Rechtbank Assen
Sector kanton, locatie Assen

Zitting d.d. 29 maart 2011
Zaak-/rolnummer: 308902 CV EXPL 11-967

CONCLUSIE VAN ANTWOORD

inzake:

Gemeente Tynaarlo,
te Vries,
gedaagde,
gemachtigde: mr P. Vos

tegen:

U. Tolner,
te Vries,
eiser,
gemachtigde: mr. J. Ringenaldus

CONCEPT

1. Gedaagde ontkent al hetgeen eiser in de inleidende dagvaarding heeft gesteld, tenzij hierna van uitdrukkelijke erkenning blijkt.

2. Gedaagde verwijst naar de ratio van de overeenkomst. Door partijen is afgesproken dat Tolner investeerde in de sporthal middels het voor zijn rekening realiseren van de uitbouw van de kantine. Daarnaast is afgesproken dat de gemeente in 2010 deze uitbreiding tegen "de taxatiewaarde" zal overnemen. Niet is bepaald om welke taxatiewaarde het gaat, maar wel dat het door een onafhankelijke derde wordt getaxeerd.

3. Van belang is te vermelden dat eiser een bedrag heeft geïnvesteerd van ca € 38.174,- Dit bedrag is afgeleid van de bouwvergunning van destijds ad € 61.269,- en de toenmalige opgave van Architectenbureau Wiechers ad € 76.348,- incl. bijkomende kosten. De bedoelde bouwvergunning zag zowel op de uitbreiding van eiser als een gelijkwaardige uitbreiding aan hetzelfde complex van een derde. Aangenomen moet worden dat de helft van deze investeringssom voor rekening van eiser is geweest.

   Eiser maakt aanspraak op betaling van maar liefst € 63.000,-- door de gemeente. Dit bedrag staat in geen enkele relatie tot de destijds gedane investering door eiser.

4. Primair stelt de gemeente zich op het standpunt dat het nooit de bedoeling is geweest van partijen om aan eiser méér te vergoeden dan de gedane investering, laat staan om op die overname geld toe te moeten leggen.
   Gelet op de oorspronkelijke bedoeling van partijen en de ratio van de overeenkomst is dat niet alleen onlogisch maar ook onredelijk. Het was immers eiser die wilde investeren en niet de gemeente die dat aan eiser vroeg.
   De investering van destijds heeft eiser ook geen € 63.000,- gekost. Daarnaast dekt de door eiser geboden vergoeding van € 2.520,- de kosten van de overname door de gemeente geenszins. Dit kan nimmer de bedoeling zijn geweest van de overeenkomst tussen partijen. In die zin moet de vordering van Tolner dan ook worden afgewezen.

5. De gemeente respecteert de overeenkomst en is bereid de uitbreiding over te nemen op basis van een redelijke taxatiewaarde.

   Vanaf 5 juni 2009 zijn partijen in gesprek over de te vergoeden waarde van de uitbreiding in 1999 en de daarmee verband houdende huurverhoging en vergoeding van kosten voor overname van die uitbreiding. Dit ter uitvoering van het bepaalde in artikel A.6. van de overeenkomst.

CONCEPT

Tussen partijen hebben diverse besprekingen plaatsgevonden en is er correspondentie over en weer gevoerd. Partijen hebben ter zake ieder een eigen deskundige ingeschakeld. Anders dan eiser stelt hebben partijen uitdrukkelijk **géén** overeenstemming bereikt over de getaxeerde waarde en de aanpassing van de huurprijs en vergoeding van kosten voor overname van die uitbreiding.

6. Voor een taxatie in de zin van deze overeenkomst komt de vrije verkeerswaarde het meest in aanmerking. Dit heeft de gemeente in de aanloop naar deze procedure ook kenbaar gemaakt aan Tolner. Tolner heeft middels zijn deskundige aangegeven te willen werken met de gecorrigeerde vervangingswaarde.

Partijen hebben gesproken over deze twee verschillende taxatiemethodieken. In de onderhavige situatie is de methodiek van de vrije verkeerswaarde – zijnde de **werkelijke waarde** in het economisch verkeer - de meest voor de hand liggend en gebruikelijk in deze. Eiser erkent dit in de dagvaarding onder Feiten bij nr. 3 feitelijk ook waar staat dat er een verbondenheid bestaat tussen de taxatiewaarde van de uitbreiding en de waarde van het gehele pand.

De gemeente heeft omwille van de onderhandelingen de voor eiser gunstigere gecorrigeerde vervangingswaarde – zijnde een meer **fictieve waarde** – eveneens willen bezien.

Aan beide methodieken afzonderlijk heeft de gemeente een berekening van de taxatie waarde en de gebruikersvergoeding gekoppeld:

- vrije verkeerswaarde als overnamesom (marktwaarde) met daarop gebaseerd een markconforme gebruiksvergoeding
- gecorrigeerde vervangingswaarde als overnamesom (fictief) met een daarop gebaseerde gebruiksvergoeding die de kosten van de overname dekt

De gehanteerde methodieken en de consequenties daarvan voor de overname en aanpassing van de huursom zijn weergegeven in **productie 1**: variant A, de vrije verkeerswaarde en **productie 2**: variant B, de gecorrigeerde vervangings-waardemethodiek.

