

## LEGAL UPDATE

### Onwinbare bodembestanddelen in een complex

Datum: 10 april 2018

Op 30 maart jl. heeft de Hoge Raad twee vrijwel identieke arresten gewezen over zogenaamde onwinbare bodembestanddelen ([ECLI:NL:HR:2018:485](#) en [ECLI:NL:HR:2018:486](#)) bij onteigening. De arresten zien op een onteigening ten behoeve van Maastricht Aachen Airport. In de onteigende gronden kwam de grondsoort löss voor, die zandiger en schraler is dan rivierklei en geschikt voor de fabricage van gevelstenen en dakpannen.

Indien zich in een onteigend perceel bodembestanddelen bevinden (bijvoorbeeld zand of grind) die, de onteigening weggedacht, niet te gelde zouden kunnen worden gemaakt (de zogenaamde onwinbare bodembestanddelen), maar die in het werk waarvoor wordt onteigend kunnen worden benut of kunnen verkocht, dan komt dat tot uitdrukking in de waarde van de grond. Zo ook in deze zaken.

Aan de orde was de vraag in of er ruimte is voor een complexbenadering bij (onwinbare) bodembestanddelen. Dát de onteigenden aanspraak konden maken op een toeslag wegens vrijkomende bodembestanddelen stond niet ter discussie. Wel stond ter discussie de wijze waarop deze toeslag voor de bodembestanddelen moet worden bepaald. De onteigenden stelden zich op het standpunt dat, ook al behoorde de onteigende zaak tot een complex als bedoeld in artikel 40d onteigeningswet, de toeslag berekend dient te worden op basis van iedere onroerende zaak individueel. De gemeente meende juist dat de gehele waarde van de vrijkomende bodembestanddelen omgeslagen dient te worden over het gehele in exploitatie te brengen complex.

De Advocaat-Generaal zet in zijn conclusie ([ECLI:NL:PHR:2018:114](#)) zijn visie over dit leerstuk uiteen. De A-G meent dat er bij vrijkomende bodembestanddelen ruimte is voor een complexbenadering, als alle tot het complex behorende zaken de desbetreffende bijzondere geschiktheid (in dit geval lucratieve bodembestanddelen) in vergelijkbare mate bezitten. De 'bijzondere geschiktheid' van het individuele perceel is dan in feite niet zo bijzonder meer in vergelijking met de overige in het complex betrokken onroerende zaken. Dat wellicht het ene perceel binnen het complex juist wel, of dieper, wordt afgegraven dan een ander vergelijkbaar perceel dat wellicht niet wordt afgegraven, is dan min of meer een toevallig gevolg van de vormgeving van het werk en niet van de eigenschappen van het perceel. Dit verschil kan worden geëgaliseerd, zodat de onteigenden aanspraak kunnen maken op een complexprijs, waarin de toeslag wegens de bijzondere geschiktheid is omgeslagen over alle gronden in het complex (voor zover die dezelfde bijzondere geschiktheid bevatten).

Het standpunt van de onteigenden, dat de toeslag moet worden bepaald op individueel perceelsniveau, deelt de A-G in dit geval dus niet. Ook het standpunt van de gemeente deelt de A-G niet, in die zin dat de complexbenadering volgens de A-G alleen geldt indien de percelen binnen het complex een vergelijkbare bijzondere geschiktheid hebben (in dit geval ging het om een vergelijkbare hoeveelheid löss). De A-G is het eens met de door de rechtbank gekozen 'gulden middenweg'. De rechtbank ging er van uit dat het complex in het onderhavige geval bestaat uit percelen grond die alle een ongeveer even grote hoeveelheid löss bevatten. Zij heeft volgens de A-G dan ook terecht geconcludeerd dat niet ter zake doet dat er door de uitvoering van het werk op het ene perceel meer löss wordt gewonnen dan op het andere.

# VAN BENTHEM & KEULEN

ADVOCATEN | NOTARIAAT

De complexbenadering gaat overigens volgens de A-G niet zover dat die complexbenadering ook van toepassing is als de bijzondere geschiktheid (in dit geval de bodemsamenstelling) tussen de percelen binnen het complex significant zou verschillen.

In zijn arresten volgt de Hoge Raad het standpunt van de A-G. Omdat de zaken verkort zijn afgedaan, houdt de motivering niet over. Uit r.o. 3.4.3 en 3.3.4 blijkt evenwel duidelijk dat de Hoge Raad het standpunt van de A-G onderschrijft.

Dit is een Legal Update van Monique Rus en Alrik Bijkerk.

Voor meer informatie:

Monique Rus  
+31 30 259 5521  
[moniquerus@vbk.nl](mailto:moniquerus@vbk.nl)

Alrik Bijkerk  
+31 30 2595549  
[alrikbijkerk@vbk.nl](mailto:alrikbijkerk@vbk.nl)