

# 240 De verhouding tussen vermogens- en inkomensschade bij nadeelcompensatie en planschade

A.C.M.M. VAN HEESBEEN EN S. BERNIS<sup>1</sup>

Voor het inschatten van de waarde van een woning wordt gebruikelijk de vergelijkingsmethode gehanteerd. Aan de hand van transactiecijfers van vergelijkbare woningen kan de vermogenswaarde (en vermogensschade) worden ingeschat. De waarderingsmethodiek voor vermogenswaarde van commercieel bedrijfsmatig vastgoed is veelal gebaseerd op een inkomensbenadering, waarbij gebruik wordt gemaakt van het potentieel te behalen inkomen. Het inkomen speelt vanzelfsprekend ook een belangrijke rol bij de begroting van de inkomensschade. Wanneer door een schadeveroorzakende gebeurtenis de omzet en/of het inkomen daalt, kan dan ook vermogensschade én inkomensschade ontstaan. De hiervoor besproken invloed van het inkomen op zowel vermogensschade als inkomensschade wordt in dit artikel inzichtelijk gemaakt.

## Inleiding

Vanwege de aard en duur van het schadeveroorzakende handelen, de aard van de schadegevoelige objecten en de hoedanigheid van de schadeaanvrager (huurder en/of eigenaar) is in de praktijk een onderverdeling ontstaan waarbij inkomensschade overwegend bij nadeelcompensatie aan de orde is en vermogensschade, zijnde een waardedaling van de betrokken onroerende zaak,<sup>2</sup> overwegend bij planschade (tegenoetkoming in de schade ex artikel 6.1 Wet op de ruimtelijke ordening). De situatie waarbij in eenzelfde schadegeval sprake is van zowel vermogensschade als inkomensschade, komt tot op heden zelden voor. Hier lijkt echter verandering in te komen. De voorangsregels opgenomen in de Tracéwet en de Waterwet<sup>3</sup> zorgen ervoor dat de hiervoor genoemde onderverdeling geleidelijk minder wordt. De beoordeling van blijvend

nadeel bijvoorbeeld als gevolg van een permanente wegafsluiting of 'waterberging' dient vanwege de voorangsregels als nadeelcompensatie te worden beschouwd. Inhoudelijk is er echter sprake van een beoordeling zoals te doen gebruikelijk bij planschade.<sup>4</sup> Anders dan voorheen verwachten wij dat de beoordeling van blijvend nadeel (vermogensschade) vanwege de hiervoor genoemde voorangsregels en de Wet nadeelcompensatie en schadevergoeding bij onrechtmatige besluiten<sup>5</sup> vaker als nadeelcompensatie ter beoordeling komt te staan.

In dit verband is het dan ook interessant om te bezien hoe deze twee schadecomponenten: vermogensschade en inkomensschade zich tot elkaar (kunnen) verhouden. De vraag die daarbij kan worden gesteld is:

*Hoe verhouden het vermogen en het inkomen zich tot elkaar vanuit taxatietechnisch oogpunt en vanuit het oogpunt van een te begroten schadevergoeding?*

1 Mr. ing. A.C.M.M. van Heesbeen MRICS RRV RTsv en mr. S. Berns KRMT zijn als rentmeester-jurist-taxateur en als jurist-taxateur verbonden aan Gloudemans te Rosmalen. Zij danken mr. I.P.A. van Heijst en mr. B.S. Ten Kate voor hun waardevolle bijdrage aan dit artikel.

2 Vermogensschade beperkt zich in het bestuursrechtelijke schadevergoedingsrecht tot louter een waardedaling van de betrokken onroerende zaak. In het burgerlijke recht mag vermogensschade ruimer worden geïnterpreteerd en is alle materiële schade op grond van art. 6:96 BW hieronder te scharen, waaronder zowel geleden verlies als gederfde winst.

3 Art. 7.16 Waterwet en art. 22 lid 2 Tracéwet.

4 ABRvS 28 november 2012, nr. 201202309 (RWS Noord-Brabant).

5 Deze wet is op 1 juli 2013 gedeeltelijk in werking getreden (Stb. 2013, 50). Waaronder het gedeelte schadevergoeding bij onrechtmatige besluiten. Het gedeelte nadeelcompensatie is uitgesteld van inwerkingtreding vanwege de aanpassingswetgeving. De wijze waarop de omvang van de nadeelcompensatie wordt begroot, verandert niet door de gewijzigde wetgeving. De wettelijke verankering van nadeelcompensatie in de Algemene wet bestuursrecht zorgt er mogelijk voor dat er meer verzoeken worden ingediend.

Ter beantwoording van deze vraag wordt gebruik gemaakt van de ervaringen uit het onteigeningsrecht, waarbij de schadecomponenten vermogensschade en inkomensschade sinds jaar en dag onderdeel uitmaken van een volledige schadeloosstelling. Dit artikel geeft met behulp van de ervaringen uit het onteigeningsrecht een handreiking voor de wijze waarop de schadeomvang kan worden ingestoken.

