

BR 2022/85

Kroniek onteigeningsrecht

Mr. H.X. Botter, mr. E.W.J. de Groot & A.C.M. Romme-van de Riet, datum 18-11-2022

Datum	18-11-2022
Auteur	Mr. H.X. Botter, mr. E.W.J. de Groot & A.C.M. Romme-van de Riet ^[1]
JCDI	JCDI:ADS675612:1
Vakgebied(en)	Bouwrecht (V) Onteigeningsrecht / Onteigening

1. Inleiding

Op 14 oktober 2022 werd duidelijk dat de onteigeningswet nog tot in ieder geval 1 juli 2023 geldend recht zal blijven.^[2] Veel overheden zullen alles op alles zetten om nog vóór die datum een onteigeningsverzoek in te dienen, waardoor de onteigeningswet - en niet de Omgevingswet - van toepassing is op de te volgen procedure.

Dat heeft allereerst te maken met het feit dat de doorlooptijd van een onteigeningsprocedure op basis van de huidige onteigeningswet aanmerkelijk korter is dan de doorlooptijd onder de vigeur van de Omgevingswet.^[3] Daarnaast zijn overheden zich bewust van het feit dat er ná de inwerkingtreding van de Omgevingswet mogelijk^[4] niet meer kan worden onteigend ter uitvoering van bijvoorbeeld een tracébesluit. Dit komt door de nieuwe eis dat er voortaan alleen nog maar kan worden onteigend als de planologische grondslag het bestaande gebruik uitsluit (zie art. 11.6 Omgevingswet). Een en ander is problematisch bij een tracébesluit, omdat deze het bestaande gebruik niet lijkt uit te sluiten, maar slechts een extra gebruik toestaat.^[5]

Tegen die achtergrond verwachten wij het komende half jaar een hausse aan onteigeningsverzoeken die allemaal nog onder het huidige onteigeningsrecht moeten worden afgehandeld. Om die reden vermoeden wij dat er nog altijd behoefte zal bestaan aan een kroniek waarin de belangrijkste ontwikkelingen in de Kroonjurisprudentie over de afgelopen kroniekperiode^[6] worden beschreven. Wij zullen hieronder beginnen met de bespreking van de (in ons oordeel) belangrijkste Koninklijke Besluiten (hierna: KB's). Vervolgens zal de belangrijkste jurisprudentie van de civiele rechter (onder meer ten aanzien van het begroten van de schadeloosstelling) de revue passeren.

2. Administratieve onteigeningsprocedure

2.1 Planologische grondslag

De Kroon treedt niet in de beoordeling van planologische aspecten, waartoe - zo werd deze kroniekperiode duidelijk - onder meer de keuze voor de uitvoeringsvariant^[7] kan worden gerekend. De gedachte is dat grondeigenaren bezwaren van planologische aard aan de orde kunnen stellen in de procedure tegen het ten behoeve van het werk genomen planologische besluit. Soms hebben zij ook geageerd tegen het planologische

besluit, maar heeft de bestuursrechter daarop nog niet beslist. Dit betekent dat het bestemmingsplan - op het moment dat het KB wordt geslagen - nog niet onherroepelijk is. In voorkomend geval wordt bij titel IV aan het KB de voorwaarde verbonden dat dit KB vervalt als het bestemmingsplan wordt vernietigd (naar wij aannemen: zonder dat de rechtsgevolgen in stand worden gelaten).^[8] Een dergelijke voorwaarde is volgens de Kroon niet nodig als de planologische grondslag wordt gevormd door een inpassingsplan dat is voorbereid volgens de regels van de provinciale coördinatieregeling.^[9] Uit artikel 3.36b van de Wro volgt namelijk al dat de rechtbank niet eerder uitspraak doet dan nadat het (relevante onderdeel van het) inpassingsplan onherroepelijk is geworden.

Voor iedere onteigening moet een planologische grondslag bestaan, dus ook als gronden slechts tijdelijk als werkterrein zijn benodigd. Uit het KB van 7 april 2021 volgt dat die grondslag in voorkomend geval kan bestaan uit een omgevingsvergunning om tijdelijk van het bestemmingsplan af te wijken.^[10] In het KB van 8 november 2021 werd expliciet overwogen dat ook gronden die slechts gedurende een bepaalde periode zijn benodigd - zoals werkterreinen - kunnen worden onteigend.^[11]

Er kan ook worden onteigend voor een 'ruime bestemming' die is opgenomen in een bestemmingsplan met verruimde reikwijdte als bedoeld in artikel 7c van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet, mits er een voldoende concreet beeld van de invulling van het plangebied wordt gegeven. In het KB Monnickendam was dit het geval, omdat de concrete invulling volgde uit een beleidsregel en een beeldkwaliteitsplan.^[12]

2.2.1 Noodzaak tot onteigening: toetsing van het minnelijk overleg

Hiervoor is ingegaan op de planologische grondslag. In deze kroniekperiode is door de Kroon benadrukt dat er niet hoeft te worden gewacht met het starten van de onderhandelingen over de aankoop van de benodigde grond totdat de planologische grondslag onherroepelijk is.^[13] In de praktijk komt het voor dat de oppervlakte van de benodigde grond gedurende het minnelijk overleg wijzigt. In voorkomend geval moet er een nieuw concreet aanbod worden uitgebracht op de nieuwe oppervlakte. Dat was echter niet gedaan in het KB inzake de herinrichting van de N270, wat leidde tot de afwijzing van het onteigeningsverzoek.^[14] Het feit dat ná het indienen van het onteigeningsverzoek alsnog een 'correct aanbod' was gedaan, was volgens de Kroon irrelevant.

Een aanbod van een beoogd onteigenaar is doorgaans gebaseerd op een taxatierapport. In het KB inzake Woningbouwplan Spierland stelde de grondeigenaar dat een dergelijk rapport kennelijk niet was opgesteld. De Kroon vond dat echter niet problematisch, omdat de onteigeningswet geen verplichting kent om zo'n rapport op te stellen.^[15] Dat laatste is mogelijk ook de reden dat de Kroon accepteerde dat een overheid al een onteigeningsverzoek had ingediend, terwijl het oordeel van een door diezelfde overheid ingeschakelde onafhankelijke deskundige nog niet binnen was.^[16]

Het aanbod moet - of dit nou is gebaseerd op het oordeel van een onafhankelijke deskundige of niet - volgens de Kroon voldoende actueel zijn. Dit stelt de Kroon vast door te kijken naar de periode tussen het laatste aanbod en de start van de administratieve onteigeningsprocedure. Het is - zo is deze kroniekperiode duidelijk geworden - niet relevant of het aanbod actueel is ten opzichte van het taxatierapport.^[17] Dat wordt door de Kroon niet beoordeeld. Een ander aspect dat de Kroon niet bekijkt, is de redelijkheid van de aangeboden schadeloosstelling. Om die reden ging de Kroon in het KB inzake het project A2 Structurele Verbreding niet in op de stelling dat de Staat ten onrechte begin 2020 hetzelfde had geboden op een woning als eind 2020, ondanks het feit dat de huizenprijzen in dat jaar fors waren gestegen.^[18]

Het is vaste Kroonjurisprudentie dat de beoogd onteigenaar in beginsel (tenzij er een schriftelijke afspraak is gemaakt over het vrij van alle rechten opleveren van de onroerende zaak) ook met de huurder onderhandelt. In de afgelopen kroniekperiode bleef het niet onderhandelen met een huurder echter in het KB inzake Retailpark Belvédère onbestraft.^[19] Van belang was namelijk dat er volgens de beoogd onteigenaar sprake was van een situatie waarin de eigenaar/verhuurder en de huurder met elkaar kon worden vereenzelvigd. Dat kwam de Kroon - gelet op de verwevenheid van familie en bedrijf - niet onlogisch voor.

2.2.2 Noodzaak tot onteigening: zelfrealisatieverweer

In de afgelopen kroniekperiode is ook weer enkele keren het verweer gevoerd dat de noodzaak tot onteigening ontbrak, omdat de grondeigenaar bereid en in staat was om de in het bestemmingsplan opgenomen ontwikkeling zelf te realiseren. Alle van deze zogenoemde zelfrealisatieverweren zijn echter afgewezen, bijvoorbeeld omdat de grondeigenaar slechts een deel van het plangebied in eigendom had en dit deel niet afzonderlijk kon worden gerealiseerd^[20] of omdat er geen bereidheid bestond om over te gaan tot de wijze van uitvoering zoals de gemeente voorstond.^[21] In andere gevallen werd het zelfrealisatieverweer afgewezen omdat dit niet voldoende onvoorwaardelijk was gedaan^[22] of omdat de grondeigenaar had nagelaten om tijdig een zelfrealisatieplan in te dienen.^[23]

In een KB van 27 september 2021 deed zich de situatie voor dat er overeenstemming was tussen de provincie Noord-Brabant en een grondeigenaar over zelfrealisatie. Er was echter nog geen kwalitatieve verplichting ten behoeve van het te realiseren natuurdoel ingeschreven en om die reden wilde de provincie Noord-Brabant de administratieve onteigeningsprocedure vooralsnog doorzetten. De Kroon meende dat er inderdaad nog een noodzaak was tot onteigening, omdat uit de onteigeningspraktijk blijkt dat overeenstemming nog niet altijd leidt tot een spoedige ondertekening van een overeenkomst of een gang naar de notaris.^[24]

2.3 Publiek belang

De Kroon toetst ook of de onteigening het publiek belang dient. Een onteigening is - zo volgt uit oudere KB's - niet in het publiek belang, als het werk waarvoor wordt onteigend tot doel heeft om één specifieke private partij te bevoordelen.^[25] In deze kroniekperiode werd opvallend vaak door grondeigenaren gesteld dat de onteigening van hun grond niet in het publiek belang was, althans dat er sprake was van misbruik van bevoegdheid, omdat de gemeente voornemens was om de bewuste grond meteen door te verkopen aan een ontwikkelaar. De Kroon ging daar echter niet in mee.^[26] Van belang is namelijk dat het bij (lucratieve) bestemmingen gebruikelijk is dat een derde partij deze uitvoert. Het feit dat die daarvan profiteert, laat volgens de Kroon onverlet dat het publiek belang in de regel wordt gediend door de ontwikkeling die de bewuste partij realiseert, zoals een nieuw bedrijventerrein of een woonwijk.

