ECLI:NL:RBROT:2021:7707

Instantie	Rechtbank Rotterdam
Datum uitspraak	04-08-2021
Datum publicatie	27-09-2021
Zaaknummer	C/10/601693 / HA ZA 20-757
Rechtsgebieden	Civiel recht
Bijzondere kenmerken	Eerste aanleg - meervoudig
Inhoudsindicatie	onteigening. schadeloosstelling: premie uit handen breken? wederbeleggingskosten, huurderving vóór en na de peildatum. Matiging kosten van juridische bijstand en overige deskundige bijstand.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl

Uitspraak

—

---

vonnis

RECHTBANK ROTTERDAM

Team handel en haven

zaaknummer / rolnummer: C/10/601693 / HA ZA 20-757

Vonnis van 4 augustus 2021

in de zaak van

de publiekrechtelijke rechtspersoon
GEMEENTE ROTTERDAM,
zetelend te Rotterdam,
eiseres,
advocaat mr. J.S. Procee te Den Haag,

tegen

1. **[naam gedaagde 1]** in zijn hoedanigheid van derde als bedoeld in artikel 20 Onteigeningswet (hierna: Ow) voor [naam 1] (hierna: [naam 1]),

kantoorhoudende te [plaatsnaam],
gedaagde,
advocaat [naam gedaagde 1] te [plaatsnaam],

2. **BELEGGINGSMAATSCHAPPIJ NIEUW GUINEA B.V.**,

gevestigd te Rotterdam,
gedaagde,
advocaat mr. J.P. van den Berg te den Haag,

3. **[naam gedaagde 2]**,

wonende te [woonplaats gedaagde 2],
gedaagde,
niet verschenen,

4. **[naam gedaagde 3]**,

wonende te [woonplaats gedaagde 3],
gedaagde,
niet verschenen,

5. de publiekrechtelijke rechtspersoon

GEMEENTE ROTTERDAM,
zetelend te Rotterdam,
gedaagde,
advocaat mr. M.K.L. Berkvens te Den Haag.

Partijen zullen hierna de gemeente, [naam gedaagde 1], Nieuw Guinea B.V., ([naam gedaagde 2] en [naam gedaagde 3] tezamen) [gedaagden 2+3] en de gemeente als gedaagde genoemd worden.

1. De procedure

1.1. Het verloop van de procedure blijkt uit:

- het tussenvonnis van de rechtbank van 23 september 2020 (hierna: het tussenvonnis) en de daaraan ten grondslag liggende processtukken;
- het proces-verbaal van de plaatsopneming door de deskundigen op 2 december 2020;
- het concept deskundigenbericht;
- het definitieve deskundigenbericht van 8 april 2021 en de daarin vermelde stukken van partijen;
- de brief van 28 april 2021 van de gemeente, met bijlage;
- de opgave van juridische kosten en kosten van andere deskundige bijstand van Nieuw Guinea B.V., met producties;
- de opgave van kosten van de rechtbankdeskundigen;
- de akte overlegging producties van Nieuw Guinea B.V.;
- de op 11 mei 2021 gehouden pleidooien en de daarbij overgelegde pleitaantekeningen;
- de akte deskundigenkosten van de gemeente;
- de antwoordakte deskundigenkosten van Nieuw Guinea B.V., met productie;
- akte vermeerdering kosten van de gemeente.

1.2. Ten slotte is vonnis bepaald.

2. De verdere beoordeling

Inleiding

2.1. De rechtbank stelt vast dat, gelet op de huidige stand van zaken in deze procedure, alleen nog de schadeloosstelling ten behoeve van Nieuw Guinea B.V. aan de orde is. Nieuw Guinea B.V. was voorafgaand aan de onteigening eigenares van de appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Charlois, sectie [sectie], complexaanduiding [nummer], index A1, A2, A3 en A6. In het tussenvonnis heeft de rechtbank de vervroegde onteigening uitgesproken van onder meer deze appartementsrechten en het voorschot op de schadeloosstelling van Nieuw Guinea B.V. vastgesteld op 468.000,00.

Het definitieve deskundigenrapport

2.2. De deskundigen hebben in hun definitieve rapport de aan Nieuw Guinea B.V. toekomende schadeloosstelling begroot op 694.070,00. Dit bedrag is als volgt opgebouwd:

- waarde van het onteigende 556.000,00
- waardevermindering van het overblijvende nihil
- premie uit handen breken 55.600,00
- wederbeleggingskosten 61.200,00
- huurderving 21.270,00
- financieringskosten <u>nihil</u>
- totaalbedrag schadeloosstelling 694.070,00

De waarde van het onteigende

2.3. De waarde van het onteigende is door de deskundigen begroot op 556.000,00.

2.4. Het tussenvonnis is op 9 december 2020 in de daartoe bestemde openbare registers ingeschreven. Bij de begroting van de schadeloosstelling zal dan ook van die datum als peildatum worden uitgegaan.

2.5. Op de peildatum gold voor de appartementsrechten A1, A2, A3 en A6 het bestemmingsplan Mijnkintbuurt fase 1 van de gemeente Rotterdam (hierna: het bestemmingsplan). Dit plan voorziet in de herstructurering van een woongebied in de Tarwewijk te Rotterdam-Zuid, te weten de woonblokken en bedrijfsruimten tussen de Spruytstraat, de Polslandstraat, de Mijnkintbuurtstraat en de Bas Jungeriusstraat, inclusief de woonblokken aan de Wuysterstraat.

2.5.1. In het daarvóór geldende bestemmingsplan Tarwewijk hadden deze appartementsrechten de bestemming Wonen en gold een maximale bouwhoogte van drie bouwlagen.

