

# arrest

---

## GERECHTSHOF DEN HAAG

Afdeling Civiel recht

Zaaknummer : 200.166.976/01

Zaak-/rolnummer rechtbank : 378675/HA ZA 10-3797

Hoge Raad: : 13/04422

**arrest van 25 juli 2017**

inzake

**de gemeente Westland,**  
zetelende te Naaldwijk (gemeente Westland),  
eiseres,  
hierna te noemen: de gemeente,  
advocaat: mr. W.J.E. van der Werf te Den Haag,

tegen

**Kwekerij Loek Jansen B.V.,**  
gevestigd te Kwintsheul (gemeente Westland),  
gedaagde,  
hierna tezamen ook te noemen: Loek Jansen,  
advocaat: mr. E.W.J. de Groot te Breda.

### Het geding

Voor het verloop van het geding tot aan 's hofs arrest van 8 december 2015 verwijst het hof naar dat arrest. De bij dit arrest benoemde deskundigen hebben hun op 25 november 2016 gedateerde advies ter griffie van het hof gedeponereerd. Op 8 mei 2017 hebben partijen in aanwezigheid van deskundigen de zaak (opnieuw) voor het hof doen bepleiten door hun advocaten. Mr. de Groot heeft voorafgaand aan het pleidooi bij brief van 3 mei 2017 nog een aantal stukken in het geding gebracht. Ten slotte hebben partijen wederom arrest gevraagd.

### Beoordeling na cassatie en verwijzing

1.1 De door het hof benoemde deskundigen adviseren de aan Loek Jansen toekomende schadeloosstelling als volgt vast te stellen:

A. waarde onteigende:		€ 2.619.097
B. overige vermogensschade:		
- onrendabele top	€ 551.051	
- kosten aankoop vervangend object	€ 125.000	
- financiering herinvestering	€ 15.000	
- advisering/begeleiding	€ 72.500	
- verhuizing c.a.	€ 20.000	
- verhuizing planten	€ 187.500	
- accountantskosten	€ 10.000	
	-----	
		€ 981.051
C. inkomensschade:		
- financiering investering vervangend pand		
- aankoop	€ 2.780.000	
- aanpassing	€ 2.247.623	
	-----	
totaal herinvestering	€ 5.027.623	
af: vergoeding onrendabele top	€ 551.051	
	-----	
	€ 4.476.572	
af: vergoeding waarde onteigende	€ 2.619.097	
	-----	
te financieren meerinvestering	€ 1.857.475	
financieringslast 6%	€ 111.448	
af: voordelen nieuw voor oud	€ 33.013	
	-----	
financieringslasten	€ 78.435	
financieringslast x factor 10	€ 784.350	
- dubbele lasten verhuizing	€ 35.000	
- aanloopschade	€ 220.000	
	-----	
		€ 1.039.350
	-----	
Totaal		€ 4.639.498

1.2 Deskundigen hebben geadviseerd dat een onrendabele top van € 551.051 redelijkerwijs geen aanleiding vormt om uit te gaan van een ander scenario dan verplaatsing en voortzetting van het bedrijf van Loek Jansen elders. Aan de 'subsidiare' aanspraak van Loek Jansen op vergoeding van hogere afschrijvingslasten, voor het geval niet zou worden uitgegaan van een (substantiële) onrendabele top, zijn deskundigen gezien hun advies ten aanzien van de onrendabele top niet toegekomen.

1.3 In dit stadium van het geding is de kern van het geschil de vraag hoe hoog de eventuele aan Loek Jansen te vergoeden onrendabele top is en wat de eventuele gevolgen van de omvang van die onrendabele top is. In zijn tussenarrest heeft het hof overwogen dat onder de onrendabele top moet worden verstaan het verschil tussen de stichtingskosten van een ander bedrijfspand (verwerving en aanpassing van een bestaand vervangend object) en de marktwaarde van dat bedrijfspand (direct) na die aanpassing. Er moet van worden uitgegaan dat

Loek Jansen het bedrijfspand aan het Wenpad 22B te Kwintsheul als meest in aanmerking komend zou hebben verworven (zie tussenarrest onder 5.1) en dat met de daarmee gepaard gaande investering een bedrag van € 5.027.623 (€ 2.780.000 aankoop en € 2.247.623 aanpassing) gemoeid zou zijn geweest. De vraag van welke onrendabele top moet worden uitgegaan spitst zich dan ook toe op de inschatting van de marktwaarde van het vervangend bedrijfsobject direct na aanpassing.

