

TBR 2012/3

De Ontheingingswet in de praktijk

Verslag van het onderzoek en het seminar ter gelegenheid van het vierde lustrum van de Vereniging van Ontheingingsadvocaten

mr. G.J.M. de Jager, mr. J.J. Hoekstra ^[1]

1. Inleiding

De Vereniging van Ontheingingsadvocaten (de 'VOA') bestond vorig jaar twintig jaar. ^[2] Dit vierde lustrum vormde voor het bestuur van de VOA aanleiding om een lustrumcommissie in het leven te roepen, die de eervolle taak kreeg een seminar te organiseren ter gelegenheid van het lustrum. ^[3] Het seminar vond plaats op 3 november 2011 in het Stadskeel Oudaen aan de Oudegracht te Utrecht.

Het onderwerp van het seminar betrof 'De Ontheingingswet in de praktijk', meer in het bijzonder de praktische toepassing van diverse procedurele aspecten van de Ontheingingswet. In de maanden voorafgaande aan het seminar heeft de lustrumcommissie professionele beoefenaars van het ontheingingsrecht ondervraagd over zowel de administratieve als de gerechtelijke fase van de ontheingingsprocedure. Ondervraagd zijn allereerst enkele 'ontheingenaars', te weten ProRail, het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie / Dienst Landelijk Gebied, het Ministerie van Infrastructuur en Milieu / Rijkswaterstaat, de provincies Limburg, Noord-Holland en Zuid-Holland en de gemeenten Amersfoort, Den Haag en Utrecht. Daarnaast zijn vertegenwoordigers van de Kroon en leden van de ontheingingskamers van enkele rechtbanken geïnterviewd. Voorts heeft de lustrumcommissie interviews afgenomen bij de rentmeesterskantoren Gloudemans en Overwater, en een viertal voorzitters van (vaste) deskundigencommissies van een aantal rechtbanken.

Tijdens het seminar heeft de lustrumcommissie de resultaten van haar praktijkonderzoek gepresenteerd, waarna door een panel van deskundigen en de aanwezigen (leden van de VOA en genodigden, waaronder de geïnterviewden) - aan de hand van stellingen - werd gediscussieerd. ^[4] Zulks geschiedde in twee blokken: het gedeelte voor de pauze werd gewijd aan de administratieve fase, het gedeelte na de pauze aan de gerechtelijke fase. De dag werd uiteraard afgesloten met een feestelijke borrel. Dit artikel behelst een weergave van de belangrijkste conclusies uit het door de lustrumcommissie uitgevoerde praktijkonderzoek en een beknopte selectie uit de paneldiscussies aan de hand van de stellingen.

2. Administratieve fase

2.1 Resultaten onderzoek

De lustrumcommissie heeft voor de administratieve fase met vertegenwoordigers van de Kroon, ontheingenaars en rentmeesters gesproken. Gesproken is over de diverse onderdelen uit de administratieve procedure. De resultaten uit deze gesprekken zullen hierna worden toegelicht.

2.1.1 Voorbereiding van het verzoek

Het eerste onderwerp van de vragenlijst voor de administratieve fase was de voorbereiding van het verzoek tot het nemen van een Koninklijk Besluit tot ontheinging. De geïnterviewden is de vraag voorgelegd hoe dit verzoek tot ontheinging wordt voorbereid en op welk moment zij met de voorbereiding beginnen. Uit de antwoorden blijkt een divers beeld. Elke ontheingenaar heeft zijn eigen moment waarop met de voorbereiding wordt begonnen. Het moment waarop de voorbereiding start is bovendien afhankelijk van de te gebruiken titel uit de Ontheingingswet. Over het algemeen geldt wel dat de administratieve ontheingingsprocedure pas wordt voorbereid en aangevangen als er in ieder geval enige zekerheid is dat het tracébesluit (titel IIa) dan wel het bestemmings- of inpassingsplan (titel IV) de eindstreep zal halen. Ontheingenaars die titel IIa ten grondslag leggen aan de ontheinging beginnen door de bank genomen eerder met de voorbereiding, maar zorgen er tegelijkertijd wel voor dat het Koninklijk Besluit tot ontheinging pas genomen wordt als de bezwaren tegen het tracébesluit in rechte zijn beoordeeld. Zij willen zo voorkomen dat de ontheingingsrechter de bezwaren tegen het tracébesluit moet beoordelen in de ontheingingsprocedure.

