

KRONIEK SCHADELOOSSTELLING BIJ ONTEIGENING

EEN OVERZICHT VAN RECHTERLIJKE UITSPRAKEN OVER DE SCHADE-
LOOSSTELLING BIJ ONTEIGENING UIT DE PERIODE 1 NOVEMBER 2008
TOT 1 NOVEMBER 2010.

I.P.A. van Heijst¹

Bij onteigening hebben de grondeigenaar en eventuele andere rechthebbenden op de betrokken grond recht op een volledige schadeloosstelling. Maar ook bij minnelijke grondvererving en huurbeëindiging ten behoeve van de realisering van overheidsprojecten geschiedt de aankoop van de benodigde grond of de noodzakelijke huurbeëindiging veelal 'op onteigeningsbasis'. Voor degenen die betrokken zijn bij de verwerving van gronden en opstellen voor dergelijke projecten is het van belang om up-to-date te blijven voor wat betreft rechterlijke uitspraken over de schadeloosstelling bij onteigening. Met deze kroniek zal hierin periodiek worden voorzien. In deze kroniek zal in beginsel geen aandacht worden besteed aan de formele aspecten van de (administratieve en gerechtelijke fase van de) onteigeningsprocedure.

ALGEMENE UITGANGSPUNTEN

Anders dan in het algemene schadevergoedingsrecht is een grondeigenaar of -gebruiker voorafgaand aan de onteigening van zijn gronden niet verplicht om zijn schade als gevolg van die onteigening te beperken.²

De Hoge Raad vernietigde dan ook een uitspraak van de rechtbank Almelo, waarin de vergoeding voor aanloop schade was gematigd omdat de exploitant van een horecabedrijf, waarvan het pand onteigend werd, 'niet al te voortvarend' opdracht had gegeven tot het zoeken naar een vervangend horecabedrijf (HR 22 december 2009, NJ 2010/17 inzake Citgez/gemeente Hellendoorn). Volgens de rechtbank had de exploitant reeds voor de formele onteigeningsdatum naar een vervangend bedrijf/pand op zoek kunnen (en moeten) gaan. De Hoge Raad benadrukt echter nog eens dat het

enkel bekend zijn met het voornemen van onteigening niet met zich meebrengt dat de (a.s.) onteigende al voor de datum van onteigening schadebeperkende maatregelen moet gaan nemen.

Een overheid die uiteindelijk tot onteigening overgaat/moet overgaan, is in beginsel niet gebonden aan hetgeen zij tijdens de voorafgaande minnelijke onderhandelingen als koop-prijs of schadeloosstelling heeft aangeboden, en is evenmin gebonden aan toezeggingen die zij tijdens die onderhandelingen bijvoorbeeld heeft gedaan over de mogelijke aankoop van vervangende grond.

In een onteigeningsprocedure bij de rechtbank Amsterdam beriep een grondeigenaar zich op de inhoud van een overeenkomst met de gemeente Amsterdam, waarin was bepaald dat indien de gemeente de betreffende gronden op enig moment nodig zou hebben, de grondeigenaar deze gronden aan de gemeente in eigendom zou overdragen, waartegenover de gemeente dan aan deze grondeigenaar andere/soortgelijke gronden ter beschikking zou stellen. Toen de gemeente met de grondeigenaar geen overeenstemming kon bereiken over de uitvoering van deze overeenkomst besloot de gemeente tot onteigening van de betreffende gronden over te gaan. De grondeigenaar stelde dat de onteigeningsprocedure niet afdeed aan de verplichting van de gemeente op grond van de eerder gesloten overeenkomst om aan haar vervangende gronden ter beschikking te stellen. De rechtbank was het met de grondeigenaar eens en wees aanvankelijk de vordering tot onteigening van de gemeente af. Het gerechtshof van Amsterdam vernietigde in hoger beroep echter dit vonnis en oordeelde dat de betreffende overeenkomst geen beperking opleverde van de bevoegdheid van de gemeente om

tot onteigening van de door haar benodigde gronden over te gaan. Het hof verwees daarbij wel uitdrukkelijk naar de specifieke omstandigheden waarin de betreffende overeenkomst tussen de grondeigenaar en de gemeente tot stand was gekomen. De Hoge Raad was het met het gerechtshof eens, en verwierp het daartegen gerichte cassatieberoep van de grondeigenaar (HR 22 januari 2010, LJN BK 4467 inzake Houthavens gemeente Amsterdam).