1.3 Deskundigen stellen voorop (rapport onder 4.5) dat zij bij *de marktwaarde van het bedrijfsobject na aanpassing* uitgaan van de volgende definitie:

“het geschatte bedrag waartegen een object tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.”

Deskundigen hebben de marktwaarde van het vervangend object na aanpassing begroot door de vergelijkingsmethode te combineren met de kostenmethode, en wel door (i) de marktwaarde van het bedrijfsobject *vóór* aanpassing te bepalen met behulp van de vergelijkingsmethode en (ii) de verhoging van deze marktwaarde *na* uitvoering van de aanpassingen met behulp van de kostenmethode, zodat de optelling van (i) en (ii) uitkomt op de marktwaarde van het bedrijfsobject direct na aanpassing. Deskundigen zijn tot deze methodiek gekomen omdat zij noch de inkomstenmethode noch de vergelijkingsmethode geschikt achten om alleen aan de hand daarvan de marktwaarde van het bedrijfsobject na aanpassing te bepalen. Wat betreft de inkomstenmethode (dat wil zeggen op basis van discounted cashflow of bedrijfswaarde) zijn deskundigen met name van mening dat deze niet geschikt is omdat in dit geval geen sprake is van de aankoop van het gehele bedrijf van Loek Jansen, maar uitsluitend van onroerend goed waarin bedrijfsactiviteiten worden uitgeoefend. Wat betreft de vergelijkingsmethode stellen deskundigen zich op het standpunt dat toepassing hiervan in dit geval niet onverkort mogelijk is, omdat noch rond de peildatum (24 maart 2011) noch in de jaren nadien bedrijfsobjecten op de markt zijn geweest, die recent waren aangepast voor de teelt van potplanten of andere vergelijkbare teelten. Juist de teelt van potplanten vergt volgens deskundigen substantiële investeringen in de specifiek daarvoor benodigde inrichting van de kassen (waaronder een vlakke betonvloer met eb- en vloedsysteem, afzonderlijke klimaatzones etc.). Voor het bedrijf van Loek Jansen geldt daarbij nog dat zij beschikt over een groter dan gebruikelijk aantal klimaatzones en een fijnmazig stelsel van verdeling in eb- en vloedsystemen, hetgeen extra investeringen vergt, aldus deskundigen.

1.4 Deskundigen hebben onderdeel (i) (de marktwaarde van het ‘kale’ bedrijfsobject Wenpad 22B per peildatum zonder aanpassingen) op € 2.536.025 geschat. Vervolgens hebben zij zich afgevraagd in hoeverre de reeds door de rechtbank vastgestelde aanpassingen, die een investering van € 2.247.623 vergen, door een potentiële koper van het bedrijfsobject na aanpassing in de koopprijs zouden worden verdisconteerd omdat deze voor hem van nut zijn, en welk deel door een dergelijke koper als voor hem zonder nut zou worden beschouwd en dus als onrendabel kan worden beschouwd. Deskundigen hebben 10% van de generieke aanpassingen als onrendabel beschouwd, 20% van de aanpassingen aan het waterleidingsstelsel in verband met het grote aantal teeltvakken en 15% (in het deskundigenrapport staat op pag. 15 per abuis 25% vermeld, zoals deskundigen ter zitting hebben verklaard; in de berekening in bijlage e is het juiste percentage 15% gebruikt) voor de aanpassingen aan de vloer ten behoeve van de inrichting van het grote aantal teeltvakken. Na deze correcties wegens onrendabele aanpassingen, de berekening waarvan te vinden is in bijlage e bij het deskundigenrapport, komt

---

onderdeel (ii) (de verhoging van de marktwaarde als gevolg van de aanpassing) uit op € 1.940.547, zodat de marktwaarde van het object Wenpad 22B na aanpassingen uitkomt op € 2.536.025 + € 1.940.547 = € 4.476.572.

