



Verrekening bij onteigening

In sommige gevallen levert een onteigening voor de onteigende niet alleen nadeel op, maar ook bepaalde voordelen. Er kan dan aanleiding bestaan om die voor- en nadelen tegen elkaar weg te strepen: te verrekenen. In twee recente arresten heeft de Hoge Raad (HR 30 september 2005, NJ 2006, 255 inzake Van der Horst/Staat en HR 14 juli 2006, RvdW 2006, 731 inzake Staat/Princeville) de regels voor een dergelijke verrekening verduidelijkt. Die arresten worden hieronder nader besproken.

Mr. J.A.M.A. Sluysmans

Achtergrond

Van der Horst is eigenaar van een door hemzelf bewoond landhuis met bijgebouwen en tuin, waarvan aan de voorzijde een forse strook wordt onteigend voor de aanleg van een rijksweg. Van der Horst kan op het overblijvende blijven wonen, maar moet vanwege de onteigening wel een aantal aanpassingen verrichten aan dat overblijvende, bijvoorbeeld het plaatsen van een nieuwe afrastering, een nieuwe verlichting, herinrichting van de tuin en reconstructie van de oprit en parkeerplaats. De deskundigen hebben de kosten van deze aanpassingen begroot, maar zijn van oordeel dat die kosten wegvallen tegen het voordeel dat Van der Horst geniet van zogenoemde rente uit vrijgekomen kapitaal, meer concreet de opbrengst die hij kan genereren met gebruikmaking van de vergoeding die hij ontvangt wegens waardevermindering van het overblijvende. De rechtbank volgt dat oordeel van deskundigen. Van der Horst legt zich daar niet bij neer en gaat in cassatie.

Het hotel-café-restaurant Princeville nabij Breda ziet een deel van zijn gronden onteigend worden voor de aanleg van de HSL. Ook hier staat vast dat Princeville aanpassingskosten moet maken op het overblijvende. Ook

hier gaat de rechtbank over tot verrekening van die kosten met rente over de vergoeding wegens waardevermindering van dat overblijvende. Evenmin als Van der Horst legt Princeville zich bij die benadering neer.

Binnen een betrekkelijk korte tijd moet de Hoge Raad dus tweemaal duidelijkheid verschaffen over de regels rondom verrekening.

Twee arresten
inzake verrekening

Regels rondom verrekening

Art. 40 Onteigeningswet (Ow) bepaalt dat de schadeloosstelling voor onteigening een volledige vergoeding moet vormen voor de schade die de eigenaar rechtstreeks en noodzakelijk door het verlies van zijn zaak lijdt. De beoogde 'volledigheid' van die schadevergoeding vereist dat de schadevergoeding de onteigende in een vermogenstoestand brengt die gelijkwaardig is aan de toestand waarin onteigening niet aan de orde zou zijn geweest. Hoewel de onteigende door een onteigening er dus niet op achteruit behoort te gaan, hoeft hij er ook niet op vooruit te gaan. Als de onteigening voor de onteigende zowel voor- als nadelen oplevert, worden deze dan ook verrekend.

Bij de verrekening van voordelen moeten twee grenzen in acht worden genomen. Ten eerste mag het voordeel niet worden toegerekend op de vergoeding van de waarde van het onteigende zelf. Die waarde van het onteigende, ook wel aangeduid als de 'werkelijke waarde', is een heilig bezit waarop nooit mag worden gekort. Ten tweede mag niet worden verrekend met een voordeel dat de onteigende ondervindt aan bezittingen die met het te onteigenen goed niet een eenheid vormen. Gedacht kan worden aan de onteigening voor de aanleg van een weg, welke weg er verderop toe leidt dat andere gronden van de onteigende beter ontsloten worden en dus een waardevermeerdering ondergaan. Een dergelijk voordeel komt niet voor verrekening in aanmerking.

