gebruiksvormen, zoals bijvoorbeeld maatschappelijke voorzieningen, ligt in bestaand woongebied minder voor de hand.

In centrumgebieden, zoals ook in de overgelegde casus, worden doorgaans ruime bestemmingen gehanteerd die een veelheid van functies mogelijk maken die onderling ook uitwisselbaar zijn. Dit hoort echter tot de “dynamiek” van een centrumgebied; kopers houden in centrumgebieden al rekening met een breder scala aan aanwendingsmogelijkheden in de directe omgeving en de daaraan inherente gevolgen. Plat gesteld ga je niet “voor je rust” in een centrumgebied wonen. Alleen als het omgevingsplan mogelijkheden biedt die een duidelijke en overheersend negatieve invloed op het woongenot kunnen hebben (zoals “harde horeca”) zal van een omgevingsplan een negatieve invloed op de waardeontwikkeling uit kunnen gaan, met name indien het omgevingsplan een bepaald gebied hiervoor aanwijst. In de casus wordt bijvoorbeeld een gebied aangewezen waar horeca in de “hogere” categorieën wordt toegestaan (“Horeca categorie 1 t/m 4 in zone rond Grote Markt (Horecaplein)”).

In “herstructureringsgebieden” buiten het centrum of nieuwe woongebieden in de onmiddellijke omgeving van bestaande woongebieden is de onzekerheid over de uiteindelijke invulling van het gebied groter. Ook hier is echter de invloed van de bestaande bebouwings- en functionele structuur van invloed: betreft het bijvoorbeeld zoals eerder gesteld een verpauperd gebied met leegstaande bedrijfsopstallen en de daaruit voortvloeiende vormen van overlast, dan zal het omgevingsplan zelfs een positieve invloed kunnen hebben op het waardeniveau van omliggende woningen. Betreft het plangebied echter bijvoorbeeld een bestaande groenvoorziening, dan ligt dat waarschijnlijk anders.

#### 4. Locatie: vraag en aanbod

De prijsvorming van woningen is sterk afhankelijk van de verhouding tussen vraag en aanbod, welke afhankelijk van de regio sterk variëren. Hoe groter de vraag en hoe kleiner het aanbod, hoe minder naar verwachting een omgevingsplan een rol zal spelen bij de prijsvorming van woningen. Als extremen kunnen als voorbeeld worden genoemd een woning in het centrum van Amsterdam en eenzelfde woning in een klassiek “krimpgebied”. In verband hiermee is tevens van betekenis of sprake is van “hoogconjunctuur” of

“laagconjunctuur”: in een “kopersmarkt” (in tijden van laagconjunctuur) zal de invloed van onbenutte aanwendingsmogelijkheden van een omgevingsplan naar verwachting groter zijn dan in een periode van hoogconjunctuur. In dit verband kan mede een rol spelen in hoeverre financiële instellingen bereid zijn de aankoop te financieren, en onder welke condities.

#### 5. Aard en prijsklasse van de betrokken woning

Naarmate de prijsklasse hoger wordt, zal de invloed van onbenutte aanwendingsmogelijkheden van een omgevingsplan groter zijn, zeker als deze niet goed aansluiten bij een woonomgeving. Bij woningen in een lagere prijsklasse staat de voorziening in de woonbehoefte voorop en spelen omgevingsfactoren (omgevingsplannen daaronder te begrijpen) een minder grote rol.

#### 6. Maatschappelijk draagvlak

Omgevingsplannen die ontwikkelingen in het vooruitzicht stellen die op een minder groot draagvlak kunnen rekenen (bijvoorbeeld de klassieke “not in my backyard” bestemmingen zoals windturbineparken, coffeeshops, seksinrichtingen, opvangcentra, telecommunicatiemasten en hoogspanningsleidingen) kunnen van invloed zijn op de waardeontwikkeling van woningen. Dit is echter niet “nieuw” aangezien dit ook al geldt voor de huidige, op de Wet ruimtelijke ordening gebaseerde bestemmingsplannen. Gegeven het specifieke karakter van deze voorzieningen mag voorts verondersteld worden dat in omgevingsplannen voorwaarden verbonden worden in verband met de leefbaarheid. Een voorbeeld daarvan is te vinden in de casus, waarin binnen nagenoeg alle bestemmingen seksinrichtingen en coffeeshops als “verboden functie” aangemerkt worden, tenzij aangeduid als “bestaand”.

### **2.3 Wat zal de invloed van het stelsel van het omgevingsrecht zijn op de waardeontwikkeling van woningen?**

Deze vraag is “breder” dan vraag 2, waarbij alleen de gevolgen van het omgevingsplan “sec” beschouwd zijn. Het stelsel van het omgevingsrecht, en dan met name het schadevergoedingsrecht van hoofdstuk 15 Omgevingswet, brengt meer ontwikkelingen met zich mee die van invloed zouden kunnen zijn op de waardeontwikkeling van woningen dan alleen de verbrede reikwijdte en de globalere wijze van bestemmen van omgevingsplannen. Hierna worden enkele elementen besproken die mede van invloed zouden kunnen zijn op de prijsvorming van woningen.