1.5 Deskundigen berekenen de onrendabele top dan ook op € 5.027.623 -/- € 4.476.572 = € 551.051.

1.6 Deskundigen zijn van mening dat deze onrendabele top geen gevolgen heeft voor het uitgangspunt dat in dit geval de schadeloosstelling moet worden bepaald op basis van aankoop en aanpassing van het bedrijfsobject Wenpad 22B. Deskundigen menen dat Loek Jansen in beginsel in staat moet worden gesteld haar bedrijfsactiviteiten elders voort te zetten, nu sprake was van een rendabel en levensvatbaar bedrijf, waarin naast de heer Loek Jansen ook zijn twee zoons als bedrijfsopvolgers werkzaam waren. Daarbij komt dat aankoop van een onbebouwde locatie met nieuwbouw aanmerkelijk duurder zou zijn en andere vergelijkbare bedrijfsobjecten op of rond de peildatum niet aanwezig waren.

2.1 De gemeente heeft kritiek geleverd op de door deskundigen gekozen methode om de marktwaarde van het object aan het Wenpad 22B na aanpassing te bepalen. Volgens de gemeente zou de toegepaste methode onder meer in strijd zijn met de taxatieleer, zou met name de inkomstenmethode wel geschikt zijn om de marktwaarde van het bedrijfsobject te bepalen en zou de teelt van potplanten - en de teelt van potplanten door Loek Jansen in het bijzonder - niet méér investeringen vergen dan andere teelten. Loek Jansen heeft ook kritiek op de taxatie van deskundigen, zij wijst op de in haar opdracht uitgevoerde taxaties, die de waarde van het aangepaste object aanmerkelijk lager inschatten.

2.2 Het hof volgt partijen niet in deze kritiek. De onderhavige situatie wordt gekenmerkt door het feit dat, zoals deskundigen uitvoerig gemotiveerd constateren op pag. 11 van hun rapport, de markt van bedrijfsobjecten die geschikt zijn voor de bloemen- of plantenteelt rond de peildatum – onder meer door de crisis in de bloemen- en plantenteelt in de jaren vanaf 2009/2010 – gebrekkig functioneerde, hetgeen tot uitdrukking kwam in de omstandigheid dat de totale kring van gegadigden voor een dergelijk bedrijfsobject klein was, dat er een relatief groot aanbod was van bedrijfsobjecten die al langere tijd niet of slecht onderhouden waren (waarbij ook veel bedrijfsobjecten door of onder druk van de bank werden aangeboden) en dat de markt in die periode vooral bepaald werd door ‘koopjesjagers’. De waarde van de in een object aanwezige installaties hing daarbij sterk af van de door de koper beoogde teelt: als de koper dezelfde of een vergelijkbare teelt in het bedrijfsobject wilde doen hadden de aanwezige installaties en voorzieningen meer waarde dan wanneer de koper een geheel andere teelt voor ogen had. Deze uitgangspunten zijn door de gemeente op zichzelf niet ter discussie gesteld.

2.3 Tegen deze achtergrond sluit het hof zich dan ook aan bij de door deskundigen toegepaste methode, die logisch, begrijpelijk en goed gemotiveerd is. Door middel van deze methode wordt immers nagegaan hoe onder de voorgenoemde, specifieke marktomstandigheden een potentiële koper zal aankijken tegen een object als het onderhavige. Bij gebrek aan vergelijkingsobjecten ligt het immers alleszins in de rede dat een dergelijke koper nagaat wat de marktwaarde van het object zonder aanpassingen is en zich ook afvraagt welke van de aangebrachte aanpassingen voor hem van nut zullen zijn bij de door hem voorziene teelt. Het hof is met deskundigen van oordeel dat deze methode onder de gegeven omstandigheden op correcte en inzichtelijke wijze benadert hoe een koper in de praktijk zal redeneren en dus ook het nauwst aansluit bij de definitie van marktwaarde (die het hof onderschrijft) waarvan

---

deskundigen in hun rapport (onder 4.5) uitgaan.