Twee grenzen aan
verrekening

Zowel in het geval Van der Horst als in het geval Princeville is evident dat de onteigening voor de onteigende een zeker voordeel oplevert. Van der Horst en Princeville ontvangen beide een vergoeding wegens waardevermindering van het overblijvende. Er bestaat voor geen van beide een noodzaak om die vergoeding aan te wenden voor bijvoorbeeld de verwerving van compensatiegrond, zodat via die vergoeding een zekere rente behaald kan worden. Die rente is dan een voordeel dat rechtstreeks voortvloeit uit de onteigening. De vraag is hoe met dat voordeel om te gaan.

In de oudere rechtspraak werd aangenomen dat rente uit vrijkomend kapitaal, als een uit de onteigening voortvloeiend voordeel, niet alleen kan worden verrekend met jaarlijks terugkerende nadelen (zoals de derving van inkomsten), maar ook met eenmalig te maken kosten. Zo werd in HR 27 april 1966, *NJ* 1966, 441, waar een boerderij werd onteigend, beslist dat de rente uit het vrijgekomen kapitaal op het jaarlijks terugkerende nadeel in mindering moest worden gebracht en voorts op het (eenmalige) nadeel, bestaande in de kosten van de verhuizing en de herinrichting van het bedrijf.

Een ander voorbeeld van deze leer is te vinden in HR 16 april 2004, *NJ* 2004, 507 waar het ging om de onteigening van een weiland dat in gebruik was voor paardenstallen en bijbehorende voorzieningen. De Hoge Raad overwoog dat de vergoeding van de (agrarische) waarde van het onteigende meebracht dat de betrokkene na aankoop van geschikte grond voor een nieuwe manege een bedrag zou overhouden. Er was dus sprake van vrijkomend geïnvesteerd kapitaal. Volgens de Hoge Raad had de rechtbank, zelfs ambtshalve, de rente van dit vrijgekomen kapitaal in mindering moeten brengen op de gevorderde vergoeding voor de kosten van de extra afstand en van de verplaatsing en herinrichting van de manege.

Aanscherping verrekeningsregels

Deze oude jurisprudentie was aan de nodige kritiek onderhevig. In die oude benadering worden namelijk de toekomstige voor- en

nadelen die de onteigening voor de onteigende heeft al bij de vaststelling van de totale schade gekapitaliseerd tot een bedrag ineens. Wanneer de rechter echter (rente)voordelen die pas in de toekomst door de onteigende zullen worden genoten kapitaliseert tot een bedrag ineens, en dit gehele bedrag in mindering brengt op het nadeel dat de onteigende (niet in de toekomst, maar) terstond lijdt van de onteigening, wordt de onteigende als het ware gedwongen het bedrag van die kosten 'voor te schieten' en lijdt hij in zoverre toch nog enig nadeel als gevolg van de onteigening. Een en ander wordt rekenkundig inzichtelijk gemaakt door advocaat-generaal Lange-meijer in zijn conclusie voor het arrest Staat/Princeville: 'Tot aan de onteigening behoorde tot de activa van de onteigende: een onroerende zaak (onteigende plus overblijvende). Na de onteigening beschikt de onteigende over de volgende activa: (*in onroerend goed:*) het overgebleven gedeelte van de kavel, dat *f* 25 000 minder waard is geworden; (*in geld:*) *f* 165 000 als vergoeding voor de waarde van het onteigende; *f* 25 000 als vergoeding voor de permanente waardevermindering van het overblijvende. De vergoeding voor de eenmalige aanpassingskosten behoort niet tot de activa, want dit bedrag moet terstond worden uitgegeven aan aanpassingskosten om een (niet in het bedrag van *f* 25 000 begrepen) waardevermindering van het overblijvende te voorkomen. Boekhoudkundig gezien is het uit deze investering in onroerend goed vrijgekomen kapitaal dus: *f* 165 000 plus *f* 25 000. Het rentevoordeel van de *f* 190 000 vrijkomend kapitaal mag niet worden verrekend met de vergoeding van de waarde van het onteigende (*f* 165 000) omdat de werkelijke waarde van het onteigende zonder enige korting moet worden vergoed. Het rentevoordeel van het vrijgekomen kapitaal kan evenmin worden gecompenseerd met de eenmalige aanpassingskosten, omdat die kosten terstond moeten worden gemaakt om een (niet in het bedrag van *f* 25 000 begrepen) waardevermindering van het overblijvende te voorkomen.'