2.4 Urgentie

De Kroon toetst ook of de onteigening urgent is. Dat is het geval als aannemelijk is dat er binnen vijf jaar na het KB zal worden gestart met de werkzaamheden. Het komt regelmatig voor dat grondeigenaren stellen dat er niet wordt voldaan aan dit vereiste, maar zij vinden zelden gehoor bij de Kroon. Het KB inzake het Grensmaasproject was daarop geen uitzondering. Het enkele feit dat het project al een paar keer is uitgesteld en eerdere planningen niet zijn gehaald, geeft de Kroon geen reden om te twijfelen aan de planning in de zakelijke beschrijving.^[27]

3. Gerechtelijke onteigeningsprocedure

3.1 Procesrechtelijke aspecten

3.1.1 Artikel 17 OW

Onteigening is een zwaar middel en daartoe mag dan ook niet lichtvaardig worden besloten. Daarom eist artikel 17 van de onteigeningswet dat de onteigenaar eerst moet proberen om tot minnelijke overeenstemming te komen met de onteigende. Deze eis mag niet beschouwd en behandeld worden als een niet serieus te nemen formaliteit. Het komt geregeld voor dat onteigenden menen dat met hen niet serieus is onderhandeld

omdat er in hun visie te weinig aan schadeloosstelling is geboden. Het feit dat een aanbod in de visie van een onteigende niet toereikend is, maakt echter niet dat het vereiste niet serieus is genomen, zo volgt uit de jurisprudentie. Veelal volstaat de rechter niet met deze overweging, maar voegt deze daar iets aan toe. Zo ook de Rechtbank Noord-Holland. Die overwoog in een vonnis van 18 augustus 2021 dat niet gesteld kan worden dat sprake is van een niet serieus aanbod omdat het aanbod is onderbouwd met een transactie van een naastgelegen perceel. Verder overweegt de rechtbank dat het standpunt van de onteigenaar niet zodanig absurd is dat het aanbod van de onteigenaar om die reden alsnog niet als een serieus aanbod kwalificeert. Aangaande het aanbod om deskundigenkosten te vergoeden, overweegt de rechter dat was aangeboden om de kosten van rechtskundige bijstand te vergoeden, voor zover passend binnen de geldende jurisprudentie, en dat het aanbod noodzakelijkerwijs was gebaseerd op de regeling van Rijkswaterstaat, omdat de onteigende op dat moment geen opgave had gedaan van de kosten. Hieruit volgt voldoende dat de onteigenaar ook heeft aangeboden de kosten als bedoeld in artikel 50 OW te vergoeden.^[28] Het argument dat geen compensatiegrond is aangeboden, kan de onteigende in het kader van een artikel 17-verweer niet baten. De onteigenaar is namelijk niet verplicht tot een schadeloosstelling anders dan in geld. Ook bestaat er geen plicht om inzage te verschaffen in de onderhandelingen die de onteigenaar met andere partijen heeft gevoerd om compensatiegrond voor de onteigende in handen te krijgen. De stelling van [gedaagden] dat die onderhandelingen voor hen een 'black-box' zijn, treft daarom geen doel.^[29]

3.1.2 Zelfrealisatie

Omdat onteigening een zeer zwaar middel is, kan daarvan geen sprake zijn als de onteigende hetgeen waarvoor onteigend wordt, zelf kan realiseren. Dit laatste is bij bestemmingen met een meer maatschappelijk althans publiek karakter vaak een discussiepunt. Dit was ook het geval in een zaak die de Rechtbank Noord-Holland in een vonnis van 10 februari 2021 beslechtte. Het ging in die zaak om sportvelden. De onteigende had aangevoerd dat zij die zelf kon realiseren. De Kroon en ook de rechter oordelen daar anders over. Overwogen wordt door de rechtbank dat de Kroon in redelijkheid het standpunt van de gemeente heeft kunnen volgen dat het ondoelmatig is als de sportvelden deels door de ene en deels door een andere partij worden aangelegd, beheerd en onderhouden. Het enkele feit dat het niet noodzakelijk is dat een sportpark integraal door één partij wordt beheerd, zoals door de onteigende was betoogd, betekent niet dat het beheer door verschillende partijen niet ondoelmatig is. Doelmatigheid speelt aldus nadrukkelijk een rol bij de toets of zelfrealisatie aan de orde kan zijn of niet. Daarbij kan een rol spelen dat het vanwege de maatschappelijke functie van de sportverenigingen en het belang van continuïteit daarvan, doelmatig is dat de gronden door de gemeente in één hand gehouden worden. Op die manier worden de sportverenigingen gevrijwaard van mogelijke veranderde inzichten van een commerciële huurder. Kort gezegd: als zelf realiseren theoretisch wel mogelijk is kan de doelmatigheid (de praktijk) daaraan in de weg staan. Wat in de betreffende zaak de onteigende niet hielp was dat deze (los van het voorgaande ook) geen concrete plannen tot zelfrealisatie had ingediend en ook geen omgevingsvergunning had aangevraagd. Overigens maakt de rechtbank duidelijk dat dit laatste niet zelfstandig redengevend behoeft te zijn of kan zijn om een beroep op zelfrealisatie af te wijzen. Ook maakt de rechtbank duidelijk dat verweren die de bestuurlijk afweging raken en die niet bij de Kroon in de administratieve fase naar voren zijn gebracht, door de rechter niet in de beoordeling betrokken kunnen worden.^[30] Over de intensiteit van de onderhandelingen over de schadeloosstelling is nog het volgende op te merken. Als een onteigende zich zowel in de administratieve fase als daarna op het standpunt heeft gesteld dat zij de beoogde bestemming van het perceel zelfstandig wenste te realiseren, kan daaruit worden afgeleid dat de bereidheid om het perceel te vervreemden niet dan wel zeer beperkt aanwezig was en nog steeds is en kan dit gevolgen hebben voor de intensiteit van de onderhandelingen over de schadeloosstelling.^[31]

3.1.3 Vervroegde onteigening

De wet biedt - en dat is inmiddels de regel - de onteigenaar de mogelijkheid het onteigende te verkrijgen voordat de definitieve schadeloosstelling is vastgesteld: de vervroegde onteigening. Een onteigende stelde dat de rechter moet toetsen of er een specifieke noodzaak bestaat voor de gevorderde vervroegde onteigening als bedoeld in artikel 54f OW. De Rechtbank Noord-Holland oordeelt in een vonnis van 18 augustus 2021 dat dit niet het geval is. De rechter oordeelt dat het ter vrije keuze van de onteigenende partij staat of deze de versnelde procedure wil volgen of dat hij de gewone procedure verkiest. Daartoe wijst de rechtbank op de

parlementaire geschiedenis waarin onder meer wordt overwogen: *De vraag kan worden gesteld of de vervroegde overschrijving [rb: van de eigendom] altijd moet kunnen plaats vinden, of dat de onteigenende partij moet kunnen aannemelijk maken, dat zij daarbij belang heeft. In het huidige stelsel [rb: voor de invoering van de mogelijkheid tot vervroegde onteigening] wordt niet de eis gesteld, dat de onteigenende partij haar belang bij voorlopige inbezitneming moet aantonen. De bepaling dat de onteigenende partij na de aankondiging in de dagvaarding reeds rente over het bedrag der schadeloosstelling verschuldigd is vanaf het tijdstip van het interlocutoire vonnis, waarbij de deskundigen worden benoemd (het huidige artikel 54h) fungeert als het ware als rem op het „ondoordacht“ vragen van voorlopige inbezitneming. Min of meer eenzelfde rem is in het voorgestelde stelsel aanwezig, doordat de onteigenende partij - aangenomen dat zij inderdaad tot de vervroegde overschrijving van het vonnis overgaat - direct een voorschot op de schadeloosstelling moet betalen; iser geen belang bij de vervroegde onteigening, dan verliest de onteigenende partij voortijdig en onnodig de beschikking over de uitbetaalde voorschotten en dit moet voor de onteigenende partij reeds een aansporing zijn om niet zonder noodzaak vervroegde onteigening te vragen.*" (MvT, [Kamerstukken II 1969/70, 10590, 3](#), p. 11 en 13).^[32]

3.1.4 Vervroegde descente

De onteigeningswet biedt de mogelijkheid om vooruitlopend op de dagvaardingsprocedure alvast een descente te plannen. De bedoeling van de wetgever was om deze mogelijkheid reeds open te stellen na tervisielegging van de onteigeningsstukken in de administratieve procedure. Door de wetstechniek komt van deze bedoeling weinig terecht in het kader van een onteigening in de zin van titel IV OW. De reden daarvan is dat daarop artikel 80 onteigeningswet van toepassing is en dat artikel bepaalt dat bij een verzoek tot vervroegde descente een afschrift van het KB moet worden overgelegd. Dit brengt mee dat op grond van de wettekst het definitieve KB moet worden afgewacht bij een titel IV-onteyening en een verzoek niet ontvankelijk wordt verklaard als aan dit vereiste niet is voldaan.^[33] De tekst van de wet gaat dus voor de bedoeling van de wetgever, aldus de Rechtbank Den Haag in een vonnis van 28 januari 2021.