2.4 Dat, zoals de gemeente aanvoert, andere methoden denkbaar zijn betekent niet dat de door de deskundigen gehanteerde methode onjuist is. Met deskundigen acht het hof de inkomstenmethode in dit geval minder geschikt, aangezien het hier niet gaat om de (waarde bij) verkoop van een lopend bedrijf, maar om de waarde van een bedrijfsobject voor een derde, gesteld dat de ondernemer dat object zou besluiten te verkopen. Daarbij komt dat de gemeente in ieder geval niet duidelijk maakt in hoeverre zo'n andere methode tot een ander resultaat zou hebben geleid. De stelling van de gemeente dat de teelt van potplanten en de teelt van potplanten door Loek Jansen in het bijzonder niet méér investeringen vergt dan andere teelten, is afdoende gemotiveerd weerlegd door deskundigen op pag. 13 van hun rapport. Het hof sluit zich daarbij aan.

2.5 De gemeente voert voorts aan dat deskundigen, bij het inschatten van het onrendabele deel van de aanpassingen, ten onrechte onderscheid hebben gemaakt tussen 'generieke' en 'specifieke' aanpassingen en dat deskundigen zijn uitgegaan van willekeurige percentages. Ook in deze kritiek wordt de gemeente niet gevolgd. Het ligt alleszins voor de hand dat aanpassingen die voor een grotere kring van gegadigden van nut zijn anders worden gewaardeerd dan specifieke aanpassingen die dat slechts voor een beperktere kring zijn: een potentiële koper zal immers meer waarde toekennen aan aanpassingen waarvan hij profiteert dan aan aanpassingen die voor hem niet nuttig zijn. Verder acht het hof het op zichzelf aanvaardbaar dat deskundigen percentages hanteren om het onrendabele deel van de aanpassingen te bepalen. In het kader van de bepaling van de schadeloosstelling waarop Loek Jansen aanspraak kan maken is het aanvaardbaar om bepaalde schadeposten, indien deze niet nauwkeurig kunnen worden berekend, door middel van percentages schattenderwijs vast te stellen. Dat dergelijke percentages moeilijk kunnen worden onderbouwd omdat zij berusten op de, deels intuïtieve, kennis en ervaring van deskundigen, betekent niet dat zij 'willekeurig' zijn vastgesteld. Overigens komt het hof op de hoogte van deze percentages hierna, bij de bespreking van de kritiek van Loek Jansen, nog terug.

2.6 Loek Jansen heeft nog aangevoerd dat, anders dan deskundigen menen, in dit geval wel een vergelijkingsobject voorhanden is, te weten het onteigende. Het hof volgt Loek Jansen hierin niet. Het onteigende is niet op basis van een vrijwillige (markt)transactie in andere handen overgegaan, maar als gevolg van een gedwongen onteigening, waarbij de schadeloosstelling door de rechtbank is vastgesteld. Daarmee is het onteigende geen geschikt vergelijkingsobject voor het bepalen van de marktwaarde van het object aan het Wenpad 22B, waarbij in het midden kan blijven of dat object, na de gedane aanpassingen, in voldoende mate vergelijkbaar is met het onteigende.

2.7 De gemeente stelt zich op het standpunt dat de teeltwijze van Loek Jansen in de potplantenwereld in het geheel niet bijzonder is en dat de door Loek Jansen aangelegde eb- en vloedvloer voor vele potplantteelten geschikt is. Dit argument snijdt geen hout. Zoals uit het advies van deskundigen volgt – en de gemeente onvoldoende gemotiveerd heeft weerlegd – gaat het niet om de eb- en vloedvloer sec maar om de specifiek aan de bedrijfsvoering van Loek Jansen inherente fijnmazigheid van die vloer met méér klimaatzones dan gebruikelijk. Overigens wijst het hof op het volgende. Bij de vraag wat een potentiële koper voor het aangepaste object zou willen betalen, zal er niet zonder meer van kunnen worden uitgegaan dat deze daarin een potplantenbedrijf zal willen vestigen. Gezien de toenmalige crisis in de bloemen- en plantenteelt en het beperkte aantal gegadigden dat in de markt was voor een dergelijk object is ook denkbaar dat de potentiële koper een andersoortig tuinbouwbedrijf is

---

waarvoor de bedoelde aanpassingen in het geheel niet van nut zijn.

