

Planschade. Taxatie. Deskundigenadvies (Gemert-Bakel)

ABRvS 09-03-2016, ECLI:NL:RVS:2016:655, m.nt. L.J. Gerritsen en M.J.O. Copier

Instantie	Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State
Datum	9 maart 2016
Magistraten	Mrs. P.B.M.J. van der Beek-Gillessen, A. Hammerstein en C.M. Wissels
Zaaknummer	201401785/2/A2
Noot	L.J. Gerritsen en M.J.O. Copier
Folio weergave	Download gedrukte versie (PDF)
Vakgebied(en)	Bestuursrecht algemeen (V) Ruimtelijk bestuursrecht / Ruimtelijke ordening
Brondocumenten	ECLI:NL:RVS:2016:655, Uitspraak, Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, 09-03-2016;
Wetingang	(Art. 8:47, art. 8:68 lid 1 Awb)

Essentie

Planschade. Taxatie. Deskundigenadvies (Gemert-Bakel)

Samenvatting

Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen (bijvoorbeeld de uitspraak van 2 november 2011 in zaak nr. 201007807/1/H2), zijn inzichten van een taxateur gebaseerd op diens kennis en ervaring, zodat een nadere toelichting op die inzichten niet in alle gevallen kan worden verlangd. Wel mag worden verlangd dat de gedachtegang duidelijk en voldoende controleerbaar is en dat het verslag van het onderzoek voldoende basis biedt voor verdere besluitvorming.

Verbruggen heeft in zijn taxatierapporten een correctie toegepast omdat het agrarisch bouwvlak op het object van [appellant] minder groot is dan dat van de referentietransacties. Hoewel op zichzelf aannemelijk is dat een nertsenhouderij rendabeler valt te exploiteren naarmate deze groter is, zodat de waarde van een agrarisch bouwvlak in enige mate samenhangt met de oppervlakte ervan, biedt het taxatierapport in het geheel geen inzicht in de wijze waarop de toegepaste correctie tot stand is gekomen. Bovendien valt de door Verbruggen toegepaste correctie niet te rijmen met de bij de taxatie gehanteerde referentietransacties. Daarbij is in aanmerking genomen dat de achtergrond van de correctie niet tot uiting komt in de waardes van die transacties, nu geen verband lijkt te bestaan tussen de oppervlakte van de agrarisch bouwvlakken enerzijds en de waardes daarvan anderzijds. De taxatie

voldoet daarom niet aan de daarvoor geldende maatstaf, als voormeld onder 14. Het nadere deskundigenbericht van de StAB bevat daardoor zodanige gebreken dat het niet aan de oordeelsvorming ten grondslag wordt gelegd.

Partij(en)

Uitspraak op het hoger beroep van:

[appellant], wonend te Gemert, gemeente Gemert-Bakel,

tegen de uitspraak van de rechtbank Oost-Brabant van 17 januari 2014 in zaak nr. 13/3793 in het geding tussen:

[appellant]

en

het college van burgemeester en wethouders van Gemert-Bakel.

Uitspraak

Procesverloop

Bij besluit van 28 november 2012 heeft het college aan [appellant] € 10.000,00, vermeerderd met de wettelijke rente vanaf 20 december 2011 tot de dag van uitbetaling, ter tegemoetkoming in planschade toegekend. Tevens is bij dat besluit een vergoeding van deskundigenkosten van € 720,00 exclusief BTW toegekend.

Bij besluit van 18 juni 2013 heeft het college het door [appellant] daartegen gemaakte bezwaar gedeeltelijk gegrond verklaard en een aanvullende planschadevergoeding van € 10.000,00, te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf 20 december 2011 tot de dag van uitbetaling, toegekend.

Bij uitspraak van 17 januari 2014 heeft de rechtbank het door [appellant] daartegen ingestelde beroep ongegrond verklaard. Deze uitspraak is aangehecht.

Tegen deze uitspraak heeft [appellant] hoger beroep ingesteld.