3.1.5 Aanhouden onteigeningsprocedure

Als een Tracébesluit de planologische grondslag voor de (vervroegde) onteigening vormt, is voor de eigendomsovergang niet alleen nodig dat het onteigeningsvonnis binnen twee maanden nadat dit vonnis in kracht van gewijsde is gegaan in de openbare registers wordt ingeschreven (artikel. 54m lid 2 OW), maar geldt óók dat het onherroepelijke onteigeningsvonnis pas in de openbare registers kan worden ingeschreven nadat het tracébesluit onherroepelijk is geworden (artikel 21b lid 1 Tracéwet). In een zaak die werd behandeld door de Rechtbank Gelderland was duidelijk dat het nog geruime tijd zou kunnen duren voordat het tracébesluit onherroepelijk zou worden. Daarom verzocht de onteigenaar om de zaak aan te houden. De vraag die de rechtbank - mede in het licht van het feit dat een onteigening een op spoed gerichte procedure is - moest beantwoorden, was: kan dat? De rechtbank meent dat dit het geval is. De rechter overweegt daartoe dat als de gevorderde vervroegde onteigening thans wordt toegewezen, dit zou leiden tot een situatie waarin het vonnis niet binnen de in de wet voorgeschreven termijn van twee maanden na de onherroepelijkheid van het vonnis kan worden ingeschreven, zodat de onteigening pas zijn beslag kan krijgen nadat het vonnis is gewezen waarbij de schadeloosstelling zal worden vastgesteld. Het ligt daarom volgens de rechtbank voor de hand om de (vervroegde) onteigening nog niet uit te spreken. De rechtbank oordeelt dat de onteigeningwet hiervoor geen beletsel bevat. Aanhouding en verwijzing van een onteigeningsprocedure naar de parkeerrol behoeft aldus de rechtbank evenmin in strijd te zijn met het spoedeisende karakter van de onteigeningsprocedure. Indien aanhouding en verwijzing naar de parkeerrol in het belang is van een zo spoedig mogelijk bereiken van dat wat de inzet van elke onteigeningsprocedure is, te weten de verkrijging van de eigendom van het onteigende door de onteigenaar, dan is het volgens de rechtbank wenselijk aldus te beslissen.^[34]

3.1.6 Hypotheekhouder

Een hypotheekhouder kan tussenkomen in een onteigeningsgeding en zich jegens de onteigenaar beroepen op zijn voorrecht ten aanzien van (het voorschot op) de schadeloosstelling. Het kan voorkomen dat een

hypotheekhouder dit in eerste instantie nalaat. Consequentie van een dergelijk nalaten is - aldus de Hoge Raad - dat een hypotheekhouder niet-ontvankelijk is in het door haar ingestelde cassatieberoep.^[35]

3.1.7 Zekerheid

De rechter dient op grond van artikel 54i lid 4 onteigeningswet een bedrag te bepalen als zekerheid voor de voldoening van de schadeloosstelling. De Hoge Raad oordeelt dat de bepaling ongeclausuleerd en imperatief is geformuleerd. Dit brengt mee dat zekerheidstelling slechts achterwege kan blijven als de onteigende partij door middel van een ondubbelzinnige wilsverklaring afstand heeft gedaan van haar recht daarop.^[36]

3.1.8 Gestand doen aanbod bijkomende voorzieningen

De onteigeningswet bepaalt dat de rechtbank de onteigening uitspreekt met onder meer bepaling van de door de onteigenende partij te treffen bijkomende voorzieningen, indien deze in het aanbod zijn opgenomen. Als de rechter dit nalaat is dat een gebrek in het vonnis en kan daartegen in cassatie 'met succes' opgekomen worden. Een klacht op dat punt zal gegrond blijken, maar de Hoge Raad doet de zaak vervolgens zelf af door alsnog zekerheid te bepalen.^[37] Dit alles onder motto: slag gewonnen, oorlog verlengd maar verloren.

3.1.9 Overleggen stukken op grond van artikel 843a Rv, artikel 21 Rv en/of artikel 22 Rv

Een onteigende die verscheen voor de Rechtbank Noord-Holland vorderde op voet van artikel 843a Rv dat de onteigenaar gehouden was het dossier over te leggen dat de Kroon in verband met het onteigeningsbesluit onder zich heeft. De rechtbank overweegt dat dit betoog niet opgaat, om de simpele reden dat artikel 843a Rv alleen kan zien op bescheiden die ter beschikking van de onteigenaar staan of die deze zelf in bezit heeft. Ook de stelling dat artikel 22 Rv grondslag vormt voor het overleggen van de stukken baat de onteigende niet omdat zij niet heeft gesteld dat de onteigenaar stukken onder zich heeft gehouden die van belang zijn voor de beslissing. Het betoog van de onteigende dat het merkwaardig, opmerkelijk en vreemd is dat de rechter die het titelbesluit moet toetsen niet de beschikking krijgt over het dossier waarop de Kroon zijn besluit neemt, bekoort de rechter ook niet. De rechtbank overweegt daartoe dat de wet voorschrijft welke stukken moeten worden overgelegd en dat aan dit voorschrift is voldaan. Artikel 21 Rv maakt dit alles niet anders, aldus de rechtbank. Waarom niet? Omdat dit artikel niet meebrengt dat de onteigenaar stukken moet overleggen die volgens haar niet relevant zijn en zij deze bovendien niet in haar bezit heeft. Evenmin brengt artikel 6 EVRM als algemene regel met zich mee dat de rechtbank over het hele kroondossier moet beschikken.^[38]

3.1.10 Enkelvoudige commissie/NVRT-richtlijnen

Artikel 27 van de onteigeningswet schrijft voor dat de rechter een of meer deskundigen benoemt in 'oneven getale'. Deze deskundigen adviseren de rechter over de hoogte van de schadeloosstelling. Door een onteigende werd bij de Rechtbank Noord-Holland aangevoerd dat de rechtbank anders dan gebruikelijk advies had gevraagd aan een enkelvoudige commissie en ook dat het advies niet was opgesteld overeenkomstig de taxatierichtlijnen van het Nederlands Register van Vastgoed taxateurs (NVRT). De rechter overweegt dat voor zover de onteigende hiermee wilde betogen dat het advies om die reden niet in stand kon blijven, dat betoog niet gevolgd kon worden. De onteigeningswet bepaalt immers expliciet dat de rechtbank één deskundige kan benoemen en in dit geval kon ook gelet op de aard van het onteigende (een bedrijfspand met een enkel bijgebouw), met de benoeming van één deskundige worden volstaan. De rechtbank overweegt verder dat de wet niet voorschrijft dat een advies van de rechtbankdeskundige aan de taxatierichtlijnen van het NVRT moet voldoen.^[39]

3.1.11 Bezwaar gemeente voorzitter deskundigencommissie

Bij de Rechtbank Den Haag werd door de onteigenende gemeente bezwaar gemaakt tegen één van de deskundigen. Reden daarvan was dat de deskundige samen met een partij-deskundige van de onteigende

eerder in een andere deskundigencommissie had gezeten. Gezien dit feit en het feit dat de geadviseerde schadeloosstelling na het conceptrapport substantieel was verhoogd, achtte de gemeente de deskundigen niet langer onafhankelijk. De betreffende deskundige was in de gelegenheid gesteld hierop te reageren en had aangegeven nog steeds onafhankelijk te zijn en nooit met de partij-deskundige over de zaak te hebben gesproken. De rechtbank overweegt het voorgaande in acht nemende dat in de specialistische onteigeningspraktijk het onvermijdelijk is dat deskundigen elkaar vaker in wisselende functies en posities tegenkomen. Naar het oordeel van de rechtbank heeft de gemeente geen concrete en objectieveerbare aanknopingspunten genoemd die aanleiding kunnen zijn om te twijfelen aan de onafhankelijkheid van de gewraakte deskundigen.^[40] Het feit dat deskundigen elkaar kennen, elkaar in diverse hoedanigheden tegenkomen en de schadebegroting soms tegenvalt, is aldus bezien geen reden om deskundigen te wraken. Daar is meer voor nodig.

3.1.12 Reageren op advies deskundige

De rechter dient in een onteigeningsprocedure zelfstandig de schadeloosstelling te bepalen. Daartoe kan de rechter terugvallen op een advies van deskundigen, doch doorslaggevend is dit niet. Van de onteigende mag in dat kader enige assertiviteit worden verwacht, zo blijkt uit een vonnis van de Rechtbank Den Haag van 8 december 2021. In de betreffende kwestie hadden deskundigen in hun definitieve rapport en tijdens het pleidooi gereageerd op de door de onteigende geuite bezwaren en hun begroting onder handhaving van hun advies. De rechtbank oordeelt vervolgens dat de nadere toelichting van de begroting, naast het gebrek aan een alternatieve begroting door de onteigende, maakt dat er geen aanleiding is om het advies van de deskundigen niet te volgen.^[41] Als de onteigende dus de rechter wil bewegen om van de rapportage (en dan met name van het cijfermatig deel daarvan) van deskundigen af te wijken, doet deze er verstandig aan om de rechter en deskundigen te voorzien van gemotiveerd en onderbouwd verweer.

3.1.13 Het verzoek om verbetering/aanvulling van een reeds gewezen vonnis

Artikel 31 Rv biedt de mogelijkheid om de rechter te verzoeken om over te gaan tot verbetering en/of aanvulling van een reeds gewezen vonnis bij kennelijke fouten. Een geschil over de grens van de te onteigenen perceelsgedeelten valt niet onder het bereik van dat artikel, zo volgt uit een vonnis van de Rechtbank Noord-Nederland van 2 juni 2021. De rechtbank overweegt dat een verbetering van een vonnis ingevolge artikel 31 Rv mogelijk is indien sprake is van een kennelijke rekenfout, schrijffout of andere kennelijke fout die zich voor eenvoudig herstel leent. Als in het vonnis duidelijk staat welke perceelgedeelten onteigend worden, is de vertaalslag hiervan in het veld/water - ook al is dat problematisch - een executieprobleem, maar is er geen sprake van een kennelijke fout die zich voor eenvoudig herstel leent.^[42]

3.1.14 Planologische grondslag

Een onteigeningsrechter die moet oordelen over het systeem van de Wet ruimtelijke ordening. Je ziet het niet vaak. De Rechtbank Noord-Nederland kon er echter niet omheen. De vraag waarvoor de rechter zich gesteld zag, was: is er een bestemmingplan dat de grond vormt voor de titel IV-onteygening? Deze vraag kwam op omdat er sprake was van een 1e herziening van een bestemmingsplan. Deze 1e herziening had voor wat betreft (onder meer) het te onteigenen perceel niets toegevoegd aan het voorheen geldende plan. Dit plan was ongewijzigd. De rechter oordeelt dat, alleen als twee onherroepelijke bestemmingsplannen in samenhang bezien tot onduidelijkheid leiden, de rechtszekerheid in het geding is. Omdat dit in de betreffende casus niet het geval was, oordeelt de rechtbank dat aan de Afdelingsjurisprudentie geen argumenten zijn te ontleen voor de stelling dat met het onherroepelijk worden van de 1e herziening het voordien vigerende bestemmingsplan de gelding heeft verloren. Dat geldt aldus de rechtbank te meer nu die opvatting tot gevolg zou hebben dat een groot deel van het plangebied onbestemd zou zijn. Die consequentie volgt naar het oordeel van de rechtbank niet uit (het systeem van) de Wet ruimtelijke ordening.^[43]