Wanneer een grondeigenaar door familiere-laties of vennootschapsverhoudingen nauw verweven is met de gebruiker(s) van de betreffende gronden en/of opstellen rijst bij de verwerving of onteigening van die gronden vaak de vraag of en in hoeverre de eigenaar en gebruiker(s) met elkaar vereenzelvigd mogen worden, en dus de eigenaar en gebruiker(s) bij het bepalen van de schadeloosstelling materieel als één partij mogen worden aangemerkt. In oudere jurisprudentie³ leek de Hoge Raad niet snel bereid om bij het bepalen van de schadeloosstelling de eigenaar van de onteigende gronden te vereenzelvigen met de gebruiker(s) van deze gronden indien deze gebruiker(s) formeel een andere natuurlijke of rechtspersoon was. In een recente uitspraak heeft de Hoge Raad meer ruimte voor vereenzelving geboden (HR 28 november 2008, NJ 2010/138 inzake Van der Linden/gemeente Oisterwijk). In deze kwestie werd een deel van de gronden van een kwekerij onteigend. De betrokken gronden waren juridisch nog eigendom van de ouders, maar zij hadden de gronden in economische eigendom overgedragen aan hun zoon. De gronden werden geëxploiteerd door een B.V., waarvan deze zoon enig aandeelhouder/directeur was. Tussen de B.V. (als gebruiker van de gronden) en de zoon (als economisch eigenaar van de gronden) bestond geen huur- of pachtrelatie. De Hoge Raad overwoog in die situatie: *'Waar het gaat om de vaststelling van de schade die de zoon als economisch eigenaar lijdt doordat als gevolg van de onteigening de exploitatie van de kwekerijgronden onmogelijk wordt gemaakt, kan, zoals ook deskundigen met een beroep op de onteigeningspraktijk hebben geadviseerd, de*

zoon als enig aandeelhouder en directeur van de besloten vennootschap waaraan het gebruik van de kwekerijgronden is toegestaan, op één lijn worden gesteld met een (economisch) eigenaar die de onroerende zaak zelf heeft geëxploiteerd'. De zoon en zijn B.V. werden dus vereenzelvigd.

WAARDE

Indien de gronden, die de overheid nodig heeft voor het realiseren van een project, onderdeel uitmaken van een groter complex – met meerdere bestemmingen – dan schrijft de Ontheingingswet voor (artikel 40d) dat bij het bepalen van de waarde van de gronden binnen dat complex rekening moet worden gehouden met alle bestemmingen binnen dat complex (zowel de rendabele als de niet-rendabele bestemmingen), en voorts met alle baten en lasten die met de realisering van al deze bestemmingen gemoeid zullen zijn: de zogenoemde egalisatieregel.

In dergelijke zaken is het van groot belang om vast te stellen welke gronden wel of niet tot één complex behoren. Zeker indien gronden met een niet-rendabele bestemming moeten worden verworven (bijvoorbeeld een verkeersbestemming) heeft de verwervende overheid er belang bij om aan te tonen dat de betreffende gronden niet behoren tot een complex, waartoe ook gronden behoren met een rendabele bestemming (bijvoorbeeld een complex van gronden waarop een toekomstige woonwijk is gepland): in een dergelijke complex zullen de gronden immers veelal een hogere complexwaarde hebben dan gronden met 'alleen' een

verkeersbestemming. In de praktijk is het niet altijd eenvoudig om vast te stellen welke gronden samen één complex vormen. De Hoge Raad heeft al eerder uitgemaakt dat een complex niet identiek hoeft te zijn aan een bepaald bestemmingsplangebied.⁴ Bepalend is volgens de Hoge Raad of gronden zowel feitelijk (wat betreft hun bestemming, functie en ligging) als financieel (wat betreft hun exploitatie/realisatie) één geheel vormen.