Het college heeft een verweerschrift ingediend.

[appellant] heeft nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 8 september 2014, waar [appellant], bijgestaan door M.P.H. Pouls MSc, werkzaam bij Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu B.V., en het college, vertegenwoordigd door mr. P. Fermont, werkzaam bij de gemeente, vergezeld door mr. drs. L.A. van Montfoort, zijn verschenen.

Bij tussenuitspraak van 5 november 2014 in zaak nr. 201401785/1/A2 heeft de Afdeling het college opgedragen om binnen vijftien weken na de verzending van deze tussenuitspraak een nieuw besluit te nemen en dit aan [appellant] en de Afdeling toe te zenden. Deze uitspraak is aangehecht.

Bij besluit van 27 januari 2015 heeft het college opnieuw op het door [appellant] tegen het besluit van 28 november 2012 gemaakte bezwaar beslist, het bezwaar gedeeltelijk gegrond verklaard en een aanvullende planschadevergoeding van € 10.000,00, te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf 20 december 2011 tot de dag van uitbetaling, toegekend.

[appellant] heeft een zienswijze op dit besluit naar voren gebracht.

Het college heeft daarop gereageerd.

De Afdeling heeft met toepassing van artikel 8:68, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) het onderzoek heropend en de Stichting Advisering bestuursrechtspraak (hierna: StAB) om een deskundigenbericht verzocht.

De StAB heeft op 23 juli 2015 een deskundigenbericht uitgebracht.

[appellant] en het college hebben hun zienswijze op het deskundigenbericht naar voren gebracht.

De StAB heeft op 8 december 2015 desgevraagd een nader deskundigenbericht uitgebracht.

[appellant] en het college hebben hun zienswijze op dat deskundigenbericht naar voren gebracht.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 11 januari 2016, waar [appellant], bijgestaan door M.P.H. Pouls MSc, werkzaam bij Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu B.V., en het college, vertegenwoordigd door mr. P. Fermont, werkzaam bij de gemeente, vergezeld door mr. drs. L.A. van Montfoort, zijn verschenen.

Overwegingen

Aanleiding

1.

[appellant] is eigenaar van het perceel aan de [locatie 1] te Gemert. Op 19 december 2011 heeft [appellant] een aanvraag om tegemoetkoming in planschade ingediend. Aan de aanvraag heeft hij ten grondslag gelegd dat hij inkomensschade lijdt doordat de bedrijfsvoering van de nertsenhoudery en palingkwekerij, die jarenlang op zijn perceel heeft plaatsgevonden, door de inwerkingtreding van bestemmingsplan Gemert-Bakel Buitengebied 2006 onmogelijk wordt gemaakt. Voorts heeft [appellant] aan de aanvraag ten grondslag gelegd dat hij vermogensschade lijdt doordat drie nog te bouwen nertsensheds, waarvoor hij een bouwvergunning heeft, in waarde zijn gedaald. Daarnaast is het bestaande agrarisch bouwvlak op het perceel aanzienlijk verkleind.

Het college heeft [appellant] bij besluit van 28 november 2012 een tegemoetkoming in planschade toegekend van € 10.000,00. Bij besluit van 18 juni 2013 heeft het college, naar aanleiding van het door [appellant] gemaakte bezwaar, de tegemoetkoming verhoogd tot € 20.000,00. Aan beide besluiten lag een advies van Adviesbureau Van Montfoort (hierna: Van Montfoort) ten grondslag.

De tussenuitspraak

2.