2.6. De deskundigen zijn bij hun advies uitgegaan van het volgende:

- bij de waardering van het onteigende moet het bestemmingsplan (en de realisatie daarvan op onder meer het onteigende) worden weggedacht;
- bij de waardering van het onteigende moet worden uitgegaan van de op de peildatum geldende bestemming wonen;
- bij de waardering van het onteigende moet de negatieve invloed van de leegstand, die het gevolg is van de (naderende) uitvoering van het bestemmingsplan, worden geëlimineerd;
- bij de waardering van het onteigende speelt de complexwaarde geen rol;
- bij de waardering van het onteigende is uitgegaan van verhuurde staat van de appartementen op de peildatum;
- bij de waardering van het onteigende is uitgegaan van een zogenaamde buy to let koper (een koper die onroerend goed koopt om dat vervolgens te verhuren);
- de door (partijen en) de deskundigen vermelde huur- en koopreferentietransacties (bijlage 5 bij het deskundigenrapport);

De deskundigen begroten de waarde van de appartementsrechten op de peildatum op:

- 135.000,00 (45 m² x 3.000,00 per m²) voor appartementsrecht A1 ([adres 1]);
- 135.000,00 (45 m² x 3.000,00 per m²) voor appartementsrecht A2 ([adres 2]);
- 135.000,00 (45 m² x 3.000,00 per m²) voor appartementsrecht A3 ([adres 3]);
- 151.000,00 (53 m² x 2.960,78 per m²) voor appartementsrecht A6 ([adres 4]).

2.7. Door geen van partijen is (nog langer) bezwaar gemaakt tegen het door de deskundigen uitgebrachte advies over de waarde van het onteigende.

2.8. De rechtbank neemt het advies van de deskundigen over de waarde van het onteigende en de daaraan ten grondslag liggende motivering over. Niet gebleken is dat de deskundigen van onjuiste feiten zijn uitgegaan, dat zij van belang zijnde feiten over het hoofd hebben gezien of dat zij hun kennis, ervaring en intuïtie onjuist hebben toegepast. De rechtbank stelt de waarde van het onteigende daarom vast op 556.000,00.

Waardevermindering van het overblijvende

2.9. De deskundigen hebben gerapporteerd dat er geen schade wegens waardevermindering van het overblijvende is. Er is geen sprake van overblijvende, want alle appartementsrechten zijn onteigend.

2.10. Door geen van partijen is bezwaar gemaakt tegen het standpunt van de deskundigen. De rechtbank acht het advies op dit punt juist en neemt dit over. De rechtbank stelt dan ook vast dat er geen schade is vanwege waardevermindering van het overblijvende.

Bijkomende schade

Premie uit handen breken

De deskundigen

2.11. Volgens de deskundigen komt Nieuw Guinea B.V. een premie uit handen breken toe van 55.600,00, dat is 10% van de waarde van het onteigende. Daarbij wordt ervan uitgegaan dat Nieuw Guinea B.V. gezien de krapte in de markt na de peildatum zes maanden nodig heeft om vervangende beleggingsobjecten aan te kopen. Alleen bij het toekennen van een dergelijke premie zal Nieuw Guinea B.V. in staat zijn om binnen die termijn boven de biedingen van andere gegadigden uit te komen en vervangende objecten aan te kopen.

Tijdens de mondelinge behandeling hebben de deskundigen nader toegelicht dat hier strikt genomen geen sprake is van een situatie waarop de in de rechtspraak bedoelde premie uit handen breken ziet en dat zij in hun rapport vooral tot uitdrukking hebben willen brengen dat sprake is van een zodanige krapte op de woningmarkt dat overbieden noodzakelijk is om vervangende objecten aan te kunnen kopen. Het wettelijke uitgangspunt van volledige schadeloosstelling brengt mee dat aan Nieuw Guinea B.V. een hoger bedrag dan de waarde van het onteigende moet worden toegekend om haar in staat te stellen objecten aan te kopen waarmee een vergelijkbaar rendement kan worden behaald als met het onteigende, zo stellen de deskundigen.

Standpunt gemeente

2.12. De gemeente stelt zich op het standpunt dat een premie als door de deskundigen geadviseerd alleen is bedoeld voor eigenaars, in het bijzonder agrariërs, die op korte termijn in de nabije omgeving vervangende grond moeten verwerven om hun schade te beperken. Anders dan bijvoorbeeld een agrariër is een belegger niet aan een bepaalde locatie gebonden. Daarnaast is er geen schaarste aan vergelijkbare objecten. Uit het bij brief van 28 april 2021 in het geding gebrachte rapport van [naam 2] blijkt dat per kwartaal alleen al in de gemeente Rotterdam tussen de 500 en 600 appartementen worden verkocht (grafiek 1, bladzijde 4). Bovendien gaat het er niet om dat Nieuw Guinea B.V. hoe dan ook vier appartementsrechten moet kunnen kopen, het gaat om het kunnen behalen van een vergelijkbaar rendement. Ter gelegenheid van het pleidooi heeft [naam 2] opgemerkt dat bij een recente controle van het aanbod in de regio Rotterdam op Funda 144 appartementen van rond de 150.000,00 te koop stonden en 1096 appartementen in die prijscategorie zijn verkocht. In de optiek van [naam 2] moet een belegger prima in staat worden geacht om zonder premie uit handen breken vervangende appartementen te verwerven. Volgens de gemeente zijn er op de vastgoedmarkt ook andere mogelijkheden om binnen korte tijd een renderende aankoop van een beleggingsobject te kunnen doen, zoals horeca- en kantoorpanden. Verder heeft Nieuw Guinea B.V. als professionele belegger meerdere opties om met het vermogen een gelijkwaardig rendement te behalen, zoals op de beurs beleggen en beleggen in vastgoedfondsen. Zij hoeft zich dus niet te beperken tot de aankoop van vervangend vastgoed.

Het kan zo zijn dat een koper de vraagprijs moet overbieden, maar dan wordt in feite de marktwaarde van de woning geboden en is geen sprake van een premie uit handen breken. Wanneer voldoende aanbod voorhanden is en de locatie niet uitmaakt, rechtvaardigt de wens om snel te kunnen handelen evenmin een premie uit handen breken. Hierbij is van belang dat Nieuw Guinea B.V. een professionele belegger in vastgoed is en van haar verwacht mag worden dat zij zich als zodanig opstelt en voortvarend te werk gaat.

Standpunt Nieuw Guinea B.V.

2.13. Nieuw Guinea B.V. weerspreekt het betoog van de gemeente, sluit zich aan bij de benadering van de deskundigen en verzoekt de rechtbank dienovereenkomstig te beslissen.

