

# ECLI:NL:RBAMS:2013:7060

Instantie	Rechtbank Amsterdam
Datum uitspraak	26-06-2013
Datum publicatie	25-10-2013
Zaaknummer	HA ZA 10-1410
Rechtsgebieden	Civiel recht
Bijzondere kenmerken	Eerste aanleg - enkelvoudig
Inhoudsindicatie	onteigening, waardedrukkend effect verhuur?, waardering overblijvende
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl

## Uitspraak

—

---

vonnis

### **RECHTBANK AMSTERDAM**

Afdeling privaatrecht

zaaknummer / rolnummer: C/13/457736 / HA ZA 10-1410

### **Vonnis van 26 juni 2013**

in de zaak van

#### **DE STAAT DER NEDERLANDEN,**

zetelend te 's-Gravenhage,

eiser,

advocaat mr. A. de Snoo,

tegen

**[naam advocaat]** , advocaat te Amsterdam, in zijn hoedanigheid van derde voor **[naam 1]** (wonende te [woonplaats 1], Turkije),  
gedaagde,  
advocaat mr. drs. I.M.C.A. Reinders Folmer.

Partijen zullen hierna De Staat en [naam 1] worden genoemd.

## **1 De procedure**

1.1. Het verder verloop van de procedure blijkt uit:

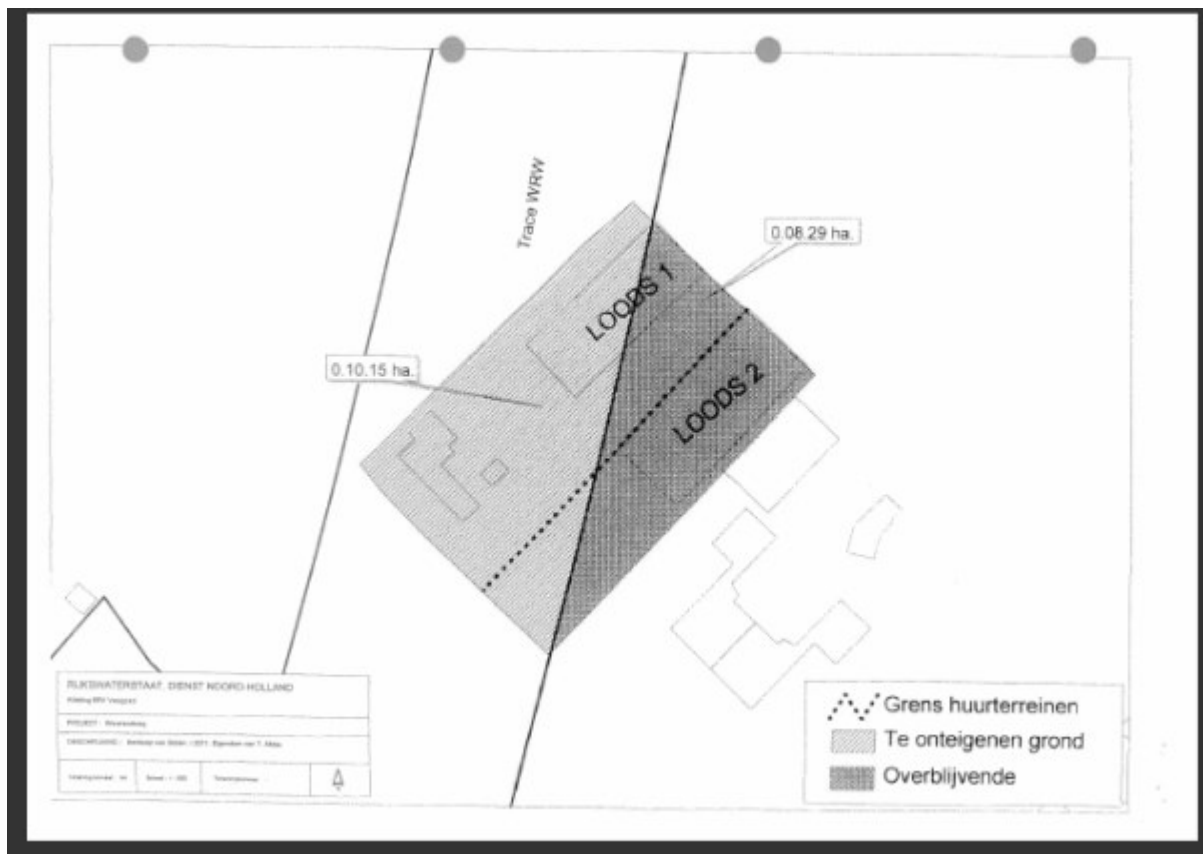
- het vonnis van 9 juni 2010 en de daarin genoemde stukken, waarbij de vervroegde onteigening met betrekking tot na te noemen perceel is uitgesproken en een rechter-commissaris en drie deskundigen zijn benoemd;
- de brief van [naam 1] van 14 september 2010 met het afschrift van waardebepaling van de door [naam 1] benaderde deskundige, [naam 2];
- het proces-verbaal van onteigeningsdecente en notawisseling, gehouden op 17 september 2010 en de daarin genoemde stukken;
- de brief van 20 september 2010 van [naam 1] met bijlagen;
- het ontwerpadvies van deskundigen van 13 oktober 2011 (en de daarin genoemde stukken), met bijlagen;
- de brief van 23 april 2012 van De Staat met bijlagen;
- het advies van deskundigen van 23 augustus 2012 (en de daarin genoemde stukken), met bijlagen;
- de brief van 16 oktober 2012 van [naam 1] met een afschrift van de factuur van [naam 2];
- het proces-verbaal van het op 10 december 2012 gehouden pleidooi en de daaraan gehechte pleitnota zijdens De Staat;
- de brief van 20 december 2012 van [naam 1], met de opgave van de kosten voor juridische en deskundige bijstand;
- de brief van 21 december 2012 van [naam 3] met de opgave van de kosten van de deskundigen;
- de brief van 8 januari 2013 van De Staat;
- de akte naar aanleiding van de kostenopgaven van 9 januari 2013 van De Staat.