3.2 Materieelrechtelijke aspecten omtrent schadeloosstelling en kosten

3.2.1 Peildatum

Bij het bepalen van de waarde in een onteigeningszaak vormt de peildatum als bedoeld in artikel 40a van de onteigeningswet het uitgangspunt. De vraag die in dat verband kan rijzen is met welke toekomstige omstandigheden per peildatum moet dan wel en geen rekening worden gehouden? De Rechtbank Noord-Holland oordeelt in een vonnis van 13 januari 2021 dat weliswaar op het onteigende bij ongewijzigd voortgezet gebruik op de peildatum geen verplichting tot enige vorm van asbestsanering bestaat, doch dat dit niet doorslaggevend is. Waar het op aankomt is of per die datum een redelijk handelend koper bij de bepaling van de prijs die hij bereid is voor het onteigende te betalen, rekening zal houden met de omstandigheid dat hij op enig moment kan worden geconfronteerd met de (latente) verplichting tot sanering. Ondanks het feit dat er geen noodzaak is tot sanering per peildatum brengt dit, aldus de rechter, mee dat rekening moet worden gehouden met saneringskosten bij het bepalen van de waarde per peildatum.^[44] Zie voor het handelen van de onteigende per peildatum ook het arrest van de Hoge Raad van 16 juli 2021, waarin de Hoge Raad overweegt dat alhoewel de feiten en omstandigheden per peildatum het uitgangspunt vormen bij de bepaling en de begroting van de ten gevolge van de onteigening geleden schade, daarbij in voorkomend geval rekening gehouden moet worden met de op de peildatum verwachte handelwijze van de bij de onteigening betrokkenen.^[45]

3.2.2 Peildatum en voortijdig opzeggen huurder

Als een huurder voor onteigening het contract beëindigt, kan dan aanspraak worden gemaakt op inkomensschade? In een kwestie die werd behandeld door de Rechtbank Den Haag, meende deskundigen dat het aannemelijk was dat de voormalig huurder in de tervisielegging van de onteigeningsstukken aanleiding had gezien om de toen lopende huurovereenkomst na afloop van de eerste vijfjaarstermijn (per 1 februari 2016) niet verder te verlengen. Voor deskundigen was daartoe redengevend dat de gemeente voorafgaand aan deze tervisielegging met deze huurder had gecommuniceerd over de verplaatsing van diens bedrijfsactiviteiten naar een andere locatie. De deskundigen adviseerden dat de huurder door het onzekere vooruitzicht van de onteigening is verjaagd en dat de schade in de vorm van derving van huurinkomsten die de onteigende in het zicht van de onteigening had geleden, als een gevolg van de onteigening kon worden beschouwd. De rechtbank volgde deskundigen niet. Reden daarvoor was dat de voorwaarde om bijkomende schade te vergoeden is dat deze schade het directe en rechtstreekse gevolg is van de onteigening. Volgens de rechtbank speelden er bij het vertrek van de huurder meer factoren mee dan de onteigening alleen. Zo liep kort na de terinzagelegging van het onteigeningsverzoek de vijfjaarstermijn van de huurder af en had de huurder een alternatieve locatie waar hij zijn activiteiten naartoe kon verplaatsen. De rechtbank komt daarom tot de conclusie dat de onteigening mogelijk een rol heeft gespeeld bij de huurder om af te zien van verlenging van het huurcontract. Gelet echter op de overige omstandigheden voert het de rechtbank te ver om daarom te spreken van een rechtstreeks en direct gevolg van de onteigening.^[46] Zie voor een diametraal ander oordeel het vonnis van de Rechtbank Rotterdam van 4 augustus 2021. De rechter oordeelt in dat geval dat er geen aanleiding was om te veronderstellen dat de huurders ook waren vertrokken (althans dat ook sprake zou zijn geweest van leegstand) als de onteigening niet had plaatsgevonden.^[47]

3.2.3 Eliminatie

Op grond van artikel 40c van de onteigeningswet mag het werk en de plannen daarvoor geen invloed hebben op de schadeloosstelling. Deze feiten worden daarom 'geëlimineerd' bij het bepalen van de schadeloosstelling voor zover deze de schade verhogen of verlagen. Deze regel vormt een uitzondering op de hoofdregel (de feiten per peildatum zijn leidend) die terughoudend moet worden toegepast. Dit brengt mee dat een bestemmingsplan alleen dan buiten beschouwing kan blijven als het aangemerkt kan worden als 'plan voor het werk'. Het voorgaande brengt de Rechtbank Den Haag in een vonnis van 13 januari 2021 tot het oordeel dat het bestemmingsplan niet voor eliminatie in aanmerking komt, omdat de bestemming waarvoor onteigend wordt rechtstreeks voortvloeide uit eerdere planologische beleidsstukken en de bestemming aldus het gevolg was van de gebruikelijke stappen in een bestemmingsplanprocedure. Anders gezegd: het

bestemmingsplan heeft de normale rol in de ruimtelijke ordening vervuld en is daarom niet te duiden als plan voor het werk.^[48]

3.2.4 Eliminatie en overheidswerk

Na het arrest Perkpolder is de vraag gerezen of eliminatie nog wel aan de orde kon zijn indien het werk werd uitgevoerd door een andere partij dan een overheidslichaam zoals bijvoorbeeld ProRail.^[49] In een arrest van 19 juli 2019 heeft de Hoge Raad reeds duidelijk gemaakt dat het arrest Perkpolder betrekking had op een specifieke kwestie en wel een zaak waarin het werk zelf door een private partij wordt gerealiseerd voor rekening en risico van een overheidslichaam. Als dat zo is, kan eliminatie aan de orde zijn. Meer dan dat is in het arrest niet tot uiting gebracht, aldus de Hoge Raad.^[50] Dit brengt mee dat als een onteigenaar - zoals ProRail - het werk zelf realiseert (dus ongeacht of het een overheidslichaam is), dit werk bij het begroten van de schadeloosstelling dient te worden geëlimineerd. Dit oordeel wordt gevolgd in een vonnis van de Rechtbank Noord-Nederland van 26 mei 2021, waarin een werk dat door ProRail wordt uitgevoerd, ondanks dat zij geen rechtspersoon is als bedoeld in artikel 2:1, leden 1 en 2 van het Burgerlijk Wetboek (BW), bij de schadeberekening wordt geëlimineerd.^[51]

3.2.5 Egalisatie

Indien het onteigende deel uitmaakt van een complex dient op grond van artikel 40d onteigeningswet bij de waardering rekening gehouden te worden met alle kosten en baten van dat complex en alle bestemmingen in dat complex, zodat alle gronden in het complex (behoudens bijkomende factoren) gelijk worden gewaardeerd. Deze zogenoemde egalisatieregel heeft tot doel om waardeverschillen te elimineren die door het geven van verschillende bestemmingen binnen een complex zouden ontstaan. Een complex kan groter zijn dan het plangebied van een bestemmingsplan en het is niet noodzakelijk dat een complex in zijn geheel op hetzelfde moment wordt ontwikkeld, zolang maar sprake is van een 'kenbare continuïteit'. Het antwoord op de vraag of sprake is van een complex is afhankelijk van de feiten en omstandigheden van het geval.

Beantwoording van de vraag zal steeds moeten plaatsvinden met het oog op de ratio van de bepaling: onteigenden dienen niet te worden beloond of gedupeerd vanwege het feit dat binnen het complex het ene stuk grond toevallig een andere bestemming heeft dan het andere. Er dient een voldoende mate van geografische, functionele en/of financiële samenhang van de in exploitatie te brengen gronden te bestaan, om van een 'complex' te kunnen spreken. ^[52] De Rechtbank Den Haag overweegt in een vonnis van 13 januari 2021 dat deze egalisatieregel uit artikel 40d OW - anders dan de eliminatieregel - niet met terughoudendheid moet worden toegepast.^[53] Zie over complex ook de Rechtbank Den Haag.^{[54]/[55]}

3.2.6 Planschade en baatafoming

Op grond van artikel 40e OW wordt bij het bepalen van de werkelijke waarde van een zaak de prijs vermindert of vermeerderd met voordelen of nadelen ten gevolge van *bestemmingen* die tot uitvoering komen *door het werk waarvoor onteigend wordt*. Een dergelijke prijsvermindering of -vermeerdering is alleen mogelijk voor zover deze voordelen of nadelen ook na toepassing van artikel 40d OW redelijkerwijs niet of niet geheel ten bate of ten laste van de onteigende behoren te blijven. Peildatum voor de beantwoording van de vraag of sprake is van een planologisch nadeel is de datum van inwerkingtreding van het nieuwe planologisch regime.^[56] Het voorgaande brengt mee dat als de nieuwe planologische situatie waarvoor wordt onteigend tot een substantieel planologisch nadeel leidt, moet worden beoordeeld wat dit nadeel is en of dit nadeel (ook na toepassing van artikel 40d OW) redelijkerwijs geheel of gedeeltelijk ten laste van de onteigende dient te blijven.^[57] In een zaak die speelde bij de Rechtbank Den Haag komt naar voren dat de toets die wordt aangelegd, dezelfde is als die bij een daadwerkelijk planschadeverzoek. Deskundigen oordeelden namelijk dat er geen sprake is van actieve of passieve risicoaanvaarding. Vervolgens vergelijken deskundigen de waarde in de oude en nieuwe planologische situatie. De waarde onder de oude planologische situatie begroten deskundigen op € 1.348.738,-. De waarde onder de nieuwe situatie begroten deskundigen op nihil, waardoor het planologisch nadeel € 1.348.738,- bedraagt. Deskundigen berekenen verder een kortingspercentage van