Een ander belangrijk punt betreft de wijze van voorbereiding van het verzoek tot ontheinging. De wet bepaalt niet dat op de voorbereiding van het verzoek - anders dan de procedure bij de Kroon zelf - de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (UOV) van toepassing is of moet worden verklaard. Het staat ontheingenaars uiteraard wel vrij daarvoor te kiezen. Uit de interviews bleek dat veel van de ontheingenaars echter niet kiezen voor toepassing van de UOV. Die ontheingenaars die er wel voor kiezen, krijgen te maken met veel discussie in commissie- en raadsvergaderingen. De rentmeesters constateren in de praktijk tegelijkertijd dat een deugdelijke voorbereiding van het verzoek tot ontheinging ervoor zorgt dat veel bezwaren van eigenaren tegen de ontheingingen worden weggenomen en dat minder eigenaren zienswijzen indienen in de Kroonprocedure. Dit zorgt voor een sneller verloop van de administratieve en gerechtelijke ontheingingsprocedure. Opvallend was ook dat gemeenteraden in de Randstad aanzienlijk minder discussie voeren over het voornemen van colleges tot het doen van een verzoek tot ontheinging dan gemeenteraden daarbuiten.

De provinciale ontheingenaars gaven aan dat de ontheingingsprocedure op grond van titel IV ten behoeve van een inpassingsplan slecht werkbaar is. De wet verlangt dat het verzoek tot ontheinging gedaan wordt door Provinciale Staten. Provinciale Staten vergaderen in de regel minder dan gemeenteraden. Indien Provinciale Staten een aanpassing verlangen van een verzoek tot ontheinging betekent dat dat er grote vertraging wordt opgelopen. Immers, het volgende moment waarop Provinciale Staten kunnen instemmen met het indienen van het verzoek is enkele maanden later gelegen. Het grote verschil met de situatie onder titel IIa waar de bevoegdheid tot het indienen van een verzoek veelal gemandateerd is, wordt als niet gerechtvaardigd beschouwd.

2.1.2 Procedure Kroon

Een volgend onderwerp in de interviews betrof de procedure bij de Kroon en de inhoudelijke toets die de Kroon uitvoert.

Daarbij is allereerst aan de orde gekomen het feit dat de Kroon niet één geheel is. Titel IIa ontheingingen worden behandeld door de Corporate Dienst van het voormalige ministerie van Verkeer en Waterstaat te Utrecht en titel IV ontheingingen door het voormalige ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu. Met de samenvoeging van beide ministeries zal de Kroon onder een dak komen. Aan de geïnterviewden is de vraag voorgelegd of hen duidelijk is wat de beide 'Kronen' van hen verlangen bij het indienen van een verzoek tot ontheinging. De geïnterviewden gaven aan dat de Kroon de laatste jaren heeft geïnvesteerd in het duidelijk maken van de eisen die worden gesteld aan een verzoek

tot onteigening. Zo is er voor titel IV onteigeningen een nieuwe checklist gekomen. Voor titel II en titel IIa is er een leidraad. Geïnterviewden gaven aan dat deze documenten hun voldoende duidelijkheid bieden.

Het feit dat de Kroon bij titel IV onteigeningen partijen niet in elkaars aanwezigheid hoort over de ingediende zienswijzen, achtten de onteigenaars niet juist. De onteigenaars konden voorbeelden geven van zaken waarin het gebrek aan (directe) hoor en wederhoor leidde tot uitkomsten die in strijd met de werkelijkheid waren (met name bij zelfrealisatieverweren). De Kroon gaf in het interview aan dat op dit moment intern wordt overwogen ook bij titel IV onteigeningen een hoorzitting in aanwezigheid van alle betrokken partijen te houden.

Onteigenaars en rentmeesters hadden ook kritiek op de Kroon waar het betreft de inhoudelijke beoordeling van de verzoeken. De toets van de Kroon met betrekking tot het gevoerde minnelijk overleg wordt als te strikt ervaren. De Kroon verlangt volgens de onteigenaars en rentmeesters teveel in de vorm van schriftelijke aanbiedingen en een logboek van gevoerde onderhandelingen. De Kroon gaf in algemene zin aan dat een schriftelijk bod de rechtszekerheid dient. Verder blijkt uit de praktijk dat bij titel IIa onteigeningen het minnelijk overleg niet altijd even goed verloopt en dat er om die reden alle redenen is kritisch te zijn. Er moet, aldus de Kroon, bij titel IIa onteigeningen altijd een schriftelijk aanbod aan de eigenaar gedaan zijn. Bij titel IV onteigeningen is het ontbreken van een schriftelijk aanbod geen reden voor onthouding van goedkeuring, mits er aantoonbaar is onderhandeld. De onteigenaars gaven aan dat zij - vanwege deze houding van de Kroon - ervoor kiezen altijd een schriftelijk aanbod aan de eigenaren te doen, ook al dient dat in hun ogen niet altijd een doel.

