Kroniek schadeloosstelling bij onteigening

Een overzicht van rechterlijke uitspraken over de schadeloosstelling bij onteigening uit de periode 1 mei 2012 tot 1 november 2012.[1]

mr. I.P.A. van Heijst[2]

Nadere invulling begrip belanghebbende

In deze kroniekperiode zijn door de Hoge Raad drie arresten gewezen die bespreking verdienen.

Twee daarvan zijn overigens zogenoemde artikel 81 RO-uitspraken, dat wil zeggen uitspraken waarin de Hoge Raad volstaat met de conclusie dat het cassatieberoep tegen het betreffende vonnis van de rechtbank ongegrond is. De Hoge Raad doet zaken op deze manier af indien zij van mening is dat in de betreffende zaak geen rechtsvragen aan de orde zijn, waaraan zij eigen overwegingen zou moeten wijden. Voor de praktijk kunnen deze arresten toch van belang zijn vanwege de daarin opgenomen conclusie van de AG. In deze conclusie analyseert de AG immers alle aangevoerde gronden (middelen) van het cassatieberoep en geeft hij per cassatiemiddel aan of dit naar zijn mening gegrond of ongegrond is. Bij belangrijke rechtsvragen bespreekt de AG bovendien in zijn analyses vaak de relevante wetsgeschiedenis en eerdere jurisprudentie.

In de hierna te bespreken arresten komen met name drie onderwerpen aan de orde:

- Moet bij de waardering van het onteigende de aanleg van infrastructuur op basis van een exploitatieovereenkomst worden weggedacht?
- Wanneer moet bij de waardering van het onteigende de (verkeers-) bestemming worden weggedacht?
- Van welk reconstructiescenario moet worden uitgegaan bij het bepalen van de schadeloosstelling?

HR 25 mei 2012, LJN BW1264 (woningbouwlocatie Heerlen) artikel 81 RO-arrest; geen eliminatie van infrastructuur, die door een private partij is aangelegd op basis van een exploitatieovereenkomst met de gemeente

In deze zaak was grond onteigend ter uitvoering van een bestemmingsplan dat voorzag in de realisering van een nieuwe woonwijk in Heerlen. De gemeente had met een private partij een exploitatieovereenkomst gesloten. Op grond van deze overeenkomst zou deze private partij onder meer zorg dragen voor de aanleg van de infrastructuur in het betreffende plangebied. De gemeente was bij haar waardering van de onteigende grond uitgegaan van een complexwaarde, waarbij geen rekening was gehouden met het feit dat de grond inmiddels was komen te liggen aan een weg die door de private partij op grond van de exploitatieovereenkomst met de gemeente in het gebied was aangelegd. De onteigende betoogde echter dat bij de waardering van zijn grond wel rekening moest worden gehouden met de ligging van zijn grond aan de weg, en daarmee van bouwrijpe grond. De onteigende beriep zich daarbij op artikel 40c Ow: dit artikel bepaalt dat bij de waardering van het onteigende geen rekening moet worden gehouden met voor- en nadelen van het *werk waarvoor onteigend wordt*. In eerdere jurisprudentie[3] heeft de Hoge Raad uitgemaakt dat in dergelijke gevallen alleen voor- en nadelen moeten worden weggedacht van hetgeen door de overheid zelf in het kader van het werk waarvoor onteigend is reeds is of nog zal worden aangelegd. Voordelen die voor de onteigende ontstaan door de uitvoering van andere werken of de uitvoering van werken door derden zouden volgens die jurisprudentie wél bij de waardering van het onteigende moeten worden betrokken. De AG was van mening dat de rechtbank in deze zaak terecht de aanleg van de weg heeft beschouwd als een onderdeel van het werk waarvoor onteigend is, en daarmee terecht het voordeel van de ligging van die weg bij het vaststellen van de waarde van de onteigende grond heeft geëlimineerd. De bezwaren die de onteigende voorts had aangevoerd tegen de wijze waarop de rechtbank de complexwaarde in deze zaak had vastgesteld (te weten op basis van de vergelijkingsmethode, en niet op basis van de door de onteigende bepleitte residuele grondwaardeberekening) achtte de AG eveneens ongegrond.