1.2. Ten slotte is wederom vonnis bepaald.

## **2 De feiten**

2.1. De voornoemde onteigening heeft betrekking op een gedeelte ter grootte van 10 are en 15 centiare van het perceel kadastraal bekend als [naam perceel], zoals nader aangegeven op de bij koninklijk besluit van 23 december 2009 behorende grondplankaart.

De grens tussen de onteigende grond en de overblijvende grond loopt min of meer diagonaal door het midden van het perceel. Zie de schematische weergave.



2.2. [naam 1] is eigenaar van het perceel. Op het perceel staan twee loodsen en een stacaravan. Loods 1 met bijbehorende grond is verhuurd aan [naam 4] en [naam 5]. Loods 2 met bijbehorende grond is verhuurd aan [naam 6]. Op beide terreinen drijven huurders een garagebedrijf dat zich bezig houdt met de ver- en inkoop van tweedehands autos en met reparatie en sloop van autos.

De Staat heeft met alle genoemde huurders over de schadeloosstelling overeenstemming bereikt.

2.3. In voornoemd vonnis van 9 juni 2010 is het op de uiteindelijke schadeloosstelling aan [naam 1] te betalen voorschot bepaald op 230.945,50. Het vonnis is op 12 oktober 2010 in de openbare registers ingeschreven.

2.4. Op 23 augustus 2012 hebben de deskundigen hun definitieve rapport uitgebracht. Zij hebben daarin geadviseerd dat aan [naam 1] behoort te worden toegelegd een bedrag aan waarde van 304.800,- , te vermeerderen met 3% samengestelde rente per jaar over ( 304.800,- minus het voorschot van 230.945,50 =) 73.854,50 vanaf 12 oktober 2010 tot de dag van dit vonnis.

De deskundigen zijn bij de berekening van de schadeloosstelling uitgegaan van de waarde naar huidig gebruik, de waardevermindering van het overblijvende en de verloren huuropbrengst van de caravan.

### 3 De beoordeling van de reacties op het advies

#### De Staat

3.1. De Staat heeft ter gelegenheid van het pleidooi gesteld dat nog enkele punten resteren waarin het advies van deskundigen onjuist of onvolledig is.

In de eerste plaats stelt De Staat daartoe dat de waarde van het onteigende lager zou moeten uitvallen, nu over de verhuurde periode van 12 oktober 2010 tot 1 mei 2011 niet uitgegaan is van de werkelijke lagere huurstream, maar van de getaxeerde huurstream, hetgeen een verschil maakt van 5.240,- en onterecht een premie van 20.000,- door deskundigen op de waarde is gehanteerd, omdat het onteigende voor eigen gebruik kon worden aangekocht. Anders dan deskundigen menen, stelt De

Staat dat het huurvrij maken juist kosten met zich brengt en dus nimmer tot waardeverhoging zou kunnen leiden.