Ten aanzien van de inhoudelijke afweging gaven alle geïnterviewden aan dat de toets van verzoeken tot titel IIa onteigeningen strikter is dan de toets bij titel IV onteigeningen. Titel IIa onteigeningen hebben meer een ambtshalve insteek die leidt tot een zelfstandig oordeel van de Kroon, daar waar titel IV onteigeningen al een vergaande toets hebben gehad voorafgaand aan het verzoek tot onteigening. De enige uitzondering, zo gaf de Kroon aan, zijn zienswijzen met zelfrealisatieverweren en verweren die ertoe strekken dat een onteigening onredelijk bezwarend is. In de praktijk blijkt, aldus de Kroon, dat haar bemoeienissen in sommige gevallen tot gevolg hebben dat verzoeken tot titel IV onteigeningen nog aangepast worden.

Diverse geïnterviewden gaven aan dat zij de overwegingen van de Kroon niet altijd voldoende toegesneden vinden op de situatie die voorligt. Er wordt teveel gewerkt met standaardoverwegingen. De Kroon bestreed dat. Het is juist dat gebruik wordt gemaakt van standaardoverwegingen, maar er wordt altijd een op de situatie toegesneden extra overweging opgenomen om een zienswijze gegrond of ongegrond te bevinden. Uit de interviews rees nog de vraag of de Kroon wel voldoende kennis in huis heeft om ingewikkelde civiele kwesties te beoordelen.

Ten aanzien van het advies dat de Afdeling wetgeving van de Raad van State geeft, kwam tot slot zowel bij het interview van de onteigenaars als bij het interview van de rentmeesters de vraag of deze afdeling de onteigeningsstukken eigenlijk wel leest.

2.1.3 Titel IIa versus titel IV

Aan de geïnterviewden is de vraag voorgelegd of zij de procedurele verschillen tussen titel IIa en titel IV terecht vinden. Over het algemeen werd dat verschil niet meer gerechtvaardigd geacht. Beide titels kunnen onder huidig recht veelal gebruikt worden om hetzelfde doel te bereiken. In zoverre zou het onderscheid kunnen komen te vervallen, waarbij bij onteigenaars een voorkeur bestaat om de procedure naar het titel IIa model in te richten.^[5] De Kroon gaf aan dat titel IIa al sinds oudsher bestaat. Titel IV is een groeiproduct van jaren. Als zodanig zijn zij verschillend en dienen ze ook een ander doel. De Kroon zag de huidige situatie, zijnde de wijzigingen op grond van de Crisis- en herstelwet, als een overgangssituatie. Tegelijkertijd geldt wel dat bij de laatste wetwijziging de koppeling tussen onteigening en planologie bij titel IV is gebleven. Zolang de wetgever dat van belang blijft vinden, zag de Kroon een samenvoeging niet plaatsvinden.

2.1.4 Gevolgen van de Crisis- en herstelwet

Aan de geïnterviewden is vervolgens de vraag voorgelegd of zij de wijzigingen die bij de inwerkingtreding van de Crisis- en herstelwet in de Onteigeningswet tot stand zijn gekomen als positief ervaren.

Onteigenaars en rentmeesters zagen het ontbreken van een termijn in de wet die ertoe strekt dat de Kroon verplicht is om binnen een bepaalde tijd het verzoek tot onteigening ter inzage te leggen, als een groot gebrek. De Kroon zou daarmee tijd kopen. Tegelijkertijd was er bij onteigenaars en rentmeesters begrip voor het feit dat de Kroon moet werken met een kleine bezetting. Sneller werken leidt tot kwaliteitsverlies en dat is niet wenselijk. De idee van de onteigenaars dat de procedure bij titel IIa sneller doorlopen wordt dan de procedure bij titel IV deelde de Kroon niet. De Kroon zag geen verschil in doorlooptijden. De Kroon zag wel een piek in het werk in de jaren 2010 en 2011.

De Kroon vond de verruiming in titel IIa die ertoe strekt dat ook onteigening mogelijk is van percelen die niet onder het tracébesluit vallen, maar toch nodig zijn voor de ontwikkeling, als een belangrijk winstpunt.

De rentmeesters achtten het wegvallen van de UOV in de fase voorafgaand aan de Kroonprocedure een groot gemis. Er is geen zeefwerking meer op gemeentelijk niveau. Omdat eigenaren op gemeentelijk niveau hun bezwaren en onduidelijkheden niet meer kenbaar kunnen maken, zijn zij wel gedwongen bij de Kroon een zienswijze in te dienen en dat leidt weer tot werkdruk bij de Kroon en dus een langere procedure.

