



Vonnis Hedwigepolder leest als overzichtsuitspraak voor vaststellen schadeloosstelling

mr. P.S.A. Overwater en ir. C.A.C. Frikkee¹

Verschenen in Land- en Tuinbouwbuletin nr 5. van mei 2020

Inleiding

Opnieuw heeft zich een akte in het spektakelstuk rondom de ontpoldering van de Hedwigepolder afgespeeld. Bij vonnis d.d. 15 april 2020, gepubliceerd d.d. 22 april 2020 (ECLI:NL:RBZWB:2020:1885) heeft de Rechtbank Zeeland-West-Brabant beslist dat aan de voormalige eigenaar, de heer De Cloedt een schadeloosstelling toekomt van € 20.950.040,- en als vergoeding voor gemaakte kosten voor juridische en deskundige bijstand € 743.897,32. De rechtbank overweegt bij de beoordeling van de post juridische en deskundige bijstand het begrijpelijk te achten dat de eigenaar zich op alle fronten heeft ingespannen en kosten noch moeite heeft gespaard om de onteigening te voorkomen.

Dit geldt zeker ook voor het deel van de procedure dat ziet op het bepalen van de volledige schadeloosstelling, met als gevolg een uitspraak van maar liefst 46 pagina's, waarin vrijwel alle mogelijke aspecten van een onteigeningsschadeloosstelling de revue passeren. Waarbij de rechtbank de uitspraak mede heeft gebaseerd op de uitputtende, inhoudelijke inbreng van de voormalige eigenaar, de Staat en deskundigen met als solide basis de jurisprudentie van de Hoge Raad. Een bijkomend voordeel is dat dit goed opgebouwde en leesbare vonnis daardoor alles in zich heeft om te kwalificeren als een overzichtsuitspraak voor het bepalen van de schadeloosstelling, waard om te lezen en om hierna op hoofdlijnen te worden behandeld. Daarbij de opmerking dat het vonnis ook ziet op de vergoeding voor een pachter die in de procedure heeft geïntervenieerd, maar dit aspect is in het kader van dit artikel buiten beschouwing gelaten.

Casus

Juridisch

Nederland en het Vlaams Gewest hebben op 21 december 2005 een verdrag gesloten met drie doelen: veiligheid, toegankelijkheid en natuurlijkheid. Eén van de uitvoeringsmaatregelen is het ontpolderen van de Hedwigepolder om er een intergetijdengebied te ontwikkelen. Daarna heeft de Afdeling op 12 november 2014 de beroepen tegen het inpassingsplan ongegrond verklaard, de Kroon op 14 november 2014 het KB tot onteigening geslagen, de Hoge Raad bij arrest d.d. 5 januari 2018 het cassatieberoep tegen de onteigening verworpen en is het eigendom door inschrijving van het onteigeningsvonnis op 8 februari 2018 in de openbare registers van het kadaster overgegaan naar het Rijk. Daardoor is de onteigening definitief en moet de schadeloosstelling worden bepaald, waarop de nu voormalige eigenaar (hierna: gedaagde) recht heeft. Daarop ziet het in dit artikel beschreven vonnis.

Feitelijk

De Hedwigepolder is 305 ha groot, bestaat uit verpachte en niet verpachte landbouwgrond, gronden en voorzieningen voor polospport, gebouwen, binnen- en buitendijkse natuur en dijken.

¹ mr. P.S.A. Overwater en ir. C.A.C. Frikkee beiden werkzaam bij Overwater Rentmeesterskantoor en Grondbeleid Adviesbureau in Strijen (www.overwater.nl), p.overwater@overwater.nl en d.frikkee@overwater.nl

Daarbij als bijzonderheden dat dit ongewoon omvangrijke eigendom al generaties lang in één hand is, is gelegen aan de Westerschelde onder de rook van Antwerpen en dat de in 2005 van hoger hand plotseling opgelegde ontpoldering tot veel weerstand heeft geleid bij een groot deel van de bevolking van Zeeland.

De onderdelen van het vonnis

De standpunten van partijen en de bevindingen van deskundigen zijn in het vonnis per onderdeel behandeld, die indeling is hieronder ook aangehouden.