In de tussenuitspraak is overwogen dat het college een advies van Van Montfoort niet aan zijn besluitvorming ten grondslag kon leggen, omdat daarin niet voldoende is gemotiveerd waarom aan de koopsom die [appellant] voor zijn object heeft betaald geen betekenis toekomt. De stelling van Van Montfoort dat de aankoop mogelijk een speculatief karakter had kan die conclusie niet dragen, temeer nu Van Montfoort niet duidelijk heeft kunnen maken waarin dat speculatief karakter gelegen zou zijn. Verder biedt het advies onvoldoende inzicht in de redenen die ten grondslag liggen aan de waardedaling in bezwaar van het agrarisch bouwvlak, van € 25,00 naar € 20,00 per vierkante meter. Uit de tussenuitspraak volgt dat het hoger beroep gegrond is en de aangevallen uitspraak dient te worden vernietigd. Doende hetgeen de rechtbank zou behoren te doen, zal de Afdeling het door

[appellant] tegen het besluit van 18 juni 2013 ingestelde beroep gegrond verklaren en dat besluit wegens strijd met artikel 7:12, eerste lid, van de Awb vernietigen, omdat het niet deugdelijk is gemotiveerd.

Besluitvorming na de tussenuitspraak

3.

Het college heeft naar aanleiding van de tussenuitspraak een nader advies gevraagd aan Van Montfoort. In een advies van 9 januari 2015 (hierna: het nadere advies) gaat Van Montfoort in op de daling van de waarde van het agrarisch bouwvlak. Van Montfoort verklaart daarover dat bij besluit van 28 november 2012, mede gelet op de opmerkingen naar aanleiding van het conceptadvies, een waarde van € 25,00 is gehanteerd om de oorspronkelijke waarde van het object van [appellant] in positieve zin te kunnen bijstellen tot € 360.000,00. In bezwaar heeft de taxateur een indicatieve waarde van € 20,00 per vierkante meter gehanteerd om de gemaakte fout te herstellen.

In het nadere advies stelt Van Montfoort zich verder op het standpunt dat voor een volwaardige nertsenhoudery een indicatieve waarde van € 25,00 per vierkante meter agrarisch bouwvlak geldt. Gelet op de beperkte oppervlakte, vorm en ligging buiten een landbouwontwikkelingsgebied (hierna: LOG) is het volgens Van Montfoort onjuist om die indicatieve prijs te hanteren voor het object van [appellant]. De gehanteerde waarde van € 20,00 per vierkante meter is dan ook juist.

Verder merkt Van Montfoort op dat [appellant] het object in 2002 heeft gekocht toen het zich feitelijk met meer gebruiksmogelijkheden presenteerde dan planologisch was toegestaan. Daarbij wijst Van Montfoort op een luchtfoto uit 2005. Daarop is een stuk grond te zien dat feitelijk weiland is, terwijl het was bestemd tot natuur- en bosgebied. Dat is temeer van belang nu [appellant] ter plaatse een ruiterspension wilde beginnen. Volgens Van Montfoort heeft [appellant] bij de aankoop kennelijk rekening gehouden met de mogelijkheid het grasland daarvoor te gebruiken en mede op grond daarvan de koopprijs bepaald.

Het college heeft het nadere advies en het advies van de commissie bezwaarschriften van 27 maart 2013, dat eveneens ten grondslag lag aan het besluit van 18 juni 2013, ten grondslag gelegd aan het besluit van 27 januari 2015.

4.

Het besluit van 27 januari 2015 wordt, gelet op artikel 6:19 van de Awb, gelezen in verbinding met artikel 6:24 van deze wet, geacht eveneens voorwerp te zijn van dit geding.

5.

[appellant] heeft bij brief van 26 februari 2015 een zienswijze ingediend tegen het besluit van 27 januari 2015. Daarin wijst [appellant] erop dat uit het nadere advies volgt dat het college de schade van [appellant] naar een bepaald bedrag heeft willen rekenen, en dat deze werkwijze niet een deugdelijke motivering kan vormen.