Verder stelt De Staat dat de berekening van de waardevermindering van het overblijvende niet inzichtelijk is gemaakt en dat deskundigen bij de berekening ten onrechte uit zijn gegaan van verminderde bereikbaarheid. Door het aanleggen van een verharding ten behoeve van de ontsluiting is deze juist verbeterd.

Voorts hebben deskundigen de saneringskosten onjuist berekend, doordat zij van een te hoog rentepercentage zijn uitgegaan, te weten 5,5% in plaats van 2,5% en bij de berekening van de saneringskosten in de toekomst geen rekening hebben gehouden met de stijging van de kosten in de toekomst.

Tot slot stelt De Staat dat voorzien is in een hoogwaardige erfafscheiding en in een nieuwe ontsluiting van het overblijvende, welk voordeel dient te worden geëlimineerd.

*[naam 1]*

3.2. kan zich verenigen met het definitieve advies van deskundigen.

*De beoordeling*

3.3. De rechtbank volgt de deskundigen in de door hen vastgestelde huurwaarde. Anders dan De Staat meent volgt uit de toelichting van deskundigen niet dat zij het bedrag van 5.240,-- marginaal vinden, maar het drukkende effect van de op de peildatum lagere huur dan de huurwaarde. De denkbeeldige koper kan, volgens deskundigen, immers vanaf de datum van aankoop opzegging gebruiken als drukmiddel om een huurverhoging te bewerkstelligen. Daarmee is bedoeld dat de koper in staat wordt geacht om zelf de daadwerkelijke huur over de periode van 12 oktober 2010 tot 1 mei 2011 in overeenstemming te brengen met de getaxeerde huurwaarde, zodat de omstandigheid dat de daadwerkelijke huur lager was, een zeer beperkt waardedrukkend effect heeft, althans in ieder geval niet zo groot is als het verschil tussen de daadwerkelijke huur en de getaxeerde huurwaarde.

Ook ten aanzien van de premie volgt de rechtbank de deskundigen. De omstandigheid dat De Staat kosten heeft gemaakt om per direct de huurders uit te kopen, maakt niet dat de denkbeeldige koper ook kosten dient te maken bij beëindiging van de huurovereenkomsten. Vaststaat dat de huurders huurovereenkomsten voor de duur van één jaar hebben gesloten. Tegen het einde van de huurperiode zijn deze contracten kosteloos opzegbaar, zodat is te voorzien dat een koper, zo hij wil, het perceel binnen afzienbare tijd huurvrij kan maken. De rechtbank kan de deskundigen volgen in hun oordeel dat deze omstandigheid waardeverhogend werkt.

3.4. Hoewel deskundigen, zoals De Staat terecht stelt, geen specifieke berekening hebben gemaakt ten aanzien van de waarde van het overblijvende, hebben zij voldoende gemotiveerd welke elementen zij hebben betrokken in hun taxatie en op welke wijze zij het uiteindelijke bedrag hebben berekend om hen daarin te kunnen volgen. Zo hebben zij toegelicht dat op het overblijvende een ander soort loods staat dan op het onteigende en dat de oppervlakten van de twee loodsen niet op dezelfde wijze waardebepalend zijn, maar dat zij verder ten aanzien van het overblijvende dezelfde uitgangspunten hebben gebruikt als in de berekening van het onteigende.

Verder kan de rechtbank de deskundigen volgen in de vaststelling dat loods 2 op het overblijvende vanwege de ongelukkige vorm van het terrein moeilijk bereikbaar is, hetgeen een waardeverminderend effect heeft. Dat de ontsluiting van het overblijvende naar de openbare weg is verbeterd, doet daaraan niet af.

3.5. Ter zitting hebben deskundigen toegelicht dat ten aanzien van de saneringskosten een rentepercentage is gehanteerd van 5,5% omdat uitgegaan wordt van het gemiddelde van de in de komende tien jaar te verwachten rente over geleend geld. Dit verklaart voldoende dat dit rentepercentage hoger ligt dan het rentepercentage dat gehanteerd wordt over het nog niet uitgekeerde gedeelte van het bedrag aan schadeloosstelling dat moet worden toegelegd. De rechtbank volgt deskundigen dan ook op dit punt. Ook de bezwaren van De Staat tegen de gehanteerde, in de

toekomst gelijkblijvende, saneringskosten, hebben de deskundigen ter zitting weggenomen. Tegenover het betoog van deskundigen dat, nu het verleden dit heeft uitgewezen, te verwachten is dat nieuwe technieken in de toekomst kostendrukkend zullen zijn, heeft De Staat geen feiten en omstandigheden aangevoerd, zodat de rechtbank de deskundigen ook op dit punt zal volgen.