### Klassieke onderverdeling

Schade die op grond van nadeelcompensatie voor vergoeding in aanmerking komt, is thans doorgaans te kwalificeren als inkomensschade ontstaan door rechtmatige overheidshandelingen welke hinder veroorzaken en tijdelijk van aard zijn. De betrokken benadeelde is meestal een huurder van een onderneming. Bij uitzondering komt bij grote infrastructurele werken tijdelijk gederfd woongenot vanwege tijdelijke uitvoeringsschade voor een vergoeding in aanmerking. Dergelijke tijdelijke uitvoeringsschade valt onder de noemer 'nadeelcompensatie'.<sup>6</sup> Nadeelcompensatiegevallen waarbij sprake is van blijvend nadeel (schade) met een vermogensdaling tot gevolg zijn dan ook tot op heden zeldzaam gebleken. Vermogensschade als gevolg van blijvend nadeel vanwege een verminderd woongenot zien wij juist wel terug bij planschadegevallen. In het geval van planschade is inkomensschade een zeldzaamheid en komt tijdelijke schade niet voor een vergoeding in aanmerking.<sup>7</sup>

### Schadeloosstelling in het onteigeningsrecht

Een onteigeningsadvies wordt in de rechtspraak steeds volgens een vaste structuur opgemaakt. Een schadeloosstelling bestaat, voor zover aan de orde, doorgaans uit drie categorieën van schaden:

- vermogensschade;
- inkomensschade;
- bijkomende schade.

Vermogensschade is de vergoeding voor de waarde van het onteigende en, indien aan de orde, de waardevermindering van het overblijvende. Deze vermogensschade vormt een vergoeding voor de waarde van het onteigende en eventueel ook de toegebrachte schade, in de vorm van een waardevermindering, die als onteigeningsgevolg voor de niet te onteigenen kapitaalgoederen, het overblijvende, ontstaat. De vergoeding in geld komt in de plaats voor de waardevermindering. In de onteigeningsjurisprudentie is vastgelegd wanneer waardevermindering een onteigeningsgevolg is en in welk geval de onteigende voor waardevermindering is aangewezen op nadeelcompensatie en/of planschade.<sup>8</sup>

De onteigeningsjurisprudentie beoogt een volledige schadevergoeding in te houden die de onteigende in een gelijke financiële positie brengt voor wat betreft inkomen en vermogen, de onteigening weggedacht. Telders omschrijft dit in hoofdstuk V van zijn boek *Schadeloosstelling voor onteigening* als volgt: "De in het onteigeningsrecht geldende regel van volledige schadeloosstelling van de onteigende houdt in dat de toe te kennen schadeloosstelling de onteigende in beginsel zal brengen in een financiële toestand gelijkwaardig aan die waarin hij zich zonder onteigening zou hebben bevonden; de onteigening zou in beginsel niet beneden het bedrag der als gevolg van de onteigening te lijden schade te blijven, doch anderzijds ook niet boven dat bedrag uit te gaan."<sup>9</sup>

Indien de schade niet beoordeeld wordt op basis van herinvestering, maar op basis van inkomensschade, levert het uit de onteigening voor de vermogensschade in de plaats komend kapitaal, aangeduid als het vrijkomend kapitaal, een opbrengend vermogen door middel van renteopbrengsten. De (jaarlijkse) inkomensschade wordt beperkt door de (jaarlijkse) renteopbrengsten. Dit betekent dat bij onteigening alleen als (bedrijfs)schade wordt aangemerkt de inkomensschade die uitgaat boven het opbrengend vermogen van het uit de onteigening vrijkomend kapitaal. Ofwel de in de toekomst te behalen opbrengst uit het vrijkomend kapitaal moet worden afgetrokken van de begrote jaarlijkse inkomensderving.

Zonder rekening te houden met deze aftrek zou de onteigende een te hoog bedrag aan inkomensschade uitgekeerd krijgen.<sup>10</sup>

Het resterende nadeel wordt vervolgens contant gemaakt met een kapitalisatiefactor die oploopt tot factor 10 in het geval de vermogensschade ontstaat door het verlies c.q. een waardevermindering van het eigendom. Het kapitaliseren van jaarlijkse nadelen is overigens in het schadevergoedingsrecht alom gebruikelijk.<sup>11</sup>

### Schade bij nadeelcompensatie

De hierboven beschreven volgorde die in het onteigeningsrecht gebruikelijk is – dat eerst de vermogensschade inzichtelijk dient te worden, waarna de persoonlijke inkomensschade aan de orde komt – lijkt niet (altijd) te worden toegepast bij nadeelcompensatiezaken. Op grond van het beperkte aantal uitspraken blijkt dat bij de begroting van de schade bij nadeelcompensatiezaken eerst de inkomensschade wordt begroot en, zo aan de orde, bij blijvend nadeel wordt gekapitaliseerd, waarna (aanvullend) wordt berekend in hoeverre de vermogensschade die op

6 ABRvS 16 maart 2005, *NJB* 2005, 248, p. 898 (Regeling nadeelcompensatie Betuweroute).

7 Dat tijdelijke schade niet voor een vergoeding op grond van art. 6.1 Wro in aanmerking komt, blijkt o.a. uit ABRvS 18 november 2009, nr. 200809275/1/H2 en ABRvS 23 oktober 2013, nr. 201209467/1/A2.