Oordeel rechtbank

2.14. Met de gemeente is de rechtbank van oordeel dat een premie uit handen breken van oudsher en volgens vaste rechtspraak (bijvoorbeeld HR 16 april 2004, ECLI:NL:HR:2004:AO2283) ziet op de agrariër die vervangende grond moet verwerven in de nabije omgeving van zijn boerderij om de omrijschade te beperken en zijn of haar bedrijf voort te kunnen zetten. Met het begrip uit handen breken wordt tot uitdrukking gebracht dat de agrariër feitelijk grond moet zien te bemachtigen die niet te koop is, althans niet op de markt wordt aangeboden. Dit leidt ertoe dat hij of zij voor de aankoop

van vervangende grond meer moet betalen dan die grond eigenlijk waard is. Van een daarmee vergelijkbare situatie is hier geen sprake, wat de deskundigen gelet op hun nadere toelichting tijdens de pleidooien op zichzelf ook niet betwisten.

2.15. Het vorenstaande laat onverlet dat de gemeente niet gemotiveerd weerspreekt dat er in de huidige woningmarkt regelmatig meer wordt geboden dan de vraagprijs om kans te maken de hoogste bieder te zijn en de woning te verkrijgen. Dit wordt ook bevestigd door het rapport van [naam 2], waaruit immers volgt dat de verkoopprijs van appartementen in Rotterdam in het vierde kwartaal van 2020 (waarin de peildatum ligt) gemiddeld 2 tot 3% hoger was dan de vraagprijs (grafiek 2, bladzijde 5).

2.16. Tijdens het pleidooi hebben de deskundigen toegelicht dat Nieuw Guinea B.V., anders dan [naam 2] menen, een bestendige beleggingsportefeuille met vastgoed in de Rotterdamse regio beheert. Nieuw Guinea B.V. kiest als verhuurder bewust voor sociale huurprijzen en in die prijsklasse is sprake van een grote krapte op de markt. Volgens deskundigen is het voor Nieuw Guinea B.V. niet mogelijk om appartementen te bemachtigen door enkel de vraagprijs te bieden.

De rechtbank volgt de deskundigen in hun standpunt dat er in de huidige economische situatie geen reële andere beleggingsmogelijkheden zijn waarmee tegen een vergelijkbaar risico een vergelijkbaar rendement kan worden behaald als met het aankopen van onroerend goed met het oog op verhuur. De gemeente heeft haar stelling over het bestaan van dergelijke alternatieven onvoldoende onderbouwd.

De rechtbank ziet in de situatie op de vastgoedmarkt op de peildatum voldoende grond om Nieuw Guinea B.V., in lijn met de strekking van het advies van de deskundigen, een schadeloosstelling toe te kennen die haar redelijkerwijs in staat moet stellen ondanks deze krapte binnen een redelijke termijn vervangend onroerend goed aan te kopen. De rechtbank ziet aanleiding om in dit verband aan te sluiten bij het rapport van [naam 2], waaruit volgt dat de verkoopprijs van appartementen in Rotterdam in het vierde kwartaal van 2020 (waarin de peildatum valt) gemiddeld 2 tot 3% hoger was dan de vraagprijs. De juistheid van deze gegevens is door Nieuw Guinea B.V. en de deskundigen niet weersproken. De gemeente stelt voorts terecht dat Nieuw Guinea B.V. niet is gebonden aan beleggen in Rotterdam, al acht de rechtbank het gelet op de samenstelling van haar beleggingsportefeuille niet onredelijk dat Nieuw Guinea B.V. primair zoekt naar vervangend onroerend goed in Rotterdam en omgeving. De deskundigen stellen en partijen weerspreken niet dat de situatie op de woningmarkt in de omgeving van Rotterdam niet wezenlijk anders is dan die in Rotterdam. Gelet op al het voorgaande zal de rechtbank bij de vaststelling van de schadeloosstelling een opslag van 3% op de waarde van de appartementsrechten hanteren, wat neerkomt op 16.680,00. Aan de opmerking van de gemeente dat, als er overboden moet worden, dit (simpelweg) betekent dat de marktwaarde hoger is, gaat de rechtbank voorbij. Als deze visie juist zou zijn, komt Nieuw Guinea B.V. net zo goed dit aanvullende bedrag aan schadeloosstelling toe, zij het onder een andere noemer.

Wederbeleggingskosten

De deskundigen

2.17. De deskundigen menen dat Nieuw Guinea B.V. een redelijk belang heeft bij aankoop van een vervangend beleggingsobject, nu de onteigende appartementen zijn aan te merken als een duurzame belegging. Nieuw Guinea B.V. zal bij aankoop van vervangende beleggingsobjecten in 2021 rekening moeten houden met een tarief voor de overdrachtsbelasting van 8% en met 2% aan kosten van de notaris, het kadaster en een aankoopmakelaar. De kosten van wederbelegging stellen de deskundigen vast op 10% van de koopsom van het vervangende onroerend goed.

Standpunt gemeente

2.18. Volgens de gemeente kan Nieuw Guinea B.V. geen aanspraak maken op vergoeding van wederbeleggingskosten. Haar beleggingsportefeuille geeft aanleiding te veronderstellen dat zij, gelet op de verkoop van een aantal appartementsrechten in 2001, de appartementsrechten aanhield als een handelsportefeuille en in dat geval komt haar geen vergoeding toe van de wederbeleggingskosten (vergelijk HR 18 september 1996, NJ 1997/40 en HR 16 juli 1990, NJ 1991/722). Een eventueel hoog

rendement is al verdisconteerd in de waarde en is op zichzelf onvoldoende reden om te concluderen dat er een gerechtvaardigd belang is om te herbeleggen in onroerende zaken. Er zijn andere beleggingen mogelijk waarmee een vergelijkbaar rendement kan worden behaald. Van persoonlijke omstandigheden die maken dat Nieuw Guinea B.V. moet herbeleggen in onroerend zaken is geen sprake (vergelijk HR 8 juli 1986, NJ 1987/434). Evenmin heeft Nieuw Guinea B.V. deze belegging nodig om in het levensonderhoud van haar bestuurders te voorzien.

