

ECLI	ECLI:NL:RVS:2011:BP3666
Datum uitspraak	9 februari 2011
Inhoudsindicatie	Bij besluit van 10 juli 2008 heeft het college aan Groothandelsgebouwen een schadevergoeding van € 135.058,00, te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf 3 januari 2007 tot de dag van uitbetaling en met de vergoeding voor de gemaakte deskundigenkosten van € 5.000,00, toegekend.

Volledige tekst

201002871/1/H2.

Datum uitspraak: 9 februari 2011

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak op de hoger beroepen van:

1. de naamloze vennootschap Groothandelsgebouwen N.V. (hierna: Groothandelsgebouwen), gevestigd te Rotterdam,
2. het college van burgemeester en wethouders van Rotterdam, gevestigd te Rotterdam, appellanten,

tegen de uitspraak van de rechtbank Rotterdam van 10 februari 2010 in zaak nr. 08/5121 in het geding tussen:

Groothandelsgebouwen

en

het college.

1. Procesverloop

Bij besluit van 10 juli 2008 heeft het college aan Groothandelsgebouwen een schadevergoeding van € 135.058,00, te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf 3 januari 2007 tot de dag van uitbetaling en met de vergoeding voor de gemaakte deskundigenkosten van € 5.000,00, toegekend.

Bij besluit van 3 november 2008 heeft het college het door Groothandelsgebouwen daartegen gemaakte bezwaar ongegrond verklaard.

Bij uitspraak van 10 februari 2010, verzonden op 12 februari 2010, heeft de rechtbank het door Groothandelsgebouwen daartegen ingestelde beroep gegrond verklaard voor zover het

ziet op de bij de berekening van de schade gehanteerde huurprijzen en de eventuele toepassing van de hardheidsclausule, het besluit van 3 november 2008 in zoverre vernietigd en het beroep voor het overige ongegrond verklaard. Deze uitspraak is aangehecht. Tegen deze uitspraak hebben Groothandelsgebouwen en het college bij onderscheiden brieven, bij de Raad van State ingekomen op 24 maart 2010, hoger beroep ingesteld. Groothandelsgebouwen heeft haar hoger beroep aangevuld bij brief van 21 april 2010.

Groothandelsgebouwen en het college hebben ieder een verweerschrift ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 4 januari 2011, waar Groothandelsgebouwen, vertegenwoordigd door haar [directeur], bijgestaan door mr. H.J. Breeman, advocaat te Rotterdam, en het college, vertegenwoordigd door mr. K.I. Siem, werkzaam bij de gemeente Rotterdam, vergezeld door mr. M.G.M. Land, werkzaam bij RET N.V., en drs. P.J.A.M. van Bragt, werkzaam bij de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken (hierna: SAOZ), zijn verschenen.

2. Overwegingen

2.1. Bij besluit van 11 december 2003 heeft de raad van de gemeente Rotterdam de Nadeelcompensatieverordening RandstadRail Rotterdam en Rotterdam Centraal (hierna: de verordening) vastgesteld.

Ingevolge artikel 1, aanhef en onder c, van de verordening wordt onder RandstadRail Rotterdam verstaan: de aan te leggen lightrailverbinding tussen Rotterdam Centraal Station en Den Haag Centraal Station.

Ingevolge die aanhef en onder d wordt onder Rotterdam Centraal verstaan: de bouw van een nieuw Centraal Station met de daarbij behorende werken of in direct verband daarmee genomen bestuursbesluiten, voor die onderdelen die onder directe verantwoordelijkheid en opdrachtgeverschap van de gemeente Rotterdam worden gerealiseerd.

Ingevolge die aanhef en onder e wordt onder werken verstaan: de aanleg van RandstadRail Rotterdam en Rotterdam Centraal.

Ingevolge die aanhef en onder i wordt onder nadeel verstaan: de geleden schade als gevolg van de werken die niet reeds op grond van een wet in formele zin of een daarop berustende schadevergoedingsregeling door een bestuursorgaan wordt vergoed, ontstaan als gevolg van rechtmatig overheidshandelen, die redelijkerwijze niet ten laste van verzoeker behoort te komen.

Ingevolge die aanhef en onder j wordt onder nadeelcompensatie verstaan: de vergoeding van het nadeel volgens deze verordening.

Ingevolge artikel 3, eerste lid, wordt de nadeelcompensatie in beginsel bepaald door de tijdens de werken door de verzoeker behaalde winst c.q. inkomsten te vergelijken met de winst c.q. inkomsten die naar verwachting zouden zijn behaald indien deze werken niet zouden plaatsvinden.

Ingevolge het derde lid is de hoogte van de nadeelcompensatie normaliter gelijk aan 75 procent van de als gevolg van de werken veroorzaakte winstderving c.q. inkomstderving over de daarvoor in aanmerking komende jaren.