2% van de waarde van het object in de oude planologische situatie voor normaal maatschappelijk risico zodat de te vergoeden planschade per saldo € 1.321.763,- bedraagt. Dit bedrag is lager dan de complexwaarde zodat er, aldus deskundigen en daarin gevolgd door de rechtbank, geen reden is voor een vergoeding op voet van artikel 40e onteigeningswet.^[58]

3.2.7 Baatafroming

In dezelfde zaak als hiervoor vermeld, had de onteigenaar zich op het standpunt gesteld dat sprake was van een onredelijk hoge schadeloosstelling op grond van de complexwaarde en dat er daarom op grond van redelijkheid en billijkheid aanleiding was voor baatafroming. Deze baatafroming bedroeg volgens de onteigenaar het verschil tussen de complexwaarde en de gebruikswaarde, vermeerderd met de omgekeerde planschade.^[59] De rechtbank gaat niet mee in dit wonderlijke betoog. De rechtbank overweegt dat uit de wetsgeschiedenis van artikel 40e OW kan worden afgeleid dat voor baatafroming slechts plaats is in uitzonderlijke omstandigheden en dat waardevermeerdering die in de lijn der verwachting ligt, in beginsel niet kan worden afgeroomd. Aangezien buiten de complexwaarde geen bijzondere omstandigheden zijn gesteld en de rechtbank ook niet van zulke omstandigheden is gebleken, doet deze uitzonderlijke omstandigheid zich niet voor. De complexwaarde is - op zichzelf beschouwd - niet een zodanig onredelijk gunstige omstandigheid dat afroming in dit geval gerechtvaardigd zou zijn, aldus de rechtbank.^[60]

3.2.8 Fictieve en/of actuele huurprijzen bij huurwaardeberekening

Welke huurprijs moet worden gehanteerd bij het vaststellen van de werkelijke waarde op grond van een huurwaarde berekening? De actuele huur of een uit referenties naar voren komende 'markthuur'. De Rechtbank Noord-Holland oordeelt in een vonnis van 13 januari 2021 dat de actuele huurprijs gehanteerd dient te worden. De rechtbank oordeelt dat niet is in te zien waarom een redelijk handelend koper bij het bepalen van de prijs die hij bereid is te betalen geen acht zal slaan op de werkelijke huurinkomsten uit de nissenloods. Het enkele feit dat de gemiddelde huurprijs voor vergelijkbare objecten op de peildatum kennelijk iets lager ligt, maakt dit niet anders. Waarom niet? Omdat er niet is gesteld en ook niet is gebleken dat de huurovereenkomst op de peildatum niet bestendig was, zodat een redelijk handelend koper niet hoefde te verwachten dat hij binnen afzienbare tijd een nieuwe huurder zou moeten zoeken voor een lagere huurprijs.^[61] Realiteit boven fictie dus. Het zal geen wet van Meden en Perzen zijn, maar voor de uitlegbaarheid wel prettig.

3.2.9 Bieding als referentie?

Bij de waardering van onroerende zaken spelen referentietransacties een belangrijke en vaak doorslaggevende rol. De Rechtbank Den Haag maakt in een vonnis van 13 januari 2021 duidelijk dat een bieding niet althans niet zonder meer diezelfde rol kan spelen. De rechtbank overweegt dat een bieding vanwege de daaraan klevende bijzondere en niet vervulde voorwaarden, niet kan gelden als een relevante referentie voor de marktwaarde.^[62]

3.2.10 Vergelijkingstransactie

Omdat - zoals gezegd - referentietransacties vaak een belangrijke rol spelen bij het bepalen van de waarde van het onteigende, dienen deze kritisch te worden gezien op 'vergelijkbaarheid'. Een vonnis van de Rechtbank Overijssel van 21 juli 2021 illustreert dat. De rechter overweegt dat bepaalde transacties buiten beeld moeten blijven omdat in de genoemde gevallen telkens specifieke (niet marktgerelateerde) omstandigheden aan de orde waren, die een rol hebben gespeeld en bepalend waren voor de prijsvorming. Zo was sprake van bijzondere transacties in het kader van aankoop van grond, anders dan 'van boer tot boer', deels aangekocht door de overheid, een dwangpositie zoals vervanging vanwege onteigening en gedwongen hervatting van een bedrijf. Dit zijn aldus de rechtbank geen gevallen waarin de reguliere marktwaarde aan de orde is; lees een situatie waarbij geen sprake is van bijzondere omstandigheden of een dwangpositie.^[63]

3.2.11 Residuele berekening met negatief resultaat

Bij de berekening van de complexwaarde wordt vaak al dan niet in combinatie met vergelijkingstransacties teruggereken op een residuele grondwaardeberekening. De Rechtbank Den Haag zag zich gesteld voor de vraag of een negatieve uitkomst daarvan leidt tot een waarde van nihil. De rechtbank oordeelt dat dit niet het geval hoeft te zijn omdat - aldus de rechtbank - een negatief exploitatieresultaat niet betekent dat de betreffende grond voor een marktpartij geen waarde vertegenwoordigt. Ook de aanwezigheid van onverhaalbare kosten in de grondexploitatie brengt niet per definitie met zich dat de complexwaarde op nihil kan worden begroot, aldus de rechtbank.^[64]

3.2.12 Arbitraire methode

Uit een vonnis van de Rechtbank Noord-Nederland van 29 december 2021 kan worden afgeleid dat een methode van waardering buiten beschouwing dient te blijven indien de uitkomst daarvan arbitrair is. De rechter overweegt: *‘ Met betrekking tot de door de deskundige gehanteerde staffelmethode (Eerste wet van Gossen) hebben partijen aangegeven dat zij zich niet kunnen vinden in toepassing daarvan. Naar het oordeel van ook de rechtbank is deze methode te arbitrair om in dit geval te gebruiken terbepaling van de werkelijke waarde van het onteigende. De rechtbank gaat daarom voorbij aan hetgeen de deskundige en partijen daaromtrent naar voren hebben gebracht. Dit betekent dat de rechtbank in haar verdere beoordeling de vergelijkingsmethode tot haar uitgangspunt neemt. ’*^[65]

3.2.13 Kapitalisatiefactor

Bij het bepalen van de inkomensschade voor de eigenaar geldt als uitgangspunt een kapitalisatiefactor 10. Afwijken daarvan ziet men in de praktijk zelden. In een vonnis van 8 december 2021 ziet de Rechtbank Den Haag echter wel aanleiding voor een afwijking. De rechter overweegt daartoe: de deskundigen hebben ter zitting hun advies voor het naar beneden bijstellen van de kapitalisatiefactor gehandhaafd en nader toegelicht, gezien de leeftijd van de onteigende. De rechtbank constateert met deskundigen dat het voorzienbaar is dat de werkkraft van de onteigende de komende jaren zal afnemen en dat minder werk minder omzet betekent. Dit is aldus rechterbank en deskundigen alleen anders als er meer personeel wordt ingehuurd, wat leidt tot hogere kosten en afnemende opbrengsten. In plaats van de jaarlijkse afname van de schade te onderbouwen is het zuiverder om een lagere kapitalisatiefactor te hanteren, aldus de deskundigen, daarin gevolgd door de rechtbank. De rechtbank is met de deskundigen van oordeel dat in de betreffende zaak de leeftijd van de onteigende en zijn vrouw en de verwachting dat zij meer arbeidskrachten moeten inhuren in samenhang bezien voldoende aanleiding geven om af te wijken van de gebruikelijke factor 10.^[66]

3.2.14 Wederbelegging of bedrijfsmiddel

Bij het bepalen van de schadeloosstelling van een object dat niet zelf wordt gebruikt, maar wordt gebruikt om aan het object geld te verdienen, is de vraag of de onteigende aanspraak heeft op wederbeleggingskosten of aankoopkosten van een vervangend object. In een vonnis van de Rechtbank Den Haag van 13 januari 2021 vult de onteigende op beide vlakken achter het net. De rechtbank is namelijk van oordeel dat geen sprake was van een object dat enkel als duurzame belegging werd aangehouden, maar eerder van een object dat werd aangehouden met het oog op toekomstige herontwikkelingsmogelijkheden en een daarmee samenhangende waardevermeerdering. Daarom bestaat voor een vergoeding van wederbeleggingskosten geen grond. Ook voor aankoopkosten van vervangend onroerend komt de onteigende niet in aanmerking volgens de rechtbank. Redengevend daarvoor is dat - aldus de rechtbank - de onteigende niet is te beschouwen als professioneel ontwikkelaar en het onteigende voor hem geen bedrijfsmiddel is. Volgens vaste rechtspraak bestaat daarom - aldus de rechtbank - voor vergoeding voor kosten van vervangend bedrijfsmiddel geen aanleiding.^[67] Zie voor wederbeleggingskosten ook het vonnis van de Rechtbank Rotterdam van 4 augustus 2021, waarin de rechtbank ook overweegt dat de onteigende redelijkerwijs tot wederbelegging (inclusief de notariële afwikkeling) had kunnen en moeten overgaan om de verhoging van de overdrachtsbelasting per 1 januari 2021 voor te zijn.^[68] Zie over wederbeleggingskosten ook het vonnis van 29 december 2021 van de Rechtbank
^[69]

3.2.15 Verwachtingswaarde

Als per peildatum een bepaalde ontwikkeling nog onzeker is, behoeft dit niet te betekenen dat in het geheel geen rekening met enige ontwikkeling kan worden gehouden. In een vonnis van 3 maart 2021 van de Rechtbank Rotterdam oordeelt de rechter dat gelet op de structuurvisies en de in beginsel welwillende houding van de gemeente, niet kan worden uitgesloten dat een transferium met P+R overstijgende voorzieningen, bijvoorbeeld een (fastfood)eetgelegenheid, tot de mogelijkheden behoort. De rechtbank kent daarbij belang toe aan de strategische ligging van het onteigende in combinatie met de bedoeling van de gemeente om het carpoolen van de inwoners van de tot de gemeente behorende dorpen te bevorderen. In die setting is het naar het oordeel van de rechtbank realistisch om te veronderstellen dat een relatief speculatief aangelegde koper bereid zal zijn om meer te betalen voor het onteigende dan de door de deskundige geadviseerde krappe verdubbeling van de agrarische waarde van € 8,00 per m². Een verwachtingswaarde van € 17,00 per m² acht de rechtbank - zonder dat dit nader is onderbouwd - meer op zijn plaats.^[70]