De verrekening van het rentevoordeel uit vrijkomend kapitaal met de kosten van de noodzakelijke aanpassing van het overblijvende leidt hier dus tot een resultaat dat strijdig

is met het beginsel dat de onteigende recht heeft op volledige schadevergoeding.

vergoeding en kan daarom niet als juist worden aanvaard.'

Opvatting Hoge Raad

In de arresten Van der Horst/Staat en Staat/Princeville heeft de Hoge Raad de onteigenden in het gelijk gesteld en erkend hetgeen ook uit voornoemd rekenvoorbeeld bleek, namelijk dat bij een verrekening tussen gekapitaliseerd rentevoordeel en eenmalige kosten de onteigende tekortkomt: 'Deze eenmalige kosten behoren integraal te worden vergoed teneinde de onteigende na de onteigening in een financiële toestand te brengen die gelijkwaardig is aan die waarin hij zich zou hebben bevonden indien de onteigening niet zou hebben plaatsgehad. Dit impliceert dat de aan hem te dier zake te betalen schadevergoeding ter vrije beschikking van de onteigende dient te komen. Het oordeel van de rechtbank dat die (...) aanpassingskosten verrekend dienen te worden met het (...) rentevoordeel uit het vrijkomend kapitaal leidt derhalve tot een resultaat dat strijdig is met het beginsel dat de onteigende recht heeft op volledige schade-

Met dit rechtsoordeel heeft de Hoge Raad gewaarborgd dat een volledige schadeloosstelling ook daadwerkelijk 'volledig' blijft.

Praktische toepassing

De hiervoor besproken arresten van de Hoge Raad zijn nog relatief 'vers'. De (adviseur van de) onteigende dient erop toe te zien dat in voorkomende situaties niet langer de in het verleden wel gebruikelijke verrekening van toekomstige (rente)voordelen met het nadeel van eenmalige (aanpassings)kosten plaatsvindt. Daarmee komt de onteigende immers tekort.

Mr. Jacques Sluysmans is advocaat en partner bij Van der Feltz advocaten te Den Haag, sluysmans@feltz.nl, www.feltz.nl.

onteigening, voor- en nadelen, verrekening

Onteigende komt tekort

KORT NIEUWS

Wet geurhinder en veehouderij

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij in werking getreden (*Stb.* 2006, 671). Samen met de Regeling geurhinder en veehouderij (*Stcrt.* 2005, 2006, nr. 246) vormt deze wet het nieuwe toetsingskader voor geurhinder door de geurbelasting vanwege tot veehouderijen behorende dierenverblijven. De bij de nieuwe wet behorende verspreidingsmodellen zijn te downloaden op www.infomil.nl.

niakemissie huisvesting veehouderij wordt gewijzigd in die zin dat bestaande stallen van bedrijven waarop de IPPC-richtlijn van toepassing is met ingang van 30 oktober 2007 niet (althans, niet zonder meer) aan de maximale emissiewaarden van dat besluit hoeven te voldoen.

Wetsvoorstel pacht niet aangenomen

Anders dan verwacht heeft de Eerste Kamer het wetsvoorstel ter zake pacht (*EK*, 2005/06, 30 448, A) niet voor 1 januari 2007 aangenomen. De Eerste Kamer heeft op 20 november 2006 het voorlopige verslag en op 19 december 2006 een aanvulling op het voorlopige verslag uitgebracht en wacht momenteel op de memorie van antwoord (*EK*, 2006/07, 30 448, B en C). Het is onder meer de vraag of alsnog op een aantal onderdelen in overgangsrecht zal worden voorzien.

Besluit ammoniakemissie huisvesting veehouderij

Bij de behandeling van het Voorstel van wet tot wijziging van de Wet ammoniak en veehouderij (*Kamerstukken II* 2005/06, 30 654, nr. 2) heeft de Tweede Kamer een motie aangenomen die inhoudt dat het Besluit ammo-