8 HR 15 maart 1967, *NJ* 1967, 211 (*Keetels/Noord-Brabant*) en HR 21 novem-

ber 2008, *NJ* 2009, 303 (*De Bruyn/Waterschap Rivierenland*).

9 C.H. Telders, *Schadeloosstelling voor onteigening*, Zwolle: Tjeenk Willink 1968, met supplement 1975.

10 Mr. E. van der Schans en mr. ing. A.C.M.M. van Heesbeen, *Onteigening, het spel en de knikkers*, Doetinchem: Reeds Business 2011, p. 187.

11 Zie bijv. letselschade in Rb. Breda 28 november 2012, ECLI:NL:RBBRE:2012:BY4683 en ook E. van der Schans, 'Nadeelcompensatie en schadebegroting: de rekening en het recht', *O&A* 2007, nr. 6.

de peildatum is ontstaan niet reeds is verdisconteerd in de aldus gekapitaliseerde inkomensvergoeding.

Ter illustratie volgt hieronder een overzicht van enkele uitspraken (een beperkt aantal) waarbij de wijze van schadebegroting en de rechterlijke toets van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna te noemen: de Afdeling en ABRvS) inzichtelijk wordt gemaakt.

#### **Westerscheldetunnel (1)<sup>12</sup>**

In deze zaak worden vermogensschade en inkomensschade gesteld door een exploitant (erfpachter) van een kiosk en een café-restaurant annex snelbuffet en frituur gelegen aan het Veerplein te Breskens. Schade wordt gesteld vanwege het besluit van 29 september 1995, de dag waarop is besloten de Westerscheldetunnel te financieren en feitelijk aan te leggen. De veerdienst Vlissingen-Breskens voor motorvoertuigen is op 15 maart 2003 beëindigd. In deze uitspraak geeft de Afdeling met de toevoeging “voor zover thans van belang” aan dat de rechtbank heeft overwogen dat het bij nadeelcompensatie geen volledige schadeloosstelling betreft.

Vervolgens komt de Afdeling tot het oordeel dat ten aanzien van de inkomensschade rekening mocht worden gehouden met het voortgezet gebruik in de periode tussen 29 september 1995 en 15 maart 2003. De rechtbank heeft volgens de Afdeling terecht overwogen dat appellante in die periode van voortgezet gebruik nog eenzelfde inkomen heeft kunnen terugverdienen als zij zou hebben kunnen verdienen zonder het besluit van 29 september 1995 en dat dit bedrag derhalve redelijkerwijs in mindering mag worden gebracht op de vergoeding voor de geleden inkomensschade. Dit geldt ook ten aanzien van de korting op de vergoeding voor de waardevermindering. Ten aanzien van de vermogensdaling die toeziet op de opstal van de kiosk en de inventaris en inboedel van het café-restaurant annex snelbuffet en frituur (liquidatieschade) wordt gesteld dat een gedeelte van de waardedaling als afschrijflast in mindering is gebracht, zodat daarmee een gedeelte van de vermogensdaling is ‘terugverdiend’.

#### **Westerscheldetunnel (2), tussenuitspraak<sup>13</sup>**

Een exploitant van een benzinstation die voorheen aan de zuidzijde van de Westerschelde was aangesloten op de veerdienst, stelt omzet- en vermogensschade te hebben geleden door de opheffing van de veerdienst. De aangewezen adviescommissie stelt een vergoeding vast voor gederfd inkomen van € 15.155,00, waarbij kapitalisatiefactor 7 is toegepast voor het jaarlijks terugkerend nadeel en een korting vanwege voortgezet gebruik na de peildatum. De Afdeling oordeelt dat appellante als huurster van de locatie een in beginsel beëindigbaar recht heeft, en dat terecht kapitalisatiefactor 7 is gehanteerd voor de bepaling van het totale bedrag aan inkomensschade. Ten aanzien van de vermogensschade voor de exploitant als eigenares van

de op de locatie aanwezige opstallen en installaties wordt het navolgende overwogen.

De adviescommissie stelt ten aanzien van de vermogensschade dat, gelet op de normale afschrijvingsduur van een benzinstation en de periode van veertien jaar tussen het moment van aanschaf van het benzinstation en het daadwerkelijk uit de vaart nemen van de veerdiensten, appellante de investering in de tussentijd volledig heeft kunnen terugverdienen door de exploitatie van het benzineverkoopspunt voort te zetten, zodat geen sprake is van investeringsverlies en derhalve ook niet van vermogensschade. In deze tussenuitspraak verlangt de Afdeling wel een waardevergelijking (voor en na) en voegt daaraan toe dat dient te worden bepaald in hoeverre de vermogensschade die op de peildatum is ontstaan niet reeds is verdisconteerd in de gekapitaliseerde inkomensvergoeding.

#### **Westerscheldetunnel (2), einduitspraak<sup>14</sup>**

De Afdeling oordeelt in deze einduitspraak onder verwijzing naar de hierboven beschreven uitspraak van 12 oktober 2011 (Westerscheldetunnel 1) dat niet valt af te leiden dat vermogensschade niet voor vergoeding in aanmerking zou komen op de enkele grond dat de gedane investeringen al zijn afgeschreven. De Afdeling oordeelt dat het een feit is van algemene bekendheid dat de boekwaarde (de aankoopprijs minus de afschrijvingen) van een object niet zonder meer gelijk is aan de marktwaarde daarvan. De Afdeling overweegt dat de minister een nieuw besluit moet nemen.