In de gemeente Enschede werd agrarische grond onteigend ten behoeve van de aanleg van een regionale weg, die samen met een aantal nieuwe woonwijken was opgenomen in één globaal bestemmingsplan. De weg zou in de toekomst mede voorzien in de ontsluiting van die nieuwe woonwijken. De rechtbank oordeelde echter – met instemming van de Hoge Raad – dat de gronden voor deze weg niet behoorden tot hetzelfde complex als de gronden waarop de toekomstige woonwijken zouden worden gerealiseerd. Daarbij werd overwogen dat de omstandigheid dat de weg mede zou gaan dienen voor de ontsluiting van deze nieuwe woonwijken niet op zichzelf reeds tot de conclusie dwingt dat het hier zou gaan om als één geheel in exploitatie gebrachte zaken. Nu voor de weg en de nieuwe woonwijken afzonderlijke uitwerkingsplannen waren opgesteld en ook afzonderlijke exploitaties golden, was geen sprake van één complex (HR 11 juli 2008, NJ 2008, 451 inzake Euregioweg gemeente Enschede).

Indien de overheid gronden wenst te verwerven voor de realisering van een onrendabele

bestemming (bijvoorbeeld een weg) en de betrokken gronden (nog) geen deel uitmaken van een concreet groter complex van gronden, stelt de grondeigenaar nogal eens dat aan zijn gronden al wel een hogere waarde dan enkel de agrarische waarde moet worden toegekend op grond van reeds bestaande verwachtingen met betrekking tot de toekomstige ontwikkeling van het gebied, waarin deze gronden zijn gelegen. In eerdere uitspraken heeft de Hoge Raad geoordeeld dat zo'n 'verwachtingswaarde' alleen voor vergoeding in aanmerking komt indien de betreffende verwachtingen op de peildatum al zodanig concreet en reëel waren, dat zij in het vrije economische verkeer ook al een kenbare invloed hebben op de 'gewone' waarde van gronden in het betreffende gebied, en voorts indien die verwachtingen niet juist uitsluitend het gevolg zijn van het (overheids)project waarvoor onteigend wordt.⁵

In een procedure tussen de Staat en een eigenaar van agrarische gronden in de nabijheid van Schiphol, die nodig waren voor de aanleg van een Rijksweg overwoog de rechtbank dat deze gronden – de onteigening en de aanleg van de Rijksweg A5 weggedacht – ten minste op middellange termijn hun agrarische bestemming zouden hebben behouden en er op de peildatum geen concrete verwachtingen bestonden dat deze gronden in de toekomst onderdeel zouden gaan uitmaken van het luchthaventerrein, zodat dan daarmee ook geen zicht bestond op een eventueel daarmee verbonden hogere grondwaarde. De Hoge Raad verwierp het daartegen gerichte cassatieberoep van de grondeigenaar (HR 12 juni 2009, NJ 2009, 273, inzake Van Dorsten/Staat).

In een aantal (nagenoeg gelijklopende) arresten heeft de Hoge Raad op 9 juli 2010 in een aantal sterk vergelijkbare zaken geoordeeld over een andere belangrijke regel die in ontheingingszaken bij het bepalen van de waarde van de onteigende grond in aanmerking moet worden genomen: de zogenoemde eliminatieregel (artikel 40c Ow). Deze regel houdt een uitzondering in op de (hoofd)regel dat bij de waardering van onteigende gronden rekening gehouden moet worden met de bestemming van die gronden. Op grond van de eliminatieregel moet de bestemming van de onteigende grond echter worden weggedacht ('geëlimineerd') indien het vaststellen van die bestemming niet meer als een eigen zelfstandige werkzaamheid van de betreffende gemeente kan worden beschouwd omdat de gemeente bij het vaststellen van die bestemming geen andere keuze heeft gehad dan zich aan te sluiten bij een reeds door een hogere overheid ontwik-

Foto: T. ten Have.