Voor zover de rechtbank van oordeel is dat Nieuw Guinea B.V. wel aanspraak kan maken op vergoeding van wederbeleggingskosten is een vergoeding van 4% toereikend, waaronder 2% overdrachtsbelasting. Nieuw Guinea B.V. moe(s)t namelijk in staat worden geacht om vóór de verhoging van de overdrachtsbelasting per 1 januari 2021 vervangend onroerend goed aan te kopen.

Standpunt Nieuw Guinea B.V.

2.19. Nieuw Guinea B.V. heeft aangevoerd dat zij als duurzame belegger moet worden aangemerkt. De appartementen waren een duurzame belegging en maakten deel uit van haar Rotterdamse vastgoedportefeuille. De inkomsten uit verhuur vormen een aanvulling op de inkomsten van (de bestuurders van) Nieuw Guinea B.V.. Als gevolg van de onteigening moet zij vervangende beleggingsobjecten aankopen om huurinkomsten te kunnen realiseren. Het criterium is niet of Nieuw Guinea B.V. zonder de beleggingsopbrengsten in het levensonderhoud van haar bestuurders kan voorzien, maar of zij een redelijk belang heeft bij herbelegging in onroerend goed.

Oordeel rechtbank

2.20. Volgens vaste jurisprudentie kan een particulier (daaronder begrepen een particulier die belegt via een rechtspersoon) in geval van onteigening alleen aanspraak maken op vergoeding van een vervangend object indien hij of zij het onteigende object aanhield als duurzame belegging en hij of zij een redelijk belang heeft bij herbelegging van de vergoeding van de waarde van het onteigende in een vervangende onroerende zaak (vergelijk HR 15 december 2017, ECLI:NL:HR:2017:3107). Van een duurzame belegging is sprake indien het onteigende object (en eventuele andere onroerende zaken) door de particulier als duurzame, lange-termijnbelegging wordt aangehouden, en dus niet met het oog op verkoop of als onderdeel van een wisselend bestand van onroerende zaken (HR 28 mei 1997, NJ 1998/298).

2.21. De rechtbank volgt de deskundigen in hun opvatting dat de onteigende appartementen als duurzame belegging kwalificeren. Nieuw Guinea B.V. heeft deze appartementen in 1981 gekocht en sindsdien verhuurd. De beleggingsportefeuille biedt geen aanknopingspunten om te veronderstellen dat het hier een handelsportefeuille betreft. De arresten waar de gemeente aan refereert, zien op een andere situatie, te weten beleggen in onroerende zaken om daarmee te handelen, terwijl Nieuw Guinea B.V. belegt om rendement te behalen als aanvulling op haar inkomsten op de lange termijn. De deskundigen hebben tijdens het pleidooi uiteengezet dat Nieuw Guinea B.V. in staat moet worden gesteld een vergelijkbaar rendement te behalen. De Hoge Raad gaat uit van een qua risico en liquiditeit vergelijkbare belegging. De rechtbank is van oordeel dat niet van Nieuw Guinea B.V. kan worden verlangd dat zij, zoals gemeente tijdens het pleidooi heeft aangevoerd, bijvoorbeeld gaat herbeleggen op de beurs of in vastgoedfondsen. Aandelen hebben een hoger risicoprofiel en leveren niet een stabiel periodiek rendement op en dat geldt, zij het wat betreft het risicoprofiel in mindere mate, ook voor obligaties. De rechtbank is dan ook van oordeel dat Nieuw Guinea B.V. een redelijk belang heeft bij herbelegging van de vergoeding van de waarde van de appartementen in vervangende onroerende zaken.

Het betoog van de gemeente dat Nieuw Guinea B.V. onvoldoende informatie heeft verstrekt over de samenstelling van haar beleggingsportefeuille en daarmee over de vraag of zij een duurzame belegger is, zodat aanvullend onderzoek (bijvoorbeeld aan de hand van belastingaangiften) in de rede ligt, volgt de rechtbank niet. Nieuw Guinea B.V. heeft opgave gedaan van de samenstelling van haar beleggingsportefeuille en de gemeente heeft geen concrete aanwijzingen gesteld van de onjuistheid of onvolledigheid van die opgave. Geen rechtsregel verzet zich ertegen dat de deskundigen vervolgens

uitgaan van de gedane opgave en afzien van nader onderzoek. De rechtbank ziet evenmin grond voor verder onderzoek.

Niet valt in te zien dat Nieuw Guinea B.V. tussen 9 en 31 december 2020 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. Een lager percentage aan wederbeleggingskosten, zoals door de gemeente voorgestaan, is dan ook niet aan de orde. De rechtbank stelt de vergoeding voor de wederbeleggingskosten vast op 10% van (556.000,00 plus 16.680,00), dat is 57.268,00.

Huurderving

De deskundigen

2.22. De deskundigen hebben in hun rapport toegelicht dat Nieuw Guinea B.V. huurinkomsten zal derven in de periode tussen (a) de voortijdige beëindiging van de huurovereenkomsten per 1 juli 2020 (appartementsrecht A6) dan wel 1 september 2020 (appartementsrechten A1, A2 en A3) en (b) de aanvang van de verhuur van de aan te kopen vervangende objecten. De voortijdige beëindiging van de huurovereenkomsten is een direct en uitsluitend gevolg van de aanstaande onteigening. Verder gaan de deskundigen uit van een periode van zes maanden vanaf de peildatum voor de aankoop van vervangende objecten en één maand voor het zoeken van nieuwe huurders. Nieuw Guinea B.V. heeft in deze maanden geen lasten als eigenaar/verhuurder van de appartementen. Deze lasten worden door deskundigen vastgesteld op 100,00 per maand. Wegens huurderving komt Nieuw Guinea B.V. volgens de deskundigen toe:

- voor appartementsrecht A1 een bedrag van 469,00 per maand (vanaf september 2020 tot en met juni 2021);
- voor appartementsrecht A2 een bedrag van 449,00 per maand (vanaf september 2020 tot en met juni 2021);
- voor appartementsrecht A3 een bedrag van 465,00 per maand (vanaf september 2020 tot en met juni 2021);
- voor appartementsrecht A6 een bedrag van 620,00 per maand (vanaf juli 2020 tot en met juni 2021).

