

Kosten grondverwervings- en onteigeningsprocedure voor de onteigenende partij



Claudia Laurijsse
Strijen, 2020

Afstudeerwerkstuk

"Wat zijn de te verwachten kosten die tijdens een grondverwervings- en onteigeningsprocedure moeten worden gemaakt door de onteigenende partij en hoe zijn die verdeeld over de looptijd van het proces inclusief onteigening?"

Auteur: Claudia Laurijsse
Studentnummer: 3023930
E-mail: 3023930@aeres.nl

Afstudeerrichting: Opleiding: Financiële Dienstverlening Agrarisch
Major: Bedrijfskunde en Agribusiness

Onderwijsinstelling: Aeres Hogeschool
De Drieslag 4
8251 JZ Dronten
Nederland

Afstudeerdocent: H. van der Werf
h.van.der.werf@aeres.nl
+31 88 020 5674

1^e Beoordelaar: H. van der Werf
2^e Beoordelaar: D. de Groot
d.de.groot@aeres.nl
+31 88 020 5796

Status: Afstudeerwerkstuk, versie 2
Datum: 17 januari 2020
Plaats: Strijen
Omslagfoto: (Nieuwe beoordelingswijze percelen met N-code, 2017)

DISCLAIMER

Dit rapport is gemaakt door een student van Aeres Hogeschool als onderdeel van zijn/haar opleiding. Het is géén officiële publicatie van Aeres Hogeschool. Dit rapport geeft niet de visie of mening van Aeres Hogeschool weer. Aeres Hogeschool aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor enige schade voortvloeiend uit het gebruik van de inhoud van dit rapport.

Voorwoord

Voor het afronden van mijn laatste studiejaar binnen de opleiding Financiële Dienstverlening Agrarisch aan de Aeres Hogeschool Dronten heb ik onderzoek gedaan naar de hoogte van de kosten en de verdeling daarvan over de looptijd van een grondverwervings- en onteigeningsprocedure. Tijdens mijn afstudeerstage bij het bedrijf Overwater Grondbeleid Adviesbureau te Strijen heb ik kennis gemaakt met grondbeleidsinstrumenten en in het bijzonder het instrument onteigening. Het onderzoek is uitgevoerd aan de hand van een bureaustudie en diepte-interviews. De resultaten die hieruit zijn voortgekomen zijn geanalyseerd en gebruikt voor de beantwoording van de deelvragen waarmee de hoofdvraag beantwoord is.

Tijdens het onderzoek hebben de begeleiders van mijn afstudeerstage bij Overwater, Jeroen Krijgsman en Rob van der Kooij mij uitstekend geholpen, hiervoor ben ik hen zeer dankbaar. Daarnaast heeft Herman van der Werf, afstudeerbegeleider vanuit de Aeres Hogeschool, mij ook goed geholpen waarvoor ik hem ook zeer dankbaar ben. Verder wil ik de geïnterviewden bedanken die de tijd hebben genomen om de vragen te beantwoorden. Ik wens u veel leesplezier toe!

Met vriendelijke groet,

Claudia Laurijsse
Student Financiële Dienstverlening Agrarisch
Dronten, januari 2020

Inhoud

Voorwoord.....	3
Samenvatting.....	6
Summary.....	7
Figuren- en tabellenlijst.....	8
Lijst van afkortingen	8
1. Inleiding	9
1.1 Aanleiding en relevantie	9
1.2 Probleemstelling.....	10
1.3 Doelstelling	11
1.4 Afbakening.....	11
1.5 Leeswijzer	11
2. Achtergrondinformatie	12
2.1 Onteigening	12
2.2 Titels	14
2.3 Kosten tijdens grondverwervings- en onteigeningsprocedure	15
2.3.1 Deskundigenkosten.....	15
2.3.2 Advocaatkosten.....	15
2.3.3 Ambtelijke kosten	15
2.3.4 Griffierecht	15
2.4 Knowledge gap	16
2.5 Hoofd- en deelvragen.....	16
2.5.1 Hoofdvraag	16
2.5.2 Deelvragen.....	16
3. Materiaal en methode	17
3.1 Onderzoeksmethode.....	17
3.2 Methode per vraag.....	18
3.2.1 Deelvraag 1. Wat zijn de specifieke fases binnen de onteigeningsprocedure?.....	18
3.2.2 Deelvraag 2. Welke soort kosten worden gemaakt tijdens de verschillende fases in de verwervingsprocedure en hoe hoog zijn die kosten?.....	18
3.2.3 Deelvraag 3. Welke variabelen hebben invloed op de hoogte van de kosten?	18
3.2.4 Hoofdvraag. Wat zijn de te verwachten kosten die tijdens een grondverwervings- en onteigeningsprocedure moeten worden gemaakt door de onteigenende partij en hoe zijn die verdeeld over de looptijd van het proces inclusief onteigening?	18
4. Resultaten.....	19
4.1 Deelvraag 1. Wat zijn de specifieke fases binnen de onteigeningsprocedure?.....	19

4.2 Deelvraag 2. Welke soort kosten worden gemaakt tijdens de verschillende fases in de verwervingsprocedure en hoe hoog zijn die kosten?.....	22
4.3 Deelvraag 3. Welke variabelen hebben invloed op de hoogte van de kosten?.....	25
5. Discussie	28
5.1 Discussie gekozen aanpak	28
5.2 Discussie resultaten.....	30
6. Conclusie en aanbevelingen.....	31
6.1 Conclusie.....	31
6.2 Aanbevelingen.....	33
Literatuurlijst	34
Bijlagen	38
Bijlage I. Interviewvragen.....	39
Bijlage II. Onteigeningswet – algemene bepalingen	40
Bijlage III. Lijst van begrippen.....	41
Bijlage IV. Fases binnen de grondverwervings- en onteigeningsprocedure	42
Bijlage V. Onteigeningsuitspraken met meer gegevens.....	44
Bijlage VI. Afgenomen interviews	47
Bijlage VII. Onteigeningsuitspraken uitgewerkt met kosten	65

Samenvatting

Onteigening is iets waar iedereen mee te maken kan krijgen, dus ook u. De overheid kan het grondbeleidsinstrument onteigening inzetten om eigenaren of anderszins gerechtigden tot grond en vastgoed hun rechten daarop te ontnemen tegen betaling van een volledige schadeloosstelling (Westendorp-Frikkee, 2014). Dit kan alleen gedaan worden als de overheid aan kan tonen dat er een algemeen belang dient (Infomil, 2019).

De verschillende integrale procedurele kosten van grondverwerving op basis van volledige schadeloosstelling en de hoogte daarvan, waarbij ook het onteigeningsinstrument kan worden ingezet, zijn onvoldoende in beeld. De doelstelling van het onderzoek is daarom het verkrijgen van helderheid voor de onteigenende partij over de hoogte van de kosten en de verdeling daarvan over de looptijd van het proces van grondverwerving en onteigening. Hierdoor kunnen besluiten met betrekking tot grondverwerving en de te voeren onderhandelingen op een andere manier worden onderbouwd en ondersteund, ook kan door adviesbureaus in onteigeningsprocedures een gericht advies worden gegeven aan cliënten. Om de probleemstelling op te lossen en de doelstelling te behalen zijn deelvragen en een hoofdvraag opgesteld.

De hoofdvraag van het onderzoek luidt als volgt: "Wat zijn de te verwachten kosten die tijdens een grondverwervings- en onteigeningsprocedure moeten worden gemaakt door de onteigenende partij en hoe zijn die verdeeld over de looptijd van het proces inclusief onteigening?".

De methode die is gebruikt tijdens het onderzoek is deskresearch en er zijn interviews gehouden met deskundigen, advocaten en Rijkswaterstaat Corporate Dienst. Daarnaast is informatie gehaald uit onteigeningsdossiers waar het bedrijf Overwater Grondbeleid Adviesbureau heeft opgetreden.

Uit het (voor)onderzoek is gebleken dat een onteigeningsprocedure kan bestaan uit de minnelijke fase, de voorbereiding van de administratieve procedure, de administratieve onteigeningsprocedure, de gerechtelijke onteigeningsprocedure en ten slotte de schadeloosstellingsprocedure. De variabelen die hier onder andere op van invloed zijn de belanghebbenden, de zaak die onteigend moet worden en de duur van de grondverwervings- en onteigeningsprocedure. De kosten die bijvoorbeeld worden gemaakt zijn de kosten van de deskundigen en advocaten. Het gemiddelde wat aan advocaatkosten voor de te onteigenen partij berekend vanaf de gerechtelijke procedure is €27.000, voor deskundigenkosten is dit €19.000. Deze kosten zijn ook gehanteerd voor de onteigenende partij. De kosten van de door de rechtbank benoemde deskundigen zijn €33.000 gemiddeld voor de onteigende partij. De uit het onderzoek naar voren gekomen kosten geven een inschatting wat de onteigenende partij kan verwachten tijdens een grondverwervings- en onteigeningsprocedure.

De aanbeveling aan adviesbureaus die onteigenende partijen bijstaan is om een register bij te houden met de kosten die worden gemaakt, zodat daarop een inschatting over de kosten die worden gemaakt tijdens de grondverwervings- en onteigeningsprocedure gebaseerd kan worden. Daarnaast is het van belang om al vroeg in de voorbereidingsprocedure een deskundige in te schakelen omdat dit ten goede gaat aan de duur van de grondverwervingsprocedure- en onteigeningsprocedure en daarmee procedurele kosten vermeden kunnen worden.

Summary

Expropriation is something that may involve any owner or otherwise entitled party to land or real estate. This land policy instrument enables the government to deprive parties entitled to land and real estate of their rights to it, receiving full compensation (Westendorp-Frikkee, 2014). This can only be done if there is a clear public interest to do so (Infomil, 2019).

The integral procedural costs of land acquisition based on full compensation and the amount thereof, whereby the expropriation instrument can also be used, are insufficiently clear. The objective of the research is to obtain clarity for the expropriating side concerning the amount of the costs and the distribution thereof throughout the land acquisition and expropriation process. This allows decisions on land acquisition and the negotiations to be conducted to be better substantiated and also supported. As a result, advice companies in expropriation procedures can provide clients with more targeted advice. To solve the problem and to achieve the objective, series of research questions has been prepared.

The main question of the research is: "What are the expected costs to be incurred during land acquisition and expropriation procedure and how are they distributed throughout the process including expropriation?"

The method that is used during the research is desk research and interviews conducted with experts, lawyers and Rijkswaterstaat Corporate Service. The consulted experts and lawyers have acted on behalf of both the governmental body and the expropriation. Additionally, information has been obtained from expropriation files in which the company Overwater Grondbeleid Adviesbureau was the consulting firm for either the government or the private (expropriated) party.

The (preliminary) research has shown that an expropriation procedure can consist of the informal negotiating phase, the preparation of the administrative procedure, the administrative expropriation procedure, the judicial expropriation procedure and finally the compensation procedure. The variables that influence this includes stakeholders, which should be expropriated and the duration of the land acquisition and expropriation procedure. The costs that are made include the costs of the experts and lawyers. The average amount of lawyer fees calculated from the legal proceedings is €27,000, for expert costs is this €19,000. These fees are also used for the expropriating side. The experts appointed by the court are considerably higher, namely €33,000 on average for the expropriated side. The costs resulted from the research provide an estimate of what the expropriating side can expect during the land acquisition and expropriation procedure.

The recommendation for consulting firms assisting expropriating sides themselves is to keep a register of the costs incurred so that the advice about the procedural cost of land acquisition and expropriation can be based on that. Also, it is important to involve experts early in the preparation procedure because this will benefit the duration of the administrative expropriation procedure.

Figuren- en tabellenlijst

Figuur 1 Tweesporenbeleid bij de grondverwervings- en onteigeningsprocedure (Thorbecke, 2019)	12
Figuur 2 De onteigeningsprocedure (Rijkswaterstaat Corporate Dienst, 2016)	19
Figuur 3 Model kosten gedurende de looptijd van de grondverwervings- en onteigeningsprocedure in €.	24
Tabel 1 Afkortingenlijst	8
Tabel 2 Onteigeningstitels (Sluysmans, Gouw, & Bosma, 2011)	14
Tabel 3 Kostenoverzicht onteigenende en onteigende partij	23
Tabel 4 Tijdsduur aan de hand van Bijlage V	27
Tabel 5 Fases binnen de onteigeningsprocedure	42
Tabel 6 Tijdsperiodes	44
Tabel 7 Informatie Vitens Terrein (Rechtspraak, 2013)	44
Tabel 8 Informatie Groenzone Berkel-Pijnacker (Rechtspraak, 2014)	44
Tabel 9 Informatie Hoog Dalem Gorinchem (Rechtspraak, 2019)	45
Tabel 10 Informatie Haarlemmermeer-A9 Badhoevedorp (Rechtspraak, 2013)	46
Tabel 11 Informatie Noordelijke elfstedenvaarroute (Rechtspraak, 2015)	46
Tabel 12 Uitspraken onteigening met de kosten	65

Lijst van afkortingen

Tabel 1 Afkortingenlijst

Afkorting	Betekenis
AOP	Administratieve onteigeningsprocedure
Awb	Algemene wet bestuursrecht
CD	Corporate Dienst
E.v.	En verder
HR	Hoge Raad
KB	Koninklijk Besluit
KLIC	Kabels Leidingen Informatie Centrum
Ow	Onteigeningswet
RB	Rechtbank
RvS	Raad van State
RWS	Rijkswaterstaat
VvOR	Vereniging voor Onteigeningsrecht
Wro	Wet ruimtelijke ordening

1. Inleiding

In dit hoofdstuk zijn de aanleiding, relevantie, probleemstelling, doelstelling, deelvragen, hoofdvraag en de afbakening van het onderwerp beschreven.

1.1 Aanleiding en relevantie

Onteigening is een grondbeleidsinstrument dat de overheid ter beschikking staat om eigenaren of anderszins gerechtigden tot grond en vastgoed hun rechten daarop te ontnemen tegen betaling van een volledige schadeloosstelling (Westendorp-Frikkee, 2014). In het kader van het realiseren van maatschappelijke gewenste ontwikkelingen is het soms noodzakelijk dit instrument in te zetten. Voorbeelden zijn de verbetering van de waterveiligheid en realisatie van infrastructuur, woningen, bedrijven of industrie. Gemeenten, waterschappen, provincies of de rijksoverheid kunnen grond onteigenen (DAS, 2019). In alle gevallen moet eerst langs minnelijke weg worden onderhandeld, waarbij de onteigeningsprocedure mede geldt als drukmiddel.

De huidige Onteigeningswet (zie Bijlage II) is tot stand gekomen in het jaar 1851. In 1850 was Thorbecke de leider van een nieuw liberaal kabinet, hij ontpopte zich later in 1851 tot de geestelijk vader van de Onteigeningswet. Thorbecke had twee zienswijzen over de Onteigeningswet. Ten eerste een adequate rechtsbescherming voor de onteigende en ten tweede een bespoediging van het procesverloop door het uitbannen van mogelijkheden tot niet ter zake doend gedrag (Juristenblad, 2016). De Onteigeningswet valt onder het burgerlijk recht, ofwel het civiel recht of privaatrecht.

Bij het doorlopen van de grondverwervings- en onteigeningsprocedure worden verschillende kosten gemaakt. Met betrekking tot de procedurele kosten moet rekening worden gehouden met de ambtelijke kosten, de kosten voor het inzetten van een advocaat en deskundige(n), de vergoeding van de kosten van de rechtbankcommissie en van de deskundige en advocaat van de onteigende op basis van de dubbele redelijkheidstoets. De dubbele redelijkheidstoets houdt in dat de kosten voor het bepalen van de schade naar aard en omvang redelijk moeten zijn en deze staat ter beoordeling van de rechtbank. Deze kosten zijn onderdeel van de totale verwervingskosten. De kosten die gemaakt worden tijdens de procedure zijn een belangrijke keuzefactor bij het besluit om over te gaan tot minnelijke overeenstemming (Krijgsman, 2019).

1.2 Probleemstelling

Het in het kader van een maatschappelijk gewenste ontwikkeling moeten doorlopen van een proces van grondverwerving op basis van volledige schadeloosstelling kan bij overheden zorgen voor terughoudendheid en daarmee stagnatie. Dit komt door een gebrek aan informatie over de procedurele kosten bij deze partijen en hun adviseurs, zoals bij het bedrijf Overwater Grondbeleid Adviesbureau. De integrale procedurele kosten van grondverwerving op basis van volledige schadeloosstelling en de hoogte daarvan, waarbij ook het onteigeningsinstrument kan worden ingezet, zijn onvoldoende in beeld.

Overwater is een bedrijf dat overheden ondersteunt door het toepassen van grondbeleidsinstrumenten, zoals onteigening (Overwater, 2019).

Probleemanalyse

Het gebrek aan informatie over de hoogte van de kosten en de verdeling daarvan tijdens een onteigeningsprocedure zorgt ervoor dat cliënten (overheden) bij aanvang van het proces geen volledige duidelijkheid kunnen verkrijgen over de financiële consequenties van de verwerving/onteigening. Daarmee vormt het proces van grondverwerving een onbekend financieel risico.

Ten grondslag aan het gebrek aan informatie ligt het gegeven dat er verschillende partijen in verschillende fasen van het verwervingsproces betrokken kunnen zijn waardoor het volledige overzicht ontbreekt. Ook zijn situaties nimmer gelijk, doordat omstandigheden en opstelling van betrokken partijen steeds verschillen. Afhankelijk van de hoogte van de procedurele kosten in relatie tot de totale schadeloosstelling kan in een vroeg stadium van de onderhandelingen een hogere schadeloosstelling geboden worden dan op basis van de geldende waarderingsnormen is bepaald. Wanneer daardoor overeenstemming is bereikt, is een deel van de procedurele kosten vermeden. In de praktijk wordt meestal tot minnelijke overeenstemming gekomen. De gehele onteigeningsprocedure wordt zelden van begin tot eind doorlopen. Bij onteigeningen waarbij een schadeloosstelling tot stand is gekomen en dus ook een Koninklijk Besluit (KB) zijn er uitspraken gedaan waarbij de schadeloosstelling is beschreven waar de onteigende partij recht op heeft en is beschreven wat de onteigenende partij totaal verschuldigd is aan proceskosten (zie Bijlage VII) (Rechtspraak D. , 2019). Bij onteigeningen die tot minnelijke overeenstemming zijn gekomen, zijn er geen uitspraken. De reden hiervoor is dat er geen zitting plaats hoeft te vinden omdat er al overeenstemming is over de schadeloosstelling. Hierdoor is er ondanks het grote aantal gevoerde minnelijke trajecten in de afgelopen jaren geen overzicht in de gegevens over de procedurele kosten bij het aantal minnelijke overeenstemmingen maar ook bij volledige onteigeningsprocedures, waardoor de als probleem geïdentificeerde onzekerheid met betrekking tot de integrale procedurele kosten niet kan worden weggenomen (Krijgsman, 2019). Om die onzekerheid weg te nemen is er met advocaten en adviseurs uit de praktijk in gesprek gegaan aan de hand van interviews. Daarnaast zijn er dossiers uit het verleden waarbij Overwater Grondbeleid Adviesbureau als deskundige heeft opgetreden geanalyseerd.

1.3 Doelstelling

De doelstelling van dit onderzoek is het verkrijgen van helderheid voor de onteigenende partij met betrekking tot de hoogte van de kosten en de verdeling daarvan over het verloop van het proces van verwerving met eventueel inzet van het onteigeningsinstrument. Met deze verheldering kunnen besluiten met betrekking tot grondverwerving en de te voeren (prijs)onderhandelingen beter worden onderbouwd en ondersteund. Adviesbedrijven in onteigeningsprocedures kunnen op basis van de gegevens uit het onderzoek een gerichter advies geven aan cliënten, ofwel onteigenende partijen zoals gemeenten, waardoor keuzes binnen het onteigeningsproces kunnen worden vereenvoudigd. De kosten zijn mede een wegingsfactor voor de keuze tot het doen overgaan tot overeenstemming op minnelijke wijze of het door laten gaan van een onteigeningsprocedure. Wanneer hierover kennis beschikbaar is kan deze informatie tijdens de advisering worden meegenomen. Hierdoor wordt misschien wel eerder tot minnelijke overeenstemming gekomen waardoor er minder kosten teweeg worden gebracht voor de onteigenende partij of juist niet waardoor er verder wordt gegaan met de onteigeningsprocedure. Gedurende het gehele onteigeningsproces kan tot minnelijke overeenstemming worden gekomen.

1.4 Afbakening

De afbakening binnen dit onderzoek is dat de informatie die benodigd is, op basis van de in de Nederlandse markt beschikbare gegevens is uitgevoerd. De gegevens die zijn gebruikt zijn afkomstig uit Nederland vanaf het jaar 2008 tot en met 2019. De reden voor de keuze vanaf het jaar 2008 is vanwege de invoering van de nieuwe Wet Ruimtelijke Ordening (Wro) op 1 juli 2008 (Rijkswaterstaat, ministerie van Infrastructuur en Waterstaat, sd). De Wro is het instrument om ruimtelijke behoeften in een samenhangende benadering te verdelen. Voorbeelden van ruimtelijke behoeften zijn wonen, werken, recreëren, mobiliteit, water en natuur (Rijkswaterstaat, 2019). De procedures zoals beschreven in de Wro, met name de bestemmingsplanprocedure, hebben invloed op de te zetten stappen in het verwervings- en onteigeningsproces. Onteigening in het belang van de ruimtelijke ordening is niet mogelijk zonder een ruimtelijk plan. In veel gevallen zal het niet mogelijk zijn om een ruimtelijk plan te verwezenlijken, zonder dat er eerst wordt onteigend (Groot & Harteman, 2012). De hoogtes van de schadeloosstellingen zijn in dit onderzoek niet van belang omdat deze al beschreven zijn in uitspraken over onteigeningen met een schadeloosstelling. Daarnaast is de schade die de onteigende heeft geleden door de onteigening niet relevant voor dit onderzoek. Dit onderzoek gaat over de procedurele kosten die de onteigenende partij moet maken tijdens een grondverwerving- en onteigeningsproces.

1.5 Leeswijzer

Het onderzoek is onderverdeeld in 6 hoofdstukken die weer zijn opgedeeld in paragrafen. In hoofdstuk 1 is de aanleiding van het probleem gepresenteerd en is de relevantie, doelstelling en afbakening beschreven. Vervolgens is in hoofdstuk 2 de achtergrondinformatie beschreven over de grondverwerving. Ook zijn de Titels van de Onteigeningswet en de procedurele kosten tijdens grondverwerving toegelicht. Aan de hand van de knowledge gap zijn de hoofd- en deelvragen opgesteld. Hoofdstuk 3 gaat in op de onderzoeksmethode en de methode per deelvraag. In hoofdstuk 4 zijn de resultaten weergegeven die zijn voortgekomen uit het onderzoek. Het hoofdstuk daarna is de discussie over de gekozen aanpak en resultaten. In het laatste hoofdstuk worden de conclusies en aanbevelingen gegeven. Vervolgens is de literatuurlijst weergegeven op alfabetische volgorde. Ten slotte zijn de bijlagen waarnaar verwezen is in de tekst weergegeven.

2. Achtergrondinformatie

In het tweede hoofdstuk is het theoretisch kader beschreven dat betrekking heeft op het onderzoek.

Het proces van grondverwerving en onteigening kan onderverdeeld worden in de volgende onderdelen: de grondverwerving ofwel de minnelijke fase, de administratieve fase, de gerechtelijke fase en ten slotte de schadeloosstellingsprocedure. Het is niet zo dat de fases achter elkaar lopen, dat als een fase is afgerond de volgende fase begint. De minnelijke fase loopt gedurende het gehele proces door. Onder grondverwerving wordt verstaan het verwerven van de grond totdat de onteigenerende partij het in eigendom heeft. Dit kan zijn op minnelijke wijze of door middel van onteigening, wat een tweesporenbeleid wordt genoemd. Een tweesporenbeleid houdt in dat men iets wil verwezenlijken op twee verschillende manieren. Bij onteigening houdt dit in dat het minnelijke traject parallel loopt met het onteigeningstraject, wat schematisch is weergegeven in figuur 1 (Thorbecke, 2019).



Figuur 1 Tweesporenbeleid bij de grondverwervings- en onteigeningsprocedure (Thorbecke, 2019)

2.1 Onteigening

In deze paragraaf wordt voorgenoemde uitgebreider toegelicht.

Grondverwerving en minnelijke fase

Wanneer een gemeente, provincie, Rijk of waterschap meerdere projecten uitvoert of wanneer er sprake is van een project waarbij meerdere percelen moeten worden aangekocht, wordt een grondverwervingsbeleid vastgesteld. Hierin worden de volgende onderdelen opgenomen:

- Doelstelling, functie en status;
- Planologisch en juridisch kader: geeft de ruimtelijke plannen weer;
- Aankoopstrategie: geeft weer op welke wijze de gronden worden aangekocht;
- Inzet grondverwervingsinstrumenten: geeft aan of er een Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) wordt gevestigd, er onteigend wordt op basis van de Onteigeningswet en het kostenverhaal wordt weergegeven;
- Proces- en projectstructuur: hierin is aangegeven wie verantwoordelijk is voor wat (Frikkee, Gelicum, & Koe, 2011).

