

ECLI	ECLI:NL:RVS:2013:BZ7472
Datum uitspraak	27 maart 2013
Inhoudsindicatie	Bij besluit van 8 juni 2011 heeft het college aan [wederpartij] in totaal € 24.750,00 aan nadeelcompensatie toegekend voor de jaren 2008, 2009 en 2010.

Volledige tekst

201206292/1/A2.

Datum uitspraak: 27 maart 2013

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak op het hoger beroep van:

het college van burgemeester en wethouders van Groningen,
appellant,

tegen de uitspraak van de rechtbank Groningen van 15 mei 2012 in zaak nr. 11/1190 in het geding tussen:

[wederpartij] , wonend te [woonplaats],

en

het college.

Procesverloop

Bij besluit van 8 juni 2011 heeft het college aan [wederpartij] in totaal € 24.750,00 aan nadeelcompensatie toegekend voor de jaren 2008, 2009 en 2010.

Bij besluit van 18 oktober 2011 heeft het college het door [wederpartij] daartegen gemaakte bezwaar ongegrond verklaard.

Bij uitspraak van 15 mei 2012 heeft de rechtbank het door [wederpartij] daartegen ingestelde beroep gegrond verklaard, het besluit vernietigd voor zover dat zag op het jaar 2010 en het college opgedragen een nieuw besluit op het bezwaar te nemen met inachtneming van hetgeen in de uitspraak is overwogen. Deze uitspraak is aangehecht.

Tegen deze uitspraak heeft het college hoger beroep ingesteld.

[wederpartij] heeft een verweerschrift ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting aan de orde gesteld op 11 februari 2013.

Overwegingen

1. Bij besluit van 25 april 2007 heeft de raad van de gemeente Groningen de Nadeelcompensatieverordening Damsterdiepgarage gemeente Groningen 2007 (hierna: de verordening) vastgesteld.

Ingevolge artikel 1, aanhef en onder b, van de verordening wordt onder project verstaan: de bouw van de parkeergarage onder het kantoorgebouw en de herinrichting van het Damsterdiep tussen de Steentilbrug en de Petruscampersingel te Groningen.

Ingevolge het bepaalde in die aanhef en onder e, wordt onder nadeel verstaan: de schade die een direct gevolg is van de feitelijke uitvoering van het project.

Ingevolge artikel 2, eerste lid, kent het college, op verzoek van degene die nadeel heeft geleden als gevolg van de feitelijke uitvoering van het project, nadeelcompensatie toe naar billijkheid, voor zover de schade redelijkerwijs niet of niet geheel te zijnen laste behoort te blijven en voor zover vergoeding van het nadeel niet anderszins is verzekerd.

Ingevolge artikel 7, eerste lid, wordt het verzoek door het college ter advisering voorgelegd aan de adviescommissie. De adviescommissie stelt een onderzoek in naar:

- a. de vraag of het nadeel een direct gevolg is van de feitelijke uitvoering van het project;
- b. de omvang van het nadeel;
- c. de vraag of het nadeel redelijkerwijs niet of niet geheel ten laste van de verzoeker behoort te blijven, in welk verband tevens wordt onderzocht of de verzoeker het risico van het nadeel (actief of passief) heeft aanvaard;
- d. de vraag of de vergoeding van het nadeel niet of niet voldoende anderszins is verzekerd.

2. [wederpartij] is sinds 3 juni 2003 eigenaar van het pand, gelegen aan het [locatie] te [plaats] (hierna: het pand). Van 1 mei 2006 tot 1 juli 2010 verhuurde hij het pand aan [huurder], die hier een levensmiddelenzaak exploiteerde.

Bij brief van 17 juni 2010 heeft [wederpartij] het college verzocht hem nadeelcompensatie toe te kennen over de jaren 2008, 2009 en 2010, omdat hij door het project schade heeft geleden en zal lijden in de vorm van huurderwing.

