

## Nieuwsbrief nr. 2, juli 2020

---

### **“Zomerattentie” DOBS**

Hoog tijd voor een nieuwe nieuwsbrief. En in deze bijzondere tijden sturen wij u per post ook een zomerattentie. Een praktisch voorwerp dat u wellicht vaker moet gebruiken dan u lief is. Maar dan wel met een mooi DOBS-logo.

### **Kennismiddag ‘Onteigenen onder de Omgevingswet’ op 3 december**

Op donderdag 3 december organiseert Register DOBS alsnog de Kennismiddag ‘Onteigenen onder de Omgevingswet’ in Hotel Van der Valk in Vianen. De eerder berichte datum 1 oktober valt samen met de cursusdagen van de NVR, om die reden hebben wij de DOBS Kennismiddag verschoven. Met als kapstok het Project Ring Utrecht zullen de onteigeningsadviseurs van de Corporate Dienst u voorbereiden op onteigenen onder de Omgevingswet. Zoals u weet treedt de Omgevingswet naar verwachting op 1 januari 2022 in werking, weliswaar een jaar later maar toch goed om alvast voorbereid te zijn op het onteigenen nieuwe stijl. Het belooft weer een interessante en interactieve middag te worden.

Noteert u deze nieuwe datum alvast, de uitnodiging volgt spoedig.

### **Oproep: onduidelijkheid over NRVT-regelgeving**

Zoals bekend, is het begrip ‘partijdeskundig waardeadvies’ sinds de herziene regelgeving per 1 juli 2018 van het NRVT niet meer van toepassing. De werkzaamheden die nog uitgevoerd worden conform het NRVT zijn een ‘Professionele Taxatiedienst’ of ‘Specifiek overeengekomen werkzaamheden’.

Het begrip ‘Specifiek overeengekomen werkzaamheden’ heeft daarbij de navolgende betekenis: door een Register-Taxateur overeengekomen werkzaamheden, waarbij schatting van de waarde van vastgoed een onderdeel is, niet zijnde een Professionele Taxatiedienst. In de toelichting op bladzijde 8 en 9 van Reglement Definities NRVT staat beschreven wanneer het een PTD is en wanneer het niet een PTD is. Dit is niet zo duidelijk opgeschreven voor de ‘Specifiek overeengekomen werkzaamheden’. Kennelijk is het een ‘Specifiek overeengekomen werkzaamheid’ als het niet een ‘Professionele Taxatiedienst’ is.

Wij horen over de ‘Specifiek overeengekomen werkzaamheden’ nogal wat geluiden uit de markt en dan met name over de onduidelijkheid daarvan. Wij vragen jullie hierbij om deze onduidelijkheden bij het bestuur kenbaar te maken. Wij willen hierover in gesprek gaan met het NRVT. U kunt uw reactie sturen naar [info@registerdobs.nl](mailto:info@registerdobs.nl).

### **Aantal geregistreerden**

In de afgelopen periode is er weer een aantal nieuwe deskundigen toegelaten tot Register DOBS. Het totale aantal ingeschrevenen staat hiermee op 116.

## Controle Permanente Educatie 2019

Onlangs heeft de PE-commissie alle Eigen Verklaringen van 2019 beoordeeld. De commissie is uiterst tevreden over de manier waarop de ingeschrevenen de Eigen Verklaringen hebben ingevuld en aangeleverd. Uiteindelijk blijken zes ingeschrevenen niet het vereiste aantal punten te hebben behaald. Met hen is afgesproken dat zij het ontbrekende aantal punten in de loop van 2020 inhalen. Daarnaast zijn nog tien ingeschrevenen gevraagd om twee rapporten ter beoordeling aan te leveren. Deze beoordeling zal binnenkort plaatsvinden.

Het bestuur wenst een ieder veel succes met het behalen van de punten in 2020.



## Geen dispensatie vanwege Corona-virus

De PE-verplichting voor ingeschrevenen van Register DOBS is onder andere het volgen van minimaal zes contacturen aan studieactiviteiten relevant voor het vakgebied. Het bestuur meent dat dit, gezien de vele webinars die worden georganiseerd, ook in 2020 een haalbare verplichting is, en heeft daarom besloten geen dispensatie te verlenen vanwege het Corona-virus. Op 3 december zal bovendien de Kennismiddag worden georganiseerd, waarmee 3 punten kunnen worden behaald.