2.1.5 Veel voorkomende fouten

Voorgelegd is ook de vraag of er bepaalde fouten zijn die veel voorkomen. Geïnterviewden benoemden de klassieke fout dat er over minder onderhandeld wordt dan waarvoor onteigening wordt gevraagd. Dit leidt tot goedkeuring voor het mindere en derhalve niet waarvoor titel wordt gevraagd. Onderhandelen over meer dan waarvoor titel wordt gevraagd, kan eveneens tot onthouding van goedkeuring leiden. De Kroon zag bij titel IIa onteigeningen soms te weinig minnelijk overleg. De Kroon gaf verder aan regelmatig fouten in tekeningen en zakelijke beschrijvingen tegen te komen en zag op dit punt soms te weinig lerend vermogen bij adviesbureaus. De onteigenaars en rentmeesters gaven aan publicatiefouten tegen te komen bij de terinzagelegging van het verzoek en/of het Koninklijk Besluit.

2.1.6 Suggesties ter verbetering

Aan de geïnterviewden is de vraag voorgelegd wat zij in algemene zin verbeterd willen zien aan de (toepassing van de)

Onteigeningswet, zulks niet beperkt tot de administratieve fase. De volgende suggesties ter verbetering komen naar voren.

- het vastleggen van een wettelijke termijn waarbinnen een gedaan verzoek tot onteigening door de Kroon moet worden gepubliceerd;
- het openstellen van rechtsmiddelen ten behoeve van onteigenaars tegen een Koninklijk Besluit waarin het verzoek wordt afgewezen;
- het openstellen van hoger beroep tegen het vonnis tot schadeloosstelling;
- minnelijk overleg en onteigeningsprocedure gelijktijdig laten lopen, derhalve niet meer als voorwaarde voor goedkeuring door de Kroon;
- striktere handhaving van de termijnen in zowel administratieve als gerechtelijke fase (waarover later in dit artikel meer).

2.1.7 Noodzaak tot volledige herziening van de Onteigeningswet

Een noodzaak tot volledige herziening van de Onteigeningswet zag geen van de geïnterviewden. Wel werd opgeworpen dat geïnvesteerd moet worden in een betere leesbaarheid en logischer opbouw van de wet. Breed gedragen werd ook de vrees dat bij een herziening van de Onteigeningswet de wetgever zal opteren voor een Awb-gestuurd model, waarin de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zal gaan oordelen over de onteigening en de hoogte van de schadeloosstelling. De geïnterviewden zagen dat als een ongewenste ontwikkeling.

De Kroon gaf aan dat de herziening van de Onteigeningswet vooralsnog niet aan de orde is. Er is bij de vertegenwoordigers van de Kroon geen wens de Onteigeningswet fundamenteel te herzien.

2.2 Paneldiscussie

Na de presentatie van deze onderzoeksresultaten is onder leiding van mr. E.W.J. de Groot (advocaat te Breda) een paneldiscussie gehouden over enkele stellingen. De aanwezigen hebben over deze stellingen voorafgaand aan het seminar hun stem kunnen uitbrengen.

Stelling 1 De vertraging in de administratieve fase is te wijten aan de onteigenaar, niet aan de Kroon

Het merendeel van de aanwezigen was het oneens met deze stelling. De panelleden mr. C.M.E. Verhaegh (advocaat te Den Haag), mr. S. Berns KRMT (Gloudemans) en mr. A.H.C.M. Beckers (senior-jurist vastgoed provincie Limburg) gaven aan dat de waarheid ergens in het midden ligt. De panelleden constateerden dat de vertraging soms te wijten is aan de onteigenaars, omdat verzoeken niet compleet worden overgelegd aan de Kroon. Tegelijkertijd werd ook geconstateerd dat de Kroon veel tijd neemt om verzoeken te completeren en zodra de verzoeken gereed zijn voor terinzagelegging daar lang mee wacht. Ook de aanwezigen gaven aan zich in dat beeld te herkennen. Mr. Beckers gaf ten aanzien van dit laatste punt nog aan dat hij het onbegrijpelijk vindt dat de wetgever in 2010 niet enkel heeft gekozen voor een verkorting van de termijn van goedkeuring bij titel IV. Dan hadden we de huidige, soms frustrerende situatie niet gehad.

Stelling 2 De Kroon stelt te hoge eisen aan het minnelijk overleg, zijn toets is ten onrechte strenger dan de toets ex artikel 17 Onteigeningswet door de onteigeningsrechter

In grote meerderheid waren de aanwezigen het vooraf oneens met deze stelling. De panelleden onderschreven het belang van toets naar het minnelijk overleg. Mr. Berns gaf aan moeite te hebben met de uitdrukkelijke wens c.q. eis van de Kroon dat een schriftelijk bod is gedaan. In de praktijk wordt er om die reden dan maar een bod gedaan, maar een dergelijk bod maakt over het algemeen meer kapot dan dat het goed doet. Waar partijen eerst nog vertrouwelijk spraken, formaliseert het schriftelijk bod de verhoudingen en kan het averechts werken. De eis dat er een schriftelijk bod moet worden gedaan moet dan ook vervallen. Mr. Verhaegh, veelal optredend voor onteigenden, gaf aan dat een toets in de administratieve fase naar het minnelijk overleg van wezenlijk belang is en dat die - soms vergaande - toets dan ook terecht is.