Ingevolge artikel 8 kan het college van de verordening afwijken, indien toepassing van de verordening tot kennelijke onbillijkheid zou leiden.

2.2. Groothandelsgebouwen is eigenaresse van een direct naast het Centraal Station van Rotterdam gelegen verzamelgebouw. Aan het verzoek om nadeelcompensatie heeft zij ten grondslag gelegd dat de verhuur van bedrijfsruimten in het gebouw vanwege de bouwactiviteiten in de buurt van het Centraal Station is achtergebleven en zij daardoor aanzienlijke schade heeft geleden.

2.3. Het college heeft het verzoek om nadeelcompensatie ter advisering aan SAOZ voorgelegd. In een advies van juni 2008 heeft SAOZ uiteengezet dat ten aanzien van de bedrijfsruimte op de hoek van de Conradstraat en het Stationsplein (hierna: de eerste ruimte) en de bedrijfsruimte aan de Conradstraat nr. 6 (hierna: de tweede ruimte) niet valt uit te sluiten dat een zeker oorzakelijk verband bestaat tussen de bouwactiviteiten en de over de jaren 2005 en 2006 gestelde schade. In dat advies heeft SAOZ berekend dat Groothandelsgebouwen voor de eerste ruimte € 156.639,00 en voor de tweede ruimte € 23.438,00 aan huuropbrengsten heeft gemist.

Het college heeft dit advies aan het besluit van 10 juli 2008 ten grondslag gelegd en daarbij, onder toepassing van artikel 3, derde lid, van de verordening, een vergoeding van 75 procent van de door SAOZ berekende bedragen toegekend.

Het hoger beroep van Groothandelsgebouwen

2.4. Groothandelsgebouwen betoogt dat de rechtbank ten onrechte heeft overwogen dat er, gezien de geringe omvang van de werkzaamheden en de nasleep van de renovatie van de eerste ruimte, geen rechtstreeks oorzakelijk verband is tussen de werkzaamheden en de gestelde schade in de jaren 2003 en 2004 door gederfde huuropbrengsten.

Groothandelsgebouwen voert aan dat de renovatie van de eerste ruimte geen invloed op de verhuurbaarheid in die boekjaren heeft gehad, dat de werkzaamheden in die tijd met name voor de eerste ruimte belastend zijn geweest en dat de geplande werkzaamheden hun schaduw vooruit hebben geworpen en de verhuurbaarheid van de eerste ruimte hebben aangetast.

2.4.1. In het advies van SAOZ van juni 2008 wordt gesteld dat Groothandelsgebouwen ten tijde van het nemen van de investeringsbeslissing om het gebouw te renoveren wist of kon weten dat de bouwactiviteiten tot het (tijdelijk) niet rendabel maken van de investering zouden kunnen leiden, dat Groothandelsgebouwen derhalve actief het risico op schade vanwege de bouwactiviteiten heeft aanvaard en dat de gestelde schade, wat daar verder van zij, in beginsel voor haar rekening dient te blijven. Verder wordt in dat advies gesteld dat de in de jaren 2005 en 2006 ten aanzien van de eerste en de tweede ruimte geleden schade, gezien het ingrijpende karakter van de bouwactiviteiten in de buurt van het gebouw in die jaren, niet geheel voorzienbaar was en dat het verband tussen de bouwactiviteiten en die schade nader dient te worden onderzocht.

2.4.2. Voor zover, zoals Groothandelsgebouwen betoogt, een verband bestaat tussen de bouwactiviteiten en de door haar in de jaren 2003 en 2004 geleden schade, laat dit onverlet dat die schade overeenkomstig het in zoverre niet betwiste advies van SAOZ voor haar rekening dient te blijven, omdat die schade voor haar voorzienbaar was en zij het risico van die schade actief heeft aanvaard. Dat betekent dat het betoog, wat daar verder van zij, niet tot het door Groothandelsgebouwen ermee gewenste resultaat kan leiden.

2.5. Groothandelsgebouwen betoogt verder dat de rechtbank, door haar niet te volgen in het betoog dat artikel 3, derde lid, van de verordening onverbindend dient worden verklaard of buiten toepassing dient te worden gelaten, heeft miskend dat die bepaling in strijd is met het

stelsel van de wet en met het algemeen rechtsbeginsel van de gelijkheid voor de openbare lasten.

