

Onteigening en het bekleemrecht: verdeel en heers!

LTB 2018/18

In de vorige bijdrage van Schenk (LTB 2018/17) is uitvoerig ingegaan op de bijzonderheden van een bij uitstek Gronings, juridisch verschijnsel; het bekleemrecht. In deze bijdrage wordt stilgestaan bij de bijzonderheden die zich voordoen bij de onteigening van onroerende zaken die zijn belast met het bekleemrecht.

In LTB 2018/17 is besproken dat bekleemrechten enkel voorkomen in de noordelijke provincies en dan met name in de provincie Groningen en dat het een eeuwigdurend zakelijk gebruiksrecht van gronden betreft. Vaak hangt met het bekleemrecht de bevoegdheid samen dat op de met het bekleemrecht belaste gronden opstallen mogen worden opgericht (bijvoorbeeld een woonhuis, schuur en beplantingen), die eigendom zijn van de gerechtigde van het bekleemrecht. De gerechtigde van het bekleemrecht wordt de beklemde meier genoemd.

De beklemde meier heeft het volledig genot van de grond. Hij is eigenaar van alle zaken die op de grond zijn gebouwd en geplant. De grond en de daarop opgerichte opstallen mogen enkel worden gebruikt ten behoeve van de overeengekomen bestemming. Voor de goede orde, dit betreft niet de planologische bestemming. Is ten aanzien van de gronden waarop het bekleemrecht rust een agrarische bestemming overeengekomen, dan mogen deze gronden en de opstallen uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van deze agrarische bestemming. Dus het op de grond aanwezige woonhuis mag uitsluitend als agrarische bedrijfswoning worden gebruikt. Het wijzigen van het gebruik kan niet zonder medewerking van de eigenaar van de grond.

Het bekleemrecht kan eindigen door de koop van de eigendom van de grond dat met het bekleemrecht is belast. Het bekleemrecht gaat dan door vermenging teniet (art. 6:161 BW). Een andere wijze waarop het bekleemrecht eindigt, is door onteigening.

Beklemrecht en onteigening

Hoewel het bekleemrecht als rechtsfiguur zelf niet meer terug te vinden is in het Burgerlijk Wetboek, staat het recht van beklemming nog wel genoemd in de Onteigeningswet. In art. 4 lid 1 Ow is het volgende bepaald:

“Wanneer op een onroerende zaak, die toebehoort aan de onteigenende partij, een recht van (...) beklemming (...) rust, kan dat recht afzonderlijk worden onteigend.”

Met andere woorden, om een perceel, dat eigendom is van bijvoorbeeld een gemeente en belast is met een be-

klemrecht, te bevrijden van dat recht, kan het bekleemrecht afzonderlijk worden onteigend.

In art. 4 lid 2 Ow is voorts bepaald:

“Overigens kan door toepassing van deze wet een zaak slechts worden bevrijd van de met betrekking tot de zaak bestaande lasten en rechten door onteigening van die zaak.”

Deze bepaling moet worden gelezen in samenhang met art. 59 lid 3 Ow, waarin is bepaald:

“In geval van onteigening van een onroerende zaak gaat door inschrijving van het vonnis de eigendom op de onteigenaar over, vrij van alle met betrekking tot de zaak bestaande lasten en rechten.”

Dat een bekleemrecht afzonderlijk kan worden onteigend, althans door onteigening kan worden beëindigd, is hiermee een gegeven.

Rechten van de beklemde meier bij onteigening

Wat betreft de rechten van de beklemde meier in het onteigeningsgeding is het bepaalde in art. 18 Ow van belang. In art. 18 lid 12 Ow is – samengevat – bepaald dat enkel de rechthebbende die in het Koninklijk Besluit is genoemd bij dagvaarding in de onteigeningsprocedure wordt betrokken. Voor een goed begrip, het Koninklijk Besluit is het sluitstuk van de administratieve fase van het onteigeningsgeding. In de administratieve fase wordt aan de ‘onteigenaar’ toestemming verleend voor de voorgenomen onteigening. De onteigeningsprocedure wordt vervolgd met de gerechtelijke fase, waarbij de onteigeningsrechter op vordering van de onteigenaar de onteigening uitsprekt en de omvang van de schade als gevolg van de onteigening (de ontneming) vaststelt. Aldus art. 18 lid 1 Ow wordt – in beginsel – dus enkel de in het Koninklijk Besluit genoemde rechthebbende gedagvaard. In beginsel, omdat art. 18 lid 3 Ow hierop een uitzondering geeft voor – voor zover hier van belang – bekleemrechten, voor zover de beklemde meier niet als rechthebbende in het Koninklijk Besluit staat genoemd. In art. 18 lid 3 Ow is het volgende bepaald:

“Bij onteigening van een onroerende zaak waarop blijkens de openbare registers (...) een bekleemrecht (...) rust, worden ook (...) de beklemde meier (...) gedagvaard.”

Kortom, naast de eigenaar van het perceel dat is belast met het bekleemrecht wordt ook de beklemde meier actief in het onteigeningsgeding betrokken.