Het feit dat de Afdeling een waardevergelijking (voor en na) wil, betekent naar onze mening niet dat het door de Afdeling gehanteerde uitgangspunt dat eerst dient te worden bepaald in hoeverre de vermogensschade die op de peildatum is ontstaan niet reeds is verdisconteerd in de gekapitaliseerde inkomensvergoeding, wordt verlaten. Dit standpunt is terug te vinden in een latere uitspraak, die hieronder uitwerking krijgt.

#### **Overijssel tankstation, tussenuitspraak en einduitspraak<sup>15</sup>**

In deze zaak gaat het om een tankstation waarvan de gestelde schadeoorzaak een verbetering van wegedeelten van de N343 en N34 ter hoogte van Hardenberg betreft. Aan de einduitspraak is een tussenuitspraak voorafgegaan. In de tussenuitspraak is meer in het bijzonder geoordeeld dat het college de omvang van de door appellante geleden inkomensschade opnieuw met toepassing van kapitalisatiefactor 10 dient vast te stellen. Het college dient de aldus berekende inkomensschade te vergoeden, waarbij een aftrek van 30% wegens normaal ondernemersrisico dient plaats te vinden. In de tussenuitspraak overweegt de Afdeling dat het college opnieuw dient te bezien in hoeverre de vermogensschade die op de peildatum is ontstaan, niet

12 ABRvS 12 oktober 2011, nr. 201101428/1/H2.

13 ABRvS 16 mei 2012, LJN BW5932, nr. 201100552/1/A2.

14 ABRvS 28 november 2012, LJN BY4355, nr. 201100552/1/A2.

15 ABRvS 30 mei 2012, nr. 201104496/1/T1/A2 en ABRvS 6 februari 2013, LJN BZ0707, nr. 201104496/1/A2.

reeds is verdisconteerd in de aldus gekapitaliseerde inkomensvergoeding. Indien blijkt dat dit niet of niet geheel het geval is, dient het deel dat niet is verdisconteerd te worden aangemerkt als vermogensschade die naast inkomensschade voor vergoeding in aanmerking komt. De Afdeling gaat niet mee in een verweer waarbij wordt aangevoerd dat overeenkomstig het onteigeningsrecht de vermogensschade eerst afzonderlijk zou moeten worden toegekend. In het onderhavige geval wordt uiteindelijk de conclusie getrokken dat de vermogensdaling de gekapitaliseerde inkomensschade niet overtreft, waardoor er geen aanspraak kan worden gemaakt op een aanvullende vergoeding voor vermogensschade.

### Van taxatie van de geleden schade naar de toe te kennen vergoeding

In de hierboven beschreven uitspraken komt in de advisering nadrukkelijk als overweging naar voren dat er sprake is van nadeelcompensatie en niet van onteigening. Deze overweging is kennelijk opgenomen om aan te geven dat nadeelcompensatie niet beoogt een volledige schade-loosstelling te bieden, omdat de grondslag voor nadeelcompensatie is gebaseerd op het égalité-beginsel (gelijkheid van openbare lasten). Dit vermeende onderscheid is eerder gesignaleerd door Van Mierlo en Van Ravels.<sup>16</sup> Van Mierlo en Van Ravels verwijzen naar een (nadeelcompensatie)uitspraak in de zaak Berkelland/Kanters,<sup>17</sup> alwaar de Afdeling in afwijking van de in het onteigeningsrecht voor een eigenaar gebruikelijke kapitalisatiefactor 10, een factor 8 acceptabel acht met de motivering: “*nu het in dit geval geen onteigening betreft maar omzetschade die samenhangt met de exploitatie van een onderneming en niet met eigendomsverhoudingen*”. Net zoals Van Mierlo en Van Ravels zijn wij er niet van overtuigd dat met de hierboven geciteerde overweging terecht een gemotiveerd onderscheid kan worden gemaakt tussen nadeelcompensatie<sup>18</sup> en onteigening. Naar ons oordeel dient een deskundige (taxatiedeskundige of financieel deskundige) bij nadeelcompensatie, nadat is vastgesteld dat de schade niet behoort tot het normaal maatschappelijk risico, de schade te berekenen. Vervolgens moet worden beoordeeld welk deel van de schade voor vergoeding in aanmerking komt. Hier (alleen) ligt het onderscheid tussen een volledige schadevergoeding en de schadevergoeding bij nadeelcompensatie. Niet in te zien is waarom de schadeberekening afwijkend zou zijn. De methodiek van beoordeling van de vermogensschade door taxatie c.q. waardevergelijking bij onteigening en planschade is gelijk. Ook bij de beoordeling van inkomensschade kan geen verschil in beoordelingssystematiek worden vastgesteld tussen het onteigeningsrecht en nadeelcompensatie.