HR 28 september 2012, LJN BW5614 (provinciale weg N217 Oud-Beijerland) eliminatie verkeersbestemming als onderdeel van (plannen voor) het werk waarvoor onteigend is

In deze zaak - en in een viertal met deze zaak samenhangende zaken[4] - werden gronden onteigend ten behoeve van de reconstructie van een provinciale weg in de gemeenten Binnenmaas en Oud-Beijerland. De gronden waren bij de verschillende eigenaren in gebruik voor agrarische doeleinden, maar waren gelegen in een gebied ten aanzien waarvan de verwachting bestond dat daarin in de toekomst mogelijk woningbouw zou plaatsvinden. Een aantal van deze gronden was voorheen dan ook al aangekocht door projectontwikkelaars. De rechtbank had geoordeeld dat bij de waardering van de onteigende gronden rekening moest worden gehouden met de verkeersbestemming van die gronden, en die gronden daarmee niet meer dan een agrarische waarde hadden (en overigens van een verwachtingswaarde voor die gronden geen sprake was omdat eventuele woningbouw pas in een zo ver verwijderde toekomst verwacht werd dat een redelijk handelend koper daar op de peildatum in elk geval nog geen hogere prijs voor over zou hebben). De grondeigenaren betoogden dat de rechtbank bij de waardering van hun gronden de verkeersbestemming van de gronden had moeten elimineren (wegdenken), en aldus ten onrechte voorbij was gegaan aan de eerdere arresten van de Hoge Raad van 9 juli 2010 over deze problematiek. In deze arresten uit 2010[5] heeft de Hoge Raad eerder bepaald dat een door de gemeente in een bestemmingsplan opgenomen (verkeers-)bestemming bij de waardering van gronden moet worden weggedacht indien die bestemming enkel bepaald is door een ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan al bestaand (concreet) plan voor de aanleg van de betreffende weg en de gemeente bij het vaststellen van dat bestemmingsplan dus geen eigen keuze heeft gemaakt voor wat betreft die verkeersbestemming, maar uitsluitend een juridisch-planologische onderbouwing en regeling heeft gegeven om de beoogde aanleg van die weg volgens dat plan mogelijk te maken. In die situatie moet het bestemmingsplan volgens de Hoge Raad worden aangemerkt als een plan voor het werk waarvoor onteigend wordt als bedoeld in artikel 40c, aanhef en onder 3 Ow. en moet dit bestem-

mingsplan bij de waardering van de gronden worden weggedacht. De Hoge Raad heeft daarom het vonnis van de rechtbank vernietigd en de rechtbank opgedragen om alsnog te onderzoeken of ook in deze zaak de inhoud van het bestemmingsplan is bepaald door een eerder plan voor de reconstructie van de betreffende provinciale weg. Als dat zo is, zal de rechtbank bij de waardering van de betreffende gronden de verkeersbestemming alsnog moeten wegdenken, en moeten nagaan welke waarde deze gronden dan per de peildatum gehad zouden hebben.

HR 14 september 2012, LJN BW8308 (Leidsche Rijn Utrecht), artikel 81 RO-arrest; keuze voor reconstructie-scenario bij het bepalen van de schadeloosstelling

In deze zaak werd een deel van het erf van een loonbedrijf in Utrecht onteigend ten behoeve van de verdere ontwikkeling van de VINEX-locatie Leidsche Rijn. Partijen verschilden van mening over de vraag op basis van welk scenario de schadeloosstelling voor de onteigende moest worden bepaald.

Bij de keuze voor dit scenario moet volgens vaste jurisprudentie worden nagegaan op welke wijze de onteigende zich in redelijkheid het beste kan aanpassen aan de situatie na onteigening: bepalend is daarbij niet de persoonlijke voorkeur van de onteigende, maar hetgeen een redelijk handelende ondernemer, die in dezelfde omstandigheden verkeert, op zakelijke overwegingen zou doen.[6]

De rechtbankdeskundigen waren van mening dat in deze zaak een reconstructie van de bedrijfsactiviteiten van de onteigende in de rede lag. Voor zo'n reconstructie waren er volgens de deskundigen drie mogelijkheden: hetzij reconstructie van de bedrijfsactiviteiten op het overblijvende deel van het erf, hetzij (op enige termijn) aanschaf van een vervangend perceel op een bestaand bedrijventerrein in de omgeving, hetzij aankoop van een (onmiddellijk beschikbare, maar 'dure') kavel op een nieuw bedrijventerrein in de omgeving. Van deze drie oplossingen was de eerste de 'goedkoopste' (dat wil zeggen; leidde tot de laagste schadeloosstelling), en was de laatste oplossing veruit de duurste.

