

# Rechten en plichten bij aan- van kabels en leidingen



**Bijna alle grondeigenaren accepteren een zakelijk recht overeenkomst als er een kabel- of leidingentracé over hun eigendom is gepland. De alternatieve route om via de Belemmeringenwet Privaatrecht schade vergoed te krijgen wordt niet vaak bewandeld, maar is zeker te overwegen.**

*De keuze ligt tussen transactiedwang of gedoogplicht, elk met een eigen wijze van schadeloosstelling*  
Foto: iStock

**Auteur:** Minou van Dillen

Tijdens een themabijeenkomst van de FPG en de NVR over kabels en leidingen werd duidelijk dat de keuze ligt tussen transactiedwang of gedoogplicht, elk met een eigen wijze van schadeloosstelling. Normaal gesproken komt de leidinglegger met een modelovereenkomst van Tennet of de Gasunie op tafel, welke in theorie wél, maar in de praktijk vrijwel niet onderhandelbaar is.

“Het valt mij op dat het schadevergoedingsrecht bij de aanleg van kabels en leidingen tot veel negatieve publiciteit leidt”, opent rentmeester en jurist Ad van Heesbeen zijn presentatie. Hij wijst naar de krantenkop op het scherm: “LTO

staakt overleg met Tennet en Gasunie over tarieven grondgebruik”.

Ook de FPG is ontevreden over de contracten en heeft om de druk op te voeren, vorig jaar voor grondeigenaren een eigen model zakelijke recht overeenkomst voor hoogspanningsverbindingen opgesteld. De FPG stelt daarin dat een zakelijk recht overeenkomst wordt afgesloten voor bepaalde duur en dat er retributie betaald wordt.

## **Douceurtje**

Al vanuit de tijd van het Landbouwschap worden er met de leidingbeheerders collectieve afspraken gemaakt over schadevergoedingen. Uiteraard zijn de individuele grondeigenaren vrij om over

# leg

een contract te onderhandelen, maar 99 procent van hen accepteert de modelovereenkomsten, is de ervaring van Van Heesbeen.

Dat ligt volgens hem aan keuzes die door de wetgever zijn gemaakt. De grondeigenaar moet namelijk bij gedoogplicht, anders dan bij onteigeningen, zélf bewijzen hoe groot de te lijden schade is. “Bovendien kun je binnen het contract iets binnenhalen dat niet als schade wordt aangemerkt, de efficiency- en meewerkvergoedingen. Een douceurtje”, aldus Van Heesbeen.

## Transactiedwang

De wetgever wil dat leidinglegger en grondeigenaar eerst proberen om tot een zakelijk recht overkomst te komen voordat een gedoogplicht opgelegd kan worden, aldus Arjan van Delden. Hij is advocaat en partner bij La Gro Geelkerken. Dat ligt in de Belemmeringenwet Privaatrecht besloten. “Tennet en Gasunie leggen de met LTO overeengekomen modelovereenkomsten voor en dat is in de praktijk voldoende.”

De modelovereenkomsten kennen echter Algemene Bepalingen die eigenlijk niet onderhandelbaar zijn. Deze bevatten vaak wel vergaande beperkingen, zoals verboden om te beregenen, de grond zwaar te belasten of er te mogen bouwen. Daar komt bij dat als de grondeigenaar het niet eens zou zijn met het contract, de bestuursrechter dan de redelijkheid van de eisen van de grondeigenaar bij het opleggen van de gedoogplicht slechts marginaal zal toetsen. Daarmee heeft de leidinglegger een sterke positie. “Transactiedwang”, noemde Albert van Gellicum, taxateur en partner bij Steenhuijs Grondzaken BV, dit.

Voor de grondeigenaar is het ook lastig om retributie te vragen. Uit jurisprudentie blijkt namelijk dat een eigenaar die retributie niet kan afdwingen als de onderhandelingen met de leidinglegger daarop stuk lopen. De rechtbank redeneert dat bij het opleggen van

gedoogplicht geen verplichting bestaat om retributie te betalen. “Dus waarom zou de leidinglegger dan privaatrechtelijk moeten worden gedwongen om die retributie wél te betalen.”, zo vat Van Delden de uitspraak van de rechtbank samen. “Dat betekent niet dat retributie niet overeengekomen kan worden. Maar ja, it takes two to tango”.