3.2.16 Redelijk handelen en ondernemen (fictie over werkelijkheid?)

Bedrijfsschade; fictie of werkelijkheid, waar hecht de rechter meer waarde aan? In een vonnis van 19 mei 2021 hecht de Rechtbank Gelderland meer waarde aan de werkelijkheid. De rechter constateert dat de onteigende een hekwerk voor een bedrag van € 14.500,00 heeft laten plaatsen, ofschoon de deskundigen hiervoor slechts een bedrag van € 9.000,00 hadden begroot. De onteigende was aldus de rechtbank dus bereid het resterende bedrag zelf te betalen. Dit illustreert dat een redelijk handelend ondernemer onder de gegeven omstandigheden kennelijk een dergelijk hekwerk voor een dergelijke prijs zou laten verwezenlijken.^[71]

3.2.17 Gebleken kosten en redelijk handelende partijen

Als sprake is van herstelkosten wegens funderingsproblemen, drukken die dan volledig op de waarde? Nee, zegt de Rechtbank Rotterdam. De rechter oordeelt dat gezien moet worden of een redelijk handelend koper (in dit geval een 'buy to let koper') het gehele bedrag in mindering zal brengen op de te betalen aankoopprijs of genoeg zal nemen met een beperktere aftrek. De rechtbank volgt de deskundigen in hun standpunt dat een 'buy to let koper' de funderingsproblematiek en in het bijzonder de herstelkosten slechts voor een deel zal verdisconteren in de prijs die hij of zij voor het onteigende wil betalen. Volgens de rechtbank zal een redelijk handelend koper (in dit geval een belegger en zeker een niet risicomijdende belegger) bereid zijn de (mogelijke) funderingsproblemen te nemen voor wat deze zijn om het pand te kunnen aankopen.^[72]

3.2.18 Liquidatie of reconstructie

Bij de onteigening van een bedrijf dient de vraag zich aan of de schadeloosstelling moet worden gebaseerd op beëindiging van het bedrijf of voortzetting daarvan. Het vonnis van de Rechtbank Den Haag van 8 december 2021 geeft inzicht in de factoren die bij een dergelijke afweging een rol kunnen spelen. De rechtbank oordeelt dat liquidatie in de betreffende zaak is aangewezen omdat verplaatsing van de onderneming een grote investering vraagt en de nodige ondernemingsrisico's meebrengt. Verder is de rechtbank er niet van overtuigd geraakt dat op de peildatum geschikte verplaatsingsmogelijkheden naar bestaande vergelijkbare bouw beschikbaar waren of zouden komen. Daarbij is van belang dat het onteigende object redelijk uniek was. Het was een bedrijf aan huis bestaande uit een combinatie van kassen, bedrijfsruimten, buitenruime en koelcellen, waarmee de onteigende met relatief weinig moeite een goed bedrijfsresultaat genereerde. Een volwaardig alternatief was niet gevonden. De rechtbank volgt daarom het advies van deskundigen dat liquidatie als uitgangspunt moet worden genomen gelet op de hoge investeringen voor het geschikt maken van een ander object, het daarmee gepaard gaande ondernemersrisico, de leeftijd van de onteigende (60) en het ontbreken van een bedrijfsopvolger.^[73]

3.2.19 Rente vrijkomend kapitaal

In onteigeningsland is bij het bepalen van de rente over het vrijkomend kapitaal lange tijd uitgegaan van vaste percentages. De Rechtbank Gelderland overweegt hierover in een vonnis van 19 mei 2021 dat het vaste jurisprudentie is dat bij het bepalen van de rente over het vrijkomend kapitaal moet worden gekeken naar een belegging die wat risico en liquiditeit betreft de investering die door de onteigening verloren ging, zo dicht mogelijk benadert. Deze regel vloeit voort uit het beginsel van volledige schadeloosstelling. Voor de situatie dat herbelegging in bedrijfsmiddelen (zoals landbouwgrond) niet in aanmerking komt, geldt dat de onteigende in het algemeen zal zoeken naar een andere belegging, waarbij de verhouding tussen de voor zijn vermogenspositie van belang zijnde aspecten van liquiditeit en risico enerzijds en het voor zijn inkomenspositie belangrijke aspect van rendement anderzijds, voor hem zo gunstig mogelijk is, aldus de rechtbank. De rechtbank concludeert dat de te hanteren rente over het vrijkomende kapitaal sterk afhankelijk is van de specifieke omstandigheden van het geval. Van belang zijn immers onder meer het risico en de liquiditeit van zowel het onteigende als de vervangende investering. Het betoog van de onteigenaar dat in de rechtspraak sprake is van een bestendige lijn om bij los land te rekenen met een rentepercentage van 4%, waarvan alleen op grond van uitgebreid onderzoek en een goede motivering mag worden afgeweken, is volgens de rechtbank aldus onjuist.^[74]

3.2.20 Premie uit handen breken

Volgens vaste rechtspraak geldt als uitgangspunt dat de onteigende die als gevolg van de onteigening komt te verkeren in een situatie dat hij, vanwege de noodzaak om op korte termijn een vervangende onroerende zaak te verwerven, gedwongen is daarvoor een hogere prijs te betalen dan de werkelijke waarde, daardoor een vermogensnadeel lijdt dat voor vergoeding in aanmerking komt. Een dergelijke premie komt een onteigende slechts toe indien een vervangend object als gevolg van schaarste op korte termijn alleen maar te verkrijgen is tegen betaling van die extra premie bovenop de normale verkoopprijs. Vormt een krappe woningmarkt reden voor betalen van een premie (als al rekening is gehouden met een hogere prijs)? Dat was de vraag waarvoor de Rechtbank Rotterdam zich gesteld zag. De rechtbank beantwoordt de vraag bevestigend. Volgens de rechtbank is het betalen van een premie uit handen breken 'niet dubbelop'. Deskundigen hebben weliswaar de gegevens van de referentietransacties in het verleden vertaald naar de peildatum waarin zij de stijging van de prijzen van woningen vanwege de woningkrapte zullen hebben betrokken om de werkelijke waarde van het onteigende te kunnen bepalen, maar een koper zal om een woning daadwerkelijk te kunnen kopen vanwege de huidige overspannen woningmarkt - aldus de rechtbank - nog hoger moeten bieden dan de werkelijke waarde van een woning. Naar het oordeel van de rechtbank bestaat er, gezien de krappe situatie op de woningmarkt op de peildatum, een noodzaak om de onteigende daarom met een premie uit handen breken tegemoet te komen. Zie voor een gradueel andere benadering met eenzelfde uitkomst, het vonnis van de Rechtbank Rotterdam van 4 augustus 2021.^[75]

3.2.21 Leeftijd en hypotheek

Een onteigende wiens zaak wordt onteigend, verkrijgt geen integrale vergoeding voor die zaak, maar een gekapitaliseerde vergoeding voor aanvullende en/of hogere financieringslasten. In een zaak die speelde bij de Rechtbank Noord-Nederland stelde de onteigende dat deze niet meer in aanmerking kwam voor financiering gezien diens leeftijd. De rechtbank volgt de onteigende daarin niet. De rechter overweegt dat de onteigende beschikt over een vast inkomen en een overwaarde op zijn woning van € 72.500,00. Verder overweegt de rechtbank dat niet nader is onderbouwd dat de onteigende vanwege diens leeftijd niet meer in aanmerking zou kunnen komen voor een hypotheek en dat het realiseren van een financiering onder druk tot een hoger rentepercentage zal leiden. Gelet daarop acht de rechtbank het niet aannemelijk dat de onteigende geen hypotheek dan wel enkel een hypotheek tegen een hoog rentepercentage zou kunnen verkrijgen. Uit de overwegingen van rechtbank is af te leiden dat het feit dat er geen hypotheekadvies is gevraagd voor herfinanciering van de vervangende woning de onteigende kan worden aangerekend.^[76]

3.2.22 Vrijkomende bodembestanddelen en 'bodembestanddelen'

Als sprake is van bodembestanddelen in het onteigende die zonder de onteigening niet gewonnen zouden kunnen worden, dient de rechter bij de beoordeling van de vraag of ter zake van bodembestanddelen een vergoeding toekomt aan de onteigende, na te gaan hoe groot het voordeel zou zijn waarop een willekeurige eigenaar die de bodembestanddelen zou willen en mogen winnen en op economisch verantwoorde wijze zou exploiteren, gelet op de verkoopprijzen en de met het winnen gemoeide kosten, zou mogen rekenen. De vraag die daarbij kan rijzen is: wat is het uitgangspunt voor de commerciële winning? De Rechtbank Overijssel overweegt in een vonnis van 21 juli 2021 dat rekening gehouden moet worden met de feiten en omstandigheden welke bepalend zijn voor de activiteit van de onteigenaar bij de uitvoering van het werk waarvoor onteigend wordt, aangezien dat werk en de uitvoering ervan de voorwaarde vormen, van de vervulling van welke voorwaarde de mogelijkheid tot realisering van de in het te onteigenen goed aanwezige latente meerwaarde afhankelijk is. In hun advies waren deskundigen uitgegaan van een andersoortig werk. Daarom volgt de rechtbank het advies niet.^[77] Volgens de rechtbank kan - althans zo begrijpen wij het vonnis - de winning niet gerealiseerd worden zonder een damwand die onderdeel is van het werk en aldus resteert er volgens de rechtbank geen voordeel voor de onteigenaar. In lijn met de bodembestanddelen opperde een onteigende de creatieve gedachte dat na onteigening bomen gerooid konden worden en dat dit voor de onteigenaar een voordeel zou opleveren. De Hoge Raad volgt de onteigende niet in deze gedachte en acht het oordeel van de rechtbank op dit punt juist. De rechtbank heeft aldus de Hoge Raad terecht geoordeeld dat de waarde van de bomen - net als bij winbare bodembestanddelen - is opgenomen in de waarde van het landgoed zelf.^[78]