In totaal komt Nieuw Guinea B.V. een bedrag van 21.270,00 aan huurderving toe.

Standpunt gemeente

2.23. Volgens de gemeente kan Nieuw Guinea B.V. geen aanspraak maken op vergoeding van huurderving.

Vóór de peildatum niet, omdat de huurders er zelf voor hebben gekozen om eerder uit de appartementen te vertrekken. De gemeente verwijst in dit verband naar de tussen haar en de huurders gesloten huurbeëindigingsovereenkomsten. De (beweerdelijk) gederfde huur vóór de peildatum kwalificeert niet als een rechtstreeks en noodzakelijk gevolg van de onteigening en van een vergoeding kan dan geen sprake zijn.

Na de peildatum niet, omdat uit het rapport van [naam 2] volgt dat er voldoende aanbod van appartementen in Rotterdam en de regio Rijnmond is om op korte termijn vervangende appartementen te verwerven. Een zoekperiode van zes maanden vanaf de peildatum voor de aankoop van vervangende appartementen en één maand voor het zoeken van nieuwe huurders, zoals de deskundigen adviseren, is niet aan de orde.

Verder meent de gemeente dat het door [naam 2] berekende voordeel dat Nieuw Guinea B.V. heeft, nu zij de te verwerven appartementen tegen marktconforme huurprijzen kan verhuren en zo meer huuropbrengsten per maand kan genereren dan zij had kunnen doen als de onteigening niet had plaatsgevonden en de huurders waren blijven zitten. Deze meeropbrengsten wegen ruimschoots op tegen de huurderving. Aangezien het om gelijksoortige voor- en nadelen van de onteigening gaat, het gaat immers steeds om huurinkomsten, mogen deze posten tegen elkaar worden weggestreept, aldus de gemeente.

Standpunt Nieuw Guinea B.V.

2.24. Nieuw Guinea B.V. weerspreekt het standpunt van de gemeente, sluit zich aan bij de benadering van de deskundigen en verzoekt de rechtbank dienovereenkomstig te beslissen. Zij benadrukt dat het volgen van de redenering van de gemeente zou betekenen dat zij een lagere schadeloosstelling ontvangt omdat zij sociale huurprijzen rekent, wat volgens haar niet redelijk zou zijn.

Oordeel rechtbank

2.25. De rechtbank volgt de deskundigen in hun opvatting dat de voortijdige beëindiging van de huurovereenkomsten van het onteigende een direct en uitsluitend gevolg is geweest van de onteigening. Er is immers geen aanleiding om te veronderstellen dat de huurders ook waren vertrokken (althans dat ook sprake zou zijn geweest van leegstand) als de onteigening niet had plaatsgevonden. Dat de gemeente en de huurders huurbeëindigingsovereenkomsten hebben gesloten is een omstandigheid die Nieuw Guinea B.V. niet regardeert; zij was hier niet bij betrokken en heeft op basis van die overeenkomsten ook geen vergoeding ontvangen.

2.26. De huurderving over de periode tussen de voortijdige beëindiging van de huurovereenkomsten en de peildatum komt daarom voor vergoeding in aanmerking. De rechtbank acht het advies over de huurderving over de periode vóór de peildatum, zoals de deskundigen dat in hun rapport hebben gemotiveerd, juist en neemt dit over. Overeenkomstig het advies van de deskundigen wordt de huurderving vóór de peildatum vastgesteld op 7.249,00.

Voor zover het standpunt van de gemeente zo moet worden begrepen dat de huurderving vóór de peildatum kan worden goedgemaakt door aan de huurder(s) van de vervangende objecten een hogere huur te vragen, volgt de rechtbank dit standpunt niet. Volgens vaste rechtspraak hoeft de onteigende voorafgaand aan de peildatum geen schadebeperkende maatregelen te treffen. In dat licht bezien ziet de rechtbank geen grond voor het oordeel dat Nieuw Guinea B.V. geen recht heeft op vergoeding van de huurderving vóór de peildatum, omdat zij na de peildatum alsnog een schadebeperkende maatregel zou kunnen treffen in de vorm van het vragen van een hogere huur aan haar nieuwe huurder(s).

2.27. Ten aanzien van de huurderving na de peildatum volgt de rechtbank het standpunt van de gemeente dat Nieuw Guinea B.V. deze binnen een redelijke termijn volledig kan compenseren door aan haar nieuwe huurder(s) een (meer) marktconforme huur te vragen. De huurderving na de peildatum is daarom geen voor vergoeding in aanmerking komende schade. De rechtbank stelt vast dat Nieuw Guinea B.V. niet betwist dat zij de huurderving na de peildatum binnen een redelijke termijn volledig kan inlopen door het vragen van hogere huren. Zij kiest er echter bewust voor om sociale huren te vragen. Die keuze mag Nieuw Guinea B.V. zeker maken. Anders dan Nieuw Guinea B.V. stelt, is het echter niet onredelijk dat de gevolgen van deze eigen keuze voor haar rekening komen. Gelet hierop zal de rechtbank de huurderving over de periode na de peildatum vaststellen op nihil.

2.28. Het voorgaande leidt ertoe dat de rechtbank de vergoeding voor de totale huurderving vaststelt op 7.249,00.

Financieringskosten/negatieve rente

2.29. Volgens de deskundigen is er geen aanleiding of noodzaak om een deel van de aankoopprijs/-prijzen extern te financieren, zodat er geen sprake zal zijn van financieringsschade voor Nieuw Guinea B.V.. Met de vergoeding voor de waarde van het onteigende plus de geadviseerde premie uit handen breken zal Nieuw Guinea B.V. in staat zijn vervangende verhuurobjecten te verwerven.

2.30. Door geen van partijen is (nog langer) bezwaar gemaakt tegen het standpunt van de deskundigen. De rechtbank acht het advies over deze post juist en neemt dit over, zij het dat de rechtbank niet uitgaat van een premie uit handen breken maar van een opslag (zie 2.16). In de omstandigheid dat die opslag lager is dan de door de deskundigen geadviseerde premie ziet de rechtbank onvoldoende grond voor een ander oordeel over de financieringskosten. De rechtbank stelt de vergoeding van deze kosten daarom vast op nihil.