## Is gedoogplicht beter?

Is de publiekrechtelijke route op basis van de Belemmeringenwet Privaatrecht dan een goed alternatief voor de privaatrechtelijke zakelijke overeenkomst? Volgens Guy Seelen, eveneens advocaat en partner bij La Gro Geelkerken, wel. “Mits je niet in allerlei bezwarenprocedures terecht komt, want dat is een drama”. Als de gedoogbeschikking eenmaal onherroepelijk is, kan de grondeigenaar schadevergoeding aanvragen bij de kantonrechter. Is hij ontevreden, dan kan hij naar het Hof en tenslotte naar de Hoge Raad.

Daarbij geldt het principe van *volledige* schadeloosstelling. Kosten voor juridische- en deskundige ondersteuning horen daar volgens Seelen ook bij, al moet de Hoge Raad daar nog een uitspraak over doen. Verder kan de schade worden gevorderd gedurende de hele periode dat de instandhouding van het werk moet worden geduld. Zodra dan schade blijkt, dient deze te worden vergoed.

## Daarmee heeft de leidinglegger een sterke positie

Schadeloosstelling voor vermogensschade wordt bij een opgelegde gedoogplicht ook toegekend, blijkt uit recente jurisprudentie. “De gedoogplichtige eigenaar is dus niet ook nog afhankelijk van het bestuursrechtelijke planschadeloket.”, legt Seelen uit.

De waardevermindering van een met een zakelijkrecht belast perceel is goed vast te stellen. Met een voorbeeld van een bedrijventerrein aan de Eemshaven laat taxateur Van Gellicum dit zien. De koopprijs van een vierkante meter zónder opstalrechten voor leidingen is twee maal hoger dan een vierkante meter mét opstalrechten. Want de meters met opstalrechten kunnen niet worden

bebouwd, alleen gebruikt voor een groenstrook.

## Oók toekomstschade

“Als je handtekening onder een zakelijk recht overeenkomst staat, dan neemt de rechter heel eenvoudig aan dat die handtekening inhoudt dat er van meet af aan voorzienbaar was dat je binnen de belaste strook van alles niet meer kunt doen vanwege de duldplicht die voortvloeit uit de zakelijk recht overeenkomst. Je tekent in feite voor méér dan zou voortvloeien uit de Belemmeringenwet”, waarschuwt Van Delden. Daarom adviseert hij om in een zakelijk recht overeenkomst expliciet op te nemen dat verminderde mogelijkheden bij onder andere *toekomstige planologische besluitvorming* nog niet verdisconteerd zijn in de afgesproken vergoedingen en dat daar over gesproken moet worden op het moment dat het zich voor doet.

Onder de Belemmeringenwet Privaatrecht komt waardevermindering van warme grond door de aanleg van een leiding wél voor schadevergoeding in aanmerking, blijkt uit een voorbeeld. Van een terrein langs de snelweg Ag kon door de grondeigenaar worden aangetoond dat er een bedrijventerrein was voorzien. Er was dus niet alleen sprake van agrarische waarde.

Daarbij oordeelde de rechtbank dat de verminderde verwachtingswaarde door de gedoogplicht voor een leiding volledig diende te worden vergoed.

## Goed alternatief

Hoewel de meeste grondeigenaren kiezen voor de modelovereenkomsten, is een opgelegde gedoogplicht zeker een goed alternatief. De gedoogplicht onder de Belemmeringenwet Privaatrecht leidt, mits ook daadwerkelijk gevorderd, tot volledige schadevergoeding. Ook als de schade niet voorzien was en zich in de loop van de tijd manifesteert.

Als gekozen wordt voor een zakelijk recht overeenkomst, dan zal de grondeigenaar, naast een afsluitvergoeding voor het opstalrecht, een meewerkvergoeding en een efficiency premie, kunnen overwegen om clausules voor vermogens- en toekomstschade in de overeenkomst op te nemen.

*Drs. M.R.B. van Dillen MBA is redacteur van De Landeigenaar*