2.8 De gemeente voert ook aan dat deskundigen de waarde van het object aan het Wenpad 22B niet zelfstandig hadden mogen begroten op € 2.536.025, maar dat zij gebonden waren aan het oordeel van de rechtbank, dat inhoudt dat Loek Jansen dit object op de peildatum had kunnen kopen voor € 2.780.000. Dit argument faalt. Deskundigen hebben, om de onrendabele top te kunnen bepalen, de marktwaarde van het object Wenpad 22B na aanpassing bepaald op € 4.476.572. Teneinde tot deze waardebepaling te komen hebben zij een bepaalde benaderingswijze gekozen, waarvan het vaststellen van de waarde van dat object vóór aanpassingen slechts een onderdeel is. In het kader van die taxatie waren zij niet gebonden aan het oordeel van de rechtbank dat Loek Jansen dat object voor € 2.780.000 had kunnen verwerven, welk oordeel betrekking had op een andere vraag, namelijk welke investering gemoeid zou zijn met verplaatsing van het bedrijf en welk oordeel deskundigen in de berekening van de schadeloosstelling tot uitgangspunt hebben genomen.

#### *De onrendabele top*

3.1 De kritiek van Loek Jansen op het deskundigenadvies komt er voornamelijk op neer dat deskundigen de aanpassingen te hoog hebben gewaardeerd. Volgens Loek Jansen moet een veel groter deel van deze aanpassingen als onrendabel worden beschouwd. Het hof is van oordeel dat deze kritiek voor een deel hout snijdt, omdat deskundigen te optimistisch zijn ten aanzien van de waarde die een potentiële koper aan de aanpassingen zal toekennen. Naar het oordeel van het hof is de onrendabele top aanmerkelijk hoger dan deskundigen adviseren, waartoe het hof als volgt overweegt

3.2 Het hof gaat uit van de volgende, aan het deskundigenrapport ontleende gegevens:

- (a) vanaf 2009/2010 heerste er een crisis in de bloemen- en plantenteelt;
- (b) rond de peildatum (24 maart 2011) functioneerde de markt gebrekkig;
- (c) er was een relatief groot aanbod van niet of slecht onderhouden bedrijfsobjecten, onder meer van objecten die te koop werden aangeboden door of onder de druk van de bank of als gevolg van gedwongen bedrijfsbeëindiging;
- (d) de waarde van een object was sterk afhankelijk van de door de potentiële koper beoogde teelt;
- (e) de totale kring van gegadigden voor bedrijfsobjecten als deze was klein: weinig telers waren in die periode in staat dan wel in de markt om een dergelijk object aan te kopen om daarin vervolgens substantiële investeringen te doen voor een specifieke teelt; voor dergelijke objecten na aanpassing voor een specifieke teelt bestond nauwelijks een markt, bij gebrek aan aanbod en gegadigden;
- (f) juist de teelt van potplanten vergt substantiële investeringen in de specifiek daarvoor benodigde inrichting van de kassen (waaronder een vlakke betonvloer met eb- en vloedsysteem, afzonderlijke klimaatzones etc.); voor het bedrijf van Loek Jansen geldt daarbij nog dat zij beschikt over een groter dan gebruikelijk aantal klimaatzones en een fijnmazig stelsel van verdeling in eb- en vloedsystemen, hetgeen extra investeringen vergt.