[appellant] kan zich verder niet vinden in de waardering van het agrarisch bouwvlak. Daarbij wijst hij er ten eerste op dat de vorm van het bouwvlak rechthoekig is, zodat nertsensheds zeer efficiënt kunnen worden gebouwd. Het deel van het bouwvlak dat door de vorm niet geschikt is om nertsensheds te plaatsen, is bestemd voor een bedrijfswoning, waardoor die vorm niet relevant is. Ten tweede is de ligging van het perceel buiten een LOG niet van invloed op de waarde van het agrarisch bouwvlak, maar slechts op die van de aangrenzende gronden. De aangrenzende gronden zouden in een LOG een

hogere waarde hebben doordat de mogelijkheden voor uitbreiding van het bouwvlak ruimer zijn. De waarde van het agrarisch bouwvlak zelf wordt slechts bepaald door de planologische mogelijkheden ervan, aldus [appellant].

Tot slot kan [appellant] zich niet vinden in de door Van Montfoort gestelde gang van zaken ten aanzien van de aankoop van zijn perceel. Het wijzen op een luchtfoto en op basis van die foto aannames doen is speculatief en niet op feiten gestoeld, aldus [appellant].

Oordeel van de Afdeling over het herstel van het gebrek

6.

Met het besluit van 27 januari 2015 heeft het college het in de tussenuitspraak geconstateerde gebrek niet hersteld. Daartoe wordt als volgt overwogen.

7.

Van Montfoort heeft het standpunt dat aan de door [appellant] betaalde koopprijs geen betekenis toekomt omdat deze mogelijk een speculatief karakter had, gehandhaafd. Daarbij wijst Van Montfoort op een luchtfoto uit 2005. Ter zitting heeft Van Montfoort zich op het standpunt gesteld dat [appellant] bij de aankoop van het object mogelijk niet als redelijk denkend en handelend koper heeft gehandeld. [appellant] heeft het object in 2002 gekocht. Gelet op het tijdverloop tussen de aankoop en de luchtfoto, komt aan die foto niet de betekenis toe die Van Montfoort daaraan gehecht wenst te zien. Los daarvan volgt uit het nadere advies niet dat het standpunt dat [appellant] ten tijde van de aankoop van het object in de veronderstelling verkeerde dat een deel van het object als weiland mocht worden gebruikt, op feiten is gebaseerd. Daarover is blijkens het nadere advies geen navraag gedaan bij [appellant], noch is dit met andere stukken onderbouwd. Het college heeft dan ook niet aannemelijk gemaakt dat [appellant] niet als redelijk denkend en handelend koper heeft gehandeld en dat op die voet geen betekenis toekomt aan de door [appellant] betaalde koopprijs.

8.

Verder kan de in het nadere advies gegeven verklaring voor de waardedaling van het agrarisch bouwvlak van € 25,00 naar € 20,00 per vierkante meter niet als voldoende motivering dienen voor die waardedaling. Uit het nadere advies volgt dat de waarde van € 25,00 per vierkante meter nodig was om tot een – volgens Van Montfoort – voor [appellant] gunstiger waarde van zijn object te komen. Daargelaten of deze wijze van waardering juist is, is die waardering kennelijk een bewuste keuze geweest en geen fout die in bezwaar hersteld diende te worden.

9.

Op beide punten bestaat aanleiding te twifelen aan de juistheid van het aanvullende advies. Het college mocht het dan ook niet ten grondslag leggen aan zijn besluit.

10.

Het beroep tegen het besluit van 27 januari 2015 is gegrond. Dat besluit komt wegens strijd met artikel 7:12, eerste lid, van de Awb voor vernietiging in aanmerking. De Afdeling ziet aanleiding om op na te melden wijze zelf in de zaak voorzien en te bepalen dat deze uitspraak in de plaats treedt van het vernietigde besluit.

11.

De Afdeling heeft de StAB verzocht de waarde per vierkante meter agrarisch bouwvlak direct voorafgaand aan de peildatum te laten vaststellen.