### 1. Het verschuiven van het “schademoment” naar de vergunningverlening

Het schademoment wordt verlegd naar het moment waarop de vergunning voor de ontwikkeling wordt verleend, melding wordt gedaan van de activiteit aan het bevoegd gezag of wanneer daadwerkelijk wordt gebouwd in de omgeving. Het gevolg hiervan is dat gedurende een langere periode onzekerheid over de omvang van mogelijke aanspraken op tegemoetkoming in plan c.q. omgevingschade. Kopers zullen hiermee bij de prijsvorming rekening kunnen houden. Dit is al aan de orde gekomen bij de beschouwingen over de tweede onderzoeksvraag.

### 2. de voorgestane regeling van de “actieve risicoaanvaarding”

In artikel 15.5 van de concept wettekst van de Omgevingswet is opgenomen, dat “de aanvrager het risico van het ontstaan van de schade (...) in ieder geval niet aanvaard als de aanvrager overeenkomstig artikel 2 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek tot koop is overgegaan van een tot woning bestemde onroerende zaak of bestanddeel daarvan na de vaststelling van het omgevingsplan”.

Afhankelijk van de reikwijdte c.q. uitleg van deze bepaling zal deze een bijdrage kunnen leveren aan het verminderen van onzekerheid. Overigens gaat het daarbij niet om de vermindering van de onzekerheid om de hoogte van eventuele waardevermindering, maar om de vermindering van de onzekerheid om de vergoedbaarheid daarvan. Niettemin kan dit element uit het nieuwe omgevingsrecht bijdragen aan een beperking van de eventuele nadelige effecten van omgevingsplannen op de waardeontwikkeling van woningen.

### 3. de voorgestane regeling van het “normaal maatschappelijk risico”

Daar waar op grond van artikel 6.2 van de Wet ruimtelijke ordening het minimum forfait van het normaal maatschappelijk risico is gesteld op “in ieder geval 2%, voorziet de concept wettekst van hoofdstuk 15 van de Omgevingswet in een minimum forfait van “in ieder geval 5%”. Voorts wordt de mogelijkheid geboden om voor specifieke gevallen een generieke regeling te treffen waarbij de schade geheel of gedeeltelijk voor rekening van de benadeelde blijft. Met name door het karakter van het forfait (“minimum-forfait”) biedt het voor kopers onvoldoende houvast om in te schatten of een eventueel in te dienen verzoek om nadeelcompensatie reële kans van slagen zal hebben.

Ook ten aanzien van dit onderwerp gaat het daarbij dus niet om de vermindering van de onzekerheid om de hoogte van eventuele waardevermindering, maar om de vermindering

van de onzekerheid om de vergoedbaarheid daarvan. Met name de term “in ieder geval” (lees: “tenminste”) geeft voedsel aan de gedachte dat de aftrek wegens normaal maatschappelijk risico ook hoger zal kunnen zijn dan 5%. De zekerheid over eventuele aanspraken op een tegemoetkoming in plan- c.q. omgevingschade nemen daardoor sterk af. Van alle elementen- naast de nieuwe systematiek van bestemmen – zal dit element naar verwachting nog het meest van invloed zijn op de prijsvorming van woningen. Een koper houdt namelijk niet alleen rekening met onzekerheden omtrent de invulling van het omgevingsplan, maar ook met zijn mogelijkheden om – als er dan toch een situatie ontstaat die voor hem nadeliger is dan de oude situatie – voor het ondervonden nadeel een redelijke vergoeding te krijgen. Indien deze mogelijkheden afnemen, dan zal de koper ook dit risico (dat volgens de huidige wetteksten “in ieder geval 5% bedraagt) weg willen leggen bij “de verkoper”, met als gevolg: prijsdruk.

### 3 CONCLUSIES

De wijziging van het omgevingsrecht en het daartoe behorende schadevergoedingsstelsel kunnen naar verwachting een zekere invloed gaan hebben op de waardeontwikkeling van woningen, meer dan thans het geval is op basis van het huidige omgevingsrecht zoals vastgelegd in de Wet ruimtelijke ordening. Het kernbegrip daarbij is “onzekerheid”, zowel over de invulling van omgevingsplannen als over eventuele aanspraken op tegemoetkoming in plan- c.q. omgevingschade. Beide factoren, die elkaar kunnen versterken, kunnen leiden tot prijsdruk.

Rotterdam / Den Haag, 22 maart 2018

Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken, mede namens Kraan & De Jong,



Mr. drs. C.M.L. van der Lee KRMT,  
Directeur