Bij besluit van 8 juni 2011, gehandhaafd bij besluit van 18 oktober 2011, heeft het college, onder verwijzing naar een advies van de nadeelcompensatiecommissie (hierna: de commissie) van 20 april 2011, [wederpartij] een vergoeding van in totaal € 24.750,00 toegekend voor de jaren 2008, 2009 en 2010. De commissie heeft dat bedrag overgenomen uit een in haar opdracht opgesteld taxatierapport van 19 januari 2011 van VosHoving Bedrijfsmakelaars (hierna: het taxatierapport), waarin is vermeld dat de economische huurwaarde van het pand ten tijde van de feitelijke uitvoering van het project met € 8.250,00 op jaarbasis is verminderd.

3. De rechtbank heeft geoordeeld dat het college zich voor de schadeberekening over de jaren 2008 en 2009 heeft mogen baseren op het advies van de commissie, maar dat dit voor 2010 niet meer mocht, omdat het pand vanaf 1 juli 2010 niet werd verhuurd. Nu de leegstand van het pand niet voor rekening van [wederpartij] mocht blijven, heeft de rechtbank het besluit van 18 oktober 2011 vernietigd voor zover dat ziet op de schadeberekening over het jaar 2010.

4. Het college betoogt dat de rechtbank ten onrechte heeft geoordeeld dat het nadeel dat [wederpartij] vanaf 1 juli 2010 door de leegstand van het pand heeft geleden niet voor zijn rekening mocht blijven. Het college meent dat het pand toen nog wel degelijk verhuurbaar was.

4.1. De commissie is in haar advies van 20 april 2011, door de economische huurwaarde als uitgangspunt te nemen, uitgegaan van een abstracte berekening van de omvang van de schade, zodat zij bij de schadeberekening niet heeft betrokken de concrete omstandigheden van het geval, waaronder de vraag of [wederpartij] werkelijk huurinkomsten heeft genoten in de jaren 2008, 2009 en 2010. De rechtbank heeft geoordeeld dat het college zich voor de vaststelling van de omvang van de schade over de jaren 2008 en 2009 op dit advies en de daarin neergelegde abstracte schadeberekening mocht baseren. Tegen dit oordeel is [wederpartij] in hoger beroep niet opgekomen. Nu het college bij de schadeberekening voor de jaren 2008 en 2009 geen rekening heeft behoeven te houden met de werkelijk door [wederpartij] genoten huurinkomsten, valt niet in te zien waarom het college dit uitsluitend voor het jaar 2010, en in het bijzonder voor de tweede helft van dat jaar, wel zou hebben moeten doen. [wederpartij] heeft niet aannemelijk gemaakt dat het taxatierapport naar inhoud of wijze van totstandkoming zodanige gebreken vertoont, dat het college de schadeberekening voor 2010 daar niet op had mogen baseren. Hierbij is van belang dat hij geen deskundigenrapport heeft overgelegd waaruit volgt dat de abstracte wijze van schadeberekening in het taxatierapport in dit geval onjuist is. Gelet hierop heeft het college bij de schadeberekening over het jaar 2010 in redelijkheid de economische huurwaarde als uitgangspunt mogen nemen. De rechtbank heeft dit niet onderkend.

Het betoog slaagt.

5. Het hoger beroep is gegrond. De aangevallen uitspraak dient te worden vernietigd. Doende hetgeen de rechtbank zou behoren te doen, zal de Afdeling het beroep tegen het besluit van 18 oktober 2011 van het college alsnog geheel ongegrond verklaren.

6. Voor een proceskostenveroordeling bestaat geen aanleiding.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Recht doende in naam der Koningin:

I. verklaart het hoger beroep gegrond;

II. vernietigt de uitspraak van de rechtbank Groningen van 15 mei 2012 in zaak nr. 11/1190;

III. verklaart het bij de rechtbank ingestelde beroep ongegrond.

Aldus vastgesteld door mr. J.A. Hagen, voorzitter, en mr. A. Hammerstein en mr. P.A. Koppen, leden, in tegenwoordigheid van mr. A.M. van Meurs-Heuvel, ambtenaar van staat.

w.g. Hagen w.g. Van Meurs-Heuvel
voorzitter ambtenaar van staat

Uitgesproken in het openbaar op 27 maart 2013

47-752