Bij brief van 23 juli 2015 heeft de StAB een deskundigenbericht uitgebracht. In het deskundigenbericht is een taxatie opgenomen van E. Verbruggen, werkzaam bij Adriaan van den Heuvel makelaar en adviseurs. In het taxatierapport is vermeld dat bijzondere uitgangspunten bij de taxatie bestaan uit de ligging buiten de bebouwde kom aan een openbare, verharde weg, en dat de belendingen van het object bos- en natuurgebied en agrarisch gebied betreffen. Verder is het bouwblok van [appellant] volgens het taxatierapport effectief om de geplande bebouwing heen getekend. Die geplande bebouwing bestaat uit een gedeelte voor een woonhuis nabij de weg, een tussengedeelte voor een werkschuur en een efficiënt groot rechthoekig gedeelte voor stallen. Verder zijn in het taxatierapport twee referentietransacties vermeld. De eerste betreft een nertsenhouderij aan de [locatie 2] te De Rips. Deze heeft een bouwblok van 3 hectare en is verkocht voor € 1.015.000,00 (€ 33,83 per vierkante meter). De tweede transactie betreft een nertsenhouderij aan de [locatie 3] te De Rips. Deze heeft een bouwblok van 2,784 hectare en is verkocht voor € 878.000,00 (€ 29,00 per vierkante meter). Omdat het object van [appellant] een kleinere locatie is dan de referentieobjecten, heeft Verbruggen een correctie op de waarde per vierkante meter toegepast en die waarde getaxeerd op € 25,00.

Van Montfoort heeft in de zienswijze van het college opgemerkt dat bij de eerste referentietransactie niet alleen het bouwblok, maar ook bedrijfsgebouwen zijn inbegrepen, waarvan de waarde van de koopprijs moet worden afgetrokken. Bij de tweede referentietransactie is volgens Van Montfoort ten onrechte de BTW inbegrepen. De Afdeling heeft de StAB verzocht hierop te reageren.

Bij brief van 8 december 2015 heeft de StAB een nader deskundigenbericht uitgebracht. Ook hierin is een taxatie opgenomen van E. Verbruggen. In dit taxatierapport is van de referentietransactie van de [locatie 2] te De Rips de waarde van de aanwezige bedrijfsgebouwen met voorzieningen vastgesteld op € 415.000,00 en die van het bouwblok op € 600.000,00 (€ 20,00 per vierkante meter). Van de referentietransactie van de [locatie 3] te De Rips is de BTW buiten beschouwing gelaten, de ondergrond van de daar aanwezige woning met een oppervlakte van 0,1 hectare vastgesteld op € 100.000,00 en die van het bouwblok op € 638.000,00 (€ 23,77 per vierkante meter). Omdat het object van [appellant] een kleinere locatie is dan de referentieobjecten, heeft Verbruggen opnieuw een correctie toegepast en de waarde per vierkante meter getaxeerd op € 20,78.

12.

Onder verwijzing naar de uitspraak van 31 augustus 2011 in zaak nr.

201010136/1/H2 (www.raadvanstate.nl) overweegt de Afdeling dat de StAB is te beschouwen als een onafhankelijke deskundige op het gebied van planschade en dat in beginsel op het uitgebrachte deskundigenbericht mag worden afgegaan. Dat is slechts anders indien het deskundigenbericht onvoldoende zorgvuldig tot stand is gekomen of anderszins zodanige gebreken bevat dat het niet aan de oordeelsvorming ten grondslag mag worden gelegd.

13.

In reactie op de kanttekeningen die Van Montfoort namens het college heeft ingebracht tegen de taxatie die ten grondslag lag aan het deskundigenbericht van 23 juli 2015, is Verbruggen teruggekomen op die

taxatie. Daarom wordt dat deskundigenbericht niet aan de oordeelsvorming ten grondslag gelegd. Vraag is vervolgens of het nadere deskundigenbericht van 8 december 2015 aan de oordeelsvorming ten grondslag kan worden gelegd.

14.

Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen (bijvoorbeeld de uitspraak van 2 november 2011 in zaak nr. 201007807/1/H2, www.raadvanstate.nl), zijn inzichten van een taxateur gebaseerd op diens kennis en ervaring, zodat een nadere toelichting op die inzichten niet in alle gevallen kan worden verlangd. Wel mag worden verlangd dat de gedachtegang duidelijk en voldoende controleerbaar is en dat het verslag van het onderzoek voldoende basis biedt voor verdere besluitvorming.