De bij onteigening gebruikelijke kapitalisatiefactoren, afgestemd op eigendom, huur en/of de termijn van het gebruiksrecht, worden toegepast bij nadeelcompensatie. Het is niet ongebruikelijk dat bij de beoordeling van nadeelcompensatie en planschade op een andere wijze gebruik wordt gemaakt van posten zoals wij deze kennen uit het onteigeningsrecht. In de toelichting van de Regeling nadeelcompensatie Verkeer en Waterstaat 1999 staat ter verduidelijking van de verrekening van voordeel (artikel 9) dat veelvoorkomende posten die voor verrekening in aanmerking komen, zijn: ‘rente vrijkomend kapitaal’, voordelen wegens ‘vrijkomende arbeid’ en aftrek ‘nieuw voor oud’. Deze posten hebben hun oorsprong in het onteigeningsrecht.

### De inschatting van de vermogenswaarde

Omdat bij nadeelcompensatie meestal de inkomensschade centraal staat, is het alleszins begrijpelijk dat de omvang van de schade in eerste instantie wordt benaderd vanuit het veranderde inkomen.<sup>19</sup> De Afdeling verlangt dat inzichtelijk wordt gemaakt of er naast de gekapitaliseerde inkomensschade ook nog, aanvullend, vermogensschade is. De Afdeling stelt daarnaast dat met een vergoeding van de gekapitaliseerde inkomensschade niet in alle gevallen ook de vermogensschade volledig zal zijn vergoed. Zolang de aard van het object bedrijfsmatig commercieel vastgoed betreft, zal de benadering om de schadeomvang te bepalen aan de hand van de gekapitaliseerde inkomensschade toereikend kunnen zijn. Een bevestiging hiervan blijkt uit de in dit artikel besproken nadeelcompensatieuitspraken waarbij de schade wordt geleden door bedrijfsmatig commercieel vastgoed en geen aanvullende vermogensdaling aanwezig wordt geacht. Onze overtuiging is dat de totale schadevergoeding niet altijd voldoende toereikend zal zijn wanneer wordt volstaan met een gekapitaliseerde inkomensvergoeding indien er sprake is van een waardevermindering.

In aanvulling op de hiervoor besproken rechtspraak kunnen wij ons met betrekking tot niet bedrijfsmatig commercieel vastgoed voorstellen dat een ander uitgangspunt voor de hand ligt, waarbij eerst alleen de vermogensschade wordt vastgesteld en daarna zo nodig de inkomensschade.

In dit verband is het interessant te verwijzen naar een (planschade)uitspraak<sup>20</sup> over ‘waterberging’ binnen de gemeente Dinkelland.<sup>21</sup> In deze uitspraak komt tot uitdrukking dat de inkomensschade (gewassenschade) anderszins is verzekerd door de ‘gewassenschaderegeling’ van het waterschap. De vermogensschade die is vastgesteld,

16 H.J.M. van Mierlo en B.P.M. van Ravels, ‘Kapitalisatie en nadeelcompensatie’, *O&A* 2011, nr. 4.

17 ABRvS 11 juni 2008, LJN BD3621, nr. 200707766/1.

18 Voor blijvend nadeel.

19 Geen overbodige toevoeging hierbij is dat gemist voordeel uit per peildatum nog niet aangevangen bedrijfsvoering, niet voor een vergoeding in aanmerking komt (ABRvS 16 maart 2005, nr. 200400527/1, LJN AT0554).

20 Dit geval is formeel beoordeeld als zijnde ‘planschade’ maar zou thans vanwege de voorrangsregel (art. 7:16 Waterwet) als nadeelcompensatie worden behandeld.

21 ABRvS 27 februari 2013, nr. 201109377/1/A2 (*gemeente Dinkelland*).

is een gevolg van de beperkte aantasting van de bebouwingmogelijkheden en staat los van het potentieel te genereren inkomen. Bovendien zou er in voorkomende gevallen inkomensschade kunnen ontstaan die geheel of gedeeltelijk los staat van het vermogen, bijvoorbeeld als er hogere kosten gemaakt moeten worden vanwege omrijden<sup>22</sup> of wanneer de eigenaar ook gebruiker is (geen belegger) en er minder omzet (resultaat) wordt behaald.

Hieruit blijkt dat de vermogenswaarde niet in alle gevallen (alleen) verbonden is aan het 'opbrengend vermogen' (het gekapitaliseerde inkomen) van een object. De betekenis van de term 'kapitaliseren' speelt hierbij een belangrijke rol.

## Kapitaliseren

In het onteigeningsrecht kan een kapitalisatiefactor op twee plaatsen aan de orde komen. We zien een kapitalisatiefactor enerzijds toegepast worden naast de comparatieve (vergelijkende) methode bij de taxatie van de vermogensschade (waarde en/of waardevermindering) voor bedrijfsmatig-commerciële objecten. De kapitalisatiefactor in het onteigeningsrecht zorgt er anderzijds voor dat in één keer een schadebedrag wordt betaald, zodat de onteigende niet gedurende een lange periode jaarlijks een vergoeding zou moeten blijven ontvangen.

De taxatiemethode staat bekend onder de naam: huurwaardekapitalisatiemethode. In de praktijk geschiedt daarbij het kapitaliseren op twee manieren. Voor de uitkomst mag het gebruik van de ene ten opzichte van de andere variant niets uitmaken, omdat ze elkaars spiegelbeeld zijn:<sup>23</sup>

1. de huurwaarde of huurprijs wordt gedeeld door een rentevoet of een yield;
2. de huurwaarde of huurprijs wordt vermenigvuldigd met een multiplier (kapitalisatiefactor).