Belastingschade

2.31. De deskundigen gaan er vooralsnog van uit dat dat er voor Nieuw Guinea B.V. als gevolg van de onderhavige onteigening geen belastingschade zal zijn.

2.32. Ter gelegenheid van de pleidooizitting is van de zijde van Nieuw Guinea B.V. naar voren gebracht dat er sprake van belastingschade kan zijn wanneer zij niet binnen drie jaar na voldoening van de schadeloosstelling tot herinvestering overgaat.

2.33. Met de gemeente en de deskundigen is de rechtbank van oordeel dat, mocht Nieuw Guinea B.V. toch belastingschade lijden, de gemeente overeenkomstig de regels van de Ow en de daarop gebaseerde rechtspraak deze belastingschade aan haar zal vergoeden. Voor een vergoeding van (mogelijke) belastingschade op dit moment bestaat geen grond. Behoudens wat ter zitting door [naam 5] is verklaard, ontbreekt daarvoor iedere toelichting en onderbouwing.

Conclusie schadeloosstelling

2.34. De totale schadeloosstelling bedraagt, afgezien van de kosten van juridische bijstand en andere deskundige bijstand, 637.197,00. De gemeente dient dit bedrag onder aftrek van het betaalde voorschot van 468.000,00 aan Nieuw Guinea B.V. te voldoen. Dit komt neer op (637.197,00 min 468.000,00 is) 169.197,00.

Rente

2.35. Nieuw Guinea B.V. heeft voorts schade geleden doordat zij een deel van de haar toekomende schadeloosstelling pas later ontvangt. Immers, het aan haar toegekende voorschot is lager dan de schadeloosstelling waarop zij recht heeft. Deze schade wordt in de rechtspraak in de regel begroot op basis van een marktconforme rente. Gesteld noch gebleken is dat in dit geval wegens bijzondere omstandigheden een andere benadering aangewezen is. De deskundigen adviseren uit te gaan van een rente van 0,5% (samengesteld) per jaar. De rechtbank acht dit advies juist en neemt dit over.

2.36. Het voorschot is bepaald op 468.000,00. Over het verschil met de toegekende schadeloosstelling komt aan Nieuw Guinea B.V. rente toe vanaf 9 december 2020 (peildatum) tot heden. Daarnaast heeft Nieuw Guinea B.V. op grond van artikel 55 lid 3 Ow vanaf heden recht op de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW over het per saldo te betalen bedrag.

Kosten Nieuw Guinea B.V.

Inleiding

2.37. Nieuw Guinea B.V. vraagt om vergoeding van haar kosten van juridische bijstand en overige deskundige bijstand. Zij heeft daartoe overgelegd:

- de facturen van mr. Van den Berg voor een totaalbedrag van 66.494,48 inclusief BTW en 54.954,12 exclusief BTW;
- de facturen (inclusief kosten schadeloosstellingspleidooi) van [naam 3] van [naam bedrijf] (hierna: [naam 3]) voor een totaalbedrag van 29.971,55 inclusief BTW en 24.769,88 exclusief BTW;
- de factuur van Van Amstel Nederveen B.V.(hierna: Van Amstel Nederveen) van 2.041,88 inclusief BTW en 1.687,50 exclusief BTW;
- de factuur van Baljon van 295,00 inclusief BTW en 243,80 exclusief BTW;
- de factuur van Hooft & Mooij Makelaardij O.Z. B.V. (hierna: H&M Makelaardij) van 995,00 inclusief BTW en 822,31 exclusief BTW.

2.38. Vast is komen te staan dat Nieuw Guinea B.V. de in rekening gebrachte BTW over de kosten van juridische en andere deskundige bijstand niet kan verrekenen, zodat de bij haar in rekening gebrachte BTW voor vergoeding in aanmerking komt. De rechtbank rekent hierna dan ook met bedragen inclusief BTW.

Standpunt gemeente

2.39. De gemeente acht de door Nieuw Guinea B.V. gemaakte kosten met betrekking tot de onteigeningsprocedure niet redelijk. De opgevoerde juridische en andere deskundige kosten zijn, gelet op de aard en de omvang van de zaak, in algemene zin te hoog en dienen te worden gematigd. De gemeente stelt zich op het standpunt dat van mr. Van den Berg als specialist met een daarbij behorend uurtarief mag worden verwacht dat hij in zowel de preprocessuele als de processuele fase efficiënt en prudent zijn werkzaamheden verricht. De omvang van de kosten geeft daarvan geen blijk. Gelet op de in de voorfase gevoerde onderhandelingen, de schriftelijk uitgewisselde standpunten en een niet (uitgebreide) schadeloosstellingsberekening of onderbouwing zijn de in rekening gebrachte veertig uren bovenmatig. Hetzelfde geldt voor de 110 in rekening gebrachte uren in de gerechtelijke procedure. Met een korte conclusie van antwoord, de voorbereiding en het bijwonen van de descente en het pleidooi en de korte reactie op het conceptrapport van de deskundigen hoeft redelijkerwijs geen 110 uren aan werkzaamheden gemoeid te zijn. Ook het aantal uren dat is besteed aan e-mails en interne (telefonische) overleggen (53) is niet redelijk. Dit aantal laat zich niet verklaren door de discussie over de premie uit handen breken en is, gegeven de expertise van mr. Van den Berg in het onteigeningsrecht, redelijkerwijs niet nodig. In dit verband heeft de gemeente verwezen naar een aantal uitspraken (noot 3 van bladzijde 5 van haar akte deskundigenkosten).

Gegeven de beperkte rol die voor [naam 3] als taxateur in de processuele fase was weggelegd en de aan de orde zijnde juridische discussie over de bijkomende schades is 127 uur voor zijn werkzaamheden niet nodig. Van de drieënzeventig uur die [naam 3] in rekening brengt voor overleg met Nieuw Guinea B.V. en mr. Van den Berg per e-mail en telefoon zijn de relevantie en noodzaak niet aangetoond. Dit aantal uren is allerminst redelijk te noemen. De bijdrage van [naam 3] ten behoeve van het pleidooi, het raadplegen van Funda en het bellen van een aantal collega-makelaars rechtvaardigt niet de in rekening gebrachte acht uur. Bovendien is een matiging van het uurtarief van [naam 3] aangewezen. Voor een taxateur met ervaring in het onteigeningsrecht maar zonder expertise daarin volstaat een uurtarief van 150,00.