15.

Verbruggen heeft in zijn taxatierapporten een correctie toegepast omdat het agrarisch bouwvlak op het object van [appellant] minder groot is dan dat van de referentietransacties. Hoewel op zichzelf aannemelijk is dat een nertsenhouderij rendabeler valt te exploiteren naarmate deze groter is, zodat de waarde van een agrarisch bouwvlak in enige mate samenhangt met de oppervlakte ervan, biedt het taxatierapport in het geheel geen inzicht in de wijze waarop de toegepaste correctie tot stand is gekomen. Bovendien valt de door Verbruggen toegepaste correctie niet te rijmen met de bij de taxatie gehanteerde referentietransacties. Daarbij is in aanmerking genomen dat de achtergrond van de correctie niet tot uiting komt in de waardes van die transacties, nu geen verband lijkt te bestaan tussen de oppervlakte van de agrarisch bouwvlakken enerzijds en de waardes daarvan anderzijds. De taxatie voldoet daarom niet aan de daarvoor geldende maatstaf, als voormeld onder 14. Het nadere deskundigenbericht van de StAB bevat daardoor zodanige gebreken dat het niet aan de oordeelsvorming ten grondslag wordt gelegd.

Vaststelling van de waarde van het agrarisch bouwvlak

16. Uit de deskundigenberichten van de StAB valt af te leiden dat de waarde per vierkante meter agrarisch bouwvlak op het object van [appellant] ligt tussen € 20,78 en € 25,00. Dat komt overeen met de door het college en [appellant] gestelde waardes van € 20,00 onderscheidenlijk € 25,00. De Afdeling zal de waarde van het bouwvlak daarom ex aequo et bono vaststellen op € 22,50 per vierkante meter, zijnde het gemiddelde van de deskundigenberichten met een afronding naar beneden.

Vaststelling van de planschade

17.

Het college heeft in zijn besluitvorming het object van [appellant] direct voorafgaand aan de peildatum gewaardeerd op € 365.000,00. Daarbij is aan het agrarisch bouwvlak ter grootte van 7.700 vierkante meter een waarde toegekend van € 20,00 per vierkante meter, ofwel € 154.000,00 als geheel. Gelet op de waarde per vierkante meter, zoals vermeld onder 16, dient het agrarisch bouwvlak een totale waarde te worden toegekend van € 173.250,00. Dat leidt ertoe dat de waarde van het object van [appellant] direct voorafgaand aan de peildatum moet worden vastgesteld op € 384.250,00.

De waarde van het object direct na de peildatum wijzigt niet, omdat het agrarisch bouwvlak onder het nieuwe bestemmingsplan is opgegaan in andere bestemmingen. Die waarde is door het college in zijn besluitvorming vastgesteld op € 345.000,00 en is niet bestreden.

Uit het voorgaande volgt dat de waardevermindering € 39.250,00 bedraagt. De Afdeling zal bepalen dat het college aan [appellant] een vergoeding in planschade toekent tot dat bedrag, te vermeerderen met wettelijke rente vanaf 19 december 2011 tot aan de dag van algehele voldoening, voor zover het college nog niet heeft betaald.

Samenvatting en conclusie

18.

Uit de tussenuitspraak volgt dat het hoger beroep tegen de aangevallen uitspraak gegrond is, omdat de rechtbank niet heeft onderkend dat het besluit van het college van 18 juni 2013 niet op een deugdelijke motivering berust. Het college is er met het besluit van 27 januari 2015 niet in geslaagd dat gebrek te herstellen, zodat het beroep tegen dat besluit eveneens gegrond is. De Afdeling zal bepalen dat het college [appellant] een vergoeding in planschade toekent van € 39.250,00.

19.