Bovendien maakt de beklemde meier aanspraak op de schade die het gevolg is van het einde van het bekleemrecht als gevolg van de onteigening. Als het bekleemrecht afzonderlijk wordt onteigend (zie art. 4 lid 1 Ow), wordt de schade bepaald op basis van art. 40 Ow. Indien het bekleemrecht komt te vervallen vanwege de onteigening van het perceel waarop het bekleemrecht rust, dan wordt het

¹ Mr. ing. C.F. van Helvoirt is als advocaat werkzaam bij Vangoud Advocaten voor Vastgoed en Overheid te Arnhem, kees@vangoud.nl, www.vangoud.nl.

recht op vergoeding van de schade beheerst door art. 41a Ow. Art. 41a Ow verklaart artt. 40 en 41 Ow van overeenkomstige toepassing. Kortom, naast de eigenaar maakt ook de bekleemde meier als zakelijk gerechtigde aanspraak op de rechtstreekse schade die noodzakelijk wordt geleden als gevolg van het eindigen van het bekleemrecht.

Vaststelling en verdeling schade

Bij de vaststelling van de schade wordt een onderverdeling gemaakt van soorten schade, te weten: 1) vermogensschade, 2) inkomens- of financieringsschade en 3) bijkomende schades. Bij vermogensschade gaat het om de vergoeding van de werkelijke waarde van de onroerende zaak die wordt onteigend. Bij inkomensschade gaat het om de vergoeding van het verlies aan inkomsten dat wordt geleden als gevolg van de ontneming van de onroerende zaak en bij financieringsschade gaat het om de vergoeding van de mogelijk hogere kosten voor de financiering van de terugkoop van een onroerende zaak die vergelijkbaar is met de onroerende zaak die wordt onteigend. Als bijkomende schade worden bijvoorbeeld de verhuis- en inrichtingskosten vergoed.

Zowel de eigenaar als de bekleemde meier maakt (in het voorkomende geval) aanspraak op de vergoeding van inkomens-/financieringsschade en bijkomende schades. Ik laat deze schadeonderdelen hier verder onbesproken. In dit verband is met name de vaststelling van de vermogensschade interessant.

Bij het vaststellen van de werkelijke waarde van het perceel dat onderwerp van de onteigening is, geldt als uitgangspunt dat de waarde van de eigendom en de waarde van het daarop rustende bekleemrecht samen de werkelijke waarde vertegenwoordigen. Dat is – kort gezegd – de waarde van de onroerende zaak, vrij van gebruik en in onbelaste staat (zie art. 40b lid 2 Ow). De werkelijke waarde van het bekleemde perceel wordt berekend aan de hand van de opbrengsten die de eigenaar van het perceel uit zijn eigendom verkrijgt. Zie in dit verband onderdeel 2.1.7 van de conclusie van A-G Moltmaker voor het arrest van de Hoge Raad van 7 april 1993 (St. Grondeigendom Amsterdam/Amsterdam, *NJ* 1994, 47).

Wat betreft de werkelijke waarde is voorts de discussie interessant die is (en wordt) gevoerd bij een onteigening van het perceel, belast met het bekleemrecht, dat ter onteigening is aangewezen vanwege een meer lucratieve bestemming (bijvoorbeeld woningbouw) dan de tussen eigenaar en bekleemde meier overeengekomen bestemming (bijvoorbeeld agrarisch). In de regel heeft te gelden dat zonder toestemming de overeengekomen bestemming niet mag worden gewijzigd. De meerwaarde die het gevolg is van de meer lucratieve planologische bestemming komt dus niet zonder meer toe aan de bekleemde meier. Die kan immers niets met de lucratievere planologische bestemming, zonder toestemming. Met betrekking tot de verdeling van de meerwaarde tussen de eigenaar en de bekleemde meier is door de Hoge Raad herhaaldelijk een verdeling van de meerwaarde goedgevonden van 2:1, in die zin dat de bekleemde meier tweederde en de eigenaar eenderde van de meerwaarde ontvangt. Zie in dit verband HR 31 oktober 1962, *NJ* 1963, 58 (Gemeente Groningen/

Nederlandsche Hervormde Gemeente) en HR 20 december 1995, *NJ* 1996, 351 (Schiltkamp/Hoogezand-Sappemeer). In het arrest Schiltkamp/Hoogezand-Sappemeer heeft de Hoge Raad geoordeeld dat deze 'vaste regel' uitzondering leidt als aannemelijk is dat het bekleemrecht binnen afzienbare tijd door vermenging zal eindigen, doordat de bekleemde meier tegen een geringe vergoeding de eigendom van de eigenaar zal verwerven.

Belang voor de praktijk

Ik realiseer me dat deze bijdrage enkel van waarde is voor de weinigen die betrokken zijn bij onteigeningen van bekleemrechten. Wel lijkt mij deze verhandeling van waarde voor de hobbymatig geïnteresseerden in het bekleemrecht in het algemeen en de onteigening ervan in het bijzonder. Voor mijzelf was het schrijven van dit artikel in ieder geval een feestje.