2.5.1. Het betoog faalt. Dat, vanwege normaal maatschappelijk risico, in beginsel niet meer dan 75 procent van de als gevolg van de bouwactiviteiten veroorzaakte winstderving of inkomstderving over de daarvoor in aanmerking komende jaren wordt vergoed, is op zichzelf niet in strijd met enige rechtsregel of enig rechtsbeginsel. Daarbij is van belang, gelet op artikel 8 van de verordening, dat bijzondere omstandigheden in het concrete geval tot het toepassen van een hoger percentage kunnen nopen. Verder dienen de eigenaren van gebouwen in de omgeving van het Centraal Station te Rotterdam, zoals Groothandelsgebouwen, rekening te houden met de mogelijkheid van overlast als gevolg van infrastructurele werken ten behoeve van bijvoorbeeld de modernisering en groei van het station, ook al bestaat geen zicht op de omvang en vorm waarin, de plaats waar en het moment waarop deze ontwikkelingen zich zullen concretiseren en de omvang van het nadeel dat daar mogelijkswijs uit zal voortvloeien.

2.6. Groothandelsgebouwen betoogt ten slotte dat de rechtbank, door haar niet te volgen in de stelling dat gemist rendement over de gemiste huuropbrengsten onderdeel is van de schade en moet worden vergoed, heeft miskend dat het college in strijd heeft gehandeld met een op 18 maart 2005 tussen Groothandelsgebouwen en de gemeente Rotterdam gesloten overeenkomst.

2.6.1. Dit betoog faalt evenzeer. De schade wordt vergoed op de grondslag van de verordening, overeenkomstig de gebruikelijke praktijk van het vergoeden van schade als gevolg van rechtmatig overheidshandelen. Daarbij wordt rente pas vergoed vanaf de dag van indiening van het verzoek om vergoeding. Voor zover het college, door zich - naar Groothandelsgebouwen stelt - niet aan die overeenkomst te houden, jegens Groothandelsgebouwen onrechtmatig heeft gehandeld, kan dat dan ook niet leiden tot het oordeel dat het besluit op het verzoek om nadeelcompensatie onjuist is.

Het hoger beroep van het college

2.7. Het college betoogt dat de rechtbank ten onrechte heeft overwogen dat het, door bij de berekening van de gemiddelde huurprijs per m² voor de eerste ruimte het ongewogen gemiddelde van de huurprijs voor de begane grond en de entresol te nemen, geen rekening heeft gehouden met het verschil in oppervlakte tussen de begane grond en de entresol. Verder betoogt het college dat de rechtbank ten onrechte heeft overwogen dat de door Groothandelsgebouwen voor de eerste ruimte berekende gemiddelde huurprijs aannemelijker is dan de door het college daarvoor berekende gemiddelde huurprijs en dat de door Groothandelsgebouwen voor de tweede ruimte gestelde huurprijs niet onredelijk en marktconform is.

Het college voert daartoe aan dat het zich wat de huurprijs betreft heeft gebaseerd op het deskundigenoordeel van SAOZ en dat de rechtbank buiten haar bevoegdheid is getreden door die huurprijs zelf vast te stellen.

2.7.1. Indien uit het advies van een door het bestuursorgaan benoemde deskundige op objectieve en onpartijdige wijze blijkt welke feiten en omstandigheden aan de conclusies ten grondslag zijn gelegd en deze conclusies niet onbegrijpelijk zijn, mag dat bestuursorgaan volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling (onder meer uitspraak van 3 maart 2010 in zaak nr. [200905785/1/H2](#), BR 2010, p. 459) van dat advies uitgaan, tenzij concrete aanknopingspunten voor twijfel aan de juistheid of volledigheid van dat advies naar voren zijn gebracht.

2.7.2. In het advies van juni 2008 heeft SAOZ voldoende inzicht geboden in de feiten en omstandigheden die tot het oordeel hebben geleid dat, bij de berekening van het nadeel, ten aanzien van de eerste ruimte een gemiddelde huurprijs per m² van € 215,00 en ten aanzien van de tweede ruimte een gemiddelde huurprijs per m² van € 114,00 kan worden gehanteerd. In de reactie op het bezwaarschrift van oktober 2008 en het nader advies van maart 2009 heeft SAOZ dat oordeel ten aanzien van de eerste ruimte toegelicht. Uit die reactie en dat nader advies valt niet af te leiden dat SAOZ de gemiddelde huurprijs per m² van de eerste ruimte op basis van het ongewogen gemiddelde van de huurprijs voor de begane grond en de entresol heeft berekend. Dat Groothandelsgebouwen, die geen deskundigenbericht heeft overgelegd om het oordeel van SAOZ te weerleggen, kritische kanttekeningen bij dat oordeel heeft geplaatst, brengt niet met zich dat niet van dat oordeel mag worden uitgaan. Die kanttekeningen leveren geen concrete aanknopingspunten op voor twijfel aan de juistheid of volledigheid van de advisering.

Door te overwegen dat de door Groothandelsgebouwen voor de tweede ruimte gestelde gemiddelde huurprijs van € 114,00 per m² niet onredelijk en marktconform is, is de rechtbank buiten de grenzen van het aan haar voorgelegde geschil getreden, nu Groothandelsbedrijven de door SAOZ berekende gemiddelde huurprijs van € 90,00 per m² in beroep niet had betwist.