Naar aanleiding van deze opmerkingen ontstond onder de aanwezigen een discussie over de vraag of het wel gelukkig is dat de Kroon toetst of voldoende aannemelijk is dat het te onteigenen niet minnelijk verworven zal kunnen worden. Deze discussie werd aangezwengeld door mr. B.S. ten Kate (advocaat te Arnhem) daarbij met raad en daad bijgestaan door mr. H.J.M. van Mierlo (voorzitter deskundigencommissie Rechtbank 's-Gravenhage en advocaat te Breda). De discussie leidde uiteindelijk tot de spontaan geformuleerde stelling dat het toetsen van de onderhandelingen niet thuis hoort in de administratieve fase van de onteigeningsprocedure. Deze stelling werd door de aanwezigen in grote meerderheid ondersteund. Argumenten die daarbij werden gebruikt waren:

- Artikel 17 Ow ziet enkel op de gerechtelijke fase en niet op de administratieve fase. Dat de Kroon toch de onderhandelingen toetst is een beleidskeuze die eenvoudig gewijzigd kan worden;
- Door enerzijds te spreken over een noodzaak tot onteigening en anderzijds slechts te toetsen of aannemelijk is dat niet minnelijk verworven kan worden wordt veel onbegrip en verontwaardiging bij eigenaren gekweekt;
- Onduidelijk is hoe moet worden omgegaan met een eigenaar die zich primair op zelfrealisatie en subsidiair op 'onvoldoende onderhandelen' beroept;
- De toetsing aan het onderhandelingscriterium leidt tot buitengewoon veel beroepen die maar zelden tot resultaat leiden.

Stelling 3 Het is onaanvaardbaar dat bij titel IV onteigening geen hoorzitting wordt gehouden in aanwezigheid van alle betrokken partijen

Achteneveertig van de aanwezigen waren het vooraf eens met deze stelling, 19 het daarmee oneens. Alle panelleden onderschreven - om verschillende redenen - het belang van het houden van een hoorzitting, zij het dat niet ieder panellid dat per se noodzakelijk vond. De aanwezigen waren het na de paneldiscussie in overwegende mate eens met deze stelling. Een enkeling gaf aan dat het gebruik van het woord 'onaanvaardbaar' te verstrekkend was. Een kleine aanpassing van de stelling dat het *ongewens*t is dat bij titel IV geen hoorzitting wordt gehouden, maakte dat de aanwezigen de stelling onderschreven. Mr. J.E.F.M. den Drijver-van Rijckevorsel deelde met de zaal haar ervaringen bij de behandeling van planschadeverzoeken in haar eerste baan bij de Stichting adviserende bestuursrechtspraak. Toentertijd was het gebruik om partijen los van elkaar te horen. Zij achtte dat zeer onwenselijk en heeft er ook voor gezorgd dat dat veranderde. Mr. E.W.J. de Groot gaf de aanwezigen nog mee dat zijn ervaring is dat de Kroon op een verzoek tot het in één hoorzitting horen van partijen, ook bij titel IV positief beslist. De Kroon heeft echter te maken met een dermate kleine bezetting dat er slechts een keer per week hoorzittingen gehouden kunnen worden met alle vertraging van dien.

2.3 Reactie en toelichting ministerie van Infrastructuur en Milieu

De heer drs. H.W. van Sandick van het ministerie van Infrastructuur en Milieu gaf vervolgens, op persoonlijke titel, een inzicht in de ontwikkelingen met betrekking tot de Onteigeningswet binnen het ministerie. Hij gaf aan dat het ministerie werkt aan een nieuwe Omgevingswet, waarin veel van de wetgeving op het gebied van het ruimtelijk bestuursrecht, milieurecht en daaraan aanverwante rechtsgebieden op zullen gaan. Als een van die aanverwante rechtsgebieden wordt het grondbeleid en dus ook de Wet voorkeursrecht gemeenten en de Onteigeningswet gezien. Onteigening zou dan een hoofdstuk in deze wet kunnen worden. Het ministerie is voornemens een eerste wetsvoorstel in april 2012 voor advies aan de Raad van State te sturen en later dat jaar aan de Tweede Kamer.