Voorafgaand aan de start van de onteigeningsprocedure, moet minnelijk overleg met de eigenaren/rechthebbenden zijn gevoerd en aannemelijk moet zijn dat die onderhandelingen voorlopig niet tot het gewenste resultaat ofwel overeenstemming zullen leiden. Volgens de eis uit de Onteigeningswet moet er minimaal een schriftelijk aanbod aan de eigenaar zijn gedaan. Daarnaast moet er een redelijke termijn van vier weken in acht worden genomen (den Drijver - van Rijckevorsel, Engen, Mulder, & Rus - van der Velde, 2013). Met minnelijke onteigening wordt bedoeld dat er een overeenkomst is opgesteld waarbij

de onteigende en de gemeente afspreken dat deskundigen de schadevergoeding, ofwel schadeloosstelling, voor de betreffende grond bepalen. De overheid kan eventueel een vervangend huis, bedrijfsruimte of bouwperceel aanbieden. De vastgestelde schadeloosstelling door de deskundigen is bindend voor de onteigende en de onteigenende partij. Dankzij minnelijke onteigening kan de administratieve en gerechtelijke fase van de onteigeningsprocedure worden overgeslagen (DAS, 2019).

Administratieve fase

Wanneer over wordt gegaan tot onteigening vraagt de overheid de Kroon om de onroerende zaak tot onteigening aan te wijzen. Met de Kroon wordt de Koning op voordracht van de minister van Infrastructuur en Waterstaat of op voordracht van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties bedoeld (Rijkswaterstaat, 2019). Vanaf de aanvraag begint de administratieve onteigeningsprocedure. De Corporate Dienst van Rijkswaterstaat (RWS CD) voert deze procedure uit voor de Kroon. De CD ondersteunt de organisatieonderdelen van RWS op het gebied van bedrijfsvoering: communicatie, human resource management en organisatieontwikkeling, bestuurlijk juridische zaken en vastgoed, facilitaire en financiële diensten en klantcontact. De administratieve procedure eindigt met een KB waarin de Kroon de grond ter onteigening aanwijst ofwel het verzoek om onteigening afwijst. De Kroon zal nagaan of voldaan is aan de wettelijke vereisten van de te volgen Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Dit definitieve besluit wordt gepubliceerd en bekend gemaakt. Het aantal KB's varieert in de jaren. In 2014 en 2015 waren er 43 respectievelijk 47 KB's, in 2016 waren dat er nog maar 31. Vervolgens waren er in 2017, 38 KB's en in 2018 nog maar 30. In 8 KB's van 2018 is er sprake van een toewijzing van het verzoekbesluit. Voor zeven van de acht KB's is minnelijke overeenstemming bereikt over de eigendomsoverdracht gedurende het verloop van de administratieve onteigeningsprocedure. Dit is een stijging ten opzichte van het jaar 2017, waarin 22 gedeeltelijke toewijzingen van het verzoekbesluit waren, waarvan 18 minnelijke overeenstemming hebben bereikt (Broek & Pekelder, 2019).

Gerechtelijke fase

Na de administratieve onteigeningsprocedure volgt de gerechtelijke onteigeningsprocedure. Wanneer de gronden ter onteigening zijn aangewezen kan de overheid de eigenaar dagvaarden bij de rechtbank indien het bestemmingsplan of Tracébesluit onherroepelijk is. Wanneer de rechtbank de onteigening toewijst, stelt de burgerlijke rechter ook de hoogte van de schadeloosstelling vast. Het eigendom gaat pas over op de overheid wanneer het gerechtelijk vonnis van de rechtbank in het kadaster is ingeschreven (Rijkswaterstaat Corporate Dienst, 2016).

Schadeloosstellingsprocedure

De schadeloosstelling zorgt ervoor dat de onteigende voor en na de onteigeningsprocedure in dezelfde vermogens- en inkomenspositie verkeert (van der Kooij, 2019). De schadevergoeding wordt in de vorm van geld bepaald. De schadeloosstelling bestaat uit drie componenten:

- *de werkelijke waarde;*
- *de waardevermindering van het overblijvende;*
Het kan voorkomen dat een perceel doorgesneden wordt, waardoor het overblijvende gedeelte van het perceel in waarde achteruit kan gaan (advocaten, 2019).
- *de bijkomende schade*
Dit kan het verlies van inkomen, maar ook alle kosten die extra moeten worden gemaakt door de verkoop.

Op ieder moment kan, zodra minnelijke overeenstemming over de schadeloosstelling is bereikt, de onteigeningsprocedure gestaakt worden.

2.2 Titels

In deze paragraaf zijn de verschillende onteigeningstitels die de Onteigeningswet kent beschreven. Dit zijn dan ook de verschillende soorten onteigening die mogelijk zijn. In de tabel hieronder zijn de titels weergegeven met een omschrijving waarbij het bijbehorende artikel is vermeld.

Tabel 2 Onteigeningstitels (Sluysmans, Gouw, & Bosma, 2011)

Titel	Omschrijving	Artikel
II	De aanleg, herstel, versterking of onderhoud van waterkeringen en bouw van militaire verdedigingswerken.	62 e.v.
Ila	De aanleg en verbetering – en de onteigening – van wegen, bruggen, spoorwegwerken, kanalen, havenwerken, werken ten behoeve van de bestrijding van oppervlaktewateren en terreinen, werken voor de luchtvaart, de verbetering of verruiming van rivieren en werken ter uitvoering van een Tracébesluit als bedoeld in de Tracéwet.	72a
Ilb	De openbare drinkwatervoorziening en de verwijdering van afvalstoffen.	72b
Ilc	De winning van oppervlaktedelfstoffen.	72c, d
III	Brand of watersnood.	73 e.v.
IV	De ruimtelijke ontwikkeling en de volkshuisvesting (meestal bestemmingsplanonteigening).	77 e.v.
V/VA	Onteigening van octrooien van vinding en van rechten voortvloeiende uit de aanvraag om een octrooi.	97 e.v.
VII	De landinrichting.	122

2.3 Kosten tijdens grondverwervings- en onteigeningsprocedure

In deze paragraaf zijn de kosten beschreven die tijdens het grondverwervingsproces worden gemaakt. Deze kosten staan los van de schadeloosstelling die betaald moet worden aan de onteigende partij. De hoogte van onderstaande kosten moeten inzichtelijk worden gemaakt tijdens het onderzoek en ook andere procedurele kosten tijdens de grondverwervings- en onteigeningsprocedure worden meegenomen waarvan informatie naar voren komt tijdens het onderzoek die momenteel nog niet inzichtelijk kunnen worden gemaakt.

2.3.1 Deskundigenkosten

Een deskundige kan ingezet worden tijdens het begin van een onteigening. De deskundige kan helpen met het indienen van de zienswijze bij een ontwerp KB en hij kan onder andere onderhandelingen voeren over de schadeloosstelling.

Taxateur

Om te bepalen wat de schadeloosstelling moet zijn, moet een taxateur ingeschakeld worden. Een schadeloosstellingsrapport bestaat uit de werkelijke waarde zoals deze is opgenomen in de Onteigeningswet, een eventuele waardevermindering van het overblijvende en bijkomende schade. De schadeloosstelling wordt bij uitblijven van minnelijke overeenstemming uiteindelijk vastgesteld door de rechtbank (Kooij, 2019).

2.3.2 Advocaatkosten

Tijdens de gerechtelijke procedure wordt in alle gevallen een advocaat ingezet. De advocaat kan ook zorgen voor juridische bijstand of advies tijdens het voorproces van onteigening, om de onteigening nog tegen te kunnen gaan. Advocaten kunnen zelf bepalen wat ze voor hun dienst vragen. Hierdoor is er een grote variatie in de tarieven. De kosten van een advocaat zijn gemiddeld €200,- per uur volgens de Consumentenbond (Consumentenbond, 2019).

2.3.3 Ambtelijke kosten

Ambtelijke kosten zijn de kosten die betrekking hebben op het uitbrengen van dagvaardingen en het beslag leggen (Nibud, 2019).

2.3.4 Griffierecht

Griffierechten zijn kosten die betaald moeten worden voor de behandeling van de zaak door de rechter. De advocaat betaald de griffierechten en rekent dit door aan de onteigende (Rechtspraak D. , 2019). De hoogte van het griffierecht is afhankelijk van wat er wordt gevorderd. De vordering kan van onbepaalde waarde of van bepaalde waarde zijn. In geval van onteigening is het een vordering met een bepaalde waarde, ofwel een geldvordering. Het tarief wordt dan bepaald aan de hand van het bedrag van de vordering. Daarnaast is het griffierecht voor natuurlijke personen anders dan voor niet-natuurlijke personen. Een andere factor is of de vordering voor alle partijen hetzelfde is of verschillend (Rechtspraak D. , 2019). Over het griffierecht is geen belasting verschuldigd.

2.4 Knowledge gap

Uit de praktijk is gebleken dat er kosten worden gemaakt tijdens de grondverwervings- en onteigeningsprocedure. In de voorgaande paragraaf zijn de kosten die worden gemaakt tijdens de grondverwerving beschreven die globaal bekend zijn. De hoogte van die kosten is niet helder beschreven gekoppeld aan een model of iets dergelijks, dat toepasbaar is in de praktijk. Adviesbureaus in onteigeningsprocedures kunnen daardoor een niet volledig advies geven aan een onteigenende partij, wanneer deze vraagt wat een grondverwervings- en onteigeningsprocedure kost. De hoogte van de schadeloosstellingen bij onteigening zijn wel bekend, aangezien die gepubliceerd worden in de uitspraken. Maar de hieraan verbonden procedurele kosten die naast de voorgenoemde kosten zijn benoemd in paragraaf 2.3 die hieraan verbonden zijn en de hoogte daarvan gedurende het (minnelijke) proces van verwerving zijn dus niet bekend.

2.5 Hoofd- en deelvragen

Om een oplossing te vinden voor het in paragraaf 1.2 beschreven probleem, zijn hieronder hoofd- en deelvragen geformuleerd.

2.5.1 Hoofdvraag

Wat zijn de te verwachten kosten die tijdens een grondverwervings- en onteigeningsprocedure moeten worden gemaakt door de onteigenende partij en hoe zijn die verdeeld over de looptijd van het proces inclusief onteigening?

2.5.2 Deelvragen

- 1. Wat zijn de specifieke fases binnen de onteigeningsprocedure?***
- 2. Welke soort kosten worden gemaakt tijdens de verschillende fases in de verwervingsprocedure en hoe hoog zijn die kosten?***
- 3. Welke variabelen hebben invloed op de hoogte van de kosten?***

3. Materiaal en methode

In dit hoofdstuk is de grote lijn van de methodiek en de methode per deelvraag beschreven.

3.1 Onderzoeksmethode

Het onderzoek bestaat uit interviews en een literatuuronderzoek. De methode die is gehanteerd voor het onderzoek is de kwalitatieve methode. Dit houdt in dat het onderzoek beschrijvend is, aangezien alle procedures en onderhandelingen verschillend zijn. Uit het onderzoek zijn cijfers naar voren komen, die de kosten van de onteigeningsprocedure weergegeven, wat kwantitatief onderzoek is. Beide vormen van onderzoeksmogelijkheden zijn toegepast in dit onderzoek. Het literatuuronderzoek is gedaan aan de hand van:

- Internet;
 - o Uitspraken met betrekking tot onteigening;
 - o Rapporten;
 - o Artikelen;
- Databank van de Aeres Hogeschool te Dronten;
 - o Wetenschappelijke databanken: Science Direct, Springer en Wiley;
 - o Green-I;
 - o Mediatheek in de Aeres Hogeschool te Dronten.
- Bibliotheek bij Overwater Grondbeleid Adviesbureau;
- Dossiers waarbij Overwater Grondbeleid Adviesbureau als deskundige heeft opgetreden;
- Dossiers van andere kantoren die tijdens het interview beschikbaar worden gesteld.

Uit de literatuur is informatie gehaald met betrekking tot de gemaakte kosten, de soort kosten en welke variabelen hierop van invloed zijn.

Over de hoogte van de kosten is weinig beschikbaar via een literatuuronderzoek, maar deze informatie is verkregen door middel van de interviews en een aantal dossiers waarbij Overwater als deskundige heeft opgetreden. Tijdens het onderzoek is rekening gehouden met de datum waarop iets is geschreven en de publicatie van het desbetreffende artikel. Daarnaast is gekeken of de artikelen objectief zijn geschreven en niet vanuit een bepaald standpunt zijn gegeven. Bij artikelen zijn literatuurlijsten gegeven waarbij publicaties zijn vermeld die relevant waren voor het onderzoek, waarmee verder is gezocht naar meer informatie. Deze informatie is verkregen door middel van de interviews. De interviews zijn afgenomen met open vragen, waardoor de interviewers konden afwijken van de opgestelde vragen. De vragen die zijn gesteld, zijn bijgevoegd in Bijlage I.

In het vooronderzoek is gekozen om Jelmer Procee, Jan Frans de Groot, Bas ten Kate, Jessica de Roos, Erik Pekelder, Diana Frikkee en iemand van RWS CD te interviewen. De verwachting was dat deze zeven personen een breed inzicht zouden geven waardoor er een waardevol beeld zal ontstaan, de personen zijn hieronder kort toegelicht:

1. Jelmer Procee is advocaat en partner bij Pels Rijcken advocaten en notarissen in Den Haag. Pels Rijcken behoort tot de top van advocaten- en notarissenkantoren in Nederland. Jelmer is gespecialiseerd in onteigening, de Staat schakelt hem in bij onteigeningsprocedures voor grote infrastructurele projecten, zoals de Blankenburgverbinding, de Hedwigepolder, Zuidasdok en de A16 Rotterdam (Rijcken, Jelmer Procee, 2019).
2. Jan Frans de Groot is werkzaam als advocaat en is partner bij Houthoff in Amsterdam. Daarnaast is Jan Frans voorzitter van de Vereniging van Onteigenings-Advocaten (VOA). Houthoff is een van de grootste advocatenkantoren in Nederland (Houthoff, 2019).
3. Bas ten Kate is werkzaam bij Nysingh advocaten en notarissen als advocaat te Arnhem. Verder is Bas voorzitter van de sectie Vastgoed & Overheid (Nysingh, 2019).

4. Jessica de Roos is ook advocaat en werkzaam bij Nysingh advocaten en notarissen te Arnhem. Ze is gespecialiseerd in grondverwerving en is bestuurslid van de Vereniging voor Onteigeningsrecht (VvOR) (Nysingh, 2019).
5. Erik Pekelder is werkzaam bij Overwater Grondbeleid Adviesbureau en is grondzakendeskundige, rentmeester NVR en register-taxateur. Zijn interesse ligt bij onteigening en schadeloosstellingen (Overwater, 2019).
6. Diana Frikkee is ook werkzaam bij Overwater Grondbeleid Adviesbureau en is grondzakendeskundige, rentmeester NVR en register-taxateur. Ze is voornamelijk bezig met zaken die betrekking hebben op schadeloosstellingen bij overheidsingrijpen waaronder onteigening. Ook is ze bestuurslid van de VvOR (Overwater, 2019).
7. Rijkswaterstaat Corporate Dienst, is al eerder toegelicht in paragraaf 2.1 Onteigening.

De personen zijn eerst telefonisch of per e-mail benaderd om een interview in te plannen. Het interview is vervolgens face to face of telefonisch afgenomen. Tijdens het interview werd opgenomen wanneer hiervoor toestemming was gegeven door de respondent en meegeschreven of getypt. Na het interview is de data overzichtelijk opgeschreven en werd er gekeken welke informatie nuttig was voor het beantwoorden van de deelvragen. Uiteindelijk zijn niet al deze personen geïnterviewd wegens het niet kunnen inplannen van een interview of wegens geen reactie. De geïnterviewden personen zijn Jessica de Roos, Joost Hoekstra, Jelmer Procee, Diana Frikkee, Erik Pekelder en Hester de Hoop. Hieronder zijn de geïnterviewden die nog niet eerder zijn toegelicht beschreven:

- Joost Hoekstra, werkzaam bij Straatman Koster Advocaten te Rotterdam.
- Hester de Hoop, werkzaam bij Rijkswaterstaat als senior-adviseur vastgoed.

3.2 Methode per vraag

3.2.1 Deelvraag 1. Wat zijn de specifieke fases binnen de onteigeningsprocedure?

De eerste deelvraag is beantwoord aan de hand van deskresearch, aangezien hierover informatie te vinden was op het internet en in boeken. Ook is uit dossiers waarbij Overwater heeft opgetreden informatie gehaald die relevant was voor het beantwoorden van de eerste deelvraag. Om de deelvraag te beantwoorden werd eerst informatie verzameld en vervolgens geordend zodat een helder antwoord gegeven kon worden op de eerste deelvraag.

3.2.2 Deelvraag 2. Welke soort kosten worden gemaakt tijdens de verschillende fases in de verwervingsprocedure en hoe hoog zijn die kosten?

De tweede deelvraag is onderverdeeld in de soort kosten en de hoogte van al die soorten kosten. De soort kosten die worden gemaakt zijn onderzocht aan de hand van het literatuuronderzoek en aan de hand van de interviews. De hoogte van die kosten is ook gehaald uit literatuuronderzoek maar vooral uit de dossiers van Overwater en uit de interviews die gehouden zijn.

3.2.3 Deelvraag 3. Welke variabelen hebben invloed op de hoogte van de kosten?

De derde deelvraag is beantwoord aan de hand van literatuuronderzoek en aan de hand van de verkregen informatie uit de interviews. De variabelen zijn bij ieder proces verschillend, waardoor er informatie uit de praktijk van belang is. Ook zijn de antwoorden van de eerste en tweede deelvraag gebruikt ter onderbouwing van de beantwoording van de derde deelvraag.

3.2.4 Hoofdvraag. Wat zijn de te verwachten kosten die tijdens een grondverwervings- en onteigeningsprocedure moeten worden gemaakt door de onteigenende partij en hoe zijn die verdeeld over de looptijd van het proces inclusief onteigening?

Door de informatie van de antwoorden van de drie deelvragen naast elkaar te leggen, is de hoofdvraag beantwoord.

4. Resultaten

In dit hoofdstuk zijn de resultaten die naar voren zijn gekomen uit de deskresearch, het onderzoek van onteigeningsdossiers en interviews beschreven.

De resultaten die hieruit zijn voortgekomen zijn in de bijlagen weergegeven vanaf Bijlage IV tot en met Bijlage VII. In Bijlage IV, zijn de fases van de onteigeningsprocedure weergegeven die door Overwater Grondbeleid Adviesbureau zijn verstrekt. In Bijlage V, is uit de onteigeningsdossiers informatie gekomen die relevant is voor de beantwoording van de deelvragen. In Bijlage VI, zijn de interviews die gehouden zijn met advocaten, deskundigen en RWS CD beschreven. In Bijlage VII, staan de gegevens van uitspraken waarin het griffierecht, de kosten van de door de rechtbank benoemde deskundigen en de kosten van de rechtskundigenbijstand en deskundigenbijstand staan. ECLI is de afkorting van European Case Law Identifier, wat de Europese standaard is voor de nummering van rechterlijke uitspraken (Rechtspraak, 2013).

4.1 Deelvraag 1. Wat zijn de specifieke fases binnen de onteigeningsprocedure?

In deze paragraaf zijn de belangrijkste fases uit Bijlage IV toegelicht. In figuur 2 zijn de stappen van de grondverwervings- en onteigeningsprocedure weergegeven (Rijkswaterstaat Corporate Dienst, 2016).



Figuur 2 De onteigeningsprocedure (Rijkswaterstaat Corporate Dienst, 2016)

Voordat onteigend kan worden moet er met het plan een aantoonbaar algemeen belang gediend worden (Infomil, 2019). Daarnaast moet er een bestemmingsplan zijn voor de betreffende grond. Voor de overheid, burgers en bedrijven is het bestemmingsplan een juridisch bindend document waarin de gebruiks- en bouw mogelijkheden zijn vastgelegd voor een gebied. Voor het opstellen van het bestemmingsplan moet er eerst een voorontwerp in concept zijn. Het voorontwerp wordt voorgelegd aan de overlegpartners. Vervolgens wordt een ontwerpplan gemaakt dat de officiële voorbereidingsprocedure ingaat, die is voorgeschreven in de Wro. Na vaststelling van de gemeenteraad is het een vastgesteld bestemmingsplan. Dat treedt na afloop van de beroepstermijn in werking, tenzij er een verzoek tot schorsing is ingediend bij de Raad van State (hierna: RvS). Het bestemmingsplan is onherroepelijk als een dag na de ter inzagelegging geen beroep is ingesteld bij de RvS. Het bestemmingsplan dat rechtskracht heeft heet het vigerend bestemmingsplan (InfoMil, 2019). Parallel lopend aan de vorige stappen of nadat er een bestemmingsplan

is, wordt er voorbereidend onderzoek gedaan en geïnventariseerd. Bijvoorbeeld onderzoek naar belanghebbenden, erfdienstbaarheden, kabels en leidingen.

Minnelijke overleg vindt gedurende het gehele proces plaats en loopt parallel aan de onteigeningsprocedure. Onteigening is het ultimatum remedium, ofwel het laatste redmiddel. Tijdens de minnelijke verwerving wordt een logboek bijgehouden door de onteigenende partij als bewijsstukken dat pogingen zijn gedaan, om de zaak die onteigend moet worden, in der minne te verkrijgen. Wanneer niet tot minnelijke overeenstemming wordt gekomen kan de voorbereiding van de administratieve voorbereidingsprocedure worden gestart, die een tijdsduur heeft van drie maanden. De verzoeker om onteigening heeft de mogelijkheid om een vooroverleg aan te gaan met RWS CD en een voortoets aan te vragen bij een Titel IIa onteigening (zie tabel 2). Bij Titel IV onteigeningen kan geen voortoets worden aangevraagd. Het laten doen van een voortoets is niet verplicht maar is wel het advies van RWS CD, aangezien onteigeningsverzoeken kunnen worden opgeschort of afgewezen wanneer er bijvoorbeeld onjuistheden of onvolledigheden in het dossier aanwezig zijn. Ook is het mogelijk dat RWS CD een voortoets verricht op het concept van het onteigeningsdossier. Bij de voortoets wordt onder andere gekeken naar het logboek waarin het gevoerde minnelijk overleg tussen de partijen staat (Rijkswaterstaat Corporate Dienst, 2016). In het vooroverleg wordt uitleg gegeven aan de onteigenende partij waar het onteigeningsverzoek aan moet voldoen.

RWS CD stelt tijdens de voorbereidingsprocedure het dossier van de administratieve onteigeningsprocedure op. De gewaarmerkte stukken van het verzoekbesluit worden naar de gemeente gestuurd. Vervolgens wordt het verzoek ingediend bij RWS CD en vindt de interne behandeling plaats. Nadat belanghebbenden het ontwerp KB toegestuurd hebben gekregen, wordt het ontwerp zes weken ter inzage gelegd bij de betreffende gemeente. Ook moet kennis worden gegeven in een of meer dag-, nieuws of huis-aan-huisbladen, waarin de zakelijke inhoud staat van het ontwerp. Daarnaast moet er van het besluit een mededeling zijn gedaan in de Staatscourant volgens artikel 64a van de Ow (Overheid, 2017). Belanghebbenden kunnen schriftelijk of mondeling zienswijzen over het ontwerp KB indienen. Een voorbeeld van een zienswijze is dat de belanghebbende van mening is dat er onvoldoende minnelijk overleg heeft plaatsgevonden tussen de onteigende partij en de onteigenende partij. De belanghebbenden kunnen zelf een zienswijze indienen of kunnen hiervoor een deskundige of advocaat inschakelen (Rijkswaterstaat Corporate Dienst, 2016).

Tijdens de hoorzitting kunnen de ingediende zienswijzen door de belanghebbenden worden toegelicht. is Daarna krijgt de verzoeker de mogelijkheid om te reageren op de zienswijzen. Tijdens de zitting is RWS CD aanwezig met een voorzitter en secretaris, namens de Minister van Infrastructuur en Waterstaat. Daarnaast is er iemand aanwezig voor de verslaglegging namens RWS CD. Verder kunnen een juridisch adviseur, projectleider en grondverwerver aanwezig zijn tijdens de zitting. Na afloop van de hoorzitting is er mogelijkheid om aanpassingen aan te geven op het verslag van de zitting en dit kan wordt toegezonden aan de RvS voor advies. Na het advies wordt het verslag verder opgesteld en het KB definitief toegezonden aan de Koning. RWS CD neemt het KB maximaal zes maanden na de termijn van de tervisielegging (Overheid, 2017). Daarna wordt het KB gepubliceerd in de Staatscourant. De belanghebbenden en de verzoeker krijgen het KB toegezonden. In het KB zijn de zienswijzen die zijn ingediend beschreven en de overwegingen van de staatssecretaris van Infrastructuur en Waterstaat (2019).