3.2.23 Nadeel verschil voorschot en schadeloosstelling

Bij vervroegde onteigening krijgt de onteigende een voorschot en eerst enige tijd later de volledige schadeloosstelling. Als de laatste hoger is dan het voorschot, dan heeft de onteigende recht op de schade over de gemiste schadeloosstelling. In dat kader stelde een onteigende in een zaak die werd behandeld door de Rechtbank Rotterdam dat aanspraak bestond uit het daadwerkelijke nadeel gelegen in een optelsom van gemiste huurinkomsten doordat het niet mogelijk was om binnen zes maanden na de peildatum een vervangend object te verwerven. Gelet op de specifieke omstandigheden van het geval en met name gezien het feit dat het voorschot minder dan de helft van de uiteindelijke schadeloosstelling bedraagt, moet het nadeel volgens de rechtbank worden begroot naar de waarde van het gemiste genot. Het gemiste genot bestaat in dit geval uit het verlies van huurinkomsten. De rechtbank stelt voorop dat van de onteigende als redelijk handelend belegger mocht worden verwacht dat deze het voorschot zou aanwenden voor de aankoop van een nieuw appartement en niet maanden lang zou afwachten hoeveel hoger de definitieve schadeloosstelling zou uitvallen. Vanwege het lage voorschot kan de onteigende, aldus de rechter, vanaf vier maanden na de peildatum feitelijk slechts inkomsten van één nieuwe huurder ontvangen en pas vanaf vier maanden na het vonnis en de toekenning van de definitieve schadeloosstelling inkomsten van een tweede huurder. De opmerking van de deskundigen tijdens het pleidooi dat de onteigende tijdelijk ander vermogen had kunnen aanwenden om eerder een tweede appartement te kopen, kan op zichzelf juist zijn, maar een dergelijke rechtsplicht rust niet op de onteigende aldus de rechtbank. De rechtbank oordeelt verder dat het niet meteen kunnen beschikken over de volledige schadeloosstelling te meer nadelig is omdat de prijs van vervangende objecten na de peildatum met ongeveer 1% per maand is gestegen. Ook dit nadeel moet volgens de rechtbank worden gecompenseerd.^[79]

3.2.24 Proceskosten

Als uitgangspunt geldt dat de door een partij in het onteigeningsgeding gemaakte (preprocessuele) kosten^[80] en proceskosten voor volledige vergoeding in aanmerking komen indien en voor zover het ten minste redelijk was die kosten te maken en indien en voor zover die kosten binnen een redelijke omvang zijn gebleven. Er is een trend waarneembaar waarbij dit onderdeel in diverse vonnissen aan hoeveelheid tekst de overhand lijkt te krijgen. Blijkbaar zien onteigenaars steeds meer aanleiding om zonder enige terughoudendheid de kosten ter discussie te stellen. Wij signaleren dit en laten het aan de lezer over om de vraag te beantwoorden of dit een wenselijke ontwikkeling is. Omdat sprake is van een veelal feitelijke beoordelingen met een grote mate van vrijheid voor de rechter, volgt onderstaand een kort overzicht van argumenten die wel of geen aanleiding kunnen zijn voor een korting op de daadwerkelijk gemaakte kosten:^[81]

1. Dat een partij in het ongelijk is gesteld als het gaat om een noodzaakverweer, maakt niet dat de kosten van het verweer in die fase van de procedure als onredelijk moeten worden gekwalificeerd.^{[82],[83]}
2. Het feit dat de nota ter descende, de reactie op het conceptrapport van deskundigen en de pleitnota bijzonder bondig zijn en van betekenisvolle werkzaamheden in het voortraject niet is gebleken, kan reden zijn voor matiging. Ook het inschakelen van meerdere advocaten kan reden zijn voor matiging.^[84]
3. Dat een advocaat een specialist is op het gebied van het onteigeningsrecht kan meebrengen dat deze geacht moet worden goed op de hoogte te zijn van de juridische implicaties van een zaak als de onderhavige en kan de rechter brengen tot matiging om dat naar diens oordeel redelijkerwijs veel minder uren nodig zouden zijn geweest dan gedeclareerd.^[85]
4. Van de onteigende mag worden verwacht dat deze de proportionaliteit in acht neemt. De Rechtbank Gelderland overweegt daartoe dat in het onteigeningsrecht uitgangspunt is dat de volledige proceskosten van de onteigende - waaronder kosten van de door hem ingeschakelde deskundige - worden vergoed, maar dat dit niet wegneemt dat van de onteigende en zijn rechtshelpers wordt verwacht dat zij bij hun inzet het beginsel van proportionaliteit in acht nemen. Dat geldt zeker als geen sprake is van een omvangrijke onteigeningszaak en evenmin technisch ingewikkelde vraagstukken aan de orde zijn gekomen.^[86]
5. Inwerkuren die nodig zijn indien een advocaat met zwangerschapsverlof gaat, kunnen redelijkerwijs niet op een cliënt worden verhaald en komen niet voor vergoeding in aanmerking. Ook het inzetten van twee - ieder op zich gekwalificeerde - advocaten kan aanleiding tot matiging zijn. Dit geldt met name indien door twee advocaten aanzienlijke tijd is geschreven om zich het dossier en nieuwe (financiële) stukken eigen te maken en om aan (dezelfde) processtukken te werken.^[87]
6. De complexiteit van de zaak kan reden zijn voor matiging van kosten.^[88]
7. In redelijkheid gevoerd overleg en gemaakte reizen komen voor vergoeding in aanmerking.^[89]
8. Rechtbankdeskundigen vervullen een andere rol dan een partijdeskundige en dit maakt dat een partijdeskundige soms (relatief) meer uren zal besteden om deze rol te vervullen. De kosten van rechtbankdeskundigen vormen aldus geen graadmeter voor wat redelijk is.^[90]
9. Vergoeding door een rechtsbijstandsverzekeraar is geen reden voor matiging.^[91]
1. Een hoog uurtarief op zich behoeft nog geen reden te vormen voor matiging.^[92]
- 0.
1. Het inschakelen van twee adviseurs kan een reden vormen voor matiging.^[93] Dit geldt ook als het
1. inschakelen van twee adviseurs op zichzelf redelijk is. In dat geval kan een taakverdeling aangewezen zijn.^[94]

3.2.25 Eigen kosten

De Rechtbank Limburg wijst voor wat betreft eigen kosten op een vaste lijn in de rechtspraak^[95] dat eigen inspanningen door onteigenden niet voor vergoeding in aanmerking komen. Dat de onteigende heeft besloten om ingeschakelde deskundigen werk uit handen te nemen, wordt aangemerkt als een eigen (ondernemers)beslissing en niet een noodzakelijk onteigeningsgevolg. Deze kosten blijven daarom voor eigen rekening.^[96] De vraag is of dit standpunt onderhand, mede gezien ook het arrest van de Hoge Raad van 17 juni 2022, geen bijstelling behoeft.^[97]

Voetnoten

- [1] Mr. H.X. Botter en mr. E.W.J. de Groot zijn beiden advocaat en A.C.M. Romme-van de Riet is jurist. Zij zijn allen verbonden aan AKD N.V.
- [2] Brief van Minister de Jonge, kenmerk 2022-0000555058.
- [3] Van belang is dat er onder de huidige onteigeningswet al kan worden begonnen met een titel IIA-onteigening als er een ontwerpversie van het besluit dat de planologisch grondslag vormt ter inzage heeft gelegen. Onder de vigeur van de Omgevingswet zal daarentegen moeten worden gewacht totdat sprake is van een vastgesteld planologisch besluit. Daarnaast bestaat de verwachting dat meer grondeigenaren gebruik zullen maken van de mogelijkheid om tot en met de hoogste bestuursrechter te procederen dan dat er thans cassatie wordt ingesteld.
- [4] Overigens gaat de wetgever er in de wetsgeschiedenis wel van uit dat kan worden onteigend op basis van een tracébesluit. Zie: [Kamerstukken II 2018/19, 35133, nr. 3](#), p. 224. Het huidige gebruik kan wel worden uitgesloten als de gemeente het tracébesluit zou verwerken in het omgevingsplan. Daar hebben gemeenten echter vele jaren de tijd voor.
- [5] Een tracébesluit geldt in de toekomst als een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Zie: artikel 4.47 Invoeringswet Omgevingswet. Het huidige gebruik kan wel worden uitgesloten als de gemeente het tracébesluit zou verwerken in het omgevingsplan. Daar hebben gemeenten echter vele jaren de tijd voor. Zie: artikel 4.51 Invoeringswet Omgevingswet.
- [6] 1 januari 2021 t/m 1 januari 2022.
- [7] KB 30 maart 2021, nr. 2021000624, *Stcrt.* 2021, nr. 19277 (*onteigeningsplan N346 Schakel Achterhoek - A1*).
- [8] KB 21 januari 2021, nr. 2021000085, *Stcrt.* 2021, nr. 6149 (*onteigeningsplan Retailpark Belvédère*). Bij titel IIA (infrastructuuronteigeningen) wordt deze eis niet gesteld. Zie bijvoorbeeld: KB 21 mei 2021, nr. 2021000955, *Stcrt.* 2021, nr. 34564 (*herinrichting N270*).
- [9] KB 27 september 2021, nr. 2021001649, *Stcrt.* 2021, nr. 46066 (*onteigeningsplan Natuurgebied Westelijke Langstraat*).
- [10] KB 7 april 2021, nr. 2021000691, *Stcrt.* 2021, nr. 22559 (*verlegging van de N241*).
- [11] KB 8 november 2021, nr. 2021002188, *Stcrt.* 2021, nr. 47943 (*onteigening voor het project A2 structurele verbreding Het Vonderen-Kerensheide*).
- [12] KB 12 mei 2021, nr. 2021000905, *Stcrt.* 2021, nr. 28181 (*onteigeningsplan Monnickendam - Galgeriet 2019*).
- [13] KB 12 mei 2021, nr. 2021000904, *Stcrt.* 2021, nr. 28175 (*Onteigeningsplan Spierdijk - Woningbouwplan Spierland*).
- [14] KB 21 mei 2021, nr. 2021000955, *Stcrt.* 2021, nr. 34564 (*herinrichting N270*).
- [15] KB 12 mei 2021, nr. 2021000904, *Stcrt.* 2021, nr. 28175 (*Onteigeningsplan Spierdijk - Woningbouwplan Spierland*).
- [16] KB 21 mei 2021, nr. 2021000955, *Stcrt.* 2021, nr. 34564 (*herinrichting N270*).
- [17] KB 26 november 2020, nr. 2020002425, *Stcrt.* 2021, nr. 1185 (*onteigeningsplan Foodpark Veghel 2016*), E.W.J. de Groot is als advocaat van Meierijstad bij deze zaak betrokken.