3.6. Anders dan De Staat stelt kan de plaatsing van het hekwerk en het aanleggen van verharding, die een nieuwe ontsluitingsweg zal bieden voor het overblijvende, niet betrokken worden in de schadeloosstelling. De schadeloosstelling wordt immers berekend door de waarde de onteigening weggedacht vast te stellen. De door De Staat genoemde waardeverhogende factoren zijn juist gevolgen van de onteigening.

3.7. De slotsom is dat, zoals door deskundigen is geadviseerd, aan [naam 1] wegens schadeloosstelling zal worden toegelegd:

Waarde 245.000,--

Vergoeding waardevermindering overblijvende 43.000,--

Bijkomende schade (stacaravan) 16.800,--

Totaal 304.800,--

3.8. [naam 1] heeft de kosten van juridische en deskundige bijstand bij brief van 20 december 2012 nader toegelicht. De kosten van juridische bijstand ([naam 7]) komen uit op 7.499,25 exclusief btw en de kosten van deskundige bijstand op 7.500,-- exclusief btw. Met De Staat wordt, zonder nadere toelichting, die ontbreekt van de zijde van [naam 1], ervan uitgegaan, dat [naam 1] als ondernemer de btw kan verrekenen, zodat deze kosten van in totaal 14.999,25 exclusief btw zullen worden toegelegd.

3.9. De Staat maakt bezwaar tegen de door de deskundigen opgevoerde kosten ad 31.220,13 en stelt daartoe dat de kosten de toets van de dubbele redelijkheid niet kunnen doorstaan omdat de kosten te hoog zijn. Bovendien wordt de deskundigen verweten dat enkel een specificatie van de kosten van [naam 3] is overgelegd en niet van de andere deskundigen.

3.10 De rechtbank is van oordeel dat de kosten van de deskundigen de dubbele redelijkheidstoets kunnen doorstaan. De drie deskundigen hebben in totaal iets meer dan 100 uur in rekening gebracht; hetgeen de rechtbank gezien onder meer de inhoud van het ontwerpadvies, de reacties daarop van partijen en het daarop gevolgde definitieve advies; naast de descente en het pleidooi, niet bovenmatig voorkomt. De kosten van de deskundigen zijn derhalve toewijsbaar.

#### **4 De beslissing**

De rechtbank

- bepaalt de aan [naam 1] toekomende schadeloosstelling wegens de onteigening van een gedeelte ter grootte van 10 are en 15 centiare van het perceel kadastraal bekend als [naam perceel], zoals nader aangegeven op de bij koninklijk besluit van 23 december 2009 behorende grondplankaart op 304.800,-- (zegge: driehonderdvierduizend achthonderd euro), te vermeerderen met 3 % samengestelde rente per jaar over een bedrag van (304.800,-- - 230.945,50 =) 73.854,50 vanaf 12 oktober 2010 tot 26 juni 2013, alsmede te vermeerderen met de wettelijke rente over het aldus verkregen totaal vanaf 26 juni 2013 tot aan de voldoening;

- veroordeelt De Staat om aan [naam 1] te betalen 73.854,50 (zegge: drieenzeventigduizend achthonderdvierenvijftig euro en vijftig eurocent), vermeerderd met 2,5 % samengestelde rente per jaar over dit bedrag vanaf 12 oktober 2010 tot 26 juni 2013, alsmede vermeerderd met de wettelijke rente

over het aldus verkregen totaal vanaf 26 juni 2013 tot aan de voldoening;

- wijst aan als dagblad waarin door de griffier dit vonnis in uittreksel zal worden gepubliceerd: Het Parool;

- verwijst de De Staat in de kosten van het geding, aan de zijde van [naam 1] tot op heden begroot op van 14.999,25 excl. BTW aan salaris advocaat en deskundige en 1.188,-- aan verschotten;

- verwijst De Staat in de kosten van deskundigen tot op heden begroot op 31.220,13 incl. BTW.

Dit vonnis is gewezen door mr. W.A.H. Melissen, mr. J. Thomas en mr. L. van Berkum en in het openbaar uitgesproken op 26 juni 2013.