De gerechtelijke onteigeningsprocedure start na het KB. De advocaat moet namens de onteigenende partij een laatste aanbod doen volgens artikel 17 van de Ow. Wanneer het bestemmingsplan onherroepelijk is kan er worden gedagvaard. Hierbij is er sprake van een eiser en een gedaagde. De eiser is de onteigenende partij, ofwel de overheid en de gedaagde is de onteigende partij. Beide partijen moeten vanaf de gerechtelijke procedure verplicht een advocaat inschakelen omdat er verplichte procesvertegenwoordiging is (zie Bijlage III). Wanneer de onteigende partij het eens is met de dagvaarding en de vordering wordt erkend, moet de partij dit kenbaar maken aan de eiser. Wanneer dit voor de zittingsdatum is van de rolzitting kan de eiser de procedure intrekken, waardoor proceskosten worden vermeden. De zitting in de dagvaarding wordt de rolzitting genoemd. Wanneer de gedaagde het oneens is met de dagvaarding kan er schriftelijk of mondeling gereageerd worden. Als de gedaagde het niet eens is, wordt verder gegaan met de

rolzitting. De rechter controleert tijdens de zitting of de dagvaarding goed is uitgebracht en kijkt of de onteigende partij heeft gereageerd en neemt een beslissing hoe de procedure verder gaat verlopen. De rechter geeft meestal een tussenvonnis waarbij hij een vervroegd onteigeningsvonnis uitspreekt waarin het voorschot van de schadeloosstelling is beschreven. Ook benoemt de rechter de deskundigen zoals een makelaar, taxateur, jurist of agrarisch deskundige. Het vonnis is daarna onherroepelijk, wat betekent dat het voorschot betaald moet worden door de onteigenende partij wat meestal 90% is van de schadeloosstelling (Bouwman, 2017).

Vervolgens is de descente, wat inhoudt dat het te onteigenen object ter plekke wordt bekeken. De benoemde deskundigen stellen aan de hand van de descente een deskundigenrapport op, waarin het advies over de waarde van de grond of het gebouw en de hoogte van de schadeloosstelling is beschreven. Daarna is de zitting waarvoor beide partijen en deskundigen een uitnodiging krijgen. Op basis van het deskundigenrapport wordt uitspraak gedaan door de rechter.

Wanneer de gedaagde het niet eens is met de uitspraak, kan binnen twee weken in cassatie worden gegaan. In hoger beroep gaan is niet mogelijk tegen een onteigeningsvonnis door de gedaagde (Groen , 2018). Cassatie is een verzoek aan de Hoge Raad (HR) om een eerdere uitspraak te vernietigen, waarbij een cassatieadvocaat benodigd is. De HR beslist dan of het vonnis vernietigd of onherroepelijk blijft in een arrest (Rechtspraak, sd).

4.2 Deelvraag 2. Welke soort kosten worden gemaakt tijdens de verschillende fases in de verwervingsprocedure en hoe hoog zijn die kosten?

De resultaten die naar voren zijn gekomen over de soort kosten die worden gemaakt tijdens de verschillende fases in de verwervingsprocedure zijn onderverdeeld per fase in de verwervingsprocedure voor een overzichtelijk geheel. De informatie over de kosten is verkregen uit uitspraken over onteigening waarbij de procedurele kosten van de schadeloosstelling zijn beschreven (zie Bijlage VII) en door de afgenomen interviews (zie Bijlage VI).

De kosten voor het opmaken van een bestemmingsplan en het voorbereidend onderzoek met inventarisatie zijn buiten beschouwing gelaten in dit onderzoek omdat deze niet voor vergoeding in aanmerking komen. De procedurele kosten vanaf de minnelijke verwerving zijn beschreven. Daarnaast is het onderscheid tussen de kosten die de onteigenende partij moet maken en de onteigende partij.

Minnelijke verwerving/onderhandelingen

De geïnterviewden gaven aan dat vanaf de minnelijke onderhandelingen door beide partijen meestal een onteigeningsdeskundige wordt ingeschakeld. Uit de uitspraak die in Bijlage V is bijgevoegd, blijkt dat een uurtarief van €150 als normaal wordt geacht door de rechter voor een deskundige. Uit de uitspraken en de interviews is gebleken dat het tarief voor een deskundige ruw geschat tussen €185 en €215 per uur is. Deze tarieven variëren per cliënt, de zaak die onteigend moet worden, de deskundige en het bedrijf van de deskundige. De totale kosten voor de inzet van de deskundige zijn naast het uurtarief ook afhankelijk van de tijdsbesteding.

Administratieve onteigeningsprocedure

Het vooroverleg en de voortoetsing worden gedaan door RWS CD. De kosten hiervan zijn interne personeelskosten voor RWS CD. De kosten van de voortoets worden niet in rekening gebracht of weergegeven bij een schadeloosstelling (Rijkswaterstaat Corporate Dienst, 2016). Uit de interviews is gebleken dat de kosten voor het maken van een KB bestaan uit het opmaken van de onteigeningsstukken, de publicatiekosten en de kosten tijdens de hoorzitting. De publicatiekosten bestaan uit de publicatie in de Staatscourant en de dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen. Voor de publicatie moet het ontwerp KB naar de belanghebbenden zijn gestuurd per post. De kosten van de hoorzitting bestaan naast de personele kosten uit de huur van een zaal. Als het KB tot stand is gekomen moet dat ook toegezonden worden aan de belanghebbenden en gepubliceerd worden in de voorgenoemde bladen en kranten, wat weer kosten voor de publicatie zijn.

Gerechtelijke onteigeningsprocedure

Uit de interviews is gebleken dat de kosten van de advocaat het meeste oplopen tijdens de gerechtelijke procedure vanwege de verplichte procesvertegenwoordiging is. Uit de afgenomen interviews en Bijlage VI is een uurtarief van €200 tot €400 voor de advocaat geanalyseerd. De advocaatkosten zijn afhankelijk van het soort object, de advocaat en de grootte van het kantoor. Daarnaast zijn de kosten afhankelijk van het aantal bestede uren door de advocaat.

Om de zaak te behandelen door de rechter worden er kosten gemaakt voor het griffierecht (zie 2.3.4 Griffierecht). Door de rechter kunnen deskundigen worden benoemd, waarmee een taxateur, makelaar, mediator (zie 2.3.1 Deskundigenkosten) of jurist worden bedoeld. De kosten van die partijen worden ook in rekening gebracht bij de onteigende partij. Tegen het onteigeningsvonnis kan cassatie worden ingesteld. Daarvoor is een cassatieadvocaat benodigd die kan procederen voor de HR. Een cassatieadvocaat moet aan aanvullende opleidings- en kwaliteitseisen voldoen omdat het een specialisme is om te kunnen procederen in een cassatiezaak (Rijcken, sd).

Schadeloosstellingsprocedure

Als nogmaals een uitspraak moet worden gedaan door de rechter zijn er opnieuw kosten voor het griffierecht. Tegen het schadeloosstellingsvonnis kan dan ook cassatie kan worden ingesteld, waarbij ook een cassatieadvocaat benodigd is voor beide partijen.

Financieel

In tabel 3 zijn de minimale (min.), maximale (max.) en gemiddelde (gem.) kosten die zijn verkregen uit het onderzoek afgerond op honderden weergegeven. De informatie is verkregen uit Bijlage V, VI en VII en de interviews. De kosten zijn verkregen door de interviews, onteigeningsdossiers en uit jurisprudentie. De uurtarieven en het aantal uren zijn niet afgerond. Ook is het minimale, maximale en gemiddelde uurtarief en het aantal uren weergegeven. Het aantal uren is berekend door het minimale en maximale bedrag te delen door het minimale uurtarief. Omdat in Bijlage VII erg grote verschillen zitten in het minimale en maximale aantal kosten, zijn de uitschieters niet meegenomen in de bandbreedte omdat het anders een vertekend beeld geeft.

Tabel 3 Kostenoverzicht onteigenende en onteigende partij

	Kosten			Uurtarief			Uren		
	Min.	Max.	Gem.	Min.	Max.	Gem.	Min.	Max.	Gem.
Onteigenende partij									
Deskundigen	€5.000	€70.000	€37.500	€185	€215	€200	23	378	200
Advocaat	€10.000	€40.000	€25.000	€200	€400	€300	25	200	113
Griffierecht	€1.000	€5.000	€3.000						
Cassatieadvocaat	€10.000	€40.000	€25.000	€200	€400	€300	25	200	113
Onteigende partij									
Deskundigen	€5.000	€70.000	€37.500	€185	€215	€200	23	378	200
Advocaat	€10.000	€40.000	€25.000	€200	€400	€300	25	200	113
Cassatieadvocaat	€10.000	€40.000	€25.000	€200	€400	€300	25	200	113
Door rechtbank benoemde deskundigen	€8.000	€80.000	€44.000	€185	€215	€200	37	400	219

In Bijlage VII is het gemiddelde per maand berekend vanaf het Koninklijk Besluit tot en met de datums van tien uitspraken. Het gemiddelde is berekend door de totale kosten te delen door het aantal maanden. De gemiddelde kosten per maand voor de onteigende partij zijn tussen €1.700 en €3.800 per maand. Het gemiddelde genomen van de tien gemiddeldes is €3.000 per maand. De duur varieert van 19 tot 46 maanden. De gemiddelde duur vanaf het Koninklijk Besluit tot en met de schadeloosstellingsuitspraak is 32 maanden.

In figuur 3 is het kostenmodel van de grondverwervings- en onteigeningsprocedure weergegeven. De gegevens zijn verkregen uit afgenomen interviews (Bijlage VI) en jurisprudentie (Bijlage VII). Het figuur is onderverdeeld in de looptijd in jaren, maanden en kwartalen. De kleuren geven de fases van de grondverwervings- en onteigeningsprocedure aan. Rechts staan de gemiddelde kosten uit tabel 3, die het totaal zijn van de bedragen links in de rij daarvan. De getallen zijn weergegeven in euro's. Door middel van het model is inzichtelijk hoeveel kosten bespaard kunnen worden wanneer de zaak in der minne wordt verkregen en daardoor de procedurele kosten die daarna konden worden gemaakt vermeden worden. In de onderste rij zijn de kosten cumulatief weergegeven.

De kosten voor de minnelijke verwerving zijn gedurende het gehele onteigeningsproces. De kosten van het voorbereiden van de administratieve onteigeningsprocedure inclusief de administratieve onteigeningsprocedure en het daarbij parallel lopend minnelijk overleg zijn €511.111. Maar in dit bedrag zitten ook de kosten van de start van de gerechtelijke procedure. Tot aan het einde van de gerechtelijke procedure zijn er cumulatief €1.473.097 aan kosten gemaakt. Het verschil tussen deze twee bedragen is €1.473.097 - €511.111 = €961.986. Wanneer alle stappen zijn doorlopen vanaf het begin van de grondverwervingsprocedure tot aan het einde van de schadeloosstellingsprocedure zijn de kosten €3.386.389. Deze kosten zijn gemiddeldes en daarom een inschatting wat de kosten zijn gedurende een fase. Deze kosten zijn de kosten van de onteigende en onteigenende partij bij elkaar. De onteigenende partij moet de eigen kosten en de kosten van de onteigende partij betalen omdat de onteigende partij na de onteigening in dezelfde inkomens- en vermogenspositie moet verkeren als voorheen.

Planning model kosten grondverwervings- en onteigeningsprocedure																							
	Minnelijke verwerving/onderhandelingen																						
	Voorbereiding administratieve onteigeningsprocedure																						
	Administratieve onteigeningsprocedure								Gerechtelijke onteigeningsprocedure														
	Schadeloosstellingsprocedure																						
Jaar	1				2				3				4				5				Totaal		
Maand	1	4	7	10	1	4	7	10	1	4	7	10	1	4	7	10	1	4	5	6	Gemiddeld		
Kwartaal	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2					
Kosten onteigenende partij																							
Deskundigen	694	2778	4861	6944	9028	11111	13194	15278	17361	19444	21528	23611	25694	27778	29861	31944	34028	36111	36806	37500	37500		
Advocaat						2778	11111	19444													25000		
Griffierecht														3000							3000		
Cassatieadvocaat																					25000		
Kosten onteigende partij																							
Deskundigen	694	2778	4861	6944	9028	11111	13194	15278	17361	19444	21528	23611	25694	27778	29861	31944	34028	36111	36806	37500	37500		
Advocaat						2778	11111	19444													25000		
Cassatieadvocaat									926	3704	6481	9259	12037		14815	17593	20370	23148	24074	25000	25000		
Door RB benoemde deskundigen									2839	7097	11355	15613	19871	24129	28387	32645	36903	41161	42581	44000	44000		
Totaal	1389	5556	9722	13889	18056	27778	49306	70139	91819	113844	136892	160597	184991	210297	236685	263924	292049	320960	340466	360466	381000		
Cumulatief	1389	13889	38889	76389	126389	194444	321528	511111	715823	855772	1028634	1234409	1473097	1706726	2004296	2335473	2700953	3101429	3242389	3386389	3536389		

Figuur 3 Model kosten gedurende de looptijd van de grondverwervings- en onteigeningsprocedure in €

4.3 Deelvraag 3. Welke variabelen hebben invloed op de hoogte van de kosten?

In deze paragraaf zijn de variabelen beschreven die van invloed kunnen zijn op (de hoogte van) de kosten.

Belanghebbenden

Belanghebbenden zijn in artikel 1:2 van de Awb gedefinieerd als "degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken" (Overheid, 2019). Belanghebbenden kunnen bijvoorbeeld huurders, pachters en eigenaren zijn. Bij maatschappen is de eigenaar degene die de persoonlijke kennisgeving moet krijgen van de onteigening, de overige maten van een maatschap worden niet persoonlijk aangeschreven. Wanneer dit niet correct wordt gedaan, kan hierop een zienswijze worden ingediend tegen het ontwerp KB waarin een argument kan zijn dat de belanghebbenden niet (op de juiste wijze) zijn aangeschreven, wat als gevolg kan hebben dat er geen KB komt.

In artikel 3, lid 2 van de Ow (Overheid, 2017) staat beschreven dat eenieder die beweert eigenaar te zijn of rechthebbende en niet is gedagvaard, aan de rechter kan verzoeken in het geding van onteigening te mogen tussenkomen, zolang er door partijen geen eindconclusies zijn genomen. Derde belanghebbenden hebben daar ook recht op, dit zijn:

- Beperkt gerechtigden;
- (Onder)huurders;
- (Onder) pachters;
- Bezitters;
- Eigenaren in geval van mandeligheid, wat is gedefinieerd in het Burgerlijk Wetboek Boek 5, artikel 60 als:
 - Mandeligheid ontstaat, wanneer een onroerende zaak gemeenschappelijk eigendom is van de eigenaars van twee of meer erven en door hen tot gemeenschappelijk nut van die erven wordt bestemd bij een tussen hun opgemaakte notariële akte, gevolgd door inschrijving daarvan in de openbare registers (Overheid, 2018);
- Schuldeisers (art. 252, boek 6 BW);
- Zij die op het te onteigenen goed of op een recht waaraan dat is onderworpen, beslag hebben gelegd.

Wanneer een of meer van deze partijen niet is gedagvaard en verzoekt aan de rechter om te mogen tussenkomen, kan dit de duur van de onteigeningsprocedure vertragen.

De onteigende partij is ook een variabele. Het is afhankelijk in welke positie de onteigende partij verkeert. Wanneer de onteigende een bedrijf heeft en dit wilt voortzetten, heeft diegene er belang bij dat hij een andere locatie kan kopen. Diegene wil dat er zo snel mogelijk overeenstemming wordt bereikt zodat het bedrijf kan worden voortgezet. Daarnaast is de leeftijd van de onteigende een factor die van invloed is naast de toekomstmogelijkheden van het bedrijf (Wouters & Wouters advocaten, sd).

De zaak die onteigend moet worden

De complexiteit van het te onteigenen is een variabele die van invloed kan zijn op de hoogte van de kosten. Het kan voorkomen dat er bijvoorbeeld ingewikkelde vragen spelen. Daarnaast is het afhankelijk of het over een bedrijf, woonhuis of onbebouwde grond gaat. Wanneer het een bedrijf of woonhuis betreft moet er meer getaxeerd worden dan bij een stuk onbebouwde grond.

Vorbereiding administratieve onteigeningsprocedure

Uit een onderzoek ter gelegenheid van het vierde lustrum van de Vereniging van Onteigeningsadvocaten waarbij rentmeesters zijn ondervraagd door het advocatenkantoor Kneppelhout, blijkt dat "een deugdelijke voorbereiding van het verzoek tot onteigening ervoor zorgt dat veel bezwaren van eigenaren tegen de onteigeningen worden weggenomen en dat minder eigenaren zienswijzen indienen in de Kroonprocedure" (Jager & Hoekstra, 2012). Dit geeft aan dat met een juiste voorbereiding van het verzoek het proces van de administratieve en gerechtelijke fase sneller kan verlopen met als voordeel dat er minder kosten worden gemaakt.

Titels van de Onteigeningswet

Het moment van de start van de voorbereiding van de administratieve fase van onteigening is afhankelijk van de te gebruiken titel uit de Onteigeningswet (zie 2.2 Titels). Wel kan gesteld worden dat de voorbereiding pas van start gaat als er in ieder geval enige zekerheid is dat het Tracébesluit of het bestemmings- of inpassingplan het eindpunt zal halen. Het ontwerp bestemmingsplan of Tracébesluit moet ter inzage zijn gelegd en belanghebbenden moeten de mogelijkheid hebben gehad om zienswijzen in te dienen. Het Tracébesluit heeft betrekking op titel IIa en het bestemmings- of inpassingplan op titel IV. Bij titel IIa wordt door de bank genomen eerder gestart met de voorbereiding van de administratieve onteigeningsprocedure (Jager & Hoekstra, 2012). Alle geïnterviewden hebben het meeste te maken met titel IIa onteigeningen voor infrastructuur. Vijf van de zes geïnterviewden hebben ook te maken met titel IV onteigeningen.

Tarief adviseur/advocaat

Het tarief van de adviseur en eventueel de advocaat in de gerechtelijke procedure is van invloed op de procedurele kosten tijdens het proces. Een adviseur of onteigeningsdeskundige kan vanaf de start van de onteigeningsprocedure ingeschakeld worden door beide partijen. Dit is niet verplicht maar wel gebruikelijk is gebleken uit de afgenomen interviews en uitspraken. Een advocaat is gedurende de gerechtelijke procedure verplicht voor beide partijen, waardoor die kosten altijd gemaakt moeten worden wanneer die procedure wordt gestart.

Beroep in cassatie

Een variabele die invloed heeft op de kosten is of er tegen het vonnis van de vervroegde onteigening beroep in cassatie wordt ingesteld. Hierdoor wordt de onteigeningsprocedure langer aangehouden en lopen de kosten op (VVOR, 2017). Daarnaast kan cassatie worden ingesteld tegen het schadeloosstellingsvonnis. Volgens de geïnterviewden kan door in cassatie te gaan het proces met een jaar vertraagd worden.

Houding onteigende

Volgens drie geïnterviewden is de houding van degene die onteigend moet worden van invloed op de duur van de procedure omdat er extra procedurestappen doorlopen moeten worden. Daarmee loopt de hoogte van de kosten tijdens een grondverwervings- en onteigeningsprocedure op. De geïnterviewden gaven aan dat het voorkomt dat de te onteigenen partij geen gegevens wilt verstrekken waardoor de onteigende partij inschattingen moet gaan maken en onderzoek moet doen naar deze gegevens wat het proces kan vertragen.

Duur van de onteigeningsprocedure

Door een geïnterviewde werd aangegeven dat de tijdsduur nadelig is wanneer de gehele grondverwervings- en onteigeningsprocedure wordt doorlopen. Want de onteigende partij wil dat de eigendommen zo snel mogelijk overgaan wanneer over de grond wordt beschikt. Hierdoor kan de uitvoering van het plan waarvoor onteigend is van start gaan.

In Bijlage V is het tijdsbestek weergegeven per onderzochte onteigening. Aan de hand van die bijlage is tabel 4 opgemaakt waarin de tijdsduur vanaf het vastgesteld bestemmingsplan (met uitzondering van 6. A9 Badhoevedorp) tot aan het KB, vonnis van de schadeloosstelling of de conclusie van de cassatie. De procedures 1, 2, 3 en 7 zijn alle drie vanaf het vastgestelde bestemmingsplan tot aan het schadeloosstellingsvonnis gelopen. Het minnelijk overleg vindt voorafgaand aan het vastgestelde bestemmingsplan al plaats. 1 en 7 hebben beide vier jaar geduurd en 3 heeft negen jaar geduurd. De andere zaken kunnen niet vergeleken worden op basis van dezelfde stappen die zijn doorlopen. In de tabel is te zien dat elke procedure anders verloopt met betrekking tot de duur van de grondverwervings- en onteigeningsprocedure en daardoor vergelijking moeilijk is.

Vanaf het vastgesteld bestemmingsplan tot en met het KB is volgens tabel 4 de duur minimaal één en maximaal vier jaar. De duur vanaf het KB tot het schadeloosstellingsvonnis is minimaal twee en maximaal acht jaar volgens de onteigeningsprocedures in de onderstaande tabel.

Tabel 4 Tijdsduur aan de hand van Bijlage V

	Aantal jaren											
Naam		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Vanaf het vastgesteld bestemmingsplan:
1. Vitens terrein	2009	2010	2011	2012	2013							Tot schadeloosstellingsvonnis
		KB										
2. Groenzone Berkel-Pijnacker	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Tot cassatie
					KB							
3. Hoog Dalem Gorinchem	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019		Tot schadeloosstellingsvonnis
					KB							
4. Westland verbindingsweg Moerdijk	2012	2013	2014									Tot KB
			KB									
5. Heesseltsche Uiterwaarden	2013	2014	2015	2016	2017							Tot KB
					KB							
6. A9 Badhoevedorp	2013	2014										Tot cassatie (vanaf KB)
		KB										
7. Noordelijke elfstedenvaarroute	2011	2012	KB	2014	2015							Tot schadeloosstellingsvonnis

5. Discussie

In dit hoofdstuk zijn de gekozen aanpak en de resultaten bediscussieerd.

In dit onderzoek staat het achterhalen van de kosten die de onteigenende partij moet maken tijdens een grondverwervings- en onteigeningsprocedure centraal.

5.1 Discussie gekozen aanpak

Vooronderzoek

Tijdens het uitvoeren van het onderzoek, zijn er correcties aangebracht in het vooronderzoek wat in dit rapport hoofdstuk 1 tot en met 3 is. De correcties zijn type- en spellingfouten en fouten in de zinsopbouw. Daarnaast was er inhoudelijk geschreven in het vooronderzoek dat er tijdens de onderhandelingen een hoger bod gedaan kon worden zodat er niet verder geprocedeerd hoefde te worden. Dit is onjuiste informatie is gebleken na controle door onteigeningsdeskundigen en is daarom verwijderd uit de inleiding die is overgenomen uit het vooronderzoek. In het vooronderzoek was geschreven over de kosten van een mediator. Deze kosten zijn niet aan bod gekomen tijdens het onderzoek en zijn daarom verwijderd uit hoofdstuk met achtergrondinformatie. Het zijn geen kosten die bij onteigeningen van toepassing zijn is gebleken uit de afgenomen interviews. Daarnaast is de volgorde van de kosten in paragraaf 2.3 veranderd van de alfabetische volgorde naar de volgorde wanneer de kosten worden gemaakt tijdens de grondverwervings- en onteigeningsprocedure omdat dat een logischere opbouw is.

Tijdens het vooronderzoek zijn de deelvragen en is de hoofdvraag vastgesteld. Tijdens het onderzoek kwam naar voren dat bij de verkrijging van de resultaten voor de eerste deelvraag er veel herhaling was van de achtergrondinformatie. Daarom had de eerste deelvraag achteraf verwerkt kunnen worden in het vooronderzoek bij de achtergrondinformatie. De resultaten die in hoofdstuk 4 zijn beschreven zijn een uitgebreidere versie van het hoofdstuk achtergrondinformatie. Het gevolg hiervan is dat er herhaling aanwezig is in het verslag maar dit is niet nadelig geweest voor het verkrijgen van de resultaten van de andere deelvragen.

Beperkingen onderzoek

Tijdens het onderzoek is naar voren gekomen dat het mogelijk is om de kosten die worden gemaakt door de taxateur, onteigeningsdeskundige en advocaat te benoemen. Deze gemaakte kosten kunnen vergeleken worden per uurtarief. Echter is het aantal uren dat een taxateur, onteigeningsdeskundige of advocaat per fase benodigd heeft niet naar voren gekomen in dit onderzoek. Het gevolg hiervan is dat deze gegevens niet onderbouwd konden worden daardoor.

Methode

Een voordeel bij de deskresearch was dat er onteigeningen met een schadeloosstelling op het internet zijn te vinden waarbij de procedurele kosten ook zijn vermeld die de onteigenende partij aan de onteigende partij moet betalen. In de uitspraken zijn de betrokken deskundigen en advocaten meestal weergegeven. Een nadeel bij de deskresearch is dat er van de grondverwerving waarbij de onroerende zaak in der minne is verkregen geen uitspraken op het internet staan omdat er geen zitting heeft plaatsgevonden. Hierdoor kon daarover geen informatie gevonden worden over de hoogte van de kosten, die gebruikt kon worden voor de beantwoording van de deelvragen.