De kosten van Van Amstel Nederveen, Baljon en H&M Makelaardij van in totaal 3.331,88 komen volgens de gemeente niet voor vergoeding in aanmerking, omdat er geen reden is voor de inzet van drie taxateurs/makelaars en de discussie tussen partijen vooral de bijkomende schades betreft en niet zozeer de waarde van het onteigende. De verwervingskosten van vervangend vastgoed zijn al verdisconteerd in de wederbeleggingskosten.

Een vergoeding voor de kosten van mr. Van den Berg van 39.969,93 en een vergoeding voor de kosten van [naam 3] van 9.075,00 is volgens de gemeente redelijk.

Standpunt Nieuw-Guinea B.V.

2.40. Volgens Nieuw Guinea B.V. komen haar kosten van juridische en andere deskundige bijstand volledig voor vergoeding in aanmerking, omdat de opstelling van de gemeente in de procedure kostenverhogend heeft gewerkt. Anders dan de gemeente stelt, heeft de discussie tussen partijen zich wel degelijk toegespitst op de waarde van de appartementen. De gemeente bood aanvankelijk veel minder geld voor de appartementsrechten en heeft die aanbiedingen meermalen verhoogd. Vervolgens waren er discussies over de bijkomende schades. Vanwege die discussies en de ontwikkelingen op de (Rotterdamse) woningmarkt was veelvuldig overleg tussen Nieuw Guinea B.V., Van Amstel Nederveen (vanaf 2017), mr. Van den Berg (vanaf 2018) en [naam 3] (vanaf 2020) nodig om adequaat te kunnen reageren op de door de gemeente ingenomen standpunten. Ook het conceptrapport van de deskundigen moest zorgvuldig worden bestudeerd en besproken. Het rapport van [naam 3] is een schadeloosstellingsrapport met een uitvoerige onderbouwing van de waarde van de appartementen en de bijkomende schades en is dus veel meer dan een alleen taxatierapport. Dat [naam 3] een uurtarief hanteert van 195,00, is passend gelet op zijn ervaring met en expertise in het onteigeningsrecht. De kosten van Van Amstel Nederveen, Baljon en H&M Makelaardij komen wel degelijk voor vergoeding in aanmerking. Zo is [naam 4] (van Van Amstel Nederveen) vanaf het begin (in 2017) betrokken geweest bij de contacten met de gemeente, heeft hij de gemeente voorzien van informatie over de huurovereenkomsten en is geregeld overleg met mr. Van den Berg, [naam 5] en [naam 3] gevoerd over de situatie en ontwikkelingen op de Rotterdamse woningmarkt. De werkzaamheden van Baljon en

H&M Makelaardij hebben betrekking op door haar uitgevoerde taxaties in 2018 en 2019. Uit het advies van de deskundigen, die een beduidend hogere schadeloosstelling adviseren dan het aanbod tot schadeloosstelling van de gemeente, blijkt dat Nieuw Guinea B.V. het aanbod van de gemeente terecht niet heeft geaccepteerd. Al met al kunnen de kosten van juridische en andere deskundige bijstand de dubbele redelijkheidstoets doorstaan.

Oordeel rechtbank

2.41. Nu zich geen uitzondering voordoet als bedoeld in artikel 50 Ow, dienen de kosten van het geding aan de zijde van Nieuw Guinea B.V. voor rekening van de gemeente te komen. Als uitgangspunt heeft te gelden dat de door Nieuw Guinea B.V. gemaakte preprocessuele kosten en haar proceskosten in de onderhavige onteigeningsprocedure in beginsel voor volledige vergoeding in aanmerking komen, indien zij in redelijkheid zijn gemaakt en binnen een redelijke omvang zijn gebleven.

2.42. Dat Nieuw Guinea B.V. juridische bijstand heeft ingeroepen acht de rechtbank redelijk. Echter, met de gemeente acht de rechtbank de juridische kosten zoals die door mr. Van den Berg bij Nieuw Guinea B.V. in rekening zijn gebracht onredelijk hoog. In aanmerking nemend dat (i) mr. Van den Berg een specialist is op het gebied van het onteigeningsrecht en geacht moet worden goed op de hoogte te zijn van de juridische implicaties van een zaak als de onderhavige, (ii) de aard van de verrichte werkzaamheden en (iii) de omvang en bewerkelijkheid van de zaak, is de rechtbank van oordeel dat voor het bestuderen van de relevante stukken, het opstellen van de processtukken, het voeren van besprekingen, correspondentie en overleg tussen hem, [naam 3] en [naam 5] en het bijwonen van de (vervroegde) descente en de pleidooizitting redelijkerwijs veel minder uren nodig waren dan bij Nieuw Guinea B.V. in rekening zijn gebracht. Dit geldt in het bijzonder voor het veelvuldige overleg tussen mr. Van en Berg, [naam 3] en [naam 5]. De rechtbank zou het onder deze omstandigheden in beginsel redelijk achten om 50% in mindering te brengen op de bedragen die mr. Van den Berg bij Nieuw Guinea B.V. in rekening heeft gebracht, met uitzondering van het griffierecht. De rechtbank realiseert zich dat dit een forse korting is, maar zelfs bij toepassing van deze korting zou een bedrag resteren dat hoog is afgezet tegen de vergoeding van de kosten van juridische bijstand in vergelijkbare door deze rechtbank behandelde zaken op het terrein van het onteigeningsrecht.

Nu de gemeente echter vergoeding van een wat hoger bedrag aan juridische kosten redelijk acht en de rechtbank haar redelijkheidsoordeel mede laat bepalen door wat de partij die de kosten moet dragen zelf redelijk acht, ziet de rechtbank aanleiding om aan te sluiten bij het door de gemeente bepleite bedrag en zal zij de vergoedbare kosten voor de juridische bijstand aan Nieuw Guinea B.V. vaststellen op 39.969,93 (het griffierecht en de overige verschotten daarin begrepen).