Verder besteedde hij aandacht aan de voorgenomen wetgeving met betrekking tot schadevergoeding en nadeelcompensatie. De bedoeling is deze schadebepalingen, waaronder mogelijk ook de bepalingen uit de Onteigeningswet met betrekking tot de schadeloosstelling op te laten gaan in deze nieuwe wetgeving. Overigens is die wetgeving voorzien als aanvulling op de Algemene wet bestuursrecht, hetgeen aan mr. Van Mierlo de opmerking ontlokte dat het onwenselijk zou zijn dat het ministerie de bepaling van de hoogte van de schadeloosstelling aan de bestuursrechter zou overlaten.

3. Gerechtelijke fase

3.1 Resultaten onderzoek

De lustrumcommissie heeft voor de gerechtelijke fase dezelfde groep van professionele beoefenaars als voor de administratieve fase ondervraagd, met dien verstande dat aan de vertegenwoordigers van de Kroon (logischerwijs) geen vragen over de gerechtelijke fase zijn gesteld. Daarnaast zijn, anders dan voor de administratieve fase, voor de gerechtelijke fase ook enkele leden van Onteigeningskamers van rechtbanken en de voorzitters^[6] van de deskundigencommissies van enkele rechtbanken geïnterviewd. Wij noemen de laatstgenoemden hierna 'deskundigen', niet te verwarren met de (ook aan bod komende) 'partijdeskundigen'.^[7]

3.1.1 Rolregime

Het eerste onderwerp van de vragenlijst was het rolregime. Het onteigeningsrecht kent een van het burgerlijk procesrecht afwijkend rolregime.^[8] Een bekend voorbeeld daarvan is de korte termijn waarbinnen de gedaagde op grond van artikel 24 lid 2 Ow moet concluderen voor antwoord: twee in plaats van zes weken. De lustrumcommissie heeft aan geïnterviewden gevraagd of zij menen dat rechtbanken zich houden aan voormeld afwijkend rolregime. Uit het onderzoek volgt dat de rechtbanken die regelmatig met onteigeningen hebben te maken (genoemd werden Amsterdam, Den Haag, Rotterdam en Utrecht) de termijnen uit de Onteigeningswet volgen. Rechtbanken, die zich minder vaak het onteigeningsrecht bezighouden, hanteren daarentegen nog wel eens een 'ad hoc' rolregime. Overigens merken zowel deskundigen als onteigenaars op dat de kwaliteit van de griffie bepalend is voor een goed verloop van de gerechtelijke onteigeningsprocedure, en dat die kwaliteit sterk wisselt van rechtbank tot rechtbank.

3.1.2 Informatievoorziening deskundigen, voorafgaande aan descente

Geïnterviewden is vervolgens de vraag voorgelegd of het wenselijk wordt geacht om voorafgaande aan de descente deskundigen van informatie te voorzien. Sommige rechters meenden dat zulks meerwaarde heeft uit een oogpunt van versnelling van de procedure. De meerderheid van deskundigen gaf aan liever 'als onbeschreven blad' de descente in te gaan (voor de beeldvorming vooraf hebben zij genoeg aan de dagvaarding en (eventueel) een planklaar); een enkele deskundige geeft aan van te voren liever wat uitgebreider te worden geïnformeerd. De deskundigen benadrukten allen dat de descente toch vooral informatief van aard is, zodat het op voorhand toezenden van standpunten over de schadeloosstelling als onwenselijk wordt gezien. Bovendien komt het volgens deskundigen nog wel eens voor dat een descente niet doorgaat omdat onteigenaar en onteigende op het laatste moment minnelijke overeenstemming hebben bereikt. Wanneer deskundigen zich dan - aan de hand van toegezonden informatie - op de descente hebben voorbereid, brengt dit onnodige kosten met zich. De onteigenaars en de rentmeesters zien geen meerwaarde in het voorafgaande aan de descente deskundigen voorzien van (veel) informatie.

