

LEGAL UPDATE

Oordeel Hoge Raad Hedwigepolder: De schadeloosstelling voor de voormalige eigenaar moet gedeeltelijk opnieuw worden vastgesteld

Datum: 19 december 2022

Arrest Hoge Raad

De Hoge Raad heeft op 16 december 2022 uitspraak gedaan ([ECLI:NL:HR:2022:1874](#)) over de schadeloosstelling die de voormalige eigenaar van de Hedwigepolder toekomt als gevolg van de onteigening. Zowel de voormalige eigenaar van de Hedwigepolder als de Staat waren in cassatie gegaan van het vonnis van de rechtbank Zeeland-West-Brabant.

De Hoge Raad oordeelt dat het cassatieberoep van de Staat op twee punten slaagt en dat over de schadeloosstelling over die punten opnieuw moet worden beslist. Het cassatieberoep van de voormalige eigenaar slaagt niet.

Cassatieberoep voormalige eigenaar

De voormalige eigenaar had aangevoerd dat de rechtbank bij de vaststelling van de schadeloosstelling ten onrechte niet is afgeweken van de bestaande regels van het onteigeningsrecht. Gezien de bijzondere aard en achtergrond van de onteigening van de Hedwigepolder was hij van mening dat uit de redelijkheid een hoger bedrag aan schadeloosstelling zou moeten voortvloeien dan uit de bestaande regels van het onteigeningsrecht zou volgen.

De Hoge Raad gaat hier niet in mee en oordeelt dat ook in deze zaak de gewone regels van het onteigeningsrecht gelden. Dat betekent dat ook in dit geval voor de werkelijke waarde van het onteigende bepalend is de prijs die tot stand zou komen bij een koop in het vrije commerciële verkeer tussen een redelijk handelende verkoper en een redelijk handelende koper. Die maatstaf biedt voldoende ruimte om rekening te houden met de bijzondere aard en achtergrond van de onteigening van de Hedwigepolder, aldus de Hoge Raad.

Cassatieberoep Staat

De Staat had in cassatie naar voren gebracht dat de rechtbank ten onrechte aan de ene kant oordeelt dat de voormalige eigenaar een groot deel van de Hedwigepolder aanhield als duurzame belegging, nu de gronden grotendeels waren verpacht, terwijl de rechtbank aan de andere kant bij de berekening van de schadeloosstelling voor de onteigening van dat deel niet uitsluitend is uitgegaan van de kosten van wederbelegging. De rechtbank had een middenweg gekozen tussen een berekeningsmethode waarbij wordt uitgegaan van reconstructie (het opnieuw verwerven van gronden die ook wat betreft omvang en ligging vergelijkbaar zijn met de gronden in de Hedwigepolder) en een berekeningsmethode die uitgaat van wederbelegging. Met deze niet bestaande hybride mengvorm bij de berekening van de schadeloosstelling was de Staat het niet eens.

De Hoge Raad is van oordeel dat de Staat dit terecht heeft aangevoerd en vindt dat de rechtbank, voor het deel van de Hedwigepolder dat de voormalige eigenaar aanhield als duurzame belegging, uitsluitend toepassing had moeten geven aan de regels die gelden voor de begroting en vaststelling van schadeloosstelling bij wederbelegging.

Ook had de Staat in cassatie aangevoerd dat de rechtbank ten onrechte had miskend dat de rente uit hoofde van de vergoeding voor onwinbare bodembestanddelen, welke vergoeding als vrijkomend kapitaal moet worden aangemerkt, een periodiek inkomensvoordeel is dat voor verrekening met periodieke inkomensschade in aanmerking komt. Volgens de Staat was dit voordeel ten onrechte niet

in de verrekening van de voor- en nadelen in verband met onteigening meegenomen. De Hoge Raad is het met dit standpunt eens en oordeelt dat een dergelijke verrekening niet leidt tot een resultaat dat strijdig is met het beginsel dat de onteigende recht heeft op volledige schadevergoeding.

Wat nu?

Het gevolg van het arrest van de Hoge Raad is dat een deel van het huiswerk over moet. De Hoge Raad heeft de zaak verwezen naar het gerechtshof 's-Hertogenbosch, dat – met inachtneming van het arrest van de Hoge Raad – de schadeloosstelling opnieuw moet vaststellen.

De zaak is hiermee nog niet tot een eind gekomen. Het arrest van het gerechtshof 's-Hertogenbosch zal nog even op zich laten wachten.

Dit is een Legal Update van Monique Rus-van der Velde.

Voor meer informatie:

Monique Rus-van der Velde

+31 30 25 95 521

moniquerus@vbk.nl