Het betoog slaagt.

2.8. Het college betoogt verder dat de rechtbank ten onrechte heeft overwogen dat het niet heeft beslist op het verzoek om vergoeding van de in 2006 gederfde opbrengsten over de overige winkelruimte aan de zogenoemde plint Conradstraat (hierna: de derde ruimte) en dat het besluit van 3 november 2008 in zoverre onvoldoende is gemotiveerd. Het college stelt dat het wel op dat verzoek heeft beslist en dat de overweging van de rechtbank op een verkeerde lezing van het besluit berust.

2.8.1. Volgens het advies van SAOZ van juni 2008 was de door Groothandelsgebouwen geleden schade slechts niet voorzienbaar voor zover deze de door Groothandelsgebouwen in de jaren 2005 en 2006 over de eerste en tweede ruimte gederfde huuropbrengsten betrof. Uit dat advies volgt dat de gestelde schade met betrekking tot de derde ruimte, die in dat advies evenmin is uitgezonderd, vanwege actieve risicoaanvaarding naar het oordeel van SAOZ voor rekening van Groothandelsgebouwen dient te blijven.

Het college heeft dat oordeel overgenomen door het advies van SAOZ van juni 2008 aan zijn besluit ten grondslag te leggen. Het college heeft aldus ook beslist op het verzoek om vergoeding van de gederfde huuropbrengsten over de derde ruimte.

Het betoog slaagt.

2.9. Het college betoogt ten slotte dat de rechtbank, door te overwegen dat het onvoldoende heeft gemotiveerd waarom het beroep op de hardheidsclausule in dit geval niet slaagt, heeft miskend dat Groothandelsgebouwen in de bestuurlijke fase geen beroep op de hardheidsclausule heeft gedaan.

2.9.1. In reactie op het bezwaarschrift van oktober 2008 heeft SAOZ het standpunt ingenomen dat gesteld noch gebleken is dat er bijzondere omstandigheden zijn die tot het toepassen van de hardheidsclausule nopen. Het college heeft dat standpunt overgenomen door in het besluit van 3 november 2008 naar die reactie te verwijzen.

Groothandelsgebouwen heeft in de bestuurlijke fase geen voldoende kenbaar beroep op de

hardheidsclausule gedaan. Dat zij in die fase gronden heeft aangevoerd tegen de toepassing van artikel 3, derde lid, van de verordening, leidt op zichzelf niet tot een ander oordeel, omdat slechts bijzondere niet reeds in de bepalingen van de verordening verdisconteerde omstandigheden tot toepassing van de hardheidsclausule kunnen nopen. Tegen die achtergrond valt niet in te zien dat het college onvoldoende heeft gemotiveerd dat het beroep op de hardheidsclausule faalt.

Het betoog slaagt.

Slotsom

2.10. Het hoger beroep van Groothandelsgebouwen is ongegrond. Het hoger beroep van het college is gegrond. De aangevallen uitspraak dient te worden vernietigd. Doende hetgeen de rechtbank zou behoren te doen, overweegt de Afdeling dat, voor zover met het voorgaande niet op de bij de rechtbank voorgedragen beroepsgronden is beslist, aan deze gronden niet wordt toegekomen. Over die gronden is door de rechtbank uitdrukkelijk en zonder voorbehoud een oordeel gegeven, waartegen in hoger beroep niet is opgekomen. Evenmin is sprake van een nauwe verwevenheid tussen het oordeel over die gronden of over onderdelen van het bij de rechtbank bestreden besluit waarop ze betrekking hebben, en hetgeen in hoger beroep aan de orde is gesteld. Deze beroepsgronden vallen dientengevolge buiten het onderhavige geding.

2.11. Het beroep is ongegrond.

2.12. Voor een proceskostenveroordeling bestaat geen aanleiding.

3. Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Recht doende in naam der Koningin:

I. verklaart het hoger beroep van de naamloze vennootschap Groothandelsgebouwen N.V. ongegrond;

II. verklaart het hoger beroep van het college van burgemeester en wethouders van Rotterdam gegrond;

III. vernietigt de uitspraak van de rechtbank Rotterdam van 10 februari 2010 in zaak nr. 08/5121;

IV. verklaart het bij de rechtbank door de naamloze vennootschap Groothandelsgebouwen N.V. in die zaak ingestelde beroep ongegrond.

Aldus vastgesteld door mr. C.H.M. van Altena, voorzitter, en mr. W. Konijnenbelt en mr. A. Hammerstein, leden, in tegenwoordigheid van mr. R.J.R. Hazen, ambtenaar van staat.

w.g. Van Altena w.g. Hazen
voorzitter ambtenaar van staat

Uitgesproken in het openbaar op 9 februari 2011

452.