1. Het algemeen beroep van gedaagde op de redelijkheid en het belang van Antwerpen
Gedaagde heeft een beroep gedaan op de redelijkheid als basis voor een hogere schadeloosstelling dan normaal, vanwege de bijzondere omstandigheden van het geval zoals de omvang van het onteigende, de politiek maatschappelijke context en het economische belang van Antwerpen.

De rechtbank overweegt:

- dat een algemeen beroep op de redelijkheid niet kan leiden tot een andere toepassing van de onteigeningswet dan gebruikelijk, het emotionele aspect van het al generaties lang eigenaar zijn, maakt dat niet anders;
- ten overvloede dat het belang van Antwerpen geen doel is van het verdrag, een toekomstige uitbreiding niet tot over de grens zal reiken en de 'baat' van Antwerpen een afgeleide is van de werken en daarom ook niet leidt tot een hogere te vergoeden waarde.

2. Eliminatie (40c Ow): het wel of niet rekening houden met voor of nadelen van het werk
Gedaagde stelde dat het werk niet zou kunnen worden geëlimineerd, omdat het zou worden uitgevoerd door een marktpartij, zijnde de Vlaamse Waterweg N.V.

De rechtbank overweegt dat er in strikte zin inderdaad sprake is van een uitvoering door een private marktpartij. Toch oordeelde deze dat i.c. het werk moet worden geëlimineerd vanwege de bijzondere omstandigheden van dit geval: De N.V. is eigendom van de Belgische overheid, er is sprake van de uitvoering van een verdrag tussen twee overheden met een taakverdeling, het gaat om typische overheidswerken (infrastructuur) en de grond blijft eigendom van de Staat.

3. Complexwaarde (art. 40d Ow): het toekennen van dezelfde waarde aan alle grond in een complex waarvoor wordt onteigend

De rechtbank gaat hieraan voorbij, gezien wat zij hiervoor overwoog.

4. Verwachtingswaarde

Gedaagde stelde dat waar de uitbreiding van de haven van Antwerpen tot aan de landsgrens c.q. de polder komt, dit leidt tot verwachtingswaarde.

De rechtbank overwoog dat er geen sprake is van reële verwachtingen voor het over de grens uitbreiden van de haven omdat de Nederlands-Belgische grens een harde grens is. Bovendien zou voor een andere bestemming de medewerking van de Nederlandse overheid nodig zijn en die is, mede gezien de maatschappelijke onrust m.b.t. de Hedwigepolder niet te verwachten.

5. Waarde per object op basis van voortzetting van het op de peildatum bestaand gebruik op basis van het overgangsrecht

- Deskundigen hebben eerst de vijf bebouwde objecten op de algemeen gebruikelijke manier, op basis van referentietransacties, gewaardeerd. Voor een aantal objecten betrof het bloot eigendom (er was een opstalrecht gevestigd), daarbij is voor het contant maken gerekend met een rentevoet van 3,5% inclusief inflatie tot het jaar 2026.

- Alhoewel het ingerichte poloterrein met gebouwen niet als zodanig was bestemd in het bestemmingsplan, zijn deskundigen ervan uitgegaan dat de gemeente desgevraagd de bestemming zou wijzigen en is daar de waarde op bepaald.
- Deskundigen waarden de ruim 65 ha onverpachte (vrije) grond op € 9,00 per m² op 8 februari 2018 zijnde de peildatum, op basis van door haar gerechercheerde vergelijkingstransacties en door partijen aangevoerde referentietransacties (een interessant subtiel onderscheid, auteurs). Zij hanteren daarbij het uitgangspunt van een gewogen gemiddelde als prijs.
- Voor het bepalen van de verpachte waarde van ruim 192 ha wijken deskundigen af van het standpunt van de Belastingdienst die uitgaat van 60% van de vrije waarde, hetgeen een algemeen uitgangspunt betreft. Op basis van referentietransacties is in dit geval rekening houdende met plaatselijke omstandigheden een waarde aangehouden van € 4,75 per m², ofwel afgerond 53 %.
- De 5 ha dijk zijn gewaardeerd op € 1,50 per m² in vrije staat en op € 1,00 in verpachte staat, op basis van een opgave van het waterschap Scheldestromen.
- De 5 ha bos is gewaardeerd, bij het ontbreken van referentietransacties, op basis van kennis, ervaring en intuïtie van deskundigen op € 1,50 per m².
- De 5,3 ha openbare wegen zijn, zoals volgens deskundigen algemeen gebruikelijk is, gewaardeerd op € 1,00 per m².
- Aan de voorheen aanwezige hoeveelheid populieren wordt rekening houdend met exploitatiekosten en herinplanten een waarde toegekend van € 90.000,- de massa.
- Voor de ruim 14 ha slikken en schorren ontbreken bruikbare referentietransacties, overwogen wordt dat deze geen of nauwelijks economisch waarde of praktisch nut hebben voor een eigenaar en zijn gewaardeerd op € 0,50 per m².