Door de huren te analyseren kan een gemiddelde (fictieve) huurwaarde worden berekend voor een bepaald type bedrijfspand. De huurwaarde wordt vervolgens vermenigvuldigd met een kapitalisatiefactor gebaseerd op een te verwachten rendement voor een belegger. Deze factor drukt uit hoeveel maal de jaarhuurwaarde men bij verkoop bereid zou zijn te betalen voor het pand. Bij het bepalen van de factor wordt rekening gehouden met zaken als inflatie, de rentestand, de staat van onderhoud, verzekering, belasting en beheerskosten. Bij het begroten van een (vergelijkende) huurwaarde speelt het in potentie te behalen inkomen een rol van betekenis. Andere taxatiemethodieken, de *discounted cashflow*-methode en de BAR- en NAR-methode zijn zelfs volledig gebaseerd op een inkomensbenadering.<sup>24</sup> Voor het belang van dit artikel

beperken wij ons voor wat betreft de taxatiemethodieken voor het bepalen van de vermogensschade tot de hierboven gegeven informatie. Het laat zien dat de vermogenswaarde in belangrijke mate kan worden gekoppeld aan het (potentieel) te behalen inkomen.

Aangezien in het onteigeningsrecht per peildatum de volledige schadeloosstelling in één bedrag moet worden begroot, wordt de inkomensschade per peildatum gekapitaliseerd.

De bij deze kapitalisatie in acht te nemen periode waarover de vergoeding moet plaatsvinden en de daarbij in acht te nemen rentevoet roept vragen op die men in de loop van vele jaren getracht heeft inhoudelijk gemotiveerd te beantwoorden. Deze vragen zijn in essentie echter steeds onbeantwoord gebleven omdat de antwoorden weer nieuwe vragen oproepen, en de discussies daarover steeds weer strandden in ongrijpbare ficties. Als men terugrekenet met welke periode de factor 10 correspondeert, dan zou dat bij een rentevoet van 4% uitkomen op ongeveer 13 jaar. De bedoeling van deze kapitalisatiefactor is de inkomensschade te begroten die voor een onbepaalde periode wordt geleden.<sup>25</sup> Een gekapitaliseerde inkomensvergoeding moet worden gezien als een vergoeding die een benadeelde, voor wat betreft zijn inkomen over een bepaalde termijn, in één keer voldoende schadeloos stelt.<sup>26</sup>

Met betrekking tot de vermogenswaarde komt niet bij alle soorten objecten (alleen) het (zakelijk) inkomen, maar ook het eigendom in beeld. Eigendom is het meest omvattende recht dat een persoon op een zaak kan hebben. Wij achten het redelijk om de stelling in te nemen dat eigendom, in tegenstelling tot een inkomen, geen begrenzing in tijd kent. Hierin is volgens ons de reden gelegen dat een vermogensdaling niet altijd (volledig) verdisconteerd kan/zal zijn in een gekapitaliseerde inkomensvergoeding, vooral niet wanneer de aard van het object geen bedrijfsmatig commercieel vastgoed betreft en niet is te kwalificeren als 'investeringsobject' voor een belegger. De opbouw van de schadeloosstelling op onteigeningsbasis kent vanwege het bovenstaande ook een volgorde waarbij eerst de vermogensschade integraal (onbegrensd in tijd) wordt vergoed, waarna aanvullend de inkomensschade en bijkomende schade gekapitaliseerd voor een vergoeding in aanmerking komen.

In een (planschade)uitspraak van de ABRvS d.d. 29 juni 2000, nr. 199900878/1 (*Vermogensschade Vlaardingen*) met noot P.C.E. van Wijmen, komen beide kapitalisatiefactoren tot uitdrukking. Toepassing is gegeven aan de

---

benadering, al dan niet onderling gecombineerd.

25 Mr. E. van der Schans en mr. ing. A.C.M.M. van Heesbeen, *Onteigening, het spel en de knikkers*, Doetinchem: Reed Business 2011, p. 235-237.

26 De Hoge Raad herhaalt in een arrest van 20 april 2012, ECLI:NL:HR:2012:BV6657, dat de kapitalisatiefactor voor financieringschade ziet op de wijze waarop de jaarlijkse rentelast wordt omgerekend tot een bedrag ineens, waaruit de onteigende die rentelast gedurende een aantal jaren kan opbrengen.