keld plan/project, waarbij aan de betreffende gronden reeds concreet een bepaalde bestemming is toegedacht. Met andere woorden: de gemeente kon niet anders dan dat hogere plan/project één op één in haar bestemmingsplan over te nemen. Als de (veelal onrendabele) bestemming inderdaad bij de waardering van de onteigende gronden moet worden weggedacht, dient nagegaan te worden welke bestemming deze gronden gehad zouden hebben indien geen sprake was geweest van het betreffende plan of project van de hogere overheid.⁶ Zeker indien de gronden gelegen zijn in een gebied met verwachtingswaarde, heeft de grondeigenaar belang bij de eliminatie van een onrendabele bestemming van zijn gronden als gevolg van dat project of plan.

In de uitspraken van de Hoge Raad van 9 juli 2010 (waaronder LJN BL 1647)⁷ had de rechtbank overwogen dat bij het vaststellen van een verkeersbestemming voor de omlegging van een provinciale weg geen sprake was geweest van een 'dictaat' door provincie en/of Rijk. Zij wees er onder meer op dat de omlegging van de betreffende weg weliswaar een wens was van respectievelijk Rijk en provincie, maar dat ook de gemeente zelf deze omlegging nadrukkelijk wilde. Daardoor was er ook al in een vroeg stadium van de planvorming sprake geweest van een intensieve samenwerking tussen gemeente, provincie en Rijk bij de ontwikkeling van de plannen voor de omlegging van deze weg. De rechtbank meende dan ook dat bij de waardering van de betreffende gronden met de verkeersbestemming daarvan rekening moest worden gehouden (zodat aan de grondeigenaar uitsluitend de agrarische waarde van de betreffende gronden toekwam). De Hoge Raad was het met dit oordeel van de rechtbank niet eens. Naar het oordeel van de Hoge Raad sluiten de door de rechtbank in aanmerking genomen omstandigheden geenszins de mogelijkheid uit dat de verkeersbestemming toch voortvloeide uit een ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan al bestaand (concreet) plan van de hogere overheden voor de omlegging van de weg, en daarmee dat het bestemmingsplan in zoverre toch slechts een uitwerking was van dat plan van de hogere overheid. De Hoge Raad heeft daarom de zaak verwezen naar het Gerechtshof Den Haag om één en ander nader te beoordelen.

WAARDEVERMINDERING OVERBLIJVENDE

Indien slechts een deel van een perceel of van een aantal samenhangende percelen wordt onteigend, komt een eventuele waardevermindering van het overblijvende deel eveneens voor vergoeding in aanmerking. Deze waarde-

vermindering zal veelal het gevolg zijn van de aanleg en het gebruik van het werk waarvoor onteigend is (bijvoorbeeld een woning wordt minder waard als gevolg van de aanleg en het gebruik van een weg, die deels op het onteigende deel van de tuin bij deze woning is aangelegd). In beginsel mag bij de beoordeling van de waardevermindering van het overblijvende alleen rekening worden gehouden met de aanleg en het gebruik van het deel van het werk dat óp het onteigende gerealiseerd wordt. Bij sommige vormen van hinder (bijvoorbeeld geluids- en trillingshinder) is de hinder echter moeilijk te splitsen in het deel van de hinder dat wordt veroorzaakt door het gebruik van het werk op het onteigende en het deel van de hinder dat wordt veroorzaakt door het gebruik van het werk buiten het onteigende. Bij die vormen van hinder heeft de Hoge Raad dan ook eerder toegestaan dat zowel de hinder van het werk óp het onteigende als daarbuiten bij het bepalen van de waardevermindering van het overblijvende in aanmerking mag worden genomen.⁸ In zijn arrest van 21 november 2008 (NJ 2009, 303 inzake dijkversterking Zederik) moest de Hoge Raad oordelen over een geval waarin een dijk ten dele op het onteigende deel van een tuin bij een woning werd gerealiseerd, maar de belemmering van het uitzicht vanuit die woning voornamelijk werd veroorzaakt door gedeelten van die dijk die buiten het onteigende gerealiseerd werden. De Hoge Raad oordeelde dat de waardevermindering van de woning als gevolg van het wegvallen van het uitzicht niet als onteigeningsgevolg aangemerkt kon worden, omdat die schade niet werd veroorzaakt door het werk dat óp het onteigende werd gerealiseerd. Anders dan bij geluid- en trillingshinder, is de hinder als gevolg van het verlies van uitzicht volgens de Hoge Raad wel te splitsen.