2.43. Dat Nieuw Guinea B.V. andere deskundige bijstand heeft ingeroepen acht de rechtbank redelijk. Anders dan de gemeente acht de rechtbank het door [naam 3] gehanteerde uurtarief van 195,00 redelijk gelet op zijn ervaring en expertise in het onteigeningsrecht.

Echter, gelet op die ervaring en expertise en [naam 3] tamelijk recente betrokkenheid bij de onderhavige onteigeningsprocedure (vanaf 2020), valt zonder nadere toelichting, die ontbreekt, niet in te zien waarom alle drieënzeventig in rekening gebrachte uren voor telefonisch onderling overleg (op een totaal van 127 in rekening gebrachte uren) in redelijkheid voor vergoeding in aanmerking dienen te komen. Ook het aantal overige uren acht de rechtbank bezien in het licht van de aard en ingewikkeldheid van de zaak onredelijk hoog. De rechtbank ziet hierin aanleiding om 50% in mindering te brengen op het door [naam 3] in rekening gebrachte bedrag van 29.971,55. Voor een verdergaande matiging, zoals de gemeente heeft bepleit, ziet de rechtbank geen reden.

2.44. De kosten van Van Amstel Nederveen, Baljon en H&M Makelaardij van in totaal 3.331,88 komen naar het oordeel van de rechtbank niet voor vergoeding in aanmerking, omdat deze kosten vooral zijn gemaakt met het oog op de aankoop van vervangend onroerend goed. Deze kosten zijn verdisconteerd in de aan Nieuw Guinea B.V. toe te kennen vergoeding van de (redelijkerwijs te maken) wederbeleggingskosten. De rechtbank acht een vergoeding van deze kosten daarom niet redelijk.

2.45.

Dit alles leidt ertoe dat de rechtbank een totaalbedrag 14.985,78 als vergoeding van de kosten van andere deskundige bijstand aan Nieuw Guinea B.V., redelijk acht.

Kosten [naam gedaagde 1] en gemeente als gedaagde

2.46. Blijkens de stukken hebben de gemeente en [naam gedaagde 1] overeenstemming bereikt over de door de gemeente aan [naam gedaagde 1] te betalen vergoeding van de kosten van juridische bijstand, de proceskosten daaronder begrepen. De gemeente betaalt aan [naam gedaagde 1] 1.799,98 inclusief BTW (1.134,98 aan salaris plus 665,00 aan griffierecht). De rechtbank acht dit bedrag niet zodanig hoog dat er redenen zijn om niet dienovereenkomstig beslissen.

2.47. Daarnaast zal de rechtbank de gemeente veroordelen tot vergoeding van het griffierecht van 665,00 aan de gemeente als gedaagde.

Kosten rechtbankdeskundigen

2.48. De kosten van de door de rechtbank benoemde deskundigen bedragen volgens hun opgave van 7 mei 2021 23.429,57 inclusief BTW. De gemeente heeft naar voren gebracht op dit moment nog niet te kunnen beoordelen of zij kan instemmen met deze opgave. De reden daarvoor is dat de onderhavige onteigeningsprocedure deel uitmaakt van een project waarin de rechtbankdeskundigen eveneens werkzaam zijn. De gemeente heeft de rechtbank daarom verzocht in de gelegenheid te worden gesteld zich op een nader tijdstip uit te mogen laten over de kosten van de deskundigen. De rechtbank honoreert dit verzoek en zal de zaak in zoverre verwijzen naar de rol van 13 oktober 2021. De gemeente dient dan kenbaar te maken of zij instemt met de door de deskundigen opgevoerde kosten en zo niet, te onderbouwen welk bedrag volgens haar wel voor toewijzing in aanmerking komt.

Publicatie

2.49. Ten slotte zal overeenkomstig artikel 54 Ow een nieuwsblad worden aangewezen ter publicatie van dit vonnis.

3. De beslissing

De rechtbank,

3.1. vermeldt dat de schadeloosstelling voor [naam gedaagde 1], [gedaagden 2+3], de gemeente als gedaagde en Stichting Woonstad Rotterdam in het tussenvonnis is bepaald op nihil;

3.2. stelt het bedrag van de door de gemeente aan Nieuw Guinea B.V. verschuldigde schadeloosstelling voor de bij het tussenvonnis uitgesproken onteigening vast op 637.197,00, waarin is begrepen het reeds betaalde voorschot, alsmede op een rente van 0,5% per jaar over 169.197,00 vanaf 9 december 2020 tot heden;

3.3. veroordeelt de gemeente om 169.197,00 aan Nieuw Guinea B.V. te betalen, te vermeerderen met de in 3.2 vermelde rente, de som daarvan te vermeerderen met de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW vanaf heden tot de dag van volledige betaling;

3.4. veroordeelt de gemeente in de proceskosten van Nieuw Guinea B.V., tot op heden bepaald op 39.969,93 aan kosten voor juridische bijstand (het griffierecht en de overige verschotten daarin begrepen) en op 14.985,78 aan kosten voor andere deskundige bijstand;

3.5. veroordeelt de gemeente in de (proces)kosten van [naam gedaagde 1], tot op heden begroot op 1.799,98;

3.6. veroordeelt de gemeente in de (proces)kosten van de gemeente als gedaagde, tot op heden begroot op 665,00;

3.7. verwijst de zaak naar de rol van 13 oktober 2021 voor uitlaten door de gemeente als bedoeld in 2.48;

3.8. wijst de Staatscourant aan als het nieuwsblad waarin de griffier van deze rechtbank een uittreksel van dit vonnis zal plaatsen;

3.9. wijst het meer of anders gevorderde af.

Dit vonnis is gewezen door mr. B. van Velzen, mr. A.F.L. Geerdes en mr. W. van de Wetering, rechters, in aanwezigheid van mr. E.M. van der Waal, griffier. Het is ondertekend door de rolrechter mr. A.F.L. Geerdes en op 4 augustus 2021 uitgesproken in het openbaar.

1451/3194/676/2983