Het college dient op na te melden wijze in de proceskosten van het beroep en hoger beroep te worden veroordeeld.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

- I. verklaart het hoger beroep gegrond;
- II. vernietigt de uitspraak van de rechtbank Oost-Brabant van 17 januari 2014 in zaak nr. 13/3793;
- III. verklaart het bij de rechtbank ingestelde beroep gegrond;
- IV. vernietigt het besluit van het college van burgemeester en wethouders van Gemert-Bakel van 18 juni 2013, kenmerk RO/OTH/PF/651331;
- V. vernietigt het besluit van het college van burgemeester en wethouders van Gemert-Bakel van 27 januari 2015, kenmerk AO/PF/854823;
- VI. bepaalt dat aan [appellant] een vergoeding in planschade wordt toegekend tot een bedrag van in totaal € 39.250,00 (zegge: negenendertigduizend tweehonderdvijftig euro), te vermeerderen met wettelijke rente vanaf 19 december 2011 tot aan de dag van algehele voldoening voor zover dat bedrag nog niet of niet geheel is voldaan;
- VII. bepaalt dat deze uitspraak in de plaats treedt van het vernietigde besluit van 27 januari 2015;
- VIII. veroordeelt het college van burgemeester en wethouders van Gemert-Bakel tot vergoeding van bij [appellant] in verband met de behandeling van het beroep en het hoger beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 3.092,78 (zegge: drieduizend tweeënnegentig euro en achtenzeventig cent), waarvan € 2.976,00 is toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand en € 116,78 aan reiskosten;
- IX. gelast dat het college van burgemeester en wethouders van Gemert-Bakel aan [appellant] het door hem betaalde griffierecht ten bedrage van € 406,00 (zegge: vierhonderd zes euro) voor de behandeling van het beroep en het hoger beroep vergoedt.

Noot

Naschrift

1.

De hierboven gepubliceerde uitspraak van de Afdeling is het signaleren waard, omdat de Afdeling oordeelt dat het op haar verzoek uitgebrachte deskundigenadvies, met daarin opgenomen een taxatierapport, van de Stichting Advisering Bestuursrechtspraak (hierna: StAB) zodanige gebreken vertoont dat het niet aan haar oordeelsvorming (in een hoger beroepsprocedure tegen een besluit op een verzoek om tegemoetkoming in planschade) ten grondslag kan worden gelegd.

2.

De uitspraak volgt op de eerdere tussenuitspraak van de Afdeling van 5 november 2014 (ECLI:NL:RVS:2014:3968). In die tussenuitspraak oordeelde de Afdeling dat burgemeester en wethouders een advies van de gemeentelijke planschadeadviseur niet aan hun besluit ten grondslag hadden mogen leggen. Naar aanleiding van de tussenuitspraak hebben burgemeester en wethouders, op basis van een nader advies van de planschadeadviseur, een nieuw besluit genomen. Door de aanvrager wordt betwist dat met dit besluit het geconstateerde motiveringsgebrek ten aanzien van de getaxeerde waarde van de onroerende zaak is hersteld.

3.

Burgemeester en wethouders dienen ter beslissing op het verzoek (in beginsel) advies van een planschadeadviseur in te winnen (zie onder meer over deze 'beginselplicht' tot advisering nader: B.P.M. van Ravels, 'Deskundigenadvisering bij nadeelcompensatie en tegemoetkoming in planschade', *O&A* 2015/88). Burgemeester en wethouders mogen – volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling – een besluit omtrent een verzoek om planschade in beginsel baseren op een advies van de planschadeadviseur, indien daaruit blijkt welke feiten en omstandigheden aan de conclusies ervan ten grondslag zijn gelegd en indien deze conclusies begrijpelijk zijn. Dit is anders indien concrete aanknopingspunten voor twijfel aan de juistheid of volledigheid ervan bestaan (zie de tussenuitspraak, maar ook bijvoorbeeld ABRvS 25 mei 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1439). Daarvan is naar het oordeel van de Afdeling in dit geval sprake. Het door de aanvrager overgelegde tegenadvies bood volgens de Afdeling voldoende concrete aanknopingspunten voor twijfel aan de juistheid dan wel volledigheid van het advies dat burgemeester en wethouders aan hun besluit ten grondslag hadden gelegd. Kort gezegd, was de Afdeling van oordeel dat de (in bezwaar) gewijzigde taxatie van de waarde van de onroerende zaak (een bouwblok ten behoeve van een nertsenhoudersrij) direct voorafgaand aan de peildatum onvoldoende was gemotiveerd.