Interviews

De geïnterviewden zijn via de mail of telefonisch benaderd om het onderzoek toe te lichten en hun medewerking te vragen voor een interview. Vervolgens is een datum afgesproken waarop de geïnterviewde is geïnterviewd tijdens een bezoek of een telefonische afspraak. Het verwerven van de geïnterviewden is goed verlopen, echter, konden de geïnterviewden beter opgebeld en vervolgens gemaild worden in plaats van andersom. Hierdoor wisten de geïnterviewden wel waarom er werd gebeld naar aanleiding van de mail die was gestuurd. Een deel van de mensen had niet gereageerd of pas later op de mail, waardoor het inplannen van een afspraak daarbij moeilijker is verlopen. Uiteindelijk zijn er daardoor meerdere mensen

benaderd, waardoor er andere personen zijn geïnterviewd dan voorheen in het Hoofdstuk 3. Materiaal en methode was geschreven. De geïnterviewden zijn Jelmer Procee, Jessica de Roos, Joost Hoekstra, Erik Pekelder, Diana Frikkee en Hester de Hoop. De namen staan in Bijlage VII. Er is bewust gekozen om de namen niet expliciet te vernoemen in de resultaten aangezien dit door een aantal geïnterviewden niet gewenst was. Daarom is verwezen in de tekst in het algemeen naar de geïnterviewden. Hierdoor zijn de resultaten naar mijns inziens niet negatief beïnvloed, aangezien er een zestal aan personen is geïnterviewd die overeenkomstige antwoorden hebben gegeven. Hierdoor kan de gegeven informatie uit de interviews als betrouwbaar worden geacht.

Het kwalitatieve onderzoek begon met het interview waarbij gevraagd werd naar de onteigeningstitel waar de geïnterviewde veelal mee te maken had. Op deze vraag werd weer doorgevraagd waarom de geïnterviewden dan veelal met dat type onteigeningstitel te maken had. De overige verzamelde antwoorden zijn ook aan de hand van de kwantitatieve methode verkregen.

Om deelvraag 1 te beantwoorden en aan te vullen is interviewvraag 2 opgesteld. De andere interviewvragen zijn gesteld voor de beantwoording van de andere twee deelvragen en de hoofdvraag. Tijdens het afnemen van de interviews zijn de genummerde vragen als leidraad gebruikt die ook in Bijlage I zijn bijgevoegd. De vragen waar geen nummer voor staat zijn tijdens het interview bedacht en gesteld aan de geïnterviewden. Alle gesprekken zijn opgenomen en vervolgens verwerkt door de opnames opnieuw te beluisteren en uit te typen. Hierdoor kon tijdens het afnemen van de interviews geen informatie verloren gaan. Nadat het interview was uitgetypt is het naar de geïnterviewden gestuurd ter controle en voor eventuele aanvullingen of opmerkingen. Hiermee is voorkomen dat er foutieve informatie is gebruikt voor de beantwoording van de deelvragen.

5.2 Discussie resultaten

De resultaten over de exacte hoogte van de kosten per fase tijdens de grondverwervings- en onteigeningsprocedure zijn, zijn niet naar voren gekomen in dit onderzoek. Wel is er een indicatie gegeven aan de hand van een bandbreedte van de te verwachten kosten. De kosten van de deskundigen en advocaten voor de onteigenende partij zijn gebaseerd op de kosten van de onteigende partij. Dit is discutabel aangezien er in de dossiers waarnaar onderzoek is gedaan (zie bijlage V) wel informatie is te vinden over de gemaakte kosten door de onteigenende partij. Echter zijn dit niet voldoende gegevens om daar informatie uit te halen. Deze kosten vallen wel binnen de bandbreedtes van de onteigende partij.

Daarnaast zijn er in bijlage VII datums achterhaald wanneer het Koninklijk Besluit is genomen. Echter, zijn de datums van de Koninklijke Besluiten niet uit alle uitspraken achterhaald. Wel zijn er tien datums naar voren gekomen waarop het Koninklijk Besluit is genomen. Met die datums zijn de gemiddeldes per maand berekend.

De kosten van de cassatieadvocaat zijn berekend door de gegevens van een normale advocaat te gebruiken. Dit is een indicatie, omdat er in dit onderzoek niet naar voren is gekomen hoeveel uren een cassatieadvocaat benodigd heeft wanneer er cassatie is ingesteld. Uit de interviews is wel gebleken dat het uurtarief van een normale advocaat gelijk is aan een cassatieadvocaat. Het is daarom mogelijk dat deze kosten in werkelijkheid niet overeenkomen met de genoemde kosten bij deze resultaten.

De doelgroep, adviesbureaus die bij onteigeningen worden betrokken, kunnen hiermee een advies geven aan de onteigenende partijen. Het advies kan bestaan uit de kosten die gemaakt kunnen worden en de variabelen die van invloed zijn op de hoogte van die kosten gedurende het grondverwervings- en onteigeningsproces. Ook kan aangegeven worden welke kosten vermeden kunnen worden als de onroerende zaak in der minne wordt verkregen. Wanneer de zaak in der minne wordt verkregen worden procedurele kosten vermeden omdat er minder procedurele stappen gezet hoeven te worden.

Doelstelling

De doelstelling is deels behaald. De verschillende soorten kosten die de onteigenende partij moet maken en welke variabelen daarop van invloed zijn, zijn door dit onderzoek helder. Wat de hoogte is van deze kosten is deels helder geworden, maar niet exact per fase. Het aantal uren dat een deskundigen of advocaat besteed aan een procedure is niet naar voren gekomen tijdens dit onderzoek, maar is berekend aan de hand van de gegevens die wel bekend waren. Hierdoor kon niet precies weergegeven worden wanneer welke kosten werden gemaakt op welk moment in het grondverwervings- en onteigeningsproces en waarvoor.

Vervolgonderzoek

Voor een vervolgonderzoek is het advies om meer bedrijven en deskundigen te interviewen die optreden bij een onteigeningsprocedure aangezien het beeld dan betrouwbaarder is om te kunnen toepassen in de praktijk. Daarnaast is het relevant om de eigenaren van de onroerende zaak te interviewen, aangezien zij met de onteigening te maken hebben en in contact komen met de onteigenende partij en de daarbij betrokken mensen, zoals de deskundigen. De onteigende krijgt ook de facturen van de deskundigen en advocaat toegestuurd. Verder kunnen meerdere dossiers van meerdere bedrijven een bijdrage leveren aan de betrouwbaarheid van de resultaten omdat er dan meer informatie beschikbaar komt. Daarnaast is het raadzaam om het onderzoek af te bakenen naar een bepaald soort titel onteigening. Een voorbeeld is alleen onteigeningen met de titel IIa of IV van de Onteigeningswet (zie tabel 2) omdat de geïnterviewden aangaven dat ze het meeste met deze onteigeningstitels te maken hebben.

6. Conclusie en aanbevelingen

In het zesde hoofdstuk is de conclusie van iedere deelvraag en de hoofdvraag beschreven met daarbij in de volgende paragraaf de aanbevelingen.

6.1 Conclusie

Het doel van dit onderzoek is helderheid verkrijgen voor de onteigenende partij met betrekking tot de hoogte van de kosten en de verdeling over de looptijd van het grondverwervings- en onteigeningsproces. De hoofdvraag die centraal staat tijdens dit onderzoek is: "Wat zijn de te verwachten kosten die tijdens een grondverwervings- en onteigeningsprocedure moeten worden gemaakt door de onteigenende partij en hoe zijn die verdeeld over de looptijd van het proces inclusief onteigening?".

Om de hoofdvraag te beantwoorden zijn de volgende deelvragen opgesteld:

1. Wat zijn de specifieke fases binnen de onteigeningsprocedure?
2. Welke soort kosten worden gemaakt tijdens de verschillende fases in de verwervingsprocedure en hoe hoog zijn die kosten?
3. Welke variabelen hebben invloed op de hoogte van de kosten?

Deelvraag 1. Wat zijn de specifieke fases binnen de onteigeningsprocedure?

De fases binnen de onteigeningsprocedure zijn helder. De belangrijkste fase van de procedure is het verwerven van de onroerende zaak op basis van minnelijke overeenstemming. Hierbij is sprake van het tweesporenbeleid, wat betekent dat de minnelijke verwerving parallel loopt aan de onteigeningsprocedure. Voor beide partijen is het bereiken van minnelijke overeenstemming de beste optie omdat er dan minder procedurele stappen worden doorlopen. Hoe minder stappen er in de onteigeningsprocedure worden gezet hoe minder procedurele kosten er worden gemaakt. Wanneer er geen minnelijke overeenstemming wordt bereikt wordt gestart met de onteigeningsprocedure. Dit begint met de voorbereiding van de administratieve onteigeningsprocedure en de administratieve procedure zelf waarin het Koninklijk Besluit wordt genomen. Na het Koninklijk Besluit start de gerechtelijke procedure waarin het onteigeningsvonnis wordt uitgesproken door de rechter. Hierna is de schadeloosstellingsprocedure waarin het schadeloosstellingsvonnis wordt uitgesproken. Tegen het onteigeningsvonnis en schadeloosstellingsvonnis kan cassatie worden ingesteld als een partij het niet eens is maar dit is niet verplicht. Door cassatie in te stellen moeten er extra procedurele stappen worden doorlopen.

Deelvraag 2. Welke soort kosten worden gemaakt tijdens de verschillende fases in de verwervingsprocedure en hoe hoog zijn die kosten?

Het doorlopen van de onteigeningsprocedure vanaf het genomen Koninklijk Besluit tot en met het schadeloosstellingsvonnis heeft een gemiddelde duur van 32 maanden, ofwel 2 jaar en 8 maanden. De kosten voor de deskundigen, advocaten, door de rechtbank benoemde deskundigen en het griffierecht zijn gedurende deze 32 maanden gemiddeld €3.000 per maand voor de onteigende partij. Hieruit kan geconcludeerd worden dat in al deze onteigeningszaken gestart is met de gerechtelijke onteigeningsprocedure omdat deze procedure start nadat het Koninklijk Besluit is genomen. Hierbij is sprake van verplichte procesvertegenwoordiging is wat betekent dat door beide partijen verplicht een advocaat is ingeschakeld. De kosten van de advocaten lopen het hoogste op gedurende de gerechtelijke onteigeningsprocedure vanwege de verplichte procesvertegenwoordiging. Wanneer er cassatie wordt ingesteld moeten er cassatieadvocaten ingeschakeld worden door beide partijen die gespecialiseerd zijn in cassatiezaken.

Deelvraag 3. Welke variabelen hebben invloed op de hoogte van de kosten?

Belanghebbenden moeten worden aangeschreven over de onteigening. Wanneer dit onjuist is gebeurd loopt de onteigening vertraging op omdat de belanghebbenden alsnog ingelicht moeten worden. De zaak die onteigend moet worden is in iedere onteigeningsprocedure verschillend waardoor de complexiteit ook varieert. Daarnaast gaat de administratieve onteigeningsprocedure sneller wanneer er een deugdelijke voorbereiding is gedaan op de administratieve onteigeningsprocedure. Dit komt omdat er bezwaren worden weggenomen tegen de onteigening wat als positief gevolg heeft dat er minder zienswijzen worden ingediend. Bij titel IIa onteigeningen wordt eerder gestart met de voorbereiding van de administratieve procedure dan bij titel IV onteigeningen. Wat betreft de duur van de onteigeningsprocedure wil de onteigenende partij zo snel mogelijk over de grond beschikken zodat de uitvoering van het plan waarvoor onteigend is van start kan gaan.

Hoofdvraag. Wat zijn de te verwachten kosten die tijdens een grondverwervings- en onteigeningsprocedure moeten worden gemaakt door de onteigenende partij en hoe zijn die verdeeld over de looptijd van het proces inclusief onteigening?

Uit het onderzoek is gebleken dat iedere onteigeningsprocedure uniek is en er verschillende stappen doorlopen kunnen worden. Antwoorden van deelvraag 1 tot en met 3 geven aan dat de hoogte van de kosten gedurende het grondverwervings- en onteigeningsproces afhankelijk is van de fases die doorlopen moeten worden. De eerste fase, het proberen te verkrijgen van de onroerende zaak in der minne, moet in elke onteigeningszaak worden doorlopen. Wanneer er minnelijke overeenstemming wordt bereikt stopt de onteigeningsprocedure en daarmee wordt het maken van procedurele kosten gestopt. Wanneer er geen overeenstemming wordt bereikt wordt er verder gegaan met de procedure. De kosten lopen het meeste op wanneer er gestart wordt met de gerechtelijke procedure blijkt uit figuur 3 omdat er dan verplichte procesvertegenwoordiging is van een advocaat. De bandbreedte van een advocaat is volgens tabel 3 tussen €10.000 en €40.000. Deze bandbreedte is erg ruim omdat de kosten afhankelijk zijn van de variabelen die genoemd zijn bij de resultaten uit het onderzoek van deelvraag 3. Deze verschillende variabelen die genoemd zijn bij deelvraag 3 zijn aandachtspunten voor adviesbureaus die onteigenende partijen bijstaan en advies geven. Hoe complexer de variabelen zijn hoe hoger de kosten worden binnen de bandbreedtes die genoemd zijn in tabel 3. Een mogelijke variabele die meer kosten oplevert is om in cassatie te gaan tegen een of meerdere vonnissen. Deze stap of stappen leveren meer kosten op omdat er een cassatieadvocaat ingeschakeld moet worden waarvan de kosten gemiddeld €25.000 per cassatieadvocaat per cassatie zijn.

6.2 Aanbevelingen

De aanbeveling voor adviesbedrijven die onteigenende partijen bijstaan is om een register bij te houden van de onteigeningsprocedures waarbij het adviesbedrijf heeft bijgestaan. In het register moeten de kosten die worden gemaakt tijdens de grondverwervings- en onteigeningsprocedure worden weergegeven. Op die manier kan inzichtelijk worden gemaakt wanneer op welk moment in het proces de procedurele kosten worden gemaakt.

Een andere mogelijkheid is om een jurisprudentieregister bij te houden waarin de uitspraken staan waarin kosten zijn vermeld die zijn gemaakt door deskundigen en advocaten, zoals is bijgevoegd in Bijlage VII. Jurisprudentie zijn rechtelijke uitspraken, waarbij een rechter betrokken is. Bij onteigeningen waarbij de grond op minnelijke wijze is verkregen is geen rechter betrokken en daarom geen jurisprudentie. Om vergelijkbare gegevens te kunnen analyseren is de aanbeveling om in deze registers een onderscheid te maken in de titel onteigening (zie tabel 2), het aantal gedaagden, het te onteigenen object, de complexiteit en de andere variabelen die zijn genoemd in de resultaten en conclusie van deelvraag 3.

Aan de hand van de beantwoording van deelvraag 3 is de aanbeveling om de voorbereidingsprocedure uit te laten voeren door een deskundige, aangezien een juiste voorbereidingsprocedure zorgt voor een sneller verloop van de procedure en met minder kosten. Het advies voor de onteigenende partij is om vroegtijdig in het stadium een deskundige in te schakelen. Daarnaast is de aanbeveling die voor de onteigenende partij om zo vroeg mogelijk in het stadium minnelijke overeenstemming te bereiken. Dit is meerdere keren gebleken tijdens het onderzoek. Wanneer er minnelijke overeenstemming wordt bereikt worden er procedurele kosten vermeden die in figuur 3 zijn weergegeven.

De laatste aanbeveling voor de onteigenende partij is om een onteigeningsdeskundige in te schakelen die kennis heeft over het vakgebied. Onteigeningsdeskundigen hebben de ervaring in het vakgebied onteigening en kunnen daarbij het beste advies geven aan onteigenende partijen maar ook de onteigende partijen. Hierdoor zal het aantal uren wat besteed moet worden aan de onteigeningsprocedure minder zijn in verhouding tot een adviseur die geen kennis heeft over het vakgebied is gebleken uit het onderzoek. Dit heeft als positief gevolg dat de procedurele kosten bij een onteigeningsdeskundige lager blijven.

Literatuurlijst

- advocaten, W. e. (2019). *Onteigening*. Opgeroepen op september 17, 2019, van Wouters advocaten: <https://www.woutersadvocaten.nl/rechtsgebieden/overheidsrecht/onteigening/>
- Bouwman, S. (2017, februari 9). *Te hoog voorschot bij onteigening: onteigende is (toch) geen rente verschuldigd over het verschil*. Opgeroepen op november 13, 2019, van Cassatieblog: <https://cassatieblog.nl/proces-en-beslagrecht/te-hoog-voorschot-bij-onteigening-onteigende-toch-geen-rente-verschuldigd-het-verschil/>
- Broek, O. v., & Pekelder, E. (2019, februari). De Koninklijke Besluiten tot onteigening van 2018: een analyse - deel 1. (W. Kluwer, Red.) *Land- en tuinbouw*, p. 20. Opgeroepen op september 20, 2019
- Consumentenbond. (2019). *Wat kost een advocaat?* Opgeroepen op september 24, 2019, van Consumentenbond: <https://www.consumentenbond.nl/juridisch-advies/juridische-procedure/conflict-geschil/wat-kost-een-advocaat>
- DAS. (2019). *Overheid*. Opgeroepen op september 11, 2019, van DAS: <https://www.das.nl/ondernemer/kennisbank/overheid/onteigening/wie-kunnen-grond-onteigenen>
- DAS. (2019). *Wat wordt verstaan onder minnelijke onteigening?* Opgeroepen op september 10, 2019, van DAS: <https://www.das.nl/ondernemer/kennisbank/overheid/onteigening/wat-wordt-verstaan-onder-minnelijke-onteigening>
- den Drijver - van Rijckevorsel, J., Engen, A. v., Mulder, F., & Rus - van der Velde, M. (2013). *Handboek onteigening* (Vierde ed.). Deventer: Kluwer a Wolters Kluwer business. Opgeroepen op september 17, 2019
- Encyclo. (2019). *Tracé*. Opgeroepen op september 20, 2019, van Encyclo: <https://www.encyclo.nl/begrip/tracé>
- Frikkee, C., Geliicum, A. v., & Koe, M. d. (2011). *Grondverwerving* (2 ed., Vol. 1). Den Haag, Nederland: Sdu Uitgevers bv. Opgeroepen op september 27, 2019
- Groen, R. (2018, augustus 24). *Onteigening en schadeloostelling: 'complexe' materie?* Opgeroepen op oktober 11, 2019, van Barentskrans: <https://www.barentskrans.nl/nieuws/onteigening-schadeloostelling/>
- Groot, E. d., & Harteman, R. (2012). *Onteigening en planologie: een (on)samenhangend geheel?* In m. E. Groot, & m. R. Harteman, *Bijzonder geschikt voor het werk* (p. 30). Nederland: Stichting Instituut voor Bouwrecht. Opgeroepen op oktober 1, 2019, van https://www.feltz.nl/files/publicaties/artikel_geschreven_door_de_heer_w_j_bosma.pdf
- Houthoff. (2019). *Jan Frans de Groot*. Opgeroepen op september 26, 2019, van Houthoff: <https://www.houthoff.com/Our-People/people/Jan-Frans-de-Groot>
- Infomil. (2019). *Onteigening van grond*. Opgeroepen op november 1, 2019, van Infomil: <https://www.infomil.nl/onderwerpen/ruimte/gebiedsontwikkeling/onteigening/>
- InfoMil, K. (2019). *Uitleg bestemmingsplan*. Opgeroepen op oktober 8, 2019, van Infomil: <https://www.infomil.nl/onderwerpen/ruimte/ruimtelijke/wet-ruimtelijke/bestemmingsplan/uitleg/>
- InfoMil, K. (2019). *Voorkeursrecht*. Opgeroepen op september 13, 2019, van infomil: <https://www.infomil.nl/onderwerpen/ruimte/gebiedsontwikkeling/voorkeursrecht/>

Jager, G. d., & Hoekstra, J. (2012, januari 15). *De Onteigeningswet in de praktijk*. Opgeroepen op oktober 24, 2019, van Kneppelhout: <https://www.kneppelhout.nl/actueel/de-onteigeningswet-in-de-praktijk>

Juridisch Woordenboek. (sd). *Arrest/arresten*. Opgeroepen op oktober 11, 2019, van JuridischWoordenboek: <https://www.juridischwoordenboek.nl/zoek/arrest+/arresten>

Juridische woorden. (sd). *Betekenis van verplichte procesvertegenwoordiging*. Opgeroepen op november 6, 2019, van Juridische woorden: <https://www.juridischwoorden.nl/juridische-betekenis.php?titel=verplichte%20procesvertegenwoordiging>

Juristenblad, N. (2016, juli 1). Onteigening in de Aanvullingswet grondeigendom. *Nederlands Juristenblad*, 16. Opgeroepen op september 11, 2019, van <https://www.njb.nl/blog/onteigening-in-de-aanvullingswet-grondeigendom.20166.lynkx>

Kadaster. (2019). *Erfdienstbaarhedenonderzoek*. Opgeroepen op oktober 4, 2019, van Kadaster: <https://www.kadaster.nl/producten/woning/erfdienstbaarhedenonderzoek>

Kooij, R. v. (2019). *Opdracht en doel van de taxatie*. Grondbeleid Advies Bureau (GAB). Strijen: Overwater. Opgeroepen op oktober 1, 2019

Krijgsman, J. (2019, september 9). Grondverwerving en onteigening. (C. Laurijsse, Interviewer) Strijen, Zuid-Holland, Nederland: Overwater. Opgeroepen op september 19, 2019

milieu, A.-j. a. (2019). *Zienswijze indienen*. Opgeroepen op september 16, 2019, van nwro: <http://www.nwro.nl/?file=zienswijze-indienen>

Nibud. (2019). *Incassobureau en deurwaarder*. Opgeroepen op september 24, 2019, van Nibud: <https://www.nibud.nl/consumenten/incassobureau-en-deurwaarder/>

Nieuwe beoordelingswijze percelen met N-code. (2017, oktober 6). Opgeroepen op september 13, 2019, van RVO Agrarisch: https://twitter.com/RVO_Agrarisch/status/916229962235072513

Nysingh. (2019). *Over Nysingh*. Opgeroepen op september 26, 2019, van Nysingh: <https://www.nysingh.nl/nysingh-advocaten-notarissen-n-v/>

Onteigening gemeente West Betuwe krachtens artikel 72a van de onteigeningswet, 2019001861 (september 16, 2019). Opgeroepen op oktober 10, 2019

Overheid. (2017, september 1). *Onteigeningswet*. Opgeroepen op september 20, 2019, van wetten overheid: <https://wetten.overheid.nl/BWBR0001842/2017-09-01>

Overheid. (2017, augustus 31). *Onteigeningswet*. Opgeroepen op oktober 11, 2019, van wetten overheid: https://wetten.overheid.nl/BWBR0001842/2017-03-01/#Titeldeel_HoofdstukIII_Artikel18

Overheid. (2018, september 19). *Burgelijk Wetboek Boek 5*. Opgeroepen op oktober 11, 2019, van Wetten overheid: <https://wetten.overheid.nl/BWBR0005288/2018-09-19>

Overheid. (2019, oktober 1). *Algemene wet bestuursrecht*. Opgeroepen op oktober 11, 2019, van Wetten overheid: <https://wetten.overheid.nl/BWBR0005537/2019-10-01>

Overwater. (2019). *C.A.C. (Diana) Frikkee MRICS RT*. Opgeroepen op september 26, 2019, van Overwater: <https://www.overwater.nl/team/diana-frikkee>

Overwater. (2019). *E. (Erik) Pekelder RT*. Opgeroepen op september 26, 2019, van Overwater: <https://www.overwater.nl/team/erik-pekelder>

Overwater. (2019). *Overwater Grondbeleid Adviesbureau*. Opgeroepen op 10 18, 2019, van Overwater: <https://www.overwater.nl/rentmeesterskantoor-en-grondbeleid-adviesbureau/overwater-grondbeleid-adviesbureau>