De gemeente heeft zich bij productie 2 voor de het bepalen van de vrije verkeerswaarde gebaseerd op marktconforme uitgangspunten zoals die gelden in het maatschappelijk verkeer.
De gemeente heeft zich bij productie 1 voor de het bepalen van de gecorrigeerde vervangingswaarde gebaseerd op de afschrijvingsperiode van 25 jaren zoals die is weergegeven in de overeenkomst.

CONCEPT

7. De gemeente heeft in het kader van dit minnelijk overleg ter zake de overnamesom en de aanpassing van de huurprijs van de uitbreiding, aan eiser *één voorstel* gedaan omtrent de te hanteren taxatiemethode en de daarmee onlosmakelijk verbonden aanpassing van de huurprijs en vergoeding van kosten voor overname.
Wat gedaagde tracht te doen is het aanbod op onderdelen aanvaarden, namelijk wel de gecorrigeerde vervangingswaarde en kosten voor overname, maar niet de verhoging van de huurprijs die daar bij hoort. Het voorstel is door eiser niet in zijn geheel aanvaard en derhalve is er ook geen overeenstemming bereikt over de overnamesom en de aanpassing van de huurprijs.

8. Terzijde wordt nog opgemerkt dat de WOZ waarde van de uitbreiding uit 1999 in dezen niet relevant is en geheel los staat van de waardebepaling voor de overname. De Wet WOZ Artikel 17 lid 3 bepaalt dat voor niet-woningen (bedrijven, scholen, etc.) de waarde dient te worden bepaald op basis van de economische waarde (marktwaarde) en op de gecorrigeerde vervangingswaarde (GVW). De hoogste waarde dient als grondslag voor belastingheffing te worden gehanteerd. Normaliter liggen beide waarden dichter bij elkaar dan in casu hetgeen onderstreept dat binnen het eerder gedane aanbod coulant is gerekend ten gunste van eiser.

9. Partijen verschillen van mening over de afschrijvingstermijnen. In de overeenkomst is onder A.5. met betrekking tot de onderhavige uitbreiding van de kantine een afschrijvingstermijn van 25 jaar overeengekomen. Voor de verbouwing een afschrijvingstermijn van 30 jaar. Vanwege deze twee verschillend gehanteerde afschrijvingsperioden en uit coulance jegens eisers heeft de gemeente altijd gerekend met een afschrijvingstermijn van 30 jaren. Dit is in het voordeel van eiser. (Lagere afschrijving per jaar geeft een hogere waarde)

   Deze afschrijvingsperiode is ingegaan bij start van de overeenkomst en gaat niet pas in nadat de gemeente de uitbreiding van Tolner heeft overgenomen. Er zijn derhalve reeds tien jaren verstreken van deze termijn. De gemeente rekent niet met een afschrijvingsperiode van 10 jaar maar met een periode van 30 jaar zoals ook blijkt uit de methodiek als weergegeven in **productie 1**.

   Dat de gemeente een restwaarde heeft gehanteerd is op te maken uit **productie 1**.

10. De gemeente blijft bereid om op basis van variant A dan wel variant B tot een vergelijk met Tolner te komen. Het kan echter niet zo zijn – zoals Tolner thans beoogt – dat hij de voordelen van de beide waarden wil combineren. Daarvoor bestaat vanuit de optiek van taxatieleer geen plaats.

CONCEPT

11. Indien partijen niet langs de weg van variant A dan wel variant B tot een vergelijk kunnen komen, houdt de gemeente vast aan het overeengekomene in de overeenkomst, namelijk dat één onafhankelijke derde de waarde zal bepalen. Gedaagde verzoekt de Rechtbank dan ook daartoe een deskundige aan te wijzen.

12. Op basis van het vorenstaande kan de vordering van eiser tot betaling van € 63.000,- dan ook niet worden toegewezen, nu dit in strijd is met de bedoeling van partijen ten tijde van de overeenkomst. Datzelfde geldt voor de verklaring voor recht dat eiser slechts een jaarlijkse huurverhoging van € 2.520,- zou behoeven te betalen.

13. Met de afwijzing van de hoofdvorderingen dient ook de vordering ter zake van de buiten gerechtelijke kosten te worden afgewezen.

14. Subsidiair betwist gedaagde dat voor een bedrag van € 874,75 aan buiten gerechtelijke kosten zouden zijn verricht. Door de gemachtigde van eiser is slechts een enkele brief gezonden voorafgaand aan de procedure. Dit betreft duidelijk werkzaamheden ter abstructie van de zaak, welke niet als buiten gerechtelijk kunnen worden gekwalificeerd. Bovendien kunnen die summiere werkzaamheden de dubbele redelijkheidstoets niet doorstaan.

15. Gedaagde biedt aan al haar stellingen te bewijzen door alle middelen rechtens, meer speciaal tot het horen van getuigen, doch zonder aanvaarding van enige bewijslast die niet op grond van de wet en/of jurisprudentie op haar rust.

MET CONCLUSIE:

eiser in zijn vorderingen niet-ontvankelijk te verklaren, althans hem deze te ontzeggen als ongegrond en/of onbewezen.

Gemachtigde

CONCEPT