4.

De Afdeling heeft vervolgens aanleiding gezien om op grond van artikel 8:47 Awb de StAB in te schakelen voor het uitbrengen van een deskundigenadvies. Op verzoek van de Afdeling heeft de StAB de waarde van de onroerende zaak direct voorafgaand aan de peildatum vastgesteld. Naar aanleiding van een zienswijze tegen haar eerste advies, heeft de StAB op verzoek van de Afdeling voorts een

nader advies uitgebracht.

5.

Volgens vaste jurisprudentie mag de bestuursrechter in beginsel afgaan op de inhoud van een verslag van de StAB. Dat is slechts anders indien dat verslag 'onvoldoende zorgvuldig tot stand is gekomen of anderszins zodanige gebreken bevat, dat het niet aan de oordeelsvorming ten grondslag mag worden gelegd' (zie bijvoorbeeld ABRvS 22 juli 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2287). Het terzijde schuiven van een deskundigenadvies van de StAB door de bestuursrechter komt in de praktijk zelden voor.

6.

De Afdeling stelt voorop dat inzichten van de taxateur van de StAB zijn gebaseerd op diens kennis en ervaring, zodat een nadere toelichting op die inzichten niet in alle gevallen kan worden verlangd. Wel mag volgens de Afdeling worden verlangd dat in een taxatierapport de gedachtegang duidelijk en voldoende controleerbaar wordt weergegeven. De Afdeling stelt daarmee aan een taxatierapport van de StAB dezelfde eisen als aan een taxatierapport dat een bestuursorgaan ten grondslag legt aan een besluit (zie bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling van 16 oktober 2010, ECLI:NL:RVS:2013:1545). Dat komt ons inziens niet meer dan logisch voor.

7.

Het taxatierapport van de StAB voldoet volgens de Afdeling niet aan bovengenoemd toetsingskader. De StAB heeft bij het bepalen van de waarde van de onroerende zaak een correctie toegepast op de referentietransacties, omdat de betreffende objecten groter zijn dan dat van de aanvrager. De Afdeling merkt op dat het weliswaar aannemelijk is dat een nertsenhouderij rendabeler valt te exploiteren naarmate deze groter is, zodat de waarde van het bouwblok in enige mate samenhangt met de oppervlakte ervan. Maar, zo oordeelt de Afdeling, ten onrechte biedt het taxatierapport in het geheel geen inzicht in de wijze waarop de toegepaste correctie tot stand is gekomen. Bovendien valt de in het taxatierapport toegepaste correctie volgens de Afdeling niet te rijmen met de bij de taxatie gehanteerde referentietransacties. De achtergrond van de correctie komt niet tot uiting in de waardes van die transacties, nu geen verband lijkt te bestaan tussen de oppervlakte van de agrarische bouwvlakken enerzijds en de waardes daarvan anderzijds.

8.

De Afdeling kiest uiteindelijk voor een praktische oplossing en stelt 'ex aequo et bono' de waarde van de onroerende zaak direct voorafgaand aan de peildatum en, in het verlengde daarvan, de hoogte van de tegemoetkoming, zelf vast. Dat de Afdeling de hoogte van de tegemoetkoming zelf vaststelt, komt niet vaak voor, maar is niet nieuw (zie bijvoorbeeld: ABRvS 25 november 2015, ECLI:NL:RVS:2015:3608).

Voetnoten

[1]

L.J. Gerritsen en M.J.O. Copier zijn beiden advocaat bij Hekkelman advocaten Nijmegen.