De rechtbank stelde de schadeloosstelling in haar vonnis - overeenkomstig het advies van de rechtbankdeskundigen - vast op basis van het middelste scenario, te weten de veronderstelde aankoop op enige termijn van een vervangend perceel op een reeds bestaand bedrijventerrein. De onteigende bepleitte dat de schadeloosstelling voor hem moest worden vastgesteld op basis van het laatste, duurste scenario, omdat verplaatsing van zijn bedrijf naar een bestaand bedrijventerrein op peildatum (ook volgens de rechtbankdeskundigen) niet direct mogelijk was. De rechtbank volgde dit standpunt niet en overwoog dat die mogelijkheid zich in de toekomst wel zou kunnen voordoen (en de onteigende anders altijd nog de mogelijkheid had om zijn bedrijfsactiviteiten alsnog te reconstrueren op het overblijvende deel van zijn huidige locatie). Aankoop van een bedrijfskavel op het nieuwe bedrijventerrein achtte de rechtbank gelet op de daaraan verbonden kosten niet redelijk.

De AG is in zijn conclusie voor dit arrest weliswaar kritisch over de benadering van de rechtbank, maar acht uiteindelijk het beroep tegen het vonnis toch ongegrond; de Hoge Raad zag in deze zaak vervolgens geen reden om hieraan nog eigen overwegingen te wijden. De AG verwoordde zijn kritiek als volgt: "Intussen kan men zich afvragen of het wel aanvaardbaar is om een schadeloosstelling, waarbij wordt uitgegaan enerzijds van verplaatsing van een lopend en voort te zetten bedrijf naar een ander tegen een bepaalde koopprijs te verwerven perceel en anderzijds van de heel algemeen luidende verwachting dat het vinden van dat perceel 'in de toekomst niet onmogelijk is'. Dan wordt een schadeloosstelling op een wel erg speculatieve basis vastgesteld en komt het risico van het niet kunnen vinden van een ander perceel voor de prijs, waarvan in de schadeloosstelling wordt uitgegaan, en het moeten doen van hogere uitgaven voor het verwerven van een ander perceel, in hoge mate te liggen bij degene die tegen zijn wil zijn eigendom verliest. Dan is er, zo schijnt het toe, geen sprake van een passende schadeloosstelling. Om dat te vermijden dient het toekennen van een schadeloosstelling in een geval als dit slechts te geschieden wanneer er een vrij concreet en reëel uitzicht (onderstreping IvH) op het kunnen verkrijgen van het benodigde perceel tegen de aangehouden prijs bestaat. Wanneer dat vrij concrete en reële uitzicht er niet is, dan dient geconcludeerd te worden dat het verkrijgen van het benodigde perceel tegen de prijs die men wil aanhouden niet tot de mogelijkheden behoort, en dat het toekennen van een schadeloosstelling uitgaande van die prijs niet in aanmerking komt".

orbiters

Beste Lezer,

Gebiedsontwikkeling vraagt nu om mensen die het krachtenveld overzien en daar binnen kansen en mogelijkheden creëren. De motor van de ruimtelijke projecten moet op gang blijven. Daarbij is financiële regie doorslaggevend. Orbiters heeft daarom een nieuwe opleiding ontwikkeld: Financieel Regisseur Gebiedsontwikkeling.

Orbiters is een nieuwe onafhankelijke stichting. We bundelen kennis en kunde op het financiële en juridische terrein van gebiedsontwikkeling.

Met de juiste kennis en vaardigheden kun je het verschil maken! We doen dit met opleidingen, korte cursussen, in company trainingen, coaching en andere vormen van kennisdeling.

Lees verder op: www.orbiters.nl.

Met vriendelijke groet,
Harry Nijland, Peter van Haasteren, Ines Keetell, Guido Mertens en Karen Welp

28 februari start de opleiding Financieel Regisseur Gebiedsontwikkeling.

Noten

1 Eerdere kronieken verschenen in Grondzaken in de Praktijk, december 2010, juni 2011, december 2011 en juni 2012.

2 mr. I.P.A. van Heijst is advocaat bij 't Regthuys (Rozendaal, Gld.); hij treedt daarnaast regelmatig op als arbiter, bindend adviseur of (rechtbank)deskundige in onteigeningszaken en andere vastgoedgeschillen.

3 Zie HR 21 november 1962, NJ 1963, 56 (gemeente Arnhem/d'Ancona), HR 4 december 1974, NJ 1975, 422 (gemeente Almelo/Hemmink-Voskamp) en HR 5 september 2003, NJ 2004, 385 (gemeente 's-Gravenhage/Tanke).

4 Ook HR 28 september 2012, respectievelijk LJN BW5613, 5615, 5617 en 5619.

5 HR 9 juli 2010, LJN BL1647, BR 2011, 11 met vervolg in Hof 's-Gravenhage 31 januari 2012, LJN BY1950 (Rotterdamse Vereniging Blindenbelangen e.a./provincie Zuid-Holland).

6 HR 20 juni 2003, NJ 2003, 522 (Van der Spek/gemeente Alphen a/d Rijn) en HR 7 september 2007, LJN BA3521, TBR 2008, 15 (Staat/Hoogendoorn).