De rechtbank heeft het advies van deskundigen behoudens wat details integraal overgenomen.

6. Waarde als landgoed

Door gedaagde is gesteld dat de polder op basis van ligging, het zijn van een eigendom van een uitgestrekt en aaneengesloten geheel van uitzonderlijke klasse en kwaliteit moet worden beschouwd als een landgoed, waarvan de waarde hoger is dan de som der delen (de waarde bij voortgezet gebruik).

De rechtbank overweegt dat dat niet het geval is, omdat een karakteristiek hoofdhuis ontbreekt en niet uit de markt blijkt dat aan een samenstel als het onderhavige een hogere waarde wordt toegekend.

7. Waarde als beleggingsobject

Gedaagde stelde dat de polder als een geheel van verpachte en vrij agrarische grond een aantrekkelijk beleggingsobject vormt, waarvan de waarde hoger is dan de som der delen (de waarde bij voortgezet gebruik).

De rechtbank oordeelt dat mede omdat de polder deels bestaat uit vrije en deels uit verpachte grond, zij in mindere mate kwalificeert als beleggingsobject en neemt het oordeel van deskundigen over dat niet uit de markt is af te leiden, dat er in dit soort situaties een hogere prijs dan die bij voortgezet gebruik wordt betaald.

8. Voordelen in verband met bijzondere geschiktheid en/of door vrijkomende bodembestanddelen (deze worden onder omstandigheden gedeeld tussen de onteigenaar en onteigende)

- De rechtbank oordeelt dat de Staat zijnde de onteigenaar als de partij moet worden beschouwd die het voordeel eventueel toekomt, ook al betaalt de Vlaamse overheid alle kosten.

- Gedaagde stelde dat de polder vanwege de lage ligging bijzonder geschikt zal zijn voor baggerspeciebergings na ontpoldering en dat dit moet leiden tot een vergoeding aan hem vanwege door de onteigenaar bespaarde baggerkosten.
De rechtbank overweegt dat deze bijzondere geschiktheid ontstaat door het werk en dus niet voor vergoeding in aanmerking komt.
- De rechtbank heeft overwogen dat er i.c. geen sprake is van winbare bodembestanddelen (omdat, het werk weggedacht, er geen bodembestanddelen mochten worden gewonnen).
- De rechtbank heeft bepaald dat i.c. is voldaan aan de voorwaarden voor een vergoeding voor onwinbare bodembestanddelen die te gelde kunnen worden gemaakt. Het gaat dan om het verdelen van het voordeel, dat ontstaat door het vrijkomen van bestanddelen door het werk. Het voordeel kan bestaan uit verkoopopbrengsten dan wel door het gebruiken in het werk van de bestanddelen. Bij verkoop komt de onteigende de helft van de marktwaarde toe, na aftrek van de (theoretische) winningskosten. Bij hergebruik komt de onteigende de helft toe van de besparing door de onteigenaar, met als maximum de marktwaarde.
- De rechtbank heeft bepaald dat vanwege de grote verschillen in de ondergrond en de grote oppervlakte niet uitgegaan moet worden van één geheel voor het hele werk, maar van drie deelgebieden. Zij verwerpt daardoor het verweer van de Staat dat de kosten van het ene deel (slib afvoer) zouden moeten worden afgetrokken van de opbrengst (vrijkomend zand en bouwvoor) van een ander deel, zijnde binnendijkse grond.
- De rechtbank heeft het verweer van de Staat afgewezen dat het opofferen van landbouwgrond als kostenpost bij het bepalen van de marktwaarde moet worden betrokken, omdat er i.c. geen sprake is van een keuze maar van een opgelegde plicht tot opofferen van de landbouwgrond.
- De rechtbank kent als de helft van het voordeel voor de Staat aan gedaagde toe € 1.810.040,00, zijnde minder dan de gestelde marktwaarde van € 1.902.084,00. Daarbij is uitgegaan van 585.700 m³ vrij gekomen bestanddelen.