---

22 Mr. T. ten Have RT en mr. ing. J.J. Thoonen, *Planschade, Reeks Grondzaken in de praktijk*, Den Haag 2012, p. 99.

23 Zie voor een uitvoerige uiteenzetting over taxaties: George G.M. ten Have, *Taxatieve onroerende zaken*, Leiden 1992.

24 Taxatiemethodieken kennen een vergelijkings-, kosten-, en/of inkomens-

bij onteigening gebruikelijke kapitalisatiefactor 10 voor een eigenaar vanwege blijvend nadeel. De vermogensschade van een niet-zelfstandige bedrijfsbovenwoning is vastgesteld aan de hand van de huurwaardekapitalisatiemethode. Appellante stelt dat de rechtbank heeft miskend dat enkel de exploitatieschade is berekend, terwijl in dit geval sprake is van vermogensschade, althans vermogensschade als schade is gesteld. De adviescommissie betoogt dat in dit geval inkomensschade en vermogensschade “dezelfde bron” hebben. De adviescommissie overweegt: “(...) naar onze opvatting wordt, zoals wij ook reeds aangaven in ons advies, de vermogensschade bij dit soort objecten bepaald door kapitalisatie van de inkomensschade. Naast vergoeding van deze vermogensschade is er geen plaats meer voor afzonderlijke vergoeding van inkomensschade aangezien beide schadefactoren dezelfde bron hebben (...).” Dit komt de Afdeling niet onaannemelijk voor.

In de bijbehorende noot wordt ingegaan op de keuze om in dit geval de vermogensschade te begroten aan de hand van de huurwaardekapitalisatiemethode. In de noot wordt gewezen op de ‘toevalligheid’ dat in dit geval aan het pand een rendement van 10% is toegekend waardoor het verschil tussen de waarde voor en na de planologische mutatie (vóór f 470.000,00 en ná f 458.000,00) gelijk is aan de met de factor 10 gekapitaliseerde mindere huuropbrengst van f 1.200,00. In zijn annotatie eindigt Van Wijmen met de vraag en opmerking: “(...) maar wat als van een rendement van bijvoorbeeld 12% had moeten worden uitgegaan? Dan was de kapitalisatiefactor lager uitgekomen en wel op (100:12=8,5) zodat de waardevermindering op fl. 10.200,- had belopen. En daarmee zou de inkomensderving ad fl. 1.200,- per jaar niet geheel zijn goedge maakt (...).”

Hetgeen hierboven wordt beschreven, slaat de spijker op zijn kop. De kans dat beide kapitalisatiefactoren op 10 (moeten) worden gesteld is een toevalligheid.

Ter vergelijking kan worden gewezen op het rendement dat kan worden behaald wanneer in agrarisch vastgoed wordt belegd. Agrarisch vastgoed kent een relatief laag rendement. Wanneer een rendement van 2,5% als uitgangspunt zou worden genomen, komt de (pachtwaarde)kapitalisatiefactor uit op 40 (100:2,5=40). De (pacht)kapitalisatiefactor ligt alsdan beduidend hoger dan de in het onteigeningsrecht gebruikelijke kapitalisatiefactor voor een eigenaar van 10. Niet onwaarschijnlijk is de conclusie dat een vergoeding van de schade ineens door kapitalisatie van de jaarlijkse inkomensschade met de factor 10 onvoldoende zal zijn om de vermogensdaling die in dit geval een daling met factor 40 kent, op te vangen.

Zeker in het geval het schadegevoelige object voor wat betreft de vermogenswaarde minder of geheel niet afhankelijk is van het ‘opbrengend vermogen’ (het inkomen) en niet is aan te merken als commercieel bedrijfsmatig vastgoed (investeringsobject) voor een belegger, met een huurwaardekapitalisatiefactor rondom factor 10, zal niet ontkomen kunnen worden aan de conclusie dat er naast

inkomensschade ook vermogensschade aanwezig is. Andere oorzaken waardoor vermogensschade én inkomensschade gelijktijdig (los van elkaar) kunnen ontstaan, zijn: bouwen/of gebruiksbeperkingen, hogere kosten door omrijden of wanneer de eigenaar (geen belegger) tevens gebruiker is, met een inkomen niet of niet volledig verbonden aan zijn onroerende zaak.

Op grond van hetgeen hierboven is beschreven, hebben wij de overtuiging dat in de toekomst vaker beide schadecomponenten aanwezig zullen worden geacht. Hoe dan te handelen?

### Verdisconteren van vermogensschade en inkomensschade

Van belang is te onderkennen dat er een verschil is tussen 1: het kapitaliseren van het gederfde inkomen ter inschatting van de vermogenswaarde (en vermogensdaling) en 2: het kapitaliseren van de (jaarlijkse) inkomensschade die los staat van de vermogenswaarde, ter begroting van een schadebedrag ineens, zoals in het onteigeningsrecht gebruikelijk is. Onderstaande berekeningen laten zien hoe een verschil in volgorde van benadering en rente, substantiële gevolgen kan hebben voor de omvang van de schade wanneer er sprake is van vermogensschade en een (aanvullende) inkomensschade of andere schade die los staat van het vermogen. Het rentepercentage is te beoordelen naar de aard van het risico dat verbonden is aan de investering en liquiditeit van de investering.