- Parlement. (2019). *Raad van State (RvS)*. Opgeroepen op September 20, 2019, van Parlement: https://www.parlement.com/id/vh8lnhrq7yan/raad_van_state_rvs
- Raad van State. (2019). *Raad van State in het kort*. Opgeroepen op september 16, 2019, van Raad van State: <https://www.raadvanstate.nl/overrvs/raad-state-kort/>
- Rechtspraak. (2013, juni 28). *ECLI (en LJN)*. Opgeroepen op november 1, 2019, van Rechtspraak: <https://www.rechtspraak.nl/Uitspraken/paginas/ecli.aspx>
- Rechtspraak. (2013, november 27). ECLI:NL:RBOVE:2013:3345. *Uitspraak*. Overijssel, Nederland. Opgeroepen op oktober 22, 2019, van <https://uitspraken.rechtspraak.nl/inziendocument?id=ECLI:NL:RBOVE:2013:3345>
- Rechtspraak. (2013, 12 18). *Uitspraak*. Opgeroepen op oktober 24, 2019, van Uitspraken Rechtspraak: <https://uitspraken.rechtspraak.nl/inziendocument?id=ECLI:NL:RBNHO:2013:13923&showbutton=true&keyword=onteigening+rijksweg+haarlemmermeer+hoekstra>
- Rechtspraak. (2014, juni 19). ECLI:NL:RBROT:2014:4914. *Uitspraak*. Rotterdam, Zuid-Holland, Nederland. Opgeroepen op oktober 22, 2019, van <https://uitspraken.rechtspraak.nl/inziendocument?id=ECLI:NL:RBROT:2014:4914>
- Rechtspraak. (2015, juli 15). *Uitspraak*. Opgeroepen op oktober 24, 2019, van Uitspraken Rechtspraak: <https://uitspraken.rechtspraak.nl/inziendocument?id=ECLI:NL:RBNNE:2015:3357&showbutton=true&keyword=Roos+onteigening>
- Rechtspraak. (2019, februari 7). *Uitspraak*. Opgeroepen op oktober 23, 2019, van Uitspraken Rechtspraak: <https://uitspraken.rechtspraak.nl/inziendocument?id=ECLI:NL:GHDHA:2019:158&showbutton=true&keyword=ECLI%3aNL%3aGHDHA%3a2019%3a158>
- Rechtspraak. (sd). *Dagvaardingsprocedure kantonrechter*. Opgeroepen op oktober 11, 2019, van rechtspraak: <https://www.rechtspraak.nl/Organisatie-en-contact/Rechtsgebieden/Civiel-recht/Kantonrechter/Procedures/Paginas/Dagvaardingsprocedure.aspx#0ddd6c41-1c39-4a56-96f6-50fef7e7d736f4c35da0-db5e-4baf-8754-8058da8fdcfa37>
- Rechtspraak, D. (2019). *Cassatierechtspraak*. Opgeroepen op oktober 3, 2019, van Rechtspraak: <https://www.rechtspraak.nl/Organisatie-en-contact/Organisatie/Hoge-Raad-der-Nederlanden/Over-de-Hoge-Raad/Cassatierechtspraak>
- Rechtspraak, D. (2019). *Factoren griffierecht civiel recht*. Opgeroepen op september 27, 2019, van De Rechtspraak: <https://www.rechtspraak.nl/Uw-Situatie/Kosten-rechtszaak/Griffierecht/Paginas/Factoren-griffierecht-civiel-recht.aspx>
- Rechtspraak, D. (2019). *Kosten onteigening*. Opgeroepen op september 20, 2019, van Rechtspraak: <https://www.rechtspraak.nl/Uw-Situatie/Onteigening/Paginas/kosten.aspx>
- Rechtspraak, D. (2019). *Procedure onteigening*. Opgeroepen op oktober 21, 2019, van Rechtspraak: <https://www.rechtspraak.nl/Uw-Situatie/Onteigening/Paginas/procedure.aspx#tooltip-content-15>
- Rijcken, P. (2019). *Jelmer Procee*. Opgeroepen op september 26, 2019, van Pels Rijcken: <https://www.pelsrijcken.nl/mensen/jelmer-procee>
- Rijcken, P. (sd). *De cassatieadvocatuur*. Opgeroepen op november 5, 2019, van Cassatieblog: <https://cassatieblog.nl/de-cassatieadvocatuur/>
- Rijkswaterstaat Corporate Dienst. (2016, januari 16). Handreiking Administratieve Onteigeningsprocedure. Nederland. Opgeroepen op september 16, 2019, van <https://advocaatonteigening.nl/wp-content/uploads/2016/05/Handreiking-Administratieve-Onteigeningsprocedure-16-01-16.pdf>

- Rijkswaterstaat, M. v. (2019). *De Wro in het kort*. Opgeroepen op september 20, 2019, van Infomil: <https://www.infomil.nl/onderwerpen/ruimte/ruimtelijke/wet-ruimtelijke/wro-kort/>
- Rijkswaterstaat, M. v. (2019). *Onteigening*. Opgeroepen op september 16, 2019, van Rijkswaterstaat: <https://www.rijkswaterstaat.nl/over-ons/contact/schade-en-compensatie/onteigening>
- Rijkswaterstaat, ministerie van Infrastructuur en Waterstaat. (sd). *Invoering Wro*. Opgeroepen op september 11, 2019, van Kenniscentrum InfoMil: <https://www.infomil.nl/onderwerpen/integrale/rio/aanpassingen-per/ruimte-1/wro/alle-wijzigingen-wet/wijzigingen-wet/invoering-wro/>
- Sluysmans, J., Gouw, J. v., & Bosma, W. (2011). *Onteigeningspraktijk* (Vol. 2.2.2 Verschillende titels). Instituut voor Bouwrecht. Opgeroepen op september 20, 2019
- Staatscourant. (2017, april 13). Besluit van 23 maart 2019, nr 2017000496 tot aanwijzing van onroerende zaken ter onteigening in de gemeente Neerijnen. *Staatscourant*, p. 7. Opgeroepen op 10 31, 2019, van <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/stcrt-2017-18499>
- Thorbecke. (2019). *Minnelijke verwerving en onteigening*. Opgeroepen op oktober 2, 2019, van Thorbecke: <https://www.thorbecke.nl/vastgoedtaxaties/minnelijke-verwerving-en-onteigening>
- van der Kooij, R. (2019). *Volledige schadeloosstelling*. Opgeroepen op september 10, 2019, van Overwater: <https://www.overwater.nl/diensten/turnkey-onteigening/schadeloosstelling-bij-onteigening>
- VVOR. (2017). *Preadvies VVOR - CROW 2017*. Opgeroepen op oktober 22, 2019, van <https://njv.nl/wp-content/uploads/2017/04/Preadviezen-NJV-2017.pdf>
- Westendorp-Frikkee, P. O. (2014). *Handboek administratieve onteigeningsprocedure* (Vol. Hoofdstuk 1). Den Haag, Nederland: Sdu Uitgevers bv. Opgeroepen op september 13, 2019
- Wouters & Wouters advocaten. (sd). *Onteigening*. Opgeroepen op oktober 24, 2019, van Wouters advocaten: <https://www.woutersadvocaten.nl/rechtsgebieden/overheidsrecht/onteigening/>

Bijlagen

Bijlage I:	Interviewvragen
Bijlage II:	Onteigeningswet – algemene bepalingen
Bijlage III:	Lijst van begrippen
Bijlage IV:	Fases binnen de grondverwervings- en onteigeningsprocedure
Bijlage V:	Onteigeningsuitspraken met meer gegevens
Bijlage VI:	Afgenomen interviews
Bijlage VII:	Onteigeningsuitspraken uitgewerkt met kosten

Bijlage I. Interviewvragen

Naam:

Plaats:

Datum:

Bedrijfsnaam:

Functie:

1. Met welk soort grondverwerving/onteigening heeft u het meeste te maken en waar ligt dat aan denkt u?

Titel II	De aanleg, herstel, versterking of onderhoud van waterkeringen en bouw van militaire verdedigingswerken.
Titel IIa	De aanleg en verbetering – en de onteigening – van wegen, bruggen, spoorwegwerken, kanalen, havenwerken, werken ten behoeve van de bestrijding van oppervlaktewateren en terreinen, werken voor de luchtvaart, de verbetering of verruiming van rivieren en werken ter uitvoering van een Tracébesluit als bedoeld in de Tracéwet.
Titel IIb	De openbare drinkwatervoorziening en de verwijdering van afvalstoffen.
Titel IIc	De winning van oppervlaktedelfstoffen.
Titel III	Brand of watersnood.
Titel IV	De ruimtelijke ontwikkeling en de volkshuisvesting (meestal bestemmingsplanonteigening).
Titel V/VA	Onteigening van octrooien van vinding en van rechten voortvloeiende uit de aanvraag om een octrooi.
Titel VII	De landinrichting.

2. Welke fasen in het verwervingsproces onderscheidt u? (meenemen/voorleggen: resultaat eigen vooronderzoek)
3. Kunt u globaal aangeven welke procedurele kosten worden gemaakt per fase tijdens het onteigeningsproces en wat de hoogte hiervan is? (evt. aan de hand van dossiers)
4. Welke variabelen die het meest van invloed zijn op het resultaat kunt u bedenken die komen kijken bij een onteigening? (denk hierbij aan grondsoort, belanghebbenden, ondernemer of particulier)
5. Zijn er in het proces beslismomenten aan te geven, die van wezenlijke invloed zijn op de verdere procedurekosten? Zoals het definitief inzetten van de onteigeningsprocedure.
6. Welke partijen worden ingezet tijdens het onteigeningsproces en wat is de reden om een partij niet in te zetten of juist wel? (denk hierbij aan deskundigen)
7. Wat zijn de voordelen van het doorlopen van de gehele onteigeningsprocedure m.b.t. de kosten?
8. Wat zijn de voordelen om over te gaan tot minnelijke overeenstemming m.b.t. de kosten?
9. Wat zijn de nadelen van het doorlopen van de gehele onteigeningsprocedure m.b.t. de kosten?
10. Wat zijn de nadelen om over te gaan tot minnelijke overeenstemming m.b.t. de kosten?
11. Wat wordt door een advocaat/deskundige gerekend bij een onteigening per uur?

Bijlage II. Onteigeningswet – algemene bepalingen

Wet van 28 augustus 1851, regelende de onteigening ten algemeenen nutte

Wij WILLEM III, bij de gratie Gods, Koning der Nederlanden, Prins van Oranje-Nassau, Groot-Hertog van Luxemburg, enz., enz., enz.

Allen, die deze zullen zien of hooren lezen, salut! doen te weten;

Alzoo Wij in overweging genomen hebben, dat het noodzakelijk is, de onteigening ten algemeenen nutte, in overeenstemming met art. 147 der [Grondwet](#), bij de wet te regelen;

Zoo is het, dat Wij, den Raad van State gehoord, en met gemeen overleg der Staten-Generaal, hebben goedgevonden en verstaan, gelijk Wij goedvinden en verstaan bij deze:

Algemeene bepalingen

Artikel 1

1 Onteigening ten algemeenen nutte kan in het publiek belang van den Staat, van eene of meer provinciën, van eene of meer gemeenten, en van een of meer waterschappen plaats hebben.

2 In dat publiek belang kan ook ten name van natuurlijke personen of privaatrechtelijke rechtspersonen met volledige rechtsbevoegdheid, aan wie de uitvoering van het werk, dat onteigening vordert, is toegestaan, worden onteigend.

Artikel 2

De bepalingen van het [Wetboek van Burgerlijke Regtsvordering](#) zijn op het geding tot onteigening toepasselijk, voor zooveel daarvan bij deze wet niet is afgeweken.

Artikel 3

1 Als eigenaar van een onroerende zaak, en als rechthebbende op een recht als in [artikel 4, eerste lid](#), omschreven, worden zij beschouwd, die als zodanig in de basisregistratie kadaster staan vermeld.

2 Desniettemin kan een ieder die beweert eigenaar te zijn, of rechthebbende op een recht als in [artikel 4, eerste lid](#), omschreven, en niet is gedagvaard, aan de rechter verzoeken in het geding van onteigening te mogen tussenkomen, zolang de eindconclusies door partijen niet genomen zijn. Hetzelfde recht hebben derde belanghebbenden, waaronder zijn te verstaan beperkt gerechtigden, huurders, onderhuurders, pachters, onderpachters, bezitters, eigenaren in geval van mandeligheid volgens [artikel 60, tweede lid, van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek](#), schuldeisers als bedoeld in [artikel 252 van Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek](#), en zij die op het te onteigenen goed of op een recht waaraan dat is onderworpen, beslag hebben gelegd. Deze laatsten kunnen in hun verzoek alleen worden ontvangen, indien zij daarbij een notaris of deurwaarder aanwijzen aan wie kan worden betaald.

3 Bij tegenspraak der hoedanigheid van eigenaar, rechthebbende of derde belanghebbende, wordt de onteigening met de overigen voortgezet, en zal hij, die beweert gerechtigde te zijn, zijn recht alleen op de schadevergoeding kunnen uitoefenen, die in dat geval wordt geconsigneerd overeenkomstig de [Wet op de consignatie van gelden](#).

Artikel 4

1 Wanneer op een onroerende zaak, die toebehoort aan de onteigenende partij, een recht van opstal, erfpacht, vruchtgebruik, gebruik, bewoning, beklemming of huurkoop rust, kan dat recht afzonderlijk worden onteigend.

2 Overigens kan door toepassing van deze wet een zaak slechts worden bevrijd van de met betrekking tot de zaak bestaande lasten en rechten door onteigening van die zaak.

3 Een aandeel in een zaak of een recht kan niet afzonderlijk worden onteigend.

(Overheid, 2017)

Bijlage III. Lijst van begrippen

Arrest

Een arrest is een schriftelijk gestelde uitspraak van de HR of het Gerechtshof (Juridisch Woordenboek, sd).

Cassatie

Cassatie is een belang van degene die in cassatie gaat om fouten te herstellen. Het kan voorkomen dat het Gerechtshof de wet of regel verkeerd heeft uitgelegd, de uitspraak niet goed heeft onderbouwd, onterecht heeft geweigerd een getuige te horen, geen hoor-wederhoor heeft toegepast of een belangrijke vraag niet heeft laten onderzoeken. Cassatierechtspraak is de laatste mogelijkheid om een rechtszaak aan te vechten. De HR kan een uitspraak van het Gerechtshof of rechtbank vernietigen, ofwel casseren (Rechtspraak D. , 2019).

Deskundigen

De rechtbank moet drie deskundigen benoemen, in sommige gevallen is een deskundige voldoende. De deskundigen moeten voor gedaagden en de derde belanghebbenden ieder afzonderlijk de schade taxeren die zij door de onteigening zullen lijden. De drie deskundigen opereren samen in een deskundigencommissie (den Drijver - van Rijckevorsel, Engen, Mulder, & Rus - van der Velde, 2013).

Erfdienstbaarhedenonderzoek

Een erfdienstbaarheid is het recht om gebruik te maken van een bepaald stuk grond, terwijl diegene niet de eigenaar hoeft te zijn. Een voorbeeld is het recht van overpad, wat inhoudt dat iemand het recht heeft om over een deel van een stuk grond te lopen of rijden. Sommige erfdienstbaarheden zijn niet in een akte vastgelegd (Kadaster, 2019).

Raad van State (RvS)

De Raad van State is de hoogste algemene bestuursrechter van Nederland. Het is een onafhankelijk adviseur van de regering en het parlement over wetgeving en bestuur. De voorzitter is Koning Willem-Alexander (Raad van State, 2019). De twee belangrijkste taken van de RvS zijn het rechtspreken als hoogste bestuurder en het adviseren van de regering en het parlement (Parlement, 2019).

Tracé

Een tracé is een aslijn van een ontworpen weg (Encyclo, 2019).

Verplichte procesvertegenwoordiging

Verplichte procesvertegenwoordiging is het beginsel dat partijen vertegenwoordigd moeten zijn door een advocaat om in een procedure te worden gehoord (Juridische woorden, sd).

Voorkeursrecht

Bij het vestigen van een voorkeursrecht, heeft de overheid het eerste recht van koop. Bijvoorbeeld wanneer een eigenaar zijn grond wil verkopen, moet hij dit eerst aan de overheid aanbieden. Vervolgens heeft de overheid de keuze of zij de grond wil kopen of niet. Met het vestigen van een voorkeursrecht wordt grondspeculatie tegengegaan. Het voorkeursrecht wordt alleen gevestigd op gronden die volgens het ruimtelijk plan een niet-agrarische bestemming hebben (InfoMil, 2019). De wet heet Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg).

Zienswijzen

Een zienswijze is de mening over een voorgenomen besluit of plan van de gemeente. In sommige gevallen is er een voorgenomen besluit voor het definitieve besluit. Belanghebbenden kunnen schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen waarin beschreven staat met welke punten diegene het eens of oneens is en waarom. De aangegeven punten kunnen dan nog meegenomen worden in het definitieve besluit (milieu, 2019).

Bijlage IV. Fases binnen de grondverwervings- en onteigeningsprocedure

Tabel 5 Fases binnen de onteigeningsprocedure

Planologie op hoofdlijnen
Besluit over doorgaan initiatief
Voorbereidingen ontwerp bestemmingsplan, tijdsduur ligt niet vast
Besluit over inzet voorbereidingsbesluit
Voorbereidingsbesluit (optioneel); max 1 jaar voor ter inzagelegging ontwerp bestemmingsplan
Vestigen voorkeursrecht (optioneel); max 6 jaar + 12 weken voor vaststellen bestemmingsplan
Vaststelling ontwerp bestemmingsplan in de raad
Ontwerp bestemmingsplan ter inzage
Bestemmingsplan vastgesteld
Bestemmingsplan onherroepelijk
Voorbereidend onderzoek en inventarisatie
Afstemmen gegevens met gemeente, sjablonen collega- en raadsstukken, brieven, logo's etc.
Inventariseren benodigde gegevens
Check kadastrale gegevens, inventariseren grondposities
Check bestemmingsplan en exploitatieplan
Inrichtingsschets opvragen bij gemeente
KLIC-melding door gemeente
Onderzoek gerechtigden kabels en leidingen
Onderzoek belanghebbenden (huurders, pachters, beperkt gerechtigden)
Erfdienstbaarhedenonderzoek
Check Basisregistratie Personen
Check Handelsregister
Minnelijke verwerving/onderhandelingen
Startbespreking met opdrachtgever over strategie en werkwijze
Startbespreking grondverwervingsteam, vervolgens 4-wekelijks overleg
Continu bijwerken voortgangsnotitie grondverwervingsteam (verslaglegging)
Logboeken opstellen en bijhouden gedurende de gehele periode
Aankooptekeningen laten maken
Opstellen concept aanbiedingsbrieven
Sturen introductiebrieven gemeente aan gerechtigden
Sturen introductiebrieven verwerper aan gerechtigden
Afspraak met gerechtigden maken
Concept schadebegroting opstellen, delen met grondverwervingsteam
Eerste (kennismakings-)gesprek met gerechtigden, met verslaglegging
Reactie grondverwervingsteam op concept schadebegroting
Aankondiging aanbod van gerechtigden, afspraak maken voor bespreking
Brief aanbod reactietermijn 4 weken, 10 weken voor indienen verzoek RWS CD
Bespreken aanbod met gerechtigden, met verslaglegging
Reactie grondverwervingsteam op concept schadebegroting
Aankondiging aanbod van gerechtigden, afspraak maken voor bespreking
Voorbereiden administratieve onteigeningsprocedure
Afspraak met RWS CD maken voor voortoets
Opstellen concept onteigeningsstukken voor college, raadscommissie en raad
AOP stukken in concept per e-mail aanleveren aan gemeente
Verzenden concept dossier aan RWS CD voor voortoets

Gemeente reageert op concept AOP stukken
AOP stukken aanpassen n.a.v. reactie gemeente
Stukken in ontwerp gereed, check aan wettelijke vereisten
Juridische (dubbel)check complete onteigeningsdossier
Voortoets door RWS CD
Verwerking reactie RWS CD/herstel omissies
Conceptbrief gemeente aan RWS CD inzake toesturen verzoek
Dossier definitief gereed verzending aan college
Behandeling verzoekbesluit in college
Behandeling verzoekbesluit raadscommissie
Eigendomsinformatie (kadastrale uittreksels) per datum verzoek opvragen
Behandeling verzoekbesluit gemeenteraad
Samenstellen dossier administratieve onteigeningsprocedure voor RWS CD
<u>Administratieve onteigeningsprocedure</u>
Toezening gewaarmerkte stukken verzoekbesluit aan gemeente
Indiening van het verzoek bij RWS CD
Verklaring burgemeester inzake tervisielegging (artikel 23 Ow), regelt RWS CD
Interne behandeling verzoekbesluit door RWS CD
Ter inzagelegging ontwerp KB gedurende 6 weken
RWS CD neemt KB maximaal 6 maanden na termijn tervisielegging publicatie KB
<u>Gerechtelijke onteigeningsprocedure</u>
Laatste aanbod advocaat namens gemeente in het kader van artikel 17 Ow
Dagvaarding in vervroegde onteigeningsprocedure, mits bestemmingsplan onherroepelijk
Eerste rolzitting
Conclusie van antwoord gerechtigden
Pleidooi betwisting titel
Vervroegd onteigeningsvonnis inclusief voorschot schadeloosstelling (90 of 100%)
Vonnis onherroepelijk, betaling voorschot en inschrijving openbare registers: eigendomsovergang
Mogelijk instellen cassatie tegen onteigeningsvonnis, indicatie 1 jaar
Arrest HR; vonnis vernietigd of onherroepelijk
<u>Schadeloosstellingsprocedure</u>
Verzoek vervroegde descente artikel 54 Ow
Beschikking rechtbank op verzoek artikel 54 Ow inclusief datum descente + benoeming deskundigen
Descente (vervroegde plaatsopneming en notawisseling artikel 54a Ow)
Proces-verbaal descente
Voorlopig rapport deskundigen (termijn bepaald door rechter en deskundigen)
Reactie op voorlopig rapport deskundigen
Pleidooi, vonnis met betrekking tot schadeloosstelling
Mogelijk instellen cassatie tegen vonnis schadeloosstelling, indicatie 1 jaar
Arrest HR; vonnis vernietigd of onherroepelijk

Bijlage V. Onteigeningsuitspraken met meer gegevens

In deze bijlage zijn de onteigeningen weergegeven waarbij er meer gegevens bekend zijn dankzij onderzoek via het internet en dossiers.

Tabel 6 Tijdsperiodes

	Bestemmingsplan vastgesteld Bestemmingsplan onherroepelijk Terinzagelegging Openbare kennisgeving Hoorzitting Koninklijk Besluit Tussenvonnis Vonnis vervroegde onteigening Schadeloosstellingsvonnis Cassatievonnis Conclusie vonnis												
1. Vitens Terrein	2009	2011	2010					2010	2012	2012	2013	2013	
2. Groenzone Berkel-Pijnacker	2006	2006						2010	2013			2013	2016
3. Hoog Dalem Gorinchem	2010			2010				2011	2017		2018	2019	
4. Westland verbindingsweg Moerdijk	2012	2012		2014		2014	2014						
5. Heesseltsche Uiterwaarden	2013	2014	2016	2016				2017					
6. A9 Badhoevedorp								2013				2013	2014
7. Noordelijke elfstedenvaarroute	2011	2011	2012	2012	2012	2012	2012	2013	2014	2014	2015	2015	

In bovenstaande tabel zijn de tijdsperiodes van de onteigeningen die hierna worden toegelicht weergegeven.

1. Vitens Terrein

Tabel 7 Informatie Vitens Terrein (Rechtspraak, 2013)

Instantie	Rechtbank Overijssel
Zaaknummer	C/08/126053 HA ZA 12-18
Eiseres	Gemeente Hengelo
Gedaagde	Ter Steege Vastgoed Rijssen B.V.

In tabel 6 is te zien dat vanaf het moment dat het bestemmingsplan is vastgesteld in november 2009 de onteigeningsprocedure in april 2010 is gestart. Het vastgestelde bestemmingsplan heet Waterpark Veldwijk Noord. Deze procedure betreft de onteigening van meerdere percelen en hebben de bestemming 'industrie', 'openbaar groen of plantsoen' en deels 'weg'. De gerechtelijke procedure is van start gegaan na het KB in december 2010. Bijna drie jaar later is de schadeloosstellingsprocedure afgerond met een vonnis van de rechtbank Overijssel. Bij beschikking zijn er drie deskundigen en een rechter-commissaris benoemd en is de plaatsopneming bepaald. Ook hebben twee taxateurs de gedaagde bijgestaan door een taxatierapport op te stellen. De taxateurs zijn mevrouw C.A.C. Frikkee en de heer J.R. van der Kooij van Overwater Grondbeleid Adviesbureau. het uurtarief van mevrouw Frikkee is €215 en van de heer van der Kooij €195. De gemaakte kosten van de deskundigen- en rechtskundigenbijstand en de door de rechtbank benoemde deskundigen zijn weergegeven in Bijlage VII onder nummer 11. De kosten zijn exclusief btw en kantoorkosten van 7%.

2. Groenzone Berkel-Pijnacker

Tabel 8 Informatie Groenzone Berkel-Pijnacker (Rechtspraak, 2014)

Instantie	Rechtbank Rotterdam
Zaaknummer	C/10/411733/ HA ZA 12-950
Eiser	Het Bureau Beheer Landbouwgronden
Gedaagde	C.A.M. Overmeer
Overwater opgetreden voor: gedaagde	Deskundigenrapport
Wie	Mevrouw C.A.C. Frikkee
Schadeloosstelling	€823.095
Kosten advocaat Geelkerken Linskens	€65.166,58 (incl. kantoorkosten en btw)
Kosten Overwater	€28.047,36 (incl. reiskosten, kadasterkosten en btw)
Kosten Flynth Adviseurs en Accountants	€21.594,61 (incl. btw)
Boekhoud- en accountantskosten	€11.900
Schadeloosstelling	€823.095
Griffierecht	€1.436

De gegevens uit tabel 8 zijn uit een uitspraak om de schadeloosstelling voor de onteigende vast te stellen, waarbij in een voorgaand tussenvonnis de onteigening al is uitgesproken. De kosten in bovenstaande tabel zijn inclusief btw. In deze procedure heeft de rechtbank drie deskundigen benoemd, die samen een rapport hebben uitgebracht. Het onteigende betrof een weiland en maakte deel uit van het deelgebied Groenzone Berkel-Pijnacker. Het onteigende had de bestemming 'recreatieve doeleinden en natuur'. Advocaat Jelmer Procee heeft hierbij opgetreden voor BBL als een van de drie deskundigen en heeft een pleitnota opgesteld. Overwater heeft advies gegeven over de verkoop van de grond voor de Groenzone Berkel-Pijnacker. Hierbij zijn uren in rekening gebracht voor het mailverkeer, telefoongespreken, bestuderen van stukken, opstellen van advies, voorbereidingen, Kadaster/GIS/CA en besprekingen met de wederpartij en cliënt.