In het hiervoor reeds genoemde arrest van de Hoge Raad van 12 juni 2009 (NJ 2009, 273 inzake Van Dorsten/Staat) benadrukte de Hoge Raad nog eens dat bij het bepalen van de waardevermindering van het overblijvende een vergelijking gemaakt moet worden tussen enerzijds de werkelijke waarde van het geheel (onteigende + overblijvende) vóór de onteigening met anderzijds de som van de werkelijke waarde van respectievelijk het onteigende en het overblijvende ná onteigening. Alleen indien deze som lager is dan de werkelijke waarde van het geheel vóór de onteigening is plaats voor een vergoeding wegens waardevermindering van het overblijvende. In de kwestie die leidde tot dit arrest was van een waardevermindering van het overblijvende volgens de rechtbank geen sprake. Voor het overblijvende zou naar

de inschatting van de rechtbank de meest gereede gegadigde (in casu de luchthaven Schiphol) eenzelfde prijs over hebben als voor de onteigening voor het gehele perceel, zodat de onteigening van een deel van dat perceel niet heeft geleid tot een waardevermindering van het overblijvende deel van dat perceel.

Een vergoeding voor een eventuele waardevermindering van het overblijvende komt uitsluitend aan de eigenaar van het onteigende toe indien hij op het moment van de onteigening ook nog eigenaar van het overblijvende is. Indien de grondeigenaar het overblijvende al voor de peildatum van de onteigening (= datum inschrijving onteigeningsvonnis bij het Kadaster) heeft verkocht, is de band tussen het onteigende en het overblijvende reeds verbroken gegaan, en is er in die zin op de peildatum ook geen sprake meer van enig 'overblijvende', waarvan de eventuele waardevermindering nog afzonderlijk vergoed zou moeten worden (HR 9 juli 2010, LJN BL 1647 inzake RV Blindenbelangen e.a./provincie Zuid-Holland).

OVERIGE SCHADE

Indien als gevolg van een onteigening bedrijven of activiteiten naar elders verplaatst moeten worden, komen alle kosten die daarmee gemoeid zijn voor vergoeding in aanmerking (waaronder de lasten in verband met de financiering van de noodzakelijke herinvesteringen, eenmalige aankoopkosten, verhuis- en herinrichtingskosten, etc.). Voor zover een onteigende als gevolg van de onteigening voordelen geniet, mogen deze voordelen in mindering worden gebracht op de 'nadelen'/schadeposten die van diezelfde onteigening het gevolg zijn. Zo worden de extra financieringslasten in verband met een noodzakelijke herinvestering in een nieuw bedrijfspand vaak verrekend met de economische voordelen, die het nieuwe pand ten opzichte van het oude onteigende pand naar verwachting gaan opleveren: de zogenoemde 'aftrek nieuw voor oud'. In een recent arrest (HR 9 juli 2010, LJN BL 6267 inzake gemeente Soest/Islamitische Stichting) had de rechtbank op de kosten van herinvestering in een vervangend pand voor een moskee een 'aftrek economische verbetering' van 35% toegepast vanwege het feit dat het oude pand door nieuwbouw werd vervangen. De rechtbank ging er daarbij vanuit dat de eigenaar na onteigening na ongeveer 75 jaar met de noodzaak tot renovatie van de moskee zou worden geconfronteerd, terwijl die noodzaak zonder onteigening zich in minder dan veertig jaar zou hebben voorgedaan. Het cassatieberoep daartegen van de gemeente, die

een hoger aftrekpercentage had bepleit, werd door de Hoge Raad verworpen.