#### Voorbeeldberekening:

Renteafrek	2%	6%	8%
Vermogensschade (waarde c.q. waardevermindering)	€ 100.000,00	€ 100.000,00	€ 100.000,00
Inkomensnadeel per jaar	€ 7.000,00	€ 7.000,00	€ 7.000,00
Rente vrijkomend kapitaal	€ 2.000,00	€ 6.000,00	€ 8.000,00
Blijft een nadeel van	€ 5.000,00	€ 1.000,00	NIHIL
Kapitalisatiefactor eigenaar 10, zodat inkomensschade ontstaat van	€ 50.000,00	€ 10.000,00	NIHIL
Bijkomende schade	P.M.	P.M.	P.M.
<b>Totale schade<sup>27</sup></b>	<b>€ 150.000,00</b>	<b>€ 110.000,00</b>	<b>€ 100.000,00</b>

Een systematiek waarbij gebruik kan worden gemaakt van de per peildatum geldende rente vrijkomend kapitaal, rekening houdend met de liquiditeit en het risico dat verbonden is aan het schadeobject, zorgt zoals te doen gebruikelijk bij het bestuursrechtelijk schadevergoedingsrecht dat er een verrekening van voordeel kan plaatsvinden. De systematiek van het onteigeningsrecht waarbij een

27 Geen rekening is in deze berekening gehouden met bijkomende schadecomponenten.

aftrek van het voordeel van de rente uit het vrijkomend kapitaal wordt toegepast, sluit aan bij de specifieke nadeelcompensatieregelingen zoals bijvoorbeeld artikel 9 van de Regeling Nadeelcompensatie Verkeer en Waterstaat 1999 (verrekening van voordeel). Het sluit ook aan bij artikel 6:100 Burgerlijk Wetboek, waarin is opgenomen dat eenzelfde gebeurtenis voor de benadeelde naast schade tevens voordeel kan opleveren, welk voordeel voor zover dit redelijk is bij de vaststelling van de te vergoeden schade in mindering moet worden gebracht. Voorwaarde om dit voordeel met de rente te kunnen verrekenen, is dat eerst de vermogensschade wordt ingeschat, zodat daarvan de vrijkomende rente in mindering kan worden gebracht op de overige jaarlijks vastgestelde schade, waarna naar analogie van het onteigeningsrecht wordt gekapitaliseerd. Uit de besproken nadeelcompensatiejurisprudentie blijkt dat in deze gevallen wordt geconcludeerd dat het gekapitaliseerde inkomensnadeel geen aanvullend vermogensnadeel tot gevolg heeft.

Zolang er sprake is van een bedrijfsobject waarbij de vermogensschade (vermogensdaling) kan worden gelijkgesteld met een (huurwaarde)factor 10, vermenigvuldigd met het jaarlijkse inkomensnadeel, is er aanvullend geen sprake van vermogensschade. Dat alsdan het gekapitaliseerde jaarlijks geleden inkomensnadeel niet wordt geschaard onder de noemer 'vermogensschade' heeft geen financiële gevolgen. Een financieel gevolg ontstaat wanneer (aanvullend) een niet aan het vermogen te koppelen inkomensnadeel of andere jaarlijkse schade ontstaat. Volgordelijk is het niet (meer) mogelijk om de rente van een op basis van het onteigeningsrecht gekapitaliseerde jaarlijkse inkomensschade in mindering te brengen op de vermogensschade. Immers in het gekapitaliseerde inkomensnadeel komt het te betalen jaarlijkse nadeel in één keer tot uitdrukking, met daarin (al) een fictieve renteopbouw verdisconteerd. Het opbrengend vermogen door middel van de rente kan slechts één maal plaatsvinden. In een dergelijk geval verdient het aanbeveling

bij de totale schadebegroting een volgorde te hanteren zoals te doen gebruikelijk in het onteigeningsrecht, waarbij eerst de vermogensschade wordt vastgesteld en deze ook als vermogensschade wordt gekwalificeerd.

## Conclusie

Tot op heden heeft de nadruk bij nadeelcompensatie vanwege de klassieke onderverdeling gelegen op de inkomensschade. In de besproken (jurisprudentie)gevallen doet zich de 'toevalligheid' voor dat de kapitalisatiefactor die gehanteerd wordt voor de taxatie van de vermogenswaarde gelijk is te stellen met de kapitalisatiefactor afkomstig uit het onteigeningsrecht, om de jaarlijkse schade in één keer voor een vergoeding in aanmerking te laten komen. Wanneer het gekapitaliseerde jaarlijkse inkomensnadeel gelijk is te stellen met de vermogensschade, kan daarmee in principe worden volstaan. In dit artikel hebben wij inzichtelijk willen maken dat er sprake is van een toevalligheid waarbij de kapitalisatiefactoren gelijk zijn en hoe kan worden gehandeld wanneer de hiervoor beschreven toevalligheid zich niet voordoet en er inkomensschade en vermogensschade wordt vastgesteld. De wijze waarop de schadeomvang kan worden vastgesteld wanneer zowel vermogensschade als inkomensschade aanwezig zijn, heeft in het onteigeningsrecht door middel van een goed werkende systematiek uitwerking gekregen. Het onteigeningsrecht en de wijze waarop de daarbij behorende schadeloosstelling tot stand zou moeten komen, heeft zich de afgelopen 150 jaar via wetgeving en vooral jurisprudentie ontwikkeld tot een rechtsgebied met een evenwichtig systeem. In voorkomende gevallen waarbij zowel vermogensschade als inkomensschade aanwezig wordt geacht, geeft de systematiek naar analogie van het onteigeningsrecht een optimale invulling van de wijze waarop vermogensschade en inkomensschade kunnen worden verdisconteerd en voor- en nadelen kunnen worden verrekend.