9. Waardevermindering overblijvende

Gedaagde is eigenaar van ruim 265 ha verpachte landbouwgrond elders in Zeeuws Vlaanderen en stelde dat die minder waard werden door het verbreken van de band met de polder.

De Rechtbank oordeelt dat er i.c. onvoldoende sprake was van een juridisch en functioneel verband om te kunnen spreken van 'het overblijvende'.

10. Bijkomende schade

Deskundigen hebben geadviseerd het deel van het eigendom in gebruik voor de polosport, gezien de investeringen en het intensieve gebruik te kwalificeren als een integrerend onderdeel van het leven van gedaagde en zijn gezin en uit te gaan van een reconstructie ad € 4.4458.574,-.

Ook hebben deskundigen geadviseerd de landbouwgrond te kwalificeren als een belegging en uit te gaan van de aankoop van ruim 265 ha vervangende grond vrij van pacht voor € 15.399.879,66. De rechtbank heeft deze adviezen overgenomen.

11. Inkomensschade/financieringsschade

Op het te herinvesteren bedrag is door deskundigen de vergoeding voor de waarde van het onteigende in mindering gebracht als vrijkomend kapitaal, maar niet de vergoeding wegens de vrijgekomen onwinbare bestanddelen. De vergoeding ziet niet op kapitaal dat eerder was geïnvesteerd (het betrof onwinbare bestanddelen). De rechtbank acht dit in lijn met de redelijkheid en billijkheid, ook omdat er anders een verschil met de Staat zou ontstaan die wel 'vrijelijk' over het voordeel zou kunnen beschikken.

12. Belasting schade

Er is mogelijk sprake van belasting schade in Zwitserland, die bindend zal worden vastgesteld door de Stichting Onroerende Zaken in Rotterdam.

13. Rente

De rechtbank heeft een percentage rente van 0,5% als marktconform vastgesteld als vergoeding voor de periode tussen het betaalde voorschot en de uitbetaling van de bij vonnis bepaalde schadeloosstelling.

14. Vergoeding deskundigenkosten

Gedaagde heeft als categorie A € 1.230.173,00 gevorderd als redelijkerwijs gemaakte kosten voor rechtsbijstand en andere deskundigenbijstand, die volgens vaste rechtspraak op basis van de dubbele redelijkheidstoets, voor vergoeding in aanmerking komen.

Daarnaast heeft gedaagde als categorie B € 2.220.553,00 gevorderd als kosten die in redelijkheid zijn gemaakt in het kader van de onteigeningsprocedure (lobbykosten, de kosten van de procedure bij het EHRM etc.).

De rechtbank heeft de kosten ad categorie A toegewezen voor een bedrag van € 734.897,32. Daarbij heeft zij in haar ogen dubbele advieskosten, de gevorderde kosten van cassatie, kosten van pachtprocedures en de kosten van de partij die namens gedaagde optrad als liaison met de andere adviseurs afgewezen.

De als categorie B gevorderde kosten wijst de rechtbank integraal af, als niet te kwalificeren als kosten van het proces. Alhoewel de rechtbank het begrijpelijk oordeelt dat gedaagde er alles aan heeft gedaan om de onteigening te voorkomen en daarbij kosten noch moeite heeft gespaard, is dat geen reden om de reikwijdte van artikel 50 Ow op te rekken.

De Staat moet € 374.809,57 inclusief BTW vergoeden aan de door de rechtbank benoemde deskundigencommissie.

Betekenis voor de praktijk

Zoals in de inleiding opgemerkt, bevat deze uitspraak een groot aantal overwegingen van belang voor de praktijk van het bepalen van de schadeloosstelling op basis van de systematiek van de onteigeningswet.

Wij zijn benieuwd of dit in Nederland de laatste akte is geweest of dat er cassatie zal worden ingesteld.