Hiervoor zagen we reeds dat bij het bepalen van een eventuele waardevermindering van het overblijvende in beginsel alleen rekening mag worden gehouden met schade als gevolg van de aanleg of het gebruik van het deel van het werk dat óp het onteigende wordt gerealiseerd. Deze regel geldt ook ten aanzien van eventuele bijkomende schade, zoals de Hoge Raad onlangs nog eens overwoog (HR 13 februari 2009, LJN BG 5629 inzake Rijksweg A73). In deze kwestie werd een deel van de gronden bij een agrarisch bedrijf onteigend ten behoeve van de aanleg van de nieuwe rijksweg A73. De eigenaar claimde vergoeding van omrijschade: als gevolg van de aanleg van de rijksweg op een deel van zijn voormalige gronden, diende hij om te rijden om naar zijn gronden te komen, die aan de overzijde van die Rijksweg kwamen te liggen. Een deel van zijn omrijschade was echter het gevolg van het feit dat op enige afstand van zijn gronden een weg door de aanleg van de nieuwe rijksweg doorsneden was en niet meer door hem gebruikt kon worden. De rechtbank kende geen vergoeding toe voor het deel van de omrijschade, die verband hield met het vervallen van deze laatste weg, nu dat deel van de schade geen gevolg was van de aanleg van het werk op het onteigende deel van de gronden van deze eigenaar. Voor dat deel van de omrijschade zal deze eigenaar – evenals andere burgers die nadeel ondervinden van het vervallen van die weg – mogelijk een beroep kunnen doen op een planschade- of nadeelcompensatieregeling.

SCHADE VAN DERDEN (HUURDERS E.A.)

In geval van onteigening heeft ook een huurder van het onteigende recht op volledige schadeloosstelling. Voor zover deze huurder inkomensschade lijdt, pleegt deze te worden vergoed door de geschatte inkomensderving per jaar te kapitaliseren met een factor 7. De Rechtbank Den Haag moest oordelen in een geval, waarin de gemeente Den Haag in het kader van stadsvernieuwing overging tot onteigening van een pand, dat zij had verhuurd aan een winkel in tropische groenten en levensmiddelen. Volgens de gemeente had de rechtbank bij de begroting van de inkomensschade van deze huurder een lagere factor dan factor 7 moeten toepassen omdat de huurovereenkomst op korte termijn had kunnen worden opgezegd en de huurder bovendien op het moment van aangaan van de huurovereenkomst al wist dat het pand binnen afzienbare tijd zou worden gesloopt. De rechtbank overwoog echter dat

de huurverhouding al vijftien jaar bestond en voor onbepaalde tijd gold en de aanvankelijke plannen voor de stadsvernieuwing tussentijds nog waren gewijzigd; daarmee waren er naar het oordeel van de rechtbank geen bijzondere redenen om bij de berekening van de inkomensschade voor deze huurder af te wijken van factor 7. De AG meende dat de rechtbank haar vonnis op dit punt onvoldoende had gemotiveerd, maar de Hoge Raad verwierp het door de gemeente ingestelde cassatieberoep (HR 27 maart 2009, NJ 2009, 166 inzake gemeente Den Haag/Soekhoe).

In de Onteigeningswet wordt onderscheid gemaakt tussen de schadeloosstelling voor de huurder van een bedrijfsruimte (zowel bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:309 lid 5 BW als andere bedrijfsruimte verhuurd voor de uitoefening van een bedrijf) en voor de huurder van andere onroerende zaken (waaronder woonruimten, kantoren, verenigingsgebouwen en onbebouwde onroerende zaken). De huurder van een bedrijfsruimte kan volgens de wet (artikel 42 lid 1 Ow) aanspraak maken op een volledige schadeloosstelling. De huurder van andere onroerende zaken kan volgens artikel 42 lid 2 Ow 'slechts' aanspraak maken op een bedrag gelijk aan de huurprijs van twee jaar, maar de Hoge Raad heeft reeds in 1994 geoordeeld dat ook de huurder van andere onroerende zaken aanspraak kan maken op volledige schadeloosstelling indien de wettelijke gefixeerde schadevergoeding van tweemaal de jaarhuur in een concreet geval niet in een redelijke verhouding staat tot de werkelijk geleden schade.⁹ In twee samenhangende zaken moest de Hoge Raad oordelen over de schadeloosstelling voor de huurder van zo'n 'andere' onroerende zaak, te weten een stuk grond langs een Rijksweg, waarop hij een groot reclamebord exploiteerde (HR 18 december 2009, LJN BK 1601 en 1602, BR 2010,60 inzake Alkemade). Dit stuk grond werd door de Staat onteigend in verband met een verbreding van die Rijksweg.