3.1.3 Termijnbewaking

Het volgende, veel besproken onderwerp betrof de termijnbewaking in de periode tussen onteigeningsvonnis en schadeloosstellingsvonnis: hoe vindt deze plaats? Breed gedragen is de opvatting dat (grote) discrepantie bestaat tussen wet en praktijk. Artikel 34 Ow bepaalt dat het deskundigenrapport binnen zes maanden na descente of het einde van de termijn voor het verstrekken van inlichtingen, ter griffie moet worden gedeponneerd. Van deze termijn kan de rechter-commissaris eenmaal uitstel verlenen. Het bepaalde in artikel 34 Ow wordt zelden in acht genomen: procedures waarin men een jaar op het concept-deskundigenrapport en (soms) twee jaar op het definitieve deskundigenrapport wacht, zijn geen zeldzaamheid. De rechters gaven aan dat vertragingen veelal aan deskundigen en partijen zelf (in willekeurige volgorde) zijn te wijten. De rechters stelden dienaangaande, dat zij (via de rechter-commissaris) bereid zijn om, als een partij daar om vraagt, deskundigen of een der partijen 'aan te sporen'. Deskundigen gaven aan dat zij vaak afhankelijk zijn van de snelheid waarmee partijen de verlangde stukken aanleveren. Een enkele deskundige gaf expliciet aan dat naar zijn mening de rechter-commissaris (ook ongevraagd) de termijnen beter moet bewaken, in het bijzonder wanneer het gaat om een bedrijfverplaatsing (de onteigende moet dan binnen een redelijke termijn weten waar hij aan toe is). In de ogen van deze deskundige doet alleen de Rechtbank Den Haag dat op genoegzame wijze. De onteigenaars zijn voor wat betreft de beantwoording van deze vraag in twee kampen te verdelen: sommige onteigenaars hebben geen bezwaar tegen langdurige (schadeloosstellings)procedure, andere onteigenaars waren van mening dat de rechtbanken de termijnen beter moeten bewaken en dat als deskundigen door volle agenda's niet toekomen aan het opstellen van deskundigenrapporten, alsdan andere deskundigen moeten worden benoemd.

3.1.4 Aanpassen concept-deskundigenrapport naar aanleiding van opmerkingen partijen

De volgende vraag luidde als volgt: passen deskundigen hun concept-deskundigenrapport naar aanleiding van het commentaar van partijen regelmatig aan? De onteigenaars beantwoordden deze vraag vrijwel unaniem ontkennend. Deskundigen zelf gaven aan hun concept-deskundigenrapporten regelmatig aan te passen op kleinere onderdelen (kennelijke verschrijvingen, onjuiste feitelijkheden of kleinere bijkomende schadecomponenten) en toch vooral niet 'voor hun concept vensten te gaan liggen.' Tegelijkertijd gaven deskundigen echter aan dat zij de grondslag van hun rapport zelden wijzigden. De rechters hebben aangegeven dat deskundigen in hun definitief rapport vaak uitgebreid ingaan op de

reacties van partijen op het concept.

3.1.5 Pleidooi

De volgende vraag had betrekking op het pleidooi, naar aanleiding van het definitieve deskundigenrapport. Breed gedragen is de opvatting dat het pleidooi, alhoewel dit (haast) standaard plaats heeft, lang niet altijd toegevoegde waarde heeft. In het verleden daarvan is aan geïnterviewden (vooral rechters en deskundigen) de vraag voorgelegd of zij het wenselijk vinden dat partijen voorafgaande aan het pleidooi aan deskundigen hun pleitnotitie toezenden. De rechters waren in meerderheid de mening toegedaan dat dit praktisch is: dit voorkomt schorsingen tijdens de zitting. Deskundigen reageerden tweeledig op deze vraag: aan de ene kant vindt men het voor (de levendigheid van) het debat tijdens pleidooi wel jammer als men van te voren in het bezit is van de pleitnotities, aan de andere kant wordt onderkend dat dit efficiënt is en schorsingen voorkomt.

3.1.6 Vaststelling schadeloosstelling door rechtbank

Vervolgens is de vraag voorgelegd of - in de beleving van sommigen - de rechtbank 'klakkeloos' de opvattingen van deskundigen uit het (definitief) deskundigenrapport volgt, of dat de rechtbank zelfstandig de schadeloosstelling vaststelt.^[9] Deskundigen, allereerst, constateren dat zij vaak worden gevolgd, maar niet 'klakkeloos'. Deskundigen zien zelfs een tendens waarin de rechtbank steeds minder vaak 'klakkeloos' deskundigen volgt en hun rapporten kritischer (dan voorheen) door de rechtbank worden bezien. De rechters stellen dat zij wel vaak het advies van deskundigen volgen doch zeker niet 'klakkeloos'. Indien nodig worden kritische vragen gesteld of zelfs nader advies bevolen. In de optiek van de onteigenaars zijn rechtbanken daarentegen niet altijd kritisch genoeg. Zij zijn niet altijd tevreden met de motivering van de vonnissen, zo volgt uit het onderzoek.

3.1.7 Kosten van juridische en deskundigenbijstand

De lustrumcommissie heeft een drietal vragen voorgelegd, dat verband houdt met artikel 50 Ow^[10]: hoe wordt in de praktijk omgegaan met de vergoeding van de kosten van juridische en deskundigenbijstand? Is er een noodzaak te komen tot uniformering van de toetsingsmaatstaf ten aanzien van de kosten? En dient de onteigenaar aan de onteigende de rente over de kosten van juridische en deskundigenbijstand te vergoeden?