3.3 Het hof onderschrijft de mening van deskundigen dat een potentiële koper aan de generieke aanpassingen, dat wil zeggen de aanpassingen die ook van nut zijn voor andere teelten dan die met het oog waarop de aanpassingen zijn uitgevoerd, een waarde van 90% zal toekennen. Het hof schat evenwel de waardering van de specifieke aanpassingen voor “water totaal” (van € 423.276, zie bijlage e) en “betonwerk totaal” (van € 799.707) aanmerkelijk lager in. Deze posten hebben immers betrekking op aanpassingen die specifiek zijn voor de teelt van potplanten en de bedrijfsvoering van Loek Jansen in het bijzonder, te weten de teelt van potplanten met een groter dan gebruikelijk aantal klimaatzones en een fijnmazig stelsel van verdeling in eb- en vloedsystemen. De kans dat, onder de (markt)omstandigheden die hierboven geschetst zijn, met name de crisis in de bloemen- en plantenteelt, een potentiële koper in het object een bedrijf zal willen vestigen om potplanten te telen en dat bovendien nog met een bedrijfsvoering die qua gespecialiseerde teelt vergelijkbaar is met die van Loek Jansen, komt het hof vrij klein voor. Een dergelijke koper zal dan geen of slechts een beperkt voordeel hebben van de specifiek voor Loek Jansen aangebrachte aanpassingen en daaraan dus maar een beperkte waarde willen toekennen. Niet uitgesloten is zelfs dat een dergelijke koper verdere aanpassingen zal moeten uitvoeren om de inrichting aan te passen aan zijn eigen bedrijfsvoering, met alle financiële gevolgen van dien.

3.4 Daarbij komt dat, met name gezien de crisis in de bloemen- en plantenteelt, het aantal gegadigden voor een object als het onderhavige object op de peildatum toch al niet groot zal zijn geweest, hetgeen de onderhandelingspositie van een dergelijke koper sterker zou hebben gemaakt. Gezien het relatief grote aanbod in (slecht onderhouden) objecten en de mogelijk op ‘koopjes’ te jagen, had een dergelijke gegadigde immers het alternatief om te trachten voordelig een ander object te verwerven en deze op eigen kosten geheel aan zijn eigen wensen aan te passen.

3.5 Gelet op deze omstandigheden is het hof van oordeel dat een prudent en redelijk handelend koper de aanpassingen voor “water totaal” (€ 423.276) en “betonwerk totaal” (€ 799.707) voor 65% (inclusief de generieke korting van 10%) als onrendabel zou beschouwen. Dit betekent dat in plaats van de bedragen € 338.621 en € 679.751 (laatste kolom berekening in bijlage e) het hof uitgaat van (35% van respectievelijk € 423.276 en € 799.707 dat wil zeggen:) € 148.147 respectievelijk € 279.897. De totale waarde van de aanpassingen komt daarmee op € 1.350.219 (in plaats van € 1.940.547 in het rapport van deskundigen). De marktwaarde van het object Wenpad 22B na aanpassingen komt daarmee op (€ 2.536.025 + € 1.350.219 =) € 3.886.244. Dit betekent dat de onrendabele top bedraagt: € 5.027.623 -/- € 3.886.244 = € 1.141.379. Gezien deze uitkomst hoeft het hof niet in te gaan op de ‘subsidiare’ stelling van Loek Jansen dat zij recht heeft op schadeloosstelling wegens verhoogde afschrijvingen.

3.6 De vraag is vervolgens of, gezien de hoogte van de onrendabele top, aanleiding bestaat uit te gaan van een ander scenario dan voortzetting van het bedrijf elders op een nieuw te verwerven (en aan te passen) locatie. Daarbij neemt het hof tot uitgangspunt dat de Hoge Raad in zijn arrest van 6 mei 1960, NJ 1960, 426 heeft overwogen dat:

bij de beantwoording van genoemde vraag [of een onteigende er aanspraak op kan maken in staat te worden gesteld elders een pand te verkrijgen en in te richten om aldaar zijn bedrijf op dezelfde voet te kunnen voortzetten, hof] in aanmerking moet worden genomen hetgeen de onteigende als redelijk handelend ondernemer, indien hij na de onteigening van zijn bedrijfspand de beschikking heeft of krijgt over de middelen, welke de voortzetting van het bedrijf in een nieuw pand mogelijk maken, met betrekking tot die voortzetting op grond van zakelijke overwegingen zal besluiten en bij zodanig besluit de verhouding van hetgeen in het

nieuwe pand zal moeten worden geïnvesteerd en de winst welke bij voortzetting van het bedrijf kan worden verwacht, niet buiten aanmerking zal kunnen blijven;  
(....)