Partijen waren het erover eens dat de huurder recht had op de wettelijk gefixeerde vergoeding van tweemaal de jaarhuur, maar verschilden van mening over de vraag of hierbij uitgegaan moest worden van de – in casu tussen vader en zoon – overeengekomen (hoge) jaarhuur, of de veel lagere jaarhuur, die volgens de rechtbankdeskundigen op de peildatum 'reëel' was voor de betreffende grond. In navolging van de rechtbank houdt de Hoge Raad vast aan de strekking van artikel 42 lid 2 Ow (vergoeding op basis van twee keer de tussen partijen geldende overeengekomen jaarhuur) en wilde

hij van een correctie van de overeengekomen jaarhuur niet weten. Evenmin achtte de Hoge Raad toelaatbaar om op de wettelijk gefixeerde schadeloosstelling in mindering te brengen het voordeel, dat de huurder in dit geval had genoten doordat de Staat hem na de onteigening van de betreffende grond deze grond toch nog één jaar om niet had laten gebruiken.

- 1 mr. I.P.A. van Heijst is advocaat bij 't Regthuys (Rozendaal, Gld.); hij treedt daarnaast regelmatig op als arbiter of deskundige in onteigeningszaken en andere vastgoedgeschillen.
- 2 HR 7 februari 1979, NJ 1979,4 (Staat/Nijboer en Ploeg); HR 22 juli 1992, NJ 1993, 556 (gemeente 's-Gravenhage/Van Dalen)
- 3 HR 7 februari 1968, NJ 1968, 193 (Telgenkamp/gemeente Heerlen); HR 28 november 2003, NJ 2004, 298 (gemeente Eindhoven/Stripse Kampen B.V.); mr. J.G. de Vries Robbé 'Vereniging in het onteigeningsrecht' (in afscheidsbundel J. Den Drijver-van Rijckevorsel, 2009, p. 85 e.v.).
- 4 HR 4 mei 1977, NJO 1977,9 (gemeente Waddinxveen/v.o.f. Van Leeuwen en Zoon).
- 5 HR 22 februari 2002, NJ 2002, 365 (Van Stavereen/provincie Noord-Holland); HR 14 juni 2002, NJ 2003, 150 (provincie Noord-Holland/Koeckhoven).
- 6 HR 20 december 2002, NJ 2003, 299 (Rijk Zwaan/NS RIB); HR 15 februari 2008, 77 (gemeente Schiedam/Levago Projectontwikkeling B.V.).
- 7 Inzake Rotterdamse Vereniging Blindenbelangen e.a./Provincie Zuid-Holland.
- 8 HR 20 februari 2004, NJ 2004, 409 (NS RIB/Sweers); HR 14 juli 2006, NJ 2007, 596 (Staat/Princville).
- 9 HR 30 november 1994, NJ 1995, 668 inzake Het Witte Paard/gemeente Rotterdam; HR 8 augustus 2003, NJ 2004, 249 inzake Staat/van de Poel.

NAUWELIJKS MINDER LAND- EN TUINBOUWBEDRIJVEN

Op 1 april 2010 waren er 72.000 land- en tuinbouwbedrijven in Nederland. Dat is ruim 1 procent minder dan een jaar eerder. Het is de kleinste afname van het aantal bedrijven in ruim 15 jaar. Het grootst was de daling in Zuid-Holland, het kleinst in Overijssel.

BRON: CBS WEBMAGAZINE, 29 NOVEMBER 2010