3. Hoog Dalem Gorinchem

Tabel 9 Informatie Hoog Dalem Gorinchem (Rechtspraak, 2019)

Instantie	Gerechtshof Den Haag
Zaaknummer	200.185.184-01
Eiseres	Gemeente Gorinchem
Overwater opgetreden voor: gemeente	Deskundigenrapport
Wie	E. Pekelder
Schadeloosstelling	€10.931.989
Kosten juridische en andere deskundige bijstand	€61.934,50 excl. btw €74.399,76 incl. btw Verschil = btw: €12.465,26 (17%)
Kosten deskundigen incl. Overwater	€123.318,95 incl. btw
Kosten oproepingsexploot na cassatie	€77,75 excl. btw

De gemeente Gorinchem heeft gronden onteigend ten behoeve van het woongebied Hoog Dalem. In de kosten van de juridische en andere deskundige bijstand zijn de kosten van het griffierecht en de kadasterkosten inbegrepen. De gemeente heeft een advocaat ingesteld en de gedaagde ook. Het uurtarief van Mr. de Groot, de advocaat van de gedaagde, van €395 wordt buitensporig hoog geacht door het Gerechtshof. Vanaf november 2016 werd een tarief van €295 per uur gehanteerd. Na onderzoek in de dossiers van Overwater waarin de gefactureerde bedragen aan de Gemeente Gorinchem staan, komt een totaalbedrag van €200.391,81 uit aan gemaakte kosten. Uit onderzoek in dossiers blijkt dat Overwater de gemeente Gorinchem bijgestaan heeft in de periode vanaf december 2012 tot en met maart 2019, dit is ruim 6 jaar.

4. Westland verbindingsweg Moerdijk – Maasdijkplein

Dit betreft de onteigening van meerdere percelen. De verzoeker is de Gemeente Westland. Op 9 januari 2017 is er gevraagd om de voortzetting van de onteigeningsprocedure te stoppen voor 4 onroerende zaken, omdat deze via minnelijke weg zijn verkregen. Wel zijn er 2 andere onroerende zaken onteigend. Hierbij is een onteigeningsdeskundige (E. Pekelder) ingeschakeld voor een uurtarief van €195. In totaal zijn er door die deskundige €75.261 aan kosten gemaakt. Deze kosten zijn inclusief btw, kantoorkosten en kadastrale kosten. De deskundige heeft vanaf juli 2014 tot en met november 2018 de gemeente Westland bijgestaan.

5. Maatschap Van Wetten-Van Dijk – Heesseltsche Uiterwaarden

Een taxateur/onteigeningsdeskundige heeft Maatschap van Wetten-Van Dijk bijgestaan als taxateur en onteigeningsdeskundige bij de onteigening van Heesseltsche Uiterwaarden gedurende de periode vanaf oktober 2014 tot en met juni 2019. Het betrof een perceel van 5,5 hectare dat RWS heeft onteigend. De onroerende zaken waren benodigd voor de uitvoering van het bestemmingsplan Heesseltsche Uiterwaarden. Hierbij is een uurtarief van €185 gehanteerd, waarbij de btw van 21% bijgerekend moet worden en kantoorkosten van 7%. Overwater (C.A.C. Frikkee) heeft in totaal €69.564 aan kosten gemaakt. Deze kosten zijn inclusief btw, kantoorkosten en kadastrale kosten. Tegen het ontwerp KB zijn zienswijzen ingediend namens de eigenaar van de onroerende zaak (Staatscourant, 2017). Het KB is genomen op 23 maart 2017. Waarschijnlijk is hierbij tot minnelijke overeenstemming gekomen aangezien er geen uitspraak

is te vinden op het internet. De duur vanaf het vastgestelde bestemmingsplan tot aan de laatste hulp van de deskundige, wat waarschijnlijk in de buurt ligt van de datum dat het minnelijk is verworven, is 6 jaar.

6. Omlegging A9 Badhoevedorp

Tabel 10 Informatie Haarlemmermeer-A9 Badhoevedorp (Rechtspraak, 2013)

Instantie	Rechtbank Noord-Holland
Zaaknummer	C/15/206123/ HA ZA 13-428
Eiser	De Staat der Nederlanden (1)
Gedaagden	TeleVerde B.V. Schiphol Area Development Company N.V. (3)
Advocaten	1: mr. M. Rus-Van der Velde (Van Benthem en Keulen) 2: mr. F.A. Mulder (van Benthem en Keulen) 3: mr. J.J. Hoekstra (Straatman Koster)
Geding in cassatie	€483,93
Salaris	€2.600

Bij deze procedure zijn gronden onteigend ten behoeve van de omlegging van de Rijksweg A9 bij Badhoevedorp. Het betreft terreinen met de bestemming akkerbouw. Mr J.J. Hoekstra heeft opgetreden namens Schiphol Area Development Company N.V. en GEM Badhoevedorp-Zuid Beheer BV die beiden eigenaren waren van drie onroerende zaken. Hij heeft hierbij zienswijzen ingediend namens deze partijen.

7. Noordelijke elfstedenvaarroute

Tabel 11 Informatie Noordelijke elfstedenvaarroute (Rechtspraak, 2015)

Instantie	Rechtbank Noord-Nederland
Zaaknummer	C-17-130509 – HA ZA 13-321
Eiseres	Gemeente Het Bildt
Gedaagden	4: A, B, C en D
Advocaten	Eiseres: mrs. B.S. ten Kate en J. de Roos (Nysingh) Gedaagden A & D: mr. J.J. Veldhuis (Trip)
Schadeloosstelling	€27.972,50
Accountantskosten	€1.000
Kosten administratieve verwerking	€1.500
Kosten geding	€49.314,85
Door RB benoemde deskundigen	€10.005,19
Advocaatkosten gedaagden	€71.415,65
Adviseur indienen zienswijzen	€2.404,50

Het bestemmingsplan waarvoor grond verwerft is heet de Noordelijke elfstedenvaarroute. De gemeente heeft de extra accountantskosten (zie tabel 11) van €1.000 betwist, aangezien het niet aannemelijk is dat er extra kosten worden gemaakt voor het opmaken van de jaarrekening omdat hierover doorgaans vaste afspraken over worden gemaakt. De kosten voor de administratieve verwerking van €1.500 worden wel aannemelijk geacht omdat de financiële gevolgen verwerkt moeten worden. Door de advocaat mr. J.J. Veldhuis is een uurtarief tussen €305 en €315 aangehouden in de jaren 2013, 2014 en 2015. De advocaten mrs. B.S. ten Kate en J. de Roos hebben de eiseres, gemeente Het Bildt, bijgestaan. Het uurtarief van deze twee advocaten is onbekend. De tijdsperiode vanaf het moment dat het bestemmingsplan is vastgesteld tot aan het schadeloosstellingsvonnis is vier jaar.

Bijlage VI. Afgenomen interviews

Interviewgesprek 1

Naam: Jessica de Roos

Plaats: Arnhem

Datum: 4-11-2019

Bedrijfsnaam: Nysingh advocaten en notarissen

Functie: Advocaat

Achtergrond van Jessica de Roos

Jessica is advocaat en is bestuurslid van de VvOR.

Vragen voordat we beginnen:

- Heeft u er bezwaar tegen als ik dit gesprek opneem? Nee, dat is prima.
- Mag uw naam genoemd worden in mijn scriptie? Ja, ik zou het graag wel eerst willen lezen wat er is geschreven voordat het wordt uitgebracht (Claudia heeft het verslag naar Jessica gemaild).

1. Met welk soort grondverwerving /onteigening heeft u het meeste te maken en waar ligt dat aan denkt u?

De laatste jaren het meeste titel IIa, voor infrastructuur. Dit zal met de markt te maken hebben, want voorheen waren er meer binnenstedelijke ontwikkelingen, titel IV onteigeningen, de zogenaamde bestemmingsplanonteigeningen. Verder denk ik dat met de crisis het aantal projecten is teruggelopen en ook daarmee het titel IV onteigeningen in zijn algemeenheid is teruggelopen. Een andere verklaring is dat in het kader van het hoogwaterbeschermingsprogramma dijkversterkingen moeten worden uitgevoerd. Daarnaast zijn de provincies bezig met het verbeteren van de provinciale wegen.

Staan jullie het meeste gemeenten bij, of juist provincies?

Eigenlijk allemaal wel, voor mij persoonlijk zijn dat vooral provincies en waterschappen. Het minste gemeenten, maar dat hangt samen dat er op dit moment minder binnenstedelijke ontwikkelingen zijn.

Staan jullie beide partijen bij of hebben jullie een keuze gemaakt om een partij bij te staan?

Nee, in een procedure kan er wel maar één kant worden bijgestaan. Wij worden wel meer benaderd door de overheid. Dat komt omdat wij als advocaat bij de overheid bekend staan. Voor ons maakt het niet uit, we vinden het ook leuk om de onteigende partij bij te staan.

2. Welke fasen in het verwervingsproces onderscheidt u?

3. Kunt u globaal aangeven welke procedurele kosten worden gemaakt per fase tijdens het onteigeningsproces en wat de hoogte hiervan is?

Per fase is dat moeilijk aan te geven, maar voor de onteigende overheid zijn dat onze kosten (advocaatkosten) en haar eigen interne kosten in eerste instantie. Hoeveel dat is hangt af van de omvang van het project maar ook hoeveel onteigeningen het betreft. Als het één provinciale weg betreft en daar meerdere eigenaren bij betrokken zijn, kunnen kosten worden gedrukt omdat dingen gecombineerd kunnen worden. Wanneer een cassatieproces wordt gestart zijn de kosten anders dan wanneer er alleen een schadeloosstelling is. Het hangt ook af wanneer wij als advocaat de overheid moeten bijstaan. Soms moeten we bijstaan in de administratieve fase, maar soms ook pas in de gerechtelijke fase. Waar een gemeente is die weinig ervaring heeft met onteigening wordt wel gevraagd mee te kijken in de stukken in de administratieve fase. Het hangt een af van de ervaring in welke fase de advocaatkosten gemaakt worden. Daarnaast is het afhankelijk van de proceshouding van de onteigenende. Tot de start van de gerechtelijke procedure zijn er geen externe kosten. Een gemeente die niet vaak onteigend wordt ook vaak meegenomen in de administratieve fase. Het hangt af van de ervaring van de onteigenende. Daarnaast zijn er kosten voor het griffierecht, de kosten van de wederpartij, de advocaatkosten, de kosten van de schadeadviseur die de onteigende inschakelt en de kosten voor de rechtbankdeskundige.

4. Welke variabelen die het meest van invloed zijn op het resultaat kunt u bedenken die komen kijken bij een onteigening? (denk hierbij aan grondsoort, belanghebbenden, ondernemer of particulier)

De belanghebbenden die tussenkomen zijn van invloed op de kosten tijdens de procedure. Dit komt doordat er meer stappen moeten worden gezet, wat ervoor zorgt dat de procedure langer duurt en ook de kosten omhoog worden gebracht. De onteigeningstitel maakt voor de kosten niet uit denk ik.

5. Welke beslismomenten zijn aan te geven, die van wezenlijke invloed zijn op de verdere procedurekosten? Zoals het definitief inzetten van de onteigeningsprocedure.

Voor de onteigenende zijn die beslismomenten er niet echt want die heeft over het algemeen weinig in de hand. Het ligt vooral aan de proceshouding van de onteigende. Als die zich verzet tegen een onteigening dan levert dat extra procedurestappen en daarmee kosten op. Vaak probeer ik wanneer er een conceptrapport van de deskundige is waarin de overheid zich kan vinden of het mee eens is te onderhandelen. Op basis daarvan kan alsnog een schikking worden getroffen.

6. Welke partijen worden ingezet tijdens het onteigeningsproces en wat is de reden om een partij niet in te zetten of juist wel? (denk hierbij aan deskundigen)

Als voor de onteigenende wordt opgetreden kan daar wel op worden gestuurd, er wordt wel voor één deskundige gekozen als het een eenvoudige zaak blijkt te zijn, maar dat kom ik niet zo vaak tegen.

7. Wat zijn de voordelen van het doorlopen van de gehele onteigeningsprocedure m.b.t. de kosten?

Daar zitten denk ik niet zoveel voordelen aan want het is vaak noodzaak om de procedure helemaal te doorlopen. Het begint met het verkrijgen van het eigendom, wat de noodzaak is voor de onteigenende. De onteigenende wil het project tijdig kunnen realiseren en moet op een bepaald moment de keuze maken om het onteigeningsinstrument in te zetten. Maar ik denk niet dat dat een voordeel is om de gehele procedure te doorlopen tot aan de schadeloosstelling die wordt vastgesteld. Ik probeer altijd wel op een moment te kijken of er niet alsnog een schikking mogelijk is. Wellicht is een voordeel de precedentwerking dat je echt een oordeel hebt van de rechtbank over een kostenpost en/of een waarde in een gebied.

8. Wat zijn de voordelen om over te gaan tot minnelijke overeenstemming m.b.t. de kosten?

Dat de partijen het proces met een goed gevoel hebben afgesloten. Er is dan samen overeenstemming bereikt wat betekent dat beide partijen zich daarin kunnen vinden. In financiële zin is het zo dat er niet verder te geprocedeerd hoeft te worden wat over het algemeen scheelt in de kosten.

9. Wat zijn de nadelen van het doorlopen van de gehele onteigeningsprocedure m.b.t. de kosten?

Voornamelijk de kosten en dat je de uitkomst niet in de hand hebt. Het is afhankelijk van wat de rechter daarover oordeelt. Daarnaast ook de tijdsduur. Voor de onteigenende is het voornamelijk van belang dat het moment wanneer over de grond wordt beschikt, de eerste eigendommen overgaan zodat de onteigenende aan het werk kan wat bij vervroegde onteigening het geval is. Het is voor beide partijen beter als het minnelijk wordt verworven.

10. Wat zijn de nadelen om over te gaan tot minnelijke overeenstemming m.b.t. de kosten?

Over het algemeen denk ik dat er alleen maar voordelen aan zitten.

11. Wat wordt door een advocaat gerekend bij een onteigening per uur?

Dat is afhankelijk van de advocaat, maar dit ligt rond de €300 per uur. Een stagiair heeft een lager uurtarief en een compagnon weer een hoger uurtarief. Hierbij zou dan een gemiddeld tarief aangehouden moeten worden.

Interviewgesprek 2

Naam: Joost Hoekstra

Plaats: Weena 690, 24 etage, Rotterdam

Datum: 4-11-2019

Bedrijfsnaam: Straatman Koster advocaten

Functie: Advocaat/ Partner

Achtergrond van Joost Hoekstra

Joost is ruim acht jaar werkzaam bij Straatman Koster advocaten in Rotterdam. Daarvoor werkte hij bij ruim zes jaar bij AKD. Al dit tijd werkt hij in de onteigeningspraktijk. Hij is bestuurslid van de Vereniging van Onteigenings-Advocaten.

Vragen voordat we beginnen:

- Heeft u er bezwaar tegen als ik dit gesprek opneem? Nee
- Mag uw naam genoemd worden in mijn scriptie? Dat vind ik prima, maar als ik geciteerd word in een stuk tekst wil ik dit eerst lezen van tevoren (Claudia heeft het verslag naar Joost gemaild en hij heeft hier aanpassingen aan gedaan).

1. Met welk soort grondverwerving/onteygening heeft u het meeste te maken en waar ligt dat aan denkt u?

Momenteel het meeste infrastructuur, dit komt omdat dat door de crisisjaren heen het meeste is doorgedaan. Vóór de crisis waren er ook onteigeningen voor woningbouw en bedrijventerreinen. In de crisis was dat minder omdat er minder urgentie was voor dat soort projecten. In de toekomst komt dat waarschijnlijk ook weer, alhoewel er nu ook andere problemen zijn om te komen tot woningbouw, denk aan de stikstofdiscussie.

2. Welke fasen in het verwervingsproces onderscheidt u?

Ik denk dat er eerst een verkennende fase is, waarin de overheid weet dat er een plan tot realisatie moet komen waarbij men een grondpositie wil innemen. Maar ik denk dat overheden daar wat minder happig op zijn, ook sinds de crisis. Dan is de fase dat de voorbereiding van de planologische maatregel is en tot stand komt. Vaak opvolgend daarop is het KB en dan moet er worden onderhandeld. Dan wordt het concreet, dan komen er ook taxatierapporten en worden biedingen gedaan. Als het KB er is en er is nog steeds geen minnelijke overeenstemming, dan moet voor de dagvaarding nog een keer serieus worden onderhandeld wat volgt uit artikel 17 van de Ow. Dan is er weer een verwervingsmoment en soms heb je als er een voorlopig oordeel ligt of een concept deskundigenrapport dat dat partijen een richting opduwt. Daarna is er weer een onderhandelingsmoment voor verwerving. Op dat moment wordt het steeds concreter en kan een zaak gedaan worden op basis van het voorlopig oordeel of het deskundigenrapport.

3. Kunt u globaal aangeven welke procedurele kosten worden gemaakt per fase tijdens het onteigeningsproces en wat de hoogte hiervan is?
Wanneer lopen de kosten van de procedure op?

Als ik als advocaat een onteigenende partij bijsta, zie ik niet alle kosten die gemaakt worden. We hebben een eigen rekening die wordt overgelegd aan de provincie of gemeente. Die rekening is er vooral in de gerechtelijke procedure, want in die procedure hebben beide partijen een advocaat nodig. Maar de kosten die de onteigenende in de administratieve fase moet maken zie ik niet, want de vraag hierbij is ook hoeveel ambtenaren worden ingezet door de onteigenende partij. Dat is moeilijk te zeggen en je weet niet wat er wordt gerekend voor het uurtarief intern. Hoe dat aan een bepaald budget wordt toegekeerd is lastig te zeggen. Qua advocaatkosten voor de administratieve procedure, waar ik als advocaat ook wel eens in het voortraject mee kijk, is het vaak beperkter en dat heeft vaak het karakter van een snelle controle (soms is dat wel uitgebreider). In sommige gevallen geeft de overheid aan dat de onteigeningsstukken worden

ingebracht waar een deskundige naar heeft gekeken/voorbereid. Het kan ook zo zijn dat de gemeente dit zelf heeft gedaan. Het bijstaan van de advocaat is vooral in de gerechtelijke procedure. Ik denk dat voor de overheid zelf de teller echt gaat lopen zodra een KB verzocht moet worden. Dan moeten kaarten gemaakt worden en een logboek bijgehouden worden. Ik heb geen exact beeld hoe hoog die kosten zijn, maar ik denk dat het bij een complex project vrij fors is. De kosten lopen verder op wanneer er flink geprocedeerd moet worden.

4. Welke variabelen die het meest van invloed zijn op het resultaat kunt u bedenken die komen kijken bij een onteigening? (denk hierbij aan grondsoort, belanghebbenden, ondernemer of particulier)

Allereerst de complexiteit van de procedure. Hoe ingewikkelder het verweer is van de onteigende hoe ingewikkelder de onteigenende daar ook tegenin moet gaan. Ten tweede de houding van de onteigende. Wanneer de onteigende bereid is om mee te werken en bereid is om snel in het traject gegevens te verstrekken, hoeft de onteigenende niet op basis van inschattingen biedingen te doen. Daarnaast ook de omvang van het onteigeningsproject, gaat het over drie of vier percelen grasland of over een aantal bedrijven die moeten worden verplaatst. Naar gelang het bestemmingsplan dat wordt vastgesteld voor het onteigende zijn er allerlei discussies die kunnen spelen;

- Eliminatie (moet de bestemming die is toegedacht worden weggedacht of niet, wat bij infrastructuur vaak het geval is);
- Complexbenadering;
- Egalisatie: moet de planschade worden meegenomen.

Het is een gelaagdheid die een rol speelt. Hoe meer factoren er spelen hoe hoger de kosten zijn.

5. Welke beslismomenten zijn aan te geven, die van wezenlijke invloed zijn op de verdere procedurekosten? Zoals het definitief inzetten van de onteigeningsprocedure.

Voor het verzoekbesluit van het KB, moet de afweging worden gemaakt of er in redelijkheid te verwachten is dat er minnelijke overeenstemming wordt bereikt, dat is een beslismoment. Dan zou je bijvoorbeeld kunnen zeggen er is nog één dossier over, als we nu wat hoger bieden dan hoeven we niet te procederen of geen KB aan te vragen. Na het KB en voor de start van de gerechtelijke procedure is een moment waarop de overweging wordt gemaakt aan de hand van het aantal dossiers of er naar de gerechtelijke procedure wordt gegaan. Er zitten ook weleens principedossiers tussen, die gewoonweg niet minnelijk geregeld kunnen worden, of dat één eigenaar niet wil praten waardoor de gerechtelijke procedure gestart moet worden. Soms is het nodig om een pressiemiddel te hebben.

6. Welke partijen worden ingezet tijdens het onteigeningsproces en wat is de reden om een partij niet in te zetten of juist wel?

7. Wat zijn de voordelen voor de onteigenende partij van het doorlopen van de gehele onteigeningsprocedure m.b.t. de kosten van de advocaat?

Het doorlopen van de gehele onteigeningsprocedure is een drukmiddel, je moet je voorstellen als een overheid een project heeft, bijvoorbeeld een provinciale weg, dan maakt de overheid ook afspraken met de aannemer over het beschikbaar stellen van de grond. Soms zijn er boetes als de overheid die grond niet tijdig aan de aannemer overlaat. Soms heeft de overheid haast en wil de gerechtelijke procedure starten omdat het anders niet volgens de planning verloopt. Met de aannemer zijn ook meestal al afspraken gemaakt over het ter beschikking stellen van de grond.

8. Wat zijn de voordelen om over te gaan tot minnelijke overeenstemming m.b.t. de kosten?

De tijdsduur, er wordt sneller over de grond beschikt als onteigenende partij.

9. Wat zijn de nadelen van het doorlopen van de gehele onteigeningsprocedure m.b.t. de kosten?

Behalve dat het geld kost, wat in sommige gevallen noodzakelijk is, kan het soms zo zijn dat een dagvaarding bijvoorbeeld verkeerd valt bij de onteigende en daardoor minnelijke overeenstemming lastiger wordt.

10. Wat zijn de nadelen om over te gaan tot minnelijke overeenstemming m.b.t. de kosten?

Soms als je bij de gerechtelijke onteigening het onteigeningsvonnis inschrijft, is er sprake van de titel zuiverende werking. Dat betekent dat alle rechten van derden die zich voor inschrijving lenen, maar ook huurovereenkomsten, van rechtswege komen te vervallen. Dat is de titel zuiverende werking van het onteigeningsvonnis. Dat geldt niet bij minnelijke overeenstemming. Als je een perceel koopt van eigenaar A en de onteigende wordt eigenaar van het perceel. Maar als er nog een huurder is of iemand met een ander recht dan moet diegene ook van de onroerende zaak af. Tenzij je met de eigenaar afsprekt je levert het vrij van huur en recht van gebruik. Maar dat lukt niet altijd.

11. In sommige uitspraken wordt het uurtarief vermeld van de advocaat. Wat hanteert u normaal gesproken bij een onteigening voor het uurtarief?

Tussen de €250 en €275 per uur bij onteigening. Het hangt af van het kantoor, grote kantoren rekenen vaak hogere tarieven omdat zij ook het ondernemingsrecht doen (met hoge uurtarieven). Soms is er een discussie over het uurtarief van de advocaat of deskundige, dan zie je dat het uurtarief wat Straatman Koster advocaten vraagt eigenlijk nooit onderwerp van discussie is. En je krijgt weleens discussie over de omvang van de uren. Ik vind dat zelf, in perspectief van de advocaat van de onteigende, wel jammer als een onteigende daar werk van maakt om die kosten naar beneden te halen. Want als onteigende heb je onteigening niet gevraagd. Los van hoe hoog de schadeloosstelling is, is het bijstaan van een particulier complex. Een particulier die nog nooit met onteigening te maken heeft gehad, heeft veel vragen. Van tevoren weet je totaal niet welke kant een zaak op gaat en het is lang niet alleen maar de taxatie van de m² van een perceel grond. Vaak zijn er allerlei complexe zaken zoals reconstructie of wederbelegging en moet van tevoren alles worden uitgezocht voordat een richting opgegaan kan worden. Terugkerend naar de kosten van de onteigende, zijn dat wel gewoon kosten die meegenomen moeten worden. De juridische kosten die bij een onteigeningsprocedure door bijstand van de onteigende worden gemaakt zijn twintig- à dertigduizend euro. Als er vier à vijf onteigeningsdossiers zijn per onteigening, dan lopen de kosten op. Iedere zaak is anders, al helemaal wanneer het ene onteigende een huis is en het ander onteigende een bedrijf.

Kunt u nog iets bedenken waardoor de procedurele kosten voor de onteigende partij op kunnen lopen?

Als cassatie wordt ingesteld tegen het onteigeningsvonnis, kost dat ook geld. En er moet een cassatieadvocaat worden ingeschakeld die een cassatiedossier moet gaan voorbereiden. Dan kan een onteigening zomaar een half jaar tot een jaar stilliggen.

Kunt u als advocaat ook bijstaan tijdens de cassatie?

Nee daar moet je een cassatieadvocaat voor zijn, dat is een vak apart. Cassatieadvocaten zijn er wel veel, maar die echt alleen onteigening goed kunnen niet.

Wat zou u aanbevelen om de kosten voor de onteigende zo laag mogelijk te houden?