Het hof is van oordeel dat een redelijk handelend ondernemer die in dezelfde omstandigheden zou verkeren als Loek Jansen, voor voortzetting van zijn bedrijf elders (namelijk door aankoop en aanpassing van het object aan het Wenpad 22B) zou (kunnen) kiezen. Niet ter discussie staat dat Loek Jansen een goed lopend en winstgevend bedrijf is. Uit de onder 3.3 van het deskundigenrapport weergegeven bedrijfsresultaten blijkt dat Loek Jansen zelfs in de crisisjaren een vrij stabiele winstgevendheid had. Het aanmerkelijk lagere brutobedrijfsresultaat in 2010 is, naar de heer Loek Jansen ter zitting onweersproken verklaarde, het uitsluitende gevolg van het feit dat, in anticipatie op de gedwongen verhuizing van het bedrijf, andere producten moesten worden verkocht. Daarbij komt dat opvolging in het bedrijf aanwezig was in de persoon van de twee zonen van de heer Loek Jansen. Liquidatie ligt onder deze omstandigheden niet voor de hand, terwijl niet ter discussie staat dat nieuwbouw op een andere te verwerven locatie duurder zou zijn.

#### *De schadeloosstelling*

4.1 Het voorgaande betekent dat de schadeloosstelling als volgt moet worden bepaald:

A. waarde onteigende:	€ 2.619.097
B. overige vermogensschade:	
- onrendabele top	€ 1.141.379
- kosten aankoop vervangend object	€ 125.000
- financiering herinvestering	€ 15.000
- advisering/begeleiding	€ 72.500
- verhuizing c.a.	€ 20.000
- verhuizing planten	€ 187.500
- accountantskosten	€ 10.000
	-----
	€ 1.571.379
C. inkomensschade:	
- financiering investering vervangend pand	
- aankoop	€ 2.780.000
- aanpassing	€ 2.247.623
	-----
totaal herinvestering	€ 5.027.623
af: vergoeding onrendabele top	€ 1.141.379
	-----
	€ 3.886.244
af: vergoeding waarde onteigende	€ 2.619.097
	-----
te financieren meerinvestering	€ 1.267.147
financieringslast 6%	€ 76.029
af: voordelen nieuw voor oud	€ 33.013
	-----
financieringslasten	€ 43.016



---

financieringslast x factor 10	€ 430.160	
- dubbele lasten verhuizing	€ 35.000	
- aanloopschade	€ 220.000	
	-----	€ 685.160
Totaal		----- € 4.875.636

4.2 De aan Loek Jansen toekomende schadeloosstelling komt dus uit op € 4.875.636.

4.3 Aan Loek Jansen is een voorschot betaald van € 4.015.450. Loek Jansen heeft aanspraak op rente (3% zoals partijen overeenkwamen) over het bedrag aan schadeloosstelling dat zij niet op de peildatum (24 maart 2011) heeft ontvangen (een bedrag van € 860.186) tot aan de dag van dit arrest. Loek Jansen heeft uit dien hoofde recht op een bedrag aan rente van € 177.389.

4.4 De totale schadeloosstelling komt derhalve uit op (€ 4.875.636 + € 177.389 =) € 5.053.025. Per de datum van dit arrest moet de gemeente dus (€ 5.053.025 -/- € 4.015.450 =) € 1.037.575 aan Loek Jansen betalen. Het hof zal de gemeente hiertoe veroordelen, vermeerderd met de wettelijke rente over dit bedrag tot aan de dag van de algehele voldoening.