- [18] KB 8 november 2021, nr. 2021002188, *Stcrt.* 2021, nr. 47943 (onteigening voor het project A2 structurele verbreding Het Vonderen-Kerensheide).
- [19] KB 21 januari 2021, nr. 202100085, *Stcrt.* 2021, nr. 6149 (onteigeningsplan Retailpark Belvédère).
- [20] KB 12 mei 2021, nr. 2021000905, *Stcrt.* 2021, nr. 28181 (onteigeningsplan Monnickendam - Galgeriet 2019).
- [21] KB 26 november 2020, nr. 2020002425, *Stcrt.* 2021, nr. 1185 (onteigeningsplan Foodpark Veghel 2016).
- [22] KB 21 januari 2021, nr. 2021000085, *Stcrt.* 2021, nr. 6149 (onteigeningsplan Retailpark Belvédère).
- [23] KB 26 november 2020, nr. 2020002425, *Stcrt.* 2021, nr. 1185 (onteigeningsplan Foodpark Veghel 2016); KB 27 september 2021, nr. 2021001649, *Stcrt.* 2021, nr. 46066 (onteigeningsplan Natuurgebied Westelijke Langstraat).
- [24] KB 27 september 2021, nr. 2021001649, *Stcrt.* 2021, nr. 46066 (onteigeningsplan Natuurgebied Westelijke Langstraat).
- [25] KB 21 november 2017, nr. 2017002002, *Stcrt.* 2018, nr. 196 (Gennep); Zie ook: KB 14 mei 2018, nr. 2018000845, *Stcrt.* 2018, nr. 29031 (onteigeningsplan De Bulders).
- [26] KB 26 november 2020, nr. 2020002425, *Stcrt.* 2021, nr. 1185 (onteigeningsplan Foodpark Veghel 2016), KB 12 mei 2021, nr. 2021000905, *Stcrt.* 2021, nr. 28181 (onteigeningsplan Monnickendam - Galgeriet 2019).
- [27] KB 30 april 2021, nr. 2021000865, *Stcrt.* 2021, nr. 26670 (onteigening voor verruiming van de rivier de Maas).
- [28] Rb. Noord-Holland 10 februari 2021, ECLI:NL:RBNHO:2021:1239.
- [29] Rb. Noord-Holland 18 augustus 2021, ECLI:NL:RBNHO:2021:6970.
- [30] Rb. Noord-Holland 10 februari 2021, ECLI:NL:RBNHO:2021:1239.
- [31] Rb. Noord-Holland 14 juli 2021, ECLI:NL:RBNHO:2021:5855.
- [32] Rb. Noord-Holland 18 augustus 2021, ECLI:NL:RBNHO:2021:6970.
- [33] Rb. Den Haag 28 januari 2021, ECLI:NL:RBDHA:2021:1632.
- [34] Rb. Gelderland 1 september 2021, ECLI:NL:RBGEL:2021:5951.
- [35] HR 1 oktober 2021, ECLI:NL:HR:2021:1421.
- [36] HR 1 oktober 2021, ECLI:NL:HR:2021:1421.
- [37] HR 1 oktober 2021, ECLI:NL:HR:2021:1426.
- [38] Rb. Noord-Holland 10 februari 2021, ECLI:NL:RBNHO:2021:1239.
- [39] Rb. Noord-Holland 13 januari 2021, ECLI:NL:RBNHO:2021:261.
- [40] Rb. Den Haag 13 januari 2021, ECLI:NL:RBDHA:2021:330.
- [41] Rb. Den Haag 8 december 2021, ECLI:NL:RBDHA:2021:14261.
- [42] Rb. Noord-Nederland 2 juni 2021, ECLI:NL:RBNNE:2021:5682.

- [43] Rb. Noord-Holland 14 juli 2021, ECLI:NL:RBNHO:2021:5855.
- [44] Rb. Noord-Holland 13 januari 2021, ECLI:NL:RBNHO:2021:261.
- [45] HR 16 juli 2021, ECLI:NL:HR:2021:1173.
- [46] Rb. Den Haag 13 januari 2021, ECLI:NL:RBDHA:2021:330.
- [47] Rb. Rotterdam 4 augustus 2021, ECLI:NL:RBROT:2021:7689.
- [48] Rb. Den Haag 13 januari 2021, ECLI:NL:RBDHA:2021:330.
- [49] HR 15 januari 2021, ECLI:NL:HR:2016:25.
- [50] HR 19 juli 2021, HR 19 juli 2019, ECLI:NL:HR:2019:1246.
- [51] Rb. Noord-Nederland 26 mei 2021, ECLI:NL:RBNNE:2021:2021. H.X. Botter is als advocaat van ProRail bij deze zaak betrokken.
- [52] Rb. Den Haag 13 januari 2021, ECLI:NL:RBDHA:2021:330.
- [53] Rb. Den Haag 13 januari 2021, ECLI:NL:RBDHA:2021:330.
- [54] Rb. Den Haag 8 december 2021, ECLI:NL:RBDHA:2021:14157.
- [55] Rb. Den Haag 8 december 2021, ECLI:NL:RBDHA:2021:14259.
- [56] Rb. Den Haag 13 januari 2021, ECLI:NL:RBDHA:2021:330.
- [57] Rb. Den Haag 13 januari 2021, ECLI:NL:RBDHA:2021:330.
- [58] Rb. Den Haag 13 januari 2021, ECLI:NL:RBDHA:2021:330.
- [59] Rb. Den Haag 13 januari 2021, ECLI:NL:RBDHA:2021:330.
- [60] Rb. Den Haag 13 januari 2021, ECLI:NL:RBDHA:2021:330.
- [61] Rb. Noord-Holland 13 januari 2021, ECLI:NL:RBNHO:2021:261.
- [62] Rb. Den Haag 13 januari 2021, ECLI:NL:RBDHA:2021:330.
- [63] Rb. Overijssel 21 juli 2021, ECLI:NL:RBOVE:2021:3188.
- [64] Rb. Den Haag 13 januari 2021, ECLI:NL:RBDHA:2021:330.
- [65] Rb. Noord-Nederland 29 december 2021, ECLI:NL:RBNNE:2021:5393.
- [66] Rb. Den Haag 8 december 2021, ECLI:NL:RBDHA:2021:14261.
- [67] Rb. Den Haag 13 januari 2021, ECLI:NL:RBDHA:2021:330.
- [68] Rb. Rotterdam 4 augustus 2021, ECLI:NL:RBROT:2021:7689.
- [69] Rb. Noord-Nederland 29 december 2021, ECLI:NL:RBNNE:2021:5393.
- [70] Rb. Rotterdam 3 maart 2021, ECLI:NL:RBROT:2021:1805. E.W.J. de Groot is als advocaat bij deze zaak betrokken.

- [71] Rb. Gelderland 19 mei 2021, ECLI:NL:RBGEL:2021:2634.
- [72] Rb. Rotterdam 4 augustus 2021, ECLI:NL:RBROT:2021:7699.
- [73] Rb. Den Haag 8 december 2021, ECLI:NL:RBDHA:2021:14261.
- [74] Rb. Gelderland 19 mei 2021, ECLI:NL:RBGEL:2021:2634.
- [75] Rb. Rotterdam 4 augustus 2021, ECLI:NL:RBROT:2021:7689.
- [76] Rb. Noord-Nederland 26 mei 2021, ECLI:NL:RBNNE:2021:2021.
- [77] Rb. Overijssel 21 juli 2021, ECLI:NL:RBOVE:2021:3188.
- [78] HR 16 juli 2021, ECLI:NL:HR:2021:1173.
- [79] Rb. Rotterdam 4 augustus 2021, ECLI:NL:RBROT:2021:7699.
- [80] Rb. Noord-Nederland 2 juni 2021, ECLI:NL:RBNNE:2021:5682.
- [81] Rb. Noord-Nederland 2 juni 2021, ECLI:NL:RBNNE:2021:5682.
- [82] Rb. Overijssel 21 juli 2021, ECLI:NL:RBOVE:2021:3188.
- [83] Rb. Noord-Nederland 26 mei 2021, ECLI:NL:RBNNE:2021:2021.
- [84] Rb. Rotterdam 4 augustus 2021, ECLI:NL:RBROT:2021:7689 en Rb. Rotterdam, 4 augustus 2021, ECLI:NL:RBROT:2021:7690.
- [85] Rb. Rotterdam 4 augustus 2021, ECLI:NL:RBROT:2021:7707.
- [86] Rb. Gelderland 6 oktober 2021, ECLI:NL:RBGEL:2021:5345.
- [87] Rb. De Haag 8 december 2021, ECLI:NL:RBDHA:2021:14259.
- [88] Rb. Rotterdam 3 maart 2021, ECLI:NL:RBROT:2021:1805.
- [89] Rb. Noord-Nederland 26 mei 2021, ECLI:NL:RBNNE:2021:2021.
- [90] Rb. Noord-Nederland 26 mei 2021, ECLI:NL:RBNNE:2021:2021.
- [91] Rb. Noord-Nederland 2 juni 2021, ECLI:NL:RBNNE:2021:5682.
- [92] Rb. Amsterdam 22 september 2021, ECLI:NL:RBAMS:2021:5530.
- [93] Rb. Den Haag 8 december 2021, ECLI:NL:RBDHA:2021:14157.
- [94] Rb. Den Haag 8 december 2021, ECLI:NL:RBDHA:2021:14261.
- [95] Vgl. HR 3 januari 2001, ECLI:NL:HR:2001:AA9973, r. o . 3.4.1. en 3.4.2 en Rb. Limburg 25 maart 2020, ECLI:NL:RBLIM:2020:3026, r.o. 2.27 en 2.28.
- [96] Rb. Den Haag 13 januari 2021, ECLI:NL:RBDHA:2021:330.
- [97] HR 17 juni 2022, ECLI:NL:HR:2022:874.