Ik denk zorgvuldig omgaan met de onteigende, dus voldoende gelegenheid geven om te reageren op brieven en een duidelijke lijn trekken in de aanbiedingen. Dus niet dan het een aanbieden en dan weer iets anders, helder zijn in wat je aanbiedt, wat je wilt verwerven en wilt betalen. Dan ontstaat er minder ruis op de lijn met de onteigende. Het kan zijn dat er ruis is op de lijn wanneer de onteigende partij verschillende biedingen doet die niet vergelijkbaar zijn met de biedingen die al zijn gedaan. De biedingen moeten duidelijk worden voorbereid.

U heeft opgetreden bij de onteigeningsprocedure die RWS is gestart in verband met de omlegging van de rijksweg A9 bij Badhoevedorp; kunt u mij hier wat meer over vertellen over het kostenaspect?

Als ik het goed heb, zijn alle kosten daarin vergoed die de onteigende (mijn cliënt) heeft gemaakt. De btw over de kosten is daarbij vergoed want die kon de cliënt niet verrekenen. Er was in die tijd belangrijke jurisprudentie/rechtspraak op basis waarvan de btw zou moeten worden vergoed, maar de Staat trok dit in twijfel. Verder was er in cassatie gegaan wat extra kosten met zich meebrengt.

Is het zo dat jullie als niet cassatieadvocaat wel betrokken blijven in de cassatie?

Ja, we denken en lezen wel mee. Als er een vonnis is van de rechtbank dan overlegt de advocaat met de cliënt of cassatie zinvol is. Eventueel voor de onteigenende in hoger beroep (dat kan de onteigenende, de onteigende kan dit niet). Maar bij de cassatie zeg ik als advocaat wie een geschikte cassatieadvocaat is en die kijkt dan puur vanuit zijn cassatie specialisme of cassatie zinvol is. Het is een samenspel tussen de cassatieadvocaat en de normale advocaat.

Zijn er zaken geweest waarvan u dacht dit heb ik nog nooit meegemaakt m.b.t. de kosten?

Ja, je maakt weleens mee dat er meer dan twee adviseurs worden ingeschakeld aan beide kanten, maar met name aan de kant van de onteigende. Dan worden de kosten van bepaalde adviseurs niet vergoed. Je kan één taxateur inschakelen, soms twee, die aanvulling op elkaar hebben en die elkaar versterken. Soms wordt zelfs een derde taxateur ingeschakeld, waarvan de rechter zegt dat het overdreven is en niet noodzakelijk. Je komt weleens torenhoge rekeningen tegen, vaak bij niet-gespecialiseerde onteigeningsadvocaten die ook geen lid zijn van de Vereniging van Onteigeningsadvocaten (VOA) waarover discussie ontstaat over de vergoedingen.

Het komt niet vaak voor dan dat er advocaten worden ingeschakeld die niet gespecialiseerd zijn in onteigening dat die worden ingezet?

Meestal weten mensen wel een specialist te vinden. Maar het komt weleens voor dat iemand die geen verstand heeft van een onteigening alsnog een onteigening doet. Het is af te raden, maar het gebeurt wel. Zo iemand moet zich meer inlezen in de onteigening dan een gespecialiseerde onteigeningsadvocaat. Wanneer het iemand is met een hoog uurtarief lopen de kosten hoog op.

Welke partij vindt u het leukste om bij te staan?

Beide partijen wel, maar voor de onteigenende is de factor tijd van belang om iets te kunnen realiseren. Maar voor de onteigende, vooral een bedrijf, is de vraag of het bedrijf wel in stand kan blijven. Wanneer dit op een juiste manier met een geschikte schadeloosstelling voor elkaar kan worden gekregen levert dat voldoening voor mij op als advocaat. Daarnaast is het van belang te weten dat er vrij weinig regels over de onteigeningschadeloosstelling in de wet staan, maar dat er wel rechtspraak is waarmee rekening gehouden moet worden. Dat maakt het vak uitdagend.

Interviewgesprek 3

Naam: Jelmer Procee

Plaats: Utrecht

Datum: 5-11-2019

Bedrijfsnaam: Pels Rijcken

Functie: Advocaat

Achtergrond van Jelmer Procee

Jelmer is sinds 2007 werkzaam bij Pels Rijcken.

Vragen voordat we beginnen:

- Heeft u er bezwaar tegen als ik dit gesprek opneem? Nee, voor de uitwerking mag dit.
- Mag uw naam genoemd worden in mijn scriptie? Als dit een verplichting is vanuit de school is dat prima. In de tekst zal Claudia niet expliciet vermelden naar Jelmer maar in het algemeen naar de geïnterviewden.

1. Met welk soort grondverwerving /onteigening heeft u het meeste te maken en waar ligt dat aan denkt u?

Titel IIa, omdat wij voor overheden werken die infrastructurele projecten realiseren.

2. Welke fasen in het verwervingsproces onderscheidt u? (meenemen/voorleggen: resultaat eigen vooronderzoek)

Voorafgaande aan het verzoekbesluit van de Kroon, de fase vanaf dat moment tot aan het KB en de fase na het KB.

3. Kunt u globaal aangeven welke procedurele kosten worden gemaakt per fase tijdens het onteigeningsproces en wat de hoogte hiervan is? (evt. aan de hand van dossiers)

Dat is ook afhankelijk, in het begin gaat het echt over bijstand bij de behandelingen, wat te maken heeft met de behandelingskosten. Vervolgens wordt het meer juridisch waardoor er vaak een advocaat bij betrokken raakt. Het is meer dat de aard van de kosten verschuift richting het einde van het onteigeningsproces.

4. Welke variabelen die het meest van invloed zijn op het resultaat kunt u bedenken die komen kijken bij een onteigening? (denk hierbij aan grondsoort, belanghebbenden, ondernemer of particulier)

Ja, ik denk de partij voor wie je optreedt, of dat een professionele partij is of privépersonen die het allemaal nog nooit mee hebben gemaakt van invloed zijn. De omvang van de schadeloosstelling is een relevant gegeven. Ook de complexiteit van de discussies die spelen is een variabele, zitten er ingewikkelde vragen in of niet, gaat het over een bedrijf of niet, gaat het over een woonhuis of een klein stukje grond.

5. Welke beslismomenten zijn aan te geven, die van wezenlijke invloed zijn op de verdere procedurekosten? Zoals het definitief inzetten van de onteigeningsprocedure.

Op het moment dat de onteigeningsprocedure in wordt gegaan lopen de kosten op. Want dan moet iemand zich gaan verweren of de descende/pleidooi gaan voorbereiden waar meer tijd in zit dan alleen die onderhandelingen.

6. Welke partijen worden ingezet tijdens het onteigeningsproces en wat is de reden om een partij niet in te zetten of juist wel? (denk hierbij aan deskundigen)

Doorgaans is het zo dat er in ieder geval een taxateur, rentmeester, makelaar, iemand over de schade en onderhandelingen en het is verder afhankelijk hoe ingewikkeld het is en hoe het loopt. In ieder geval een advocaat en over het algemeen zie je nog een aantal mensen die erbij betrokken worden. Soms een

accountant, maar dat is meer omdat die bij een bedrijf de boekhouding moet doen. Soms worden er echt bijzondere specialisten ingeschakeld als er een specifieke vraag speelt over bijvoorbeeld herinrichting van een tuin, dat een offerte wordt opgevraagd van een tuinarchitect of als het gaat over specifieke objecten die gewaardeerd moet worden.

Wanneer worden jullie ingezet als advocaat?

In de meeste gevallen als de gerechtelijke procedure noodzakelijk is en soms al in het voortraject om te adviseren. Bij lastige schadeloosstellingsvragen en het controleren van brieven bijvoorbeeld.

Als er in cassatie wordt gegaan, blijft u dan ook adviseren?

Wij bij Pels Rijcken wel, ikzelf niet omdat je daarvoor weer een specifieke expertise nodig hebt. Maar ons kantoor heeft daar specialisten voor die daarin gespecialiseerd zijn dus die nemen dan de procedure over.

7. Wat zijn de voordelen van het doorlopen van de gehele onteigeningsprocedure m.b.t. de kosten?

Uiteindelijk wil je een onteigening nooit, omdat het veel vraagt van de onteigende partijen en het is niet fijn als je wordt onteigend, dus je wilt er normaliter gewoon minnelijk over uit komen. Over het algemeen zijn er geen voordelen. Voor ingewikkelde onteigeningen waarbij vraagstukken zijn die aan de rechter moeten worden voorgelegd kan het een voordeel zijn.

8. Wat zijn de voordelen om over te gaan tot minnelijke overeenstemming m.b.t. de kosten?

Een prettige overeenstemming en kostenbesparing omdat een procedure niet noodzakelijk is.

9. Wat zijn de nadelen van het doorlopen van de gehele onteigeningsprocedure m.b.t. de kosten?

Je moet als overheid uitleggen waarom je gaat onteigenen, het is belastend voor de betrokkenen en het kost meer.

10. Wat zijn de nadelen om over te gaan tot minnelijke overeenstemming m.b.t. de kosten?

Als partijen dat allebei in vrijheid en goed verstand aangaan, dan denk ik dat ze daar allebei gelukkig bij zijn. Op zich zijn er geen nadelen aan.

11. In sommige uitspraken wordt het uurtarief vermeld van de advocaat. Wat hanteert u normaal gesproken bij een onteigening voor het uurtarief?

Dat verschilt zo per partij dat dat lastig is om in algemene zin te zeggen.

Staan jullie vooral overheden bij of ook onteigende partijen?

Bijna alleen maar overheden.

Is daar een reden voor?

Dat is zo gegroeid, we staan bekend als een kantoor dat overheden bijstaat dus dan zullen particulieren niet zo snel bij ons terecht komen.

Kunt u nog iets bedenken waardoor de procedurele kosten voor de onteigenende op kunnen lopen?

Wanneer er meer onderhandelingen nodig zijn, worden er meer deskundigen ingeschakeld. Het is wel zo dat je altijd open en transparant moet handelen, want dat beperkt ook de kosten.

Wat zou u aanbevelen om de kosten voor de onteigenende zo laag mogelijk te houden?

Ik denk dat het lastig is om daar concrete aanbevelingen voor te doen. Het is een onderhandelingsstijl. Een aanbeveling is wel om dingen niet ingewikkelder te maken dan dat ze zijn.

Interviewgesprek 4

Naam: Diana Frikkee

Plaats: Strijen

Datum: 5-11-2019

Bedrijfsnaam: Overwater Grondbeleid Adviesbureau

Functie: grondzakendeskundige, rentmeester, register-taxateur en gerechtelijk deskundige

Achtergrond van Diana Frikkee

Diana is werkzaam bij Overwater sinds 1990 en is bestuurslid van de VvOR als penningmeester.

Vragen voordat we beginnen:

- Heeft u er bezwaar tegen als ik dit gesprek opneem? Nee
- Mag uw naam genoemd worden in mijn scriptie? Ja, maar ik wil het wel graag eerst lezen. (Claudia heeft het verslag ter controle aan Diana gemaild en heeft de wijzigingen die Diana heeft aangegeven aangepast)
- 1. Met welk soort grondverwerving /onteigening heeft u het meeste te maken en waar ligt dat aan denkt u?

Titel IIa en titel IV, dit komt door de infrastructuur, voorbeelden hierbij zijn:

- Tracébesluit voor het Zuidasdok
- A27 knooppunt Hooipolder
- De Binckhorst (titel IV)
- Midden-Delfland (titel IV)
- Heeze-Leende (titel IV)

- 2. Welke fasen in het verwervingsproces onderscheidt u?

Ik loop het gehele verwervingsproces door, zeker als ik voor een bedrijf, particulier of ontwikkelaar optreedt. Ik voer ook gesprekken/onderhandelingen met de overheid. Er is op een bepaald moment een ontwerp KB waarop een zienswijze kan worden ingebracht en dan kan er mogelijk worden gestart met de gerechtelijke onteigeningsprocedure na de administratieve onteigeningsprocedure.

Op welk punt in het proces worden jullie ingezet?

Vanaf het moment dat de overheid de plannen bekend heeft gemaakt nemen de mensen al vaak contact op, dus dat is al vanaf het begin van het grondverwervingsproces.

- 3. Kunt u globaal aangeven welke procedurele kosten worden gemaakt per fase tijdens het onteigeningsproces en wat de hoogte hiervan is?

Bij de Zuidas hebben we bijgestaan in de planologische procedure het Tracébesluit waarbij is ingegaan op het amoveren van een bedrijfsverzamelgebouw. Het gebouw ligt in de oksel van de A10 en de A10 West en er komt een fly-over op de circa 6 meter uit gevel en op 13 meter hoog. Dat komt zo dichtbij dat we hadden gesteld: het gehele gebouw moet weg. Daarvoor is ook een studie gedaan naar de mate van verslechtering van de arbeidsomstandigheden van de aanwezige bedrijven. We hebben een Arbodienst onderzoek laten doen, die kosten zijn gemaakt tijdens de planologische procedure en zijn daarom dus niet voor vergoeding in aanmerking gekomen in de onteigening.

Staan jullie vooral onteigende partijen bij of onteigenende partijen?

Sprekend voor mezelf sta ik meer particulieren, bedrijven en ontwikkelaars bij, maar ik heb ook bijvoorbeeld de provincie Zeeland bijgestaan. Bij die provincie was sprake van een project dat bestond uit een combinatie van dijkversterking, natuurontwikkeling, recreatie en kustversterking. De bestaande verdediging werd vormgegeven door de bestaande duinenrij. Hier werd een doorgang met een getijdenduiker aangelegd, zodat water in het gebied in en uit kon stromen. Aan de binnenkant werd een nieuwe dijk aangelegd, dus dat was een soort van ontpoldering. Land werd aan de natuur teruggegeven. Hierbij zijn de gronden van een aantal eigenaren minnelijk verworven. De mensen die onteigend zouden worden hadden zich verenigd,

deze trokken hecht met elkaar op en ze wilden collectief een hogere grondprijs hebben wat uiteindelijk niet is gelukt. Er was een iemand die heeft doorgeprocedeerd en ook cassatie heeft ingesteld bij de HR, waarbij alsnog is geschikt. De onteigende partij heeft alle deskundigenkosten vergoed gekregen.

4. Welke variabelen die het meest van invloed zijn op het resultaat kunt u bedenken die komen kijken bij een onteigening? (denk hierbij aan grondsoort, belanghebbenden, ondernemer of particulier)

-
Worden jullie als deskundigen nog betrokken bij het proces wanneer er in cassatie wordt gegaan? De cassatieadvocaat is betrokken bij de cassatie, maar als het over de schadeloosstelling gaat hebben wij als grondzakendeskundige de expertise en zijn we daar wel bij betrokken.

5. Zijn er in het proces beslismomenten aan te geven, die van wezenlijke invloed zijn op de verdere procedurekosten? Zoals het definitief inzetten van de onteigeningsprocedure.

Als ik voor de overheid optreed, wordt gebruik gemaakt van een tijdtabel, waarbij teruggerekend wordt wanneer uiterlijk over de grond beschikt moet worden en het onteigeningsinstrument ingezet moet worden. Er gaat tijd verloren als er eerst wordt gewacht of het wel of niet lukt met de minnelijke verwerving. Bij sommige overheden wordt er behoorlijk gearzeld om het onteigeningsproces in te gaan. Redenen hiervoor kunnen besluiteloosheid of het niet op orde hebben van de verwervingsdossiers zijn. Als ik voor een particulier optreedt dan probeer ik de procedure zoveel mogelijk te rekken omdat dat in het voordeel kan zijn voor de onteigende. Tijd is dan je vriend.

6. Wat zijn de voordelen van het doorlopen van de gehele onteigeningsprocedure m.b.t. de kosten?

Indien de onteigende partij het onderste uit de kan wil halen is het aan te raden om de gehele procedure te doorlopen. Een ander voordeel is dat het duidelijkheid geeft. Sommige mensen zijn principieel tegen onteigening en willen gewoonweg de onroerende zaak niet kwijt. Over het algemeen gaat het met name over de hoogte van de schadeloosstelling. De onteigening wordt vaak vrij snel uitgesproken en niet echt betwist en dan gaat het vervolgens over de hoogte van de schadeloosstelling. Daarover wordt lang geprocedeerd maar dan kan de onteigenende partij ondertussen al wel op de grond.

7. Wat zijn de voordelen om over te gaan tot minnelijke overeenstemming m.b.t. de kosten?

Er wordt geld bespaard. De onteigenende partij moet goed afwegen tot hoever gegaan moet worden. Wanneer sprake is van tijdsnood kan het zo zijn dat de onteigenende partij een hogere schadeloosstelling wil aanbieden om maar door te kunnen gaan.

8. Wat zijn de nadelen van het doorlopen van de gehele onteigeningsprocedure m.b.t. de kosten?

Meestal wil je niet onteigenen omdat het een tijdrovende procedure is en omdat het geldt kost.

9. Wat zijn de nadelen om over te gaan tot minnelijke overeenstemming m.b.t. de kosten?

Ik denk dat er alleen maar voordelen zijn aan minnelijke overeenstemming. Maar het moet niet zo zijn dat de onteigende partij meer betaald krijgt omdat de onteigenende partij tot minnelijke overeenstemming wil komen.

10. Wat wordt er door een deskundige gerekend bij een onteigening per uur?

Wij hanteren een uurtarief dat varieert van €185 tot €215. Het tarief is ten eerste afhankelijk van de cliënt. Daarnaast is het afhankelijk van het belang van de zaak, want als een opdracht met een groot belang betreft, is de opdrachtgever eerder bereid om een hoger uurtarief te betalen. Het wordt per zaak bekeken.

Is het niet zo dat wanneer jullie een onteigende partij bijstaan zij meer moeten betalen dan een onteigenende partij of juist andersom?

Nee, want ik treed voor beide partijen op dus dat maakt geen verschil.

Wat zou u aanbevelen om de kosten voor de onteigenende zo laag mogelijk te houden?

Zo efficiënt mogelijk werken met kloppende stukken. Ik maak wel eens mee dat de onteigenende partij fouten maakt in de administratieve procedure en dat ik dan voor de onteigende partij optreedt en de procedure onderuit kan halen. Daardoor kan de procedure een jaar langer duren en zoals gezegd is tijd meestal de vriend voor de onteigende.

Interviewgesprek 5

Naam: Erik Pekelder

Plaats: Strijen

Datum: 6-11-2019

Bedrijfsnaam: Overwater Grondbeleid Adviesbureau

Functie: Grondzakendeskundige, rentmeester NVR, Register-Taxateur

Achtergrond van Erik Pekelder

Erik is sinds 1996 werkzaam bij Overwater Grondbeleid Adviesbureau.

Vragen voordat we beginnen:

- Heeft u er bezwaar tegen als ik dit gesprek opneem? Nee.
- Mag uw naam genoemd worden in mijn scriptie? Ja prima.
- 1. Met welk soort grondverwerving/onteigening heeft u het meeste te maken en waar ligt dat aan denkt u?

De titel waarmee ik het meeste te maken heb is titel IV voor bestemmingsplanonteigeningen en titel IIa voor infrastructuur en dijkversterking. Er moet onteigend worden omdat de onteigenende partij de grond niet heeft kunnen aankopen. Er kunnen allerlei redenen zijn waarom er nog geen minnelijk overeenstemming is. Het kan zijn dat de eigenaren niet te benaderen zijn, maar over het algemeen gaat het erom dat de aankopende partij en de verkopende partij (adviseur) een verschil van inzicht hebben over de waarde. Er is een duidelijk onderhandelingsaspect. De aankopende partij probeert te onderhandelen over een bedrag X en de verkopende partij probeert ook weer te onderhandelen over een bedrag Y. Beide partijen proberen het verschil bij elkaar te brengen, maar dat kan een onderhandeling zijn die gedurende de onteigening doorloopt.

- 2. Welke fasen in het verwervingsproces onderscheidt u?

Het begint met de minnelijke verwerving, ofwel de aankooponderhandelingen door de aankopende partij. De onderhandelingen starten vaak voorafgaand of tijdens het planvormingsproces. De volgende fase die vaak parallel loopt aan het planvormingsproces is de administratieve onteigeningsprocedure. Die fase resulteert erin dat de betreffende grond ter onteigening wordt aangewezen. De grond is dan nog niet onteigend maar de betreffende overheid kan dan de gerechtelijke onteigeningsprocedure starten. Die procedure resulteert in onteigening en vaststelling van de schadeloosstelling. Het minnelijke traject loopt tijdens de gehele onteigeningsprocedure door. Op ieder moment kan minnelijke overeenstemming worden bereikt, waardoor de procedure op ieder moment kan worden gestopt.

- 3. Kunt u globaal aangeven welke procedurele kosten worden gemaakt per fase tijdens het onteigeningsproces en wat de hoogte hiervan is?

De aankopende en de verkopende partij hebben over het algemeen een deskundige die uren maakt. Op het moment dat het richting de administratieve procedure gaat schakelen ze soms een advocaat in, maar dat is nog niet nodig. Bij de gerechtelijke procedure is er verplichte procesvertegenwoordiging, wat betekent dat zowel de aankopende partij als de verkopende partij een advocaat moet inschakelen. Op het moment dat dan de gerechtelijke procedure start, zijn er kosten van het griffierecht van de rechtbank en de kosten van de rechtbankdeskundige. De aankopende partij moet aan de verkopende partij de deskundigenkosten, het griffierecht en de kosten van de rechtbankdeskundige/advocaat vergoeden na de dubbele redelijkheidstoets.

- 4. Welke variabelen die het meest van invloed zijn op het resultaat kunt u bedenken die komen kijken bij een onteigening? (denk hierbij aan grondsoort, belanghebbenden, ondernemer of particulier)

Dat hangt met name af van het uurtarief en het benodigd aantal uren. Het uurtarief is een kwestie van wie er wordt ingeschakeld maar dat blijft binnen een bandbreedte wel hetzelfde. De grootste variabele is het aantal uren dat benodigd is. Dat is sterk afhankelijk tot en met welk stadium de procedure doorloopt. De vraag hierbij is of de procedure doorloopt tot het onteigeningsvonnis en daarna ook de schadeloosstelling of er wordt op basis van het onteigeningsvonnis al een schikking getroffen over de schadeloosstelling of er wordt in een fase daarvoor alsnog overeenstemming bereikt. Op het moment dat er overeenstemming is bereikt zijn de verdere kosten van de advocaat beperkt. Er moet dan een koopovereenkomst worden gemaakt en dan wordt het verder afgehandeld bij de notaris. Op het moment dat de procedure helemaal wordt doorlopen neemt de tijdsbesteding toe van de advocaat en de onteigeningsdeskundige. Die moeten dan bijvoorbeeld voor een (vervroegde) descende of een pleidooi stukken maken (toelichting) wat tijd vergt. Dan is er ook nog de mogelijkheid om meerdere keren in cassatie te gaan.

Wanneer kan er in cassatie worden gegaan?

Dat kan bij wijze van spreken eindeloos doorgaan. Je kan cassatie instellen tegen het onteigeningsvonnis (vonnis dat aangeeft dat de grond onteigend wordt), waar een arrest over komt. Daarna krijg je een vonnis over de schadeloosstelling waar je ook weer cassatie tegen in kan stellen. Dan wordt er verwezen naar het Gerechtshof. Het Gerechtshof doet dan het arrest. Wanneer er daarna nog iemand niet eens is kan weer cassatie worden ingesteld.

Wie kan er in cassatie gaan?

Beide partijen. Beide partijen moeten een cassatieadvocaat inzetten. Het uurtarief van een cassatieadvocaat is niet per definitie hoger dan bij een normale advocaat.

5. Welke beslismomenten zijn aan te geven, die van wezenlijke invloed zijn op de verdere procedurekosten? Zoals het definitief inzetten van de onteigeningsprocedure.

De mogelijkheid is er in de onteigeningsprocedure om een zogenaamde vervroegde descende te verzoeken bij de rechtbank. Dan dient de advocaat van de gemeente het verzoekschrift in, dat inhoudt dat een rechter-commissaris en een of- driedeskundigen worden benoemd en een datum voor de vervroegde descende wordt bepaald. Dat wordt een vervroegde descende genoemd omdat die voorafgaand is aan de dagvaarding. Een verzoek voor de vervroegde descende kan, anders dan dat in artikel 80 van de Ow staat, worden ingediend zodra het ontwerp KB ter inzage heeft gelegen, maar niet in de periode daarna dus ook nadat het KB is genomen. Bij die vervroegde descende kan de overheid aan de deskundigen verzoeken om een voorlopig oordeel over de schadeloosstelling te geven. Dat is nog niet het advies over de schadeloosstelling maar een voorlopig oordeel. Dat voorlopig oordeel komt over het algemeen voordat de onteigeningsprocedure wordt gestart. Dat voorlopig oordeel kan in een opvolgende onteigeningsprocedure het deskundigenrapport worden. Partijen weten op basis van dat voorlopig oordeel bij benadering wat de schadeloosstelling zal gaan worden. Dat resulteert weleens dat partijen aan de onderhandelingstafel komen en dat er een zaak gedaan wordt, waardoor de onteigeningsprocedure niet gestart hoeft te worden. Dat heeft logischerwijs invloed op de kosten.