De rechters gaven desgevraagd aan dat zij de hoogte van de te vergoeden kosten niet ambtshalve toetsen, maar alleen wanneer de onteigenaar hiertegen bezwaar maakt. Dat gebeurt in veel gevallen niet. Een noodzaak voor uniformering zien zij niet. De deskundigen overwogen dat zij vooral een rol voor advocaten zien weggelegd: de advocaten van de onteigenaar en de onteigende moeten hier onderling proberen uit te komen en alleen wanneer dat niet lukt, dient de beoordeling aan de rechter te worden overgelaten. Thans is discussie over deze vergoeding vaak een te prominent onderdeel van het debat bij pleidooi, aldus deskundigen. In verband met mogelijke uniformering wezen deskundigen op de mogelijkheid om uit te gaan van een percentage van de schadeloosstelling of het forfaitair Liquidatietarief in onteigeningszaken. Tot slot werd van de zijde van de deskundigen de suggestie gedaan dat wanneer uit het vonnis blijkt dat de advocaat van de onteigende te veel heeft gedeclareerd, hij geboden (of zelfs wettelijk verplicht) zou moeten worden het te veel gedeclareerde aan zijn onteigende cliënt terug te betalen. De onteigenaars waren van mening dat de kosten van juridische en deskundigenbijstand steeds hoger oplopen. De rechtbanken moeten naar de mening van de onteigenaars ofwel strenger de 'dubbele redelijkheidstoets'^[11] toepassen ofwel moeten er uniforme maatstaven komen. Onteigenen wordt anders te duur, zo overwogen de onteigenaars. Dit ligt volgens de onteigenaars ook aan de steeds hoger wordende nota's van de (rechtbank) deskundigen. De rentmeesters, tot slot, meenden dat in de regel de vergoeding van kosten te gemakkelijk wordt toegekend en dat rechtbanken kritischer mogen zijn.

Wat betreft de vergoeding van rente over de kosten van juridische en deskundigenbijstand, deelden de rechters mede dat zij deze vergoeding niet ambtshalve toekennen, doch slechts op verzoek van onteigenden.^[12] Een enkele deskundige merkte op dat in zijn optiek een onteigende niet in gelijkwaardige financiële positie is na onteigening, wanneer hem deze rentevergoeding wordt onthouden. Sommige onteigenaars voelden weinig voor het vergoeden van de rente; binnen de groep van ondervraagde rentmeesters werd hierover heel wisselend gedacht. Een enkele onteigenaar en rentmeester zag de vergoeding van rente over de kosten van juridische en deskundige bijstand als onderdeel van de volledige schadeloosstelling.

3.1.8 Rol van deskundigen

Geïnterviewden is de vraag voorgelegd hoe wordt aangekeken tegen de huidige rol van deskundigen. Sommige rechters spraken een voorkeur uit voor het benoemen van een grotere groep deskundigen dan thans het geval is. Daarnaast leeft de wens om de benoeming van deskundigen transparanter plaats te laten vinden. Anderzijds uitten zij tegelijkertijd de vrees dat zulks voor (veel) discussie en (dus) vertraging zou zorgen. Bij de onteigenaars leefde sterk het gevoel dat deskundigen, wanneer zij eenmaal zijn benoemd, benoemd blijven worden ('eens bij de club, altijd bij de club'). Ook verlangden de onteigenaars naar meer 'maatwerk'-benoemingen; in hun beleving gebeurt het nog wel eens dat niet ter zake gespecialiseerde deskundigen worden benoemd (bijvoorbeeld een agrarische makelaar bij een binnenstedelijke onteigening, of andersom). De onteigenaars hekelden verder de bij tijd en wijlen door deskundigen gehanteerde frase 'marktkennis, ervaring en intuïtie' - zij stelden dat van deskundigen een verdergaande motivering mag worden verwacht. Ook werd door een enkele onteigenaar aangegeven dat vaker met benoemen van één (in plaats van de gebruikelijke drie) zou kunnen worden volstaan. De rentmeesters, ten slotte, waren de mening toegedaan dat er thans (veel) te weinig deskundigen zijn voor de hoeveelheid werk, reden waarom men veel te lang op deskundigenrapporten moet wachten.

3.1.9 Rol van advocaten en partijdeskundigen

De lustrumcommissie heeft ook de vraag gesteld, hoe wordt aangekeken tegen de rol van advocaten en partijdeskundigen. Zowel rechters als deskundigen ervaren het optreden van advocaten als zeer wisselend. Breed gedragen is de voorkeur voor ervaren (onteinings)advocaten. De onteigenaars