**Het bestuur van Register DOBS wenst u een fijne zomer!**

# VAKNIEUWS

## **Geen schadeloosstelling voor kosten van wederbelegging**

De Hoge Raad had in het bekende [arrest](#) gemeente Tiel / Vabeog het vonnis van de rechtbank vernietigd omdat de rechtbank had moeten onderzoeken of Vabeog het onteigende als duurzame belegging aanhield en, zo ja, of het redelijke belang van Vabeog herbelegging in onroerende zaken vorderde. Na verwijzing heeft het [gerechtshof](#) alsnog vastgesteld dat Vabeog als gevolg van de onteigening van haar terrein in de gemeente Tiel geen recht heeft op een vergoeding door die gemeente van € 63.000 wegens kosten van de aankoop van een vervangend terrein. Vabeog hield de onteigende percelen weliswaar aan als een duurzame belegging (stap 1) maar had naar het oordeel van het hof de transactiekosten van € 63.000 ook gemaakt indien er geen onteigening was uitgesproken. De onteigening weggedacht lag het dan ook in de rede dat Vabeog als belegger de percelen zou hebben verkocht omdat zij de door haar beoogde bedrijfsbestemming niet kon realiseren. Onder die omstandigheden is er geen grond voor het oordeel dat Vabeog niet volledig schadeloos wordt gesteld als zij geen kosten van wederaankoop vergoed krijgt. Om die reden vloeit er uit de onteigening geen redelijk belang van Vabeog voort dat vergoeding van kosten van wederaankoop vordert en is niet voldaan aan de door de Hoge Raad geformuleerde criteria daarvoor.

## **Planschade: planvergelijking en overgangsrecht; waardering en WOZ-waarde**

In haar (tussen)[uitspraak](#) van 18 maart 2020, ECLI:NL:RVS:2020:793, oordeelt de Afdeling over de betekenis van de overgangsbepalingen bij de planvergelijking. De aanvrager had verzocht om een tegemoetkoming in planschade in de vorm van waardevermindering van zijn percelen. De gemeente vond dat deze schade werd beperkt door het feit dat het bestaande agrarische gebruik op grond van het overgangsrecht van het nieuwe bestemmingsplan mag worden voortgezet. Bij inkomensschade kan dit inderdaad het geval zijn, aangezien dan voortgezet gebruik op basis van het overgangsrecht een deel van de schade weg kan nemen omdat nog gedurende een bepaalde tijd inkomsten kunnen worden gegenereerd op basis van het bestaande gebruik. Schade in de vorm van waardevermindering van een onroerende zaak kan naar zijn aard niet worden voorkomen door voortzetting van het gebruik van de onroerende zaak onder het overgangsrecht.

Het overgangsrecht bij een bestemmingsplan heeft betrekking op een bestaande situatie die afwijkt van de in het plan opgenomen bestemmingsregeling voor de desbetreffende gronden. De omstandigheid dat deze bestaande situatie niet past binnen deze bestemmingsregeling, betekent dat beoogd wordt om aan deze situatie een einde te maken binnen de planperiode. De overgangsbepalingen bij een bestemmingsplan zijn daarmee van een andere orde dan de planregels over de toegekende bestemmingen. Om deze reden hanteert de Afdeling als hoofdregel dat de mogelijkheden op grond van de overgangsbepalingen bij een bestemmingsplan bij een planologische vergelijking buiten beschouwing gelaten moeten worden. Dat geldt ongeacht of verzocht wordt om een tegemoetkoming in indirecte of directe planschade. De omstandigheid dat de bestaande activiteiten van een aanvrager worden beschermd op grond van het overgangsrecht van het bestemmingsplan, maakt niet dat de overgangsbepalingen in dat geval gelijk moeten worden geacht aan de planregels over de toegekende bestemmingen. Beoogd is immers om het agrarische gebruik binnen afzienbare tijd te beëindigen.

In de uitspraak van 18 maart had de Afdeling de gemeente Zuidplas opgedragen opdragen om alsnog

toereikend te motiveren waarom de door de verzoeker overgelegde gegevens met betrekking tot de WOZ-waarde haar geen aanleiding geven om aan de juistheid van het nadere advies van SAOZ te twijfelen, dan wel een gewijzigd besluit te nemen. De Afdeling heeft vastgesteld dat het verschil tussen de door verzoeker overgelegde WOZ-waarde en de door SAOZ gehanteerde waarde van de gronden 33% is en daarmee is aan te merken als een aanzienlijk verschil. Het is vaste rechtspraak dat van het bestuursorgaan kan worden verlangd dat het zijn besluit van een nadere motivering voorziet in geval een aanzienlijk verschil tussen de WOZ-waarde en de taxatie in het kader van planschade bestaat. Op 15 juli 2020 volgt een nadere [uitspraak](#) van de Afdeling:

De in de tussenuitspraak opgenomen hersteltermijn eindigde op 11 juni 2020 en was ongebruikt verstreken. Het college heeft niet om verlenging van deze termijn gevraagd. Daarom is niet voldaan aan de door de Afdeling in de tussenuitspraak gegeven opdracht. Het geconstateerde gebrek in het besluit van 23 juli 2019 is niet hersteld. De Afdeling draagt het college dan ook op een nieuw besluit te nemen.

---

**Voor meer informatie kunt u contact opnemen met het bureau van de Stichting Register DOBS, telefoon 010 – 212 20 94, e-mail [info@registerdobs.nl](mailto:info@registerdobs.nl).**