4.5 De kosten van de partijdeskundigen van Loek Jansen heeft de rechtbank niet vastgesteld, kennelijk (zie onder 2.3 van het eindvonnis) omdat partijen daarover overeenstemming hadden bereikt. Vaststelling van de kosten van de in eerste aanleg gemaakte kosten van partijdeskundigen kan dan ook achterwege blijven. Wel heeft mr. De Groot twee declaraties van de deskundigen Leonard en Santen & Gasille in het geding gebracht, van € 16.326,25 excl. BTW en € 18.335,15 excl. BTW (in totaal dus € 34.661,40 excl. BTW), welke declaraties betrekking hebben op werkzaamheden verricht na het arrest van de Hoge Raad. Nu niet blijkt dat partijen hierover overeenstemming hebben bereikt dient het hof hierover een beslissing te nemen. Aangezien de gemeente tegen deze declaraties geen bezwaren heeft ingebracht zal het hof de gemeente veroordelen deze kosten aan Loek Jansen te voldoen.

4.6 Wat betreft de kosten van deskundige bijstand betreft heeft mr. De Groot een e-mailbericht aan mr. Van der Werf overgelegd, waaruit blijkt dat partijen over deze kosten onderling tot overeenstemming zijn gekomen. Het hof hoeft hierover dus geen uitspraak te doen.

4.7 Uit hetgeen ter zitting naar voren is gekomen leidt het hof af dat deskundigen hun declaratie(s) rechtstreeks aan de gemeente zullen richten en dat het hof daarover evenmin uitspraak hoeft te doen.

4.8 Het hof zal voor de duidelijkheid een volledig nieuw dictum formuleren dat (in het geding tussen de gemeente en Loek Jansen) in zijn geheel in de plaats komt van het dictum van de rechtbank, zodat op onderdelen sprake zal zijn van een herhaling van het dictum van de rechtbank.

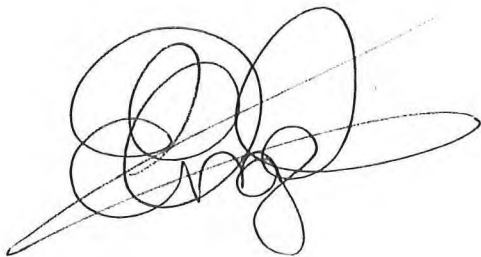
---

**Beslissing**

Het hof:

- bepaalt het bedrag van de door de gemeente aan Loek Jansen verschuldigde schadeloosstelling op € 5.053.025;
- veroordeelt de gemeente om aan Loek Jansen te betalen € 1.037.575 , te vermeerderen met de wettelijke rente over dit bedrag vanaf heden tot aan de dag van de algehele voldoening;
- veroordeelt de gemeente tot vergoeding van eventuele zich als gevolg van de onteigening voor Loek Jansen voordoende belastingschade, vast te stellen door de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken in Rotterdam;
- veroordeelt de gemeente in de kosten van de door de rechtbank benoemde deskundigen ten bedrage van € 235.354,83 exclusief BTW;
- veroordeelt de gemeente in de kosten van rechtsbijstand in eerste aanleg aan de zijde van Loek Jansen tot een bedrag van € 151.123,56 exclusief BTW;
- veroordeelt de gemeente in de kosten van de door Loek Jansen na cassatie ingeschakelde partijdeskundigen tot een bedrag van € 34.661,40 excl. BTW;
- veroordeelt de gemeente tot betaling aan Loek Jansen van het door haar in eerste aanleg betaalde griffierecht van € 4.954 en in de kosten van het oproepingsexploot na cassatie van € 61,58.

Dit arrest is gewezen door mrs. S.A. Boele, A. Dupain en G. Dulek-Schermers en uitgesproken ter openbare terechtzitting van 25 juli 2017, in aanwezigheid van de griffier.



Voor grosse aan:  
Uitgegeven aan mr.  
Advocaat van app./geint  
De Griffier van het Gerechtshof  
te Den Haag

*E. W. J. de Groot*