6. Welke partijen worden ingezet tijdens het onteigeningsproces en wat is de reden om een partij niet in te zetten of juist wel? (denk hierbij aan deskundigen)

In eerste instantie de onteigende en de onteigenende partij met hun adviseur (onteigeningsdeskundige, taxateur). Afhankelijk van het stadium van de onteigeningsprocedure worden advocaten van beide partijen ingezet. De rechtbank-commissaris en de deskundige zijn ook partijen in het verhaal. Soms halen de deskundige er ook nog een vierde deskundige bij, als het specifieke onderwerpen betreft. Meestal wordt een accountant betrokken bij het minnelijk overleg. Soms verschijnt de hypotheekhouder, die op zich geen partij is in de onteigeningsprocedure, maar die meldt zich soms wel in de gerechtelijke onteigeningsprocedure. Het kan zijn dat de economisch eigenaar zich meldt. Verder kunnen partijen derde belanghebbenden zijn die wel recht hebben op een schadeloosstelling maar die in de administratieve fase om welke reden dan ook buiten het beeld zijn gebleven.

7. Wat zijn de voordelen voor de onteigenende partij van het doorlopen van de gehele onteigeningsprocedure m.b.t. de kosten?

Een voordeel is in sommige (principiële) gevallen, dat iemand anders (de rechter), een onafhankelijke partij, zegt dat er moet worden onteigend en wat de schadeloosstelling is. Daardoor is er een objectivering van de discussie tussen de partijen. Een ander voordeel is dat de inschrijving van het onteigeningsvonnis titel zuiverend werkt. Bij een titel zuiverende werking weet je zeker dat het volledige eigendom wordt verkregen zonder dat iemand daar nog aanspraak op kan maken.

Het komt weleens voor dat er na de dagvaarding in de gerechtelijke procedure overeenstemming wordt bereikt tussen beide partijen. Dan wordt er alsnog tegen de rechtbank gezegd: "We hebben overeenstemming over de schadeloosstelling, dit is de schadeloosstelling X, wilt u het onteigeningsvonnis wijzen en daarbij de schadeloosstelling X vaststellen". Het voordeel daarvan is dat er overeenstemming is over de schadeloosstelling en de schadeloosstellingsprocedure niet hoeft te worden doorlopen en dan is er wel de werking van de titelzuivering. Dat hanteer ik zelf normaal gesproken standaard als werkwijze. Je hoeft dan bijvoorbeeld ook geen koopovereenkomst op te maken.

8. Wat zijn de voordelen om over te gaan tot minnelijke overeenstemming m.b.t. de kosten?

Dat je over het algemeen eerder over het eigendom van de grond kan beschikken. Een voordeel voor de onteigende partij is dat er vaak afspraken kunnen worden gemaakt over zaken die hij mee kan nemen, over voortgezet gebruik na/voor de eigendomsoverdracht, waardoor een bedrijfsverplaatsing bijvoorbeeld soepeler kan verlopen. Je kan afspraken maken over vervangende grond. In het kader van een onteigening heeft iemand alleen maar recht op een schadeloosstelling en geld, maar in het kader van minnelijk overleg kan in feite alles worden afgesproken. Zeker agrariërs hebben meer belang bij vervangende grond dan een schadeloosstelling in geld waarmee zelf grond aangekocht moet worden. De onteigenende kan bijvoorbeeld aanbieden om vervangende grond aan te kopen of te leveren als onderdeel van de schadeloosstelling. Dat soort afspraken kunnen gemaakt worden tijdens het minnelijk overleg.

9. Wat zijn de nadelen van het doorlopen van de gehele onteigeningsprocedure m.b.t. de kosten?

Het kost meer dan minnelijke overeenstemming bereiken. Je weet niet hoe hoog de kosten zijn omdat je niet weet wanneer de procedure stopt. Het risico van cassatieberoepen is een tijdsrisico (afgezien van de kosten). Want als er cassatie wordt ingesteld tegen het onteigeningsvonnis dan weet je niet wanneer het proces ophoudt en wanneer het eigendom kan worden verkregen door de onteigenende partij. Het moment van eigendomsverkrijging is cruciaal.

10. Wat zijn de nadelen om over te gaan tot minnelijke overeenstemming m.b.t. de kosten?

Als voorafgaand aan de onteigeningsprocedure minnelijke overeenstemming is bereikt, is de titel zuiverende werking niet van toepassing. Dat betekent dat in de koopovereenkomst of tijdens het minnelijk overleg afspraken moeten worden gemaakt over bijvoorbeeld de levering.

11. In sommige uitspraken wordt het uurtarief vermeld van de deskundige. Wat hanteert u normaal gesproken bij een onteigening voor het uurtarief?

€185, €200

Wat zou u aanbevelen om de kosten voor de onteigenende partij zo laag mogelijk te houden?

Ik denk dat je voorop moet stellen dat de betreffende overheid de grond die ze nodig heeft in het algemeen belang tijdig verwerft, bij wijze van spreken los van wat het kost. Als je in dat proces stuurt op kostenbeperking dan wordt daarmee de kans kleiner dat je alsnog overeenstemming bereikt. Een aspect van kostenbesparing leidt naar mijn idee tot problemen en vertraging. Je kan beter zwaar inzetten op een goed onderhandelingsproces voeren, daar een tijdsplanning bij maken, daarbij een korte termijn hanteren

en een kloppend dossier opbouwen, omdat dat de kans op minnelijke overeenstemming alleen maar vergroot. Daardoor kan wellicht een administratieve onteigeningsprocedure worden voorkomen.

Toevoeging

De conclusie die al getrokken kan worden is dat er geen conclusies te trekken zijn over de hoogte van de kosten tijdens de onteigeningsprocedure voor de onteigenende partij, wat ook een waardevolle conclusie is. Het is afhankelijk van welke stappen in de procedure allemaal doorlopen moeten worden. Dat je de tijdsbesteding en ook daarmee de kosten op voorhand niet kan inschatten. De ene deskundige van de rechtbank is duurder dan de andere. Denk ook aan de ingewikkeldheid van de zaak. Als het gaat om één hectare landbouwgrond dat onteigend moet worden voor infrastructuur dat maakt de tijdsbesteding, ook voor de rechtbankdeskundige beduidend korter dan wanneer het gaat over het verplaatsen van een fabriek. Er komen verder zaken voor die leiden tot nieuwe jurisprudentie wat als gevolg meer tijdsbesteding heeft vanwege de pleidooien die moeten plaatsvinden. Je kan niet sturen op de kosten. De kosten kunnen beperkt worden door overeenstemming te bereiken, met als maximum het doorlopen van de gehele procedure met meerdere cassatieberoepen. De hoogte van de kosten is sterk afhankelijk of er minnelijke overeenstemming wordt bereikt. Als er dan overeenstemming wordt bereikt is de vraag op welk moment in de procedure. Het gebeurt ook weleens dat deskundigen van de rechtbank bezig zijn met hun advies/rapport en dat partijen alsnog overeenstemming bereiken. Er gaat dan een brief naar de rechtbank met de mededeling dat partijen elkaar alsnog gevonden hebben en het verzoek om de werkzaamheden stil te leggen. Dan komt er geen conceptrapport. Er kan dus op ieder moment worden gestopt door minnelijke overeenstemming.

Direct van invloed op de kosten is het feit dat de rechtbank de onteigenende partij veroordeeld voor de gemaakte kosten. Dit zijn de deskundigenkosten, de kosten van de rechtbank en de kosten van de advocaat en de onteigeningsdeskundige van de onteigende partij. De onteigenende partij maakt zelf ook kosten van haar eigen deskundige en advocaat, maar de vergoeding daarvan is zaak van de onteigenende. De rechtbankdeskundige dienen een declaratie in bij de rechtbank en de rechtbank die zegt over het algemeen dat dat de kosten zijn die door de onteigenende vergoed moeten worden. De onteigenende en de onteigende partij mogen daar overigens wel wat over de hoogte van de kosten vinden. Over het algemeen leidt dat niet tot een matiging van de declaraties van de deskundigen. De onteigenende mag ook zijn visie geven op de declaraties van de onteigeningsdeskundige en onteigeningsadvocaat van de onteigende partij. Dat kan weleens leiden tot matiging van de declaraties door verlaging van het uurtarief of de gedeclareerde uren. Het lijkt erop dat dit meer voorkomt dan vroeger, dit komt waarschijnlijk doordat de gehele maatschappij kosten kritischer is. De situatie waarin de rechtbank de declaraties matigt is vaak wanneer het duidelijk is dat er te veel gedeclareerd is. De deskundigenkosten en advocaatkosten die te maken hebben met de planologische procedure worden niet vergoed.

Interviewgesprek 6

Naam: Hester de Hoop

Plaats: Utrecht

Datum: 7-11-2019

Bedrijfsnaam: Rijkswaterstaat Corporate Dienst

Functie: Senior-Adviseur Vastgoed

Achtergrond

Hester is sinds 1996 werkzaam bij RWS als grondaankoper nadat ze rechten heeft gestudeerd. Momenteel werkt ze bij de afdeling grondverwerving waar zij een coördinerende rol heeft. Op de afdeling worden gronden aangekocht voor projecten van RWS, wat eigenlijk altijd op onteigeningsbasis gebeurt. RWS CD doet vervolgens de administratieve onteigeningsprocedure. Na de administratieve fase voert de afdeling grondverwerving van RWS de gerechtelijke onteigeningsprocedure.

Vragen voordat we beginnen:

- Heeft u er bezwaar tegen als ik dit gesprek opneem? Nee, geen probleem.
- Mag uw naam genoemd worden in mijn scriptie? Ja, dat vind ik goed (Claudia heeft het verslag van het interview naar Hester gemaild).

1. Met welk soort grondverwerving /onteigening heeft u het meeste te maken en waar ligt dat aan denkt u?

Voor 90% Titel IIa, infrastructuur. Af en toe titel IV, bestemmingsplannen. De laatste jaren naar aanleiding van de Waterwet voor sluizen.

2. Welke fasen in het verwervingsproces onderscheidt u?

Een project bij RWS gaat meestal van start op basis van een Tracébesluit bij titel IIa van de Ow. Eerst is er dan een verkenningfase waarin het probleem wordt geanalyseerd en wat de mogelijke oplossingen daarvoor zijn. Vervolgens is de planstudiefase waarin één oplossing wordt uitgevoerd wat leidt tot een ontwerp Tracébesluit. Uiteindelijk wordt na de ter inzagelegging van het ontwerp het Tracébesluit onherroepelijk.

Bij het starten van de aankopen is de minnelijke fase waarin wordt onderhandeld. Ondertussen (afhankelijk van het project) wordt de administratieve fase gestart. Dit wordt door RWS bij alle projecten gedaan, als zekerheid maar ook vanwege de tijdsduur. Daarna komt de gerechtelijke onteigeningsfase. De minnelijke fase loopt door gedurende het proces. Hierna is een afrondingsfase. Soms wordt er grond overgehouden omdat er te veel is aangekocht, dat wordt dan weer verkocht.

3. Kunt u globaal aangeven welke procedurele kosten worden gemaakt per fase tijdens het onteigeningsproces en wat de hoogte hiervan is?

De kosten die ik aangeef zijn een indicatie. Ten eerste worden er kosten gemaakt voor de aankoop- en onteigeningstekeningen, die vaak worden uitbesteed, wat €10.000 à €20.000 kost bij een eenvoudig project. In de minnelijke fase worden er taxatiekosten gemaakt. Hiervoor worden taxateurs ingeschakeld, waarbij een commissie van twee taxateurs wordt gevormd. Wanneer het project groter is zijn er meerdere taxateurs benodigd, dat varieert per onteigening. Per dossier kan wel een inschatting worden gemaakt hoeveel uur een taxateur ermee bezig is. Als het een eenvoudig dossier betreft zijn de taxateurs twaalf tot veertien uur bezig. Het gemiddelde uurtarief is €120 exclusief btw. Met deze eenvoudige zaken heeft RWS het meest te maken. Bij een lastige taxatie kan het zijn dat de taxateur ook bij de onderhandelingen het rapport moet onderbouwen waardoor extra uren worden gemaakt, wat kan oplopen tot 100 uur. Ons eigen salaris tellen we nooit mee, dat is belastinggeld wat kosten zijn, maar dat wordt niet meegerekend. Verder worden er kadastrale kosten gemaakt. Het ministerie van Infrastructuur en RWS koopt een abonnement bij het Kadaster, wat >€100.000 per jaar kost. Maar er is bovenover een landelijke afspraak over de betaling daarvan. RWS krijgt iedere maand de recente kadastrale gegevens. Via het Kadaster online kunnen directe gegevens worden bekeken. Als kadastrale recherche per perceel wordt gedaan zonder abonnement kost een kadastraal uittreksel per perceel €2,50. Daarnaast is de akte benodigd waarvan de kosten vermeld zijn

op de website van het Kadaster. Verder wordt er een erfdiensbaarhedenonderzoek gedaan, wat op kan lopen tot €100.000 per onderzoek.

Verder kan het zo zijn dat een specialistisch adviseur ingeschakeld moet worden wanneer het een bijzonder object betreft. Dit kan een kas, bijzonder bedrijfsgebouw/fabriek of horeca zijn. Soms wordt er een fiscaal belastingadviseur ingeschakeld. RWS schakelt in de minnelijke fase al vaak een onteigeningsadvocaat in voor advies, die €200 tot €400 per uur kost. Over de kosten zijn landelijke afspraken gemaakt. De kosten in de administratieve fase blijven eigenlijk hetzelfde. Tijdens de gerechtelijke onteigeningsfase worden de taxateur en de onteigeningsadvocaat ingeschakeld voor meer uren. RWS heeft als richtlijn dat er vanaf het begin tot en met het onteigeningsvonnis €30.000 tot €50.000 aan procedurele kosten worden gemaakt. Als de onteigende een deskundige wilt inschakelen is daarvoor een regeling voor de tegemoetkoming in de deskundigenkosten. Dat komt erop neer dat de kosten bijna helemaal worden vergoed, omdat het voor de onteigende partij onvrijwillig is om te worden onteigend. Dit is afhankelijk van de zaak en het soort object. De hoogte van dat bedrag hangt samen met de hoogte van de schadeloosstelling. Er is een maximumbedrag aan de te vergoeden kosten, waarvan afgeweken aan de hand van de dubbele redelijkheidstoets als er bijzondere omstandigheden zijn.

4. Welke variabelen die het meest van invloed zijn op het resultaat kunt u bedenken die komen kijken bij een onteigening? (denk hierbij aan grondsoort, belanghebbenden, ondernemer of particulier)

Het hangt sterk af van het soort object dat aangekocht moet worden. Een eenvoudig stuk grasland kost minder tijd in verhouding tot een huiskavel met een bedrijf.

Daarnaast is het afhankelijk hoe partijen zich opstellen. Wanneer er een onteigende is die onwillig is en niet wilt onderhandelen kan het soms snel gaan en de andere keer weer niet. Het is belangrijk dat er een relatie wordt opgebouwd tussen beide partijen.

5. Zijn er in het proces beslismomenten aan te geven, die van wezenlijke invloed zijn op de verdere procedurekosten? Zoals het definitief inzetten van de onteigeningsprocedure.

Op het moment dat het besluit wordt gemaakt om de gerechtelijke onteigeningsprocedure te starten. Maar de onteigenende partij heeft weinig keus omdat de percelen aangekocht moeten worden om een project te kunnen realiseren. Daarnaast is de start van de aankoop van belang. We willen er wel graag vroeg mee beginnen zodat er meer tijd is om gesprekken te voeren met de eigenaar om te onderhandelen. We moeten er rekening mee houden dat we niet te vroeg beginnen met de start van de aankopen. Het duurt dan te lang voordat we weten hoeveel grond er moet worden aangekocht waardoor er meer gesprekken benodigd zijn, terwijl wij als onteigenende partij niet weten wat er precies gekocht moet worden. Daardoor lopen de kosten op. Het meest efficiënte is om te gaan praten met de onteigende partij als we 100% zeker weten wat we exact willen aankopen.

6. Welke partijen worden ingezet tijdens het onteigeningsproces en wat is de reden om een partij niet in te zetten of juist wel? (denk hierbij aan deskundigen)

Zie de beantwoording van de vorige vragen.

7. Wat zijn de voordelen van het doorlopen van de gehele onteigeningsprocedure m.b.t. de kosten?

Het is eigenlijk altijd duur om de gehele onteigeningsprocedure te doorlopen. Wij gaan altijd vrij ver om de gehele procedure te vermijden. RWS heeft niet de opdracht gekregen om de grond zo goedkoop mogelijk aan te kopen maar tegen de juiste schadeloosstelling. Het is niet zo dat de onteigende meer geld krijgt door de gerechtelijke procedure in te gaan dan er is geboden tijdens de minnelijke onderhandelingen. We proberen het altijd te vermijden aangezien de Ow dit ook voorschrijft.

8. Wat zijn de voordelen om over te gaan tot minnelijke overeenstemming m.b.t. de kosten?

Als er minnelijke overeenstemming wordt bereikt dan worden er minder kosten gemaakt. Voor het project zelf is het ook voordelig voor de planning. Het onteigeningsvonnis mag pas worden ingeschreven als het Tracébesluit onherroepelijk is maar de aannemer is vaak tegelijkertijd al bezig met het realiseren van het project.

9. Wat zijn de nadelen van het doorlopen van de gehele onteigeningsprocedure m.b.t de kosten?

-

10. Wat zijn de nadelen om over te gaan tot minnelijke overeenstemming m.b.t. de kosten?

Een enkele keer kan het voorkomen dat het een specifiek object betreft, waarbij het handig is dat er een uitspraak wordt gedaan door de rechter.

11. Wat wordt door een advocaat/deskundige gerekend bij een onteigening per uur?

€200 tot €400 per uur.

Wat kost het om een Koninklijk Besluit te nemen voor RWS CD?

Dat bestaat uit de kosten om de onteigeningstukken op te maken, wat door een externe partij gedaan kan worden. De kosten lopen dan op tot €30.000. Wanneer een tekening aangepast moet worden kost het al snel €10.000. CD voert zelf de administratieve onteigeningsprocedure en maakt zelf het KB. Die uren van die mensen worden niet in rekening gebracht, dat zijn interne personeelskosten. Daarna zijn er kosten omdat het ontwerp KB per post worden verstuurd en moet worden gepubliceerd in de Staatscourant en in dagbladen. Deze kosten zijn bij mij onbekend. Daarnaast zijn er kosten voor de hoorzitting, wat dan gaat over de huur van een zaal en de kosten van koffie/thee.

Wat zijn de kosten van een voortoets en vooroverleg door deskundigen van RWS CD?

Bij de CD zijn mensen in dienst die de voortoets uitvoeren, hiervoor wordt soms een jurist ingeschakeld. Dit zijn ook interne personeelskosten. Als je de personeelskosten inzichtelijk wilt maken moet het aantal uur wat benodigd is in beeld worden gebracht. RWS heeft zelf niet in beeld hoeveel kosten precies worden gemaakt per procedure aan de interne personeelskosten. Deze kosten worden niet toegerekend aan de onteigenende partij.

Bijlage VII. Onteigeningsuitspraken uitgewerkt met kosten

Tabel 12 Uitspraken onteigening met de kosten

KB	Datum uitspraak	Duur	ECLI	Instantie	Griffierecht	Door RB benoemde dk	Rechts- en deskundigenbijstand			Totaal	Gemiddelde
		Maanden					Rechtskundigenbijstand	Deskundigenbijstand	Totaal		per maand
1	23-3-2017	28-8-2019	29	ECLI:NL:RBROT:2019:6963	RB Rotterdam	€ 38.577	€ 35.184	€ 36.539	€ 71.723	€ 110.299	€ 3.803
2	30-8-2013	9-3-2016	19	ECLI:NL:RBDHA:2016:4583	RB Den Haag	€ 868	€ 15.609	€ 5.717	€ 21.327	€ 22.195	€ 1.168
3	27-11-2013	24-6-2015	19	ECLI:NL:RBDHA:2015:7233	RB Den Haag	€ 1.519	€ 74.872	€ 17.793	€ 56.406	€ 132.797	€ 6.989
4	9-7-2012	13-5-2015	34	ECLI:NL:RBOVE:2015:2304	RB Overijssel	€ 1.474	€ 32.635	€ 13.594	€ 36.817	€ 70.926	€ 2.086
5		22-4-2015		ECLI:NL:RBDHA:2015:6932	RB Den Haag	€ 10.330				€ 10.330	
6	26-10-2012	25-2-2015	28	ECLI:NL:RBGEL:2015:2085	RB Gelderland	€ 1.533	€ 35.810	€ 10.560	€ 46.370	€ 47.903	€ 1.711
7	8-11-2010	23-7-2014	32	ECLI:NL:RBDHA:2014:9859	RB Den Haag	€ 842	€ 18.863	€ 10.527	€ 29.390	€ 55.606	€ 1.738
8	25-8-2010	18-6-2014	46	ECLI:NL:RBROT:2014:4914	RB Rotterdam		€ 66.603	€ 49.642	€ 116.245	€ 116.245	€ 2.527
9	8-11-2010	18-6-2014	43	ECLI:NL:RBROT:2014:4915	RB Rotterdam				€ 92.429	€ 92.429	€ 2.150
10	30-5-2011	21-5-2014	36	ECLI:NL:RBROT:2014:4822	RB Rotterdam	€ 123.319	€ 39.017		€ 39.017	€ 162.336	€ 4.509
11	27-12-2010	27-11-2013	36	ECLI:NL:RBOVE:2013:3345	RB Overijssel	€ 33.073	€ 69.418	€ 69.418	€ 69.418	€ 102.491	€ 2.847
12		13-2-2013		ECLI:NL:RBNHO:2013:BZ8797	RB Noord-Holland	€ 1.420	€ 52.413	€ 9.967	€ 62.380	€ 127.885	
13		3-10-2012		ECLI:NL:RBSGR:2012:BX9893	RB Den Haag	€ 580	€ 13.102	€ 19.220	€ 32.322	€ 32.902	
14		15-8-2012		ECLI:NL:RBSGR:2012:BX6439	RB Den Haag	€ 4.954	€ 26.523	€ 14.723	€ 41.246	€ 46.200	
15		7-3-2012		ECLI:NL:RBSGR:2012:BV8691	RB Den Haag	€ 1.187	€ 20.918			€ 22.105	
16		22-2-2012		ECLI:NL:RBROE:2012:BV7036	RB Roermond	€ 560	€ 5.000		€ 5.000	€ 5.560	
17		12-10-2011		ECLI:NL:RBUTR:2011:5864	RB Utrecht	€ 1.120	€ 17.530	€ 17.530	€ 33.279	€ 51.929	
18		2-3-2011		ECLI:NL:RBDOR:2011:BP7353	RB Dordrecht	€ 254	€ 15.000	€ 6.500	€ 21.500	€ 21.754	
19		14-4-2010		ECLI:NL:RBSGR:2010:BM6956	RB Den Haag	€ 4.952	€ 7.935	€ 21.251	€ 2.009	€ 23.260	€ 36.148
20		24-6-2009		ECLI:NL:RBSGR:2009:BJ5288	RB Den Haag	€ 1.525	€ 22.477		€ 23.848	€ 24.002	
21		22-4-2009		ECLI:NL:RBSGR:2009:BI5293	RB Den Haag	€ 4.784	€ 24.732	€ 40.695	€ 13.548	€ 54.243	€ 83.759
22		20-8-2008		ECLI:NL:RBSGR:2008:BG2012	RB Den Haag	€ 1.100	€ 20.703	€ 17.086	€ 14.931	€ 32.017	€ 53.820
23		30-7-2008		ECLI:NL:RBSGR:2008:BG2025	RB Den Haag	€ 3.595	€ 82.740	€ 57.291	€ 13.683	€ 70.974	€ 157.309
24		19-3-2008		ECLI:NL:RBSGR:2008:BE0034	RB Den Haag	€ 1.135	€ 15.806	€ 31.698	€ 11.888	€ 43.586	€ 60.527
25		8-8-2007		ECLI:NL:RBSGR:2007:BD1667	RB Den Haag	€ 33.023	€ 11.629	€ 1.125	€ 12.754	€ 45.777	
26		11-7-2007		ECLI:NL:RBSGR:2007:BB2420	RB Den Haag	€ 1.135	€ 31.366		€ 17.097	€ 32.501	
27		9-5-2007		ECLI:NL:RBSGR:2007:BB1180	RB Den Haag	€ 1.135	€ 25.546	€ 25.743	€ 1.116	€ 26.859	€ 53.540
28		4-1-2006		ECLI:NL:RBDOR:2006:AU9307	RB Dordrecht	€ 241	€ 3.406	€ 5.351	€ 8.757	€ 8.998	
29		9-11-2005		ECLI:NL:RBDOR:2005:AU9327	RB Dordrecht	€ 355	€ 13.076	€ 74.689	€ 87.765	€ 88.119	
30		4-2-2004		ECLI:NL:RBMAA:2004:AO3046	RB Maastricht	€ 182	€ 29.532		€ 21.144	€ 50.857	
	Laag:					€ 182	€ 241	€ 3.406	€ 1.116	€ 5.000	€ 5.560
	Hoog					€ 4.954	€ 123.319	€ 66.603	€ 74.689	€ 116.245	€ 162.336
	Gemiddeldes:					€ 1.707	€ 33.417	€ 27.069	€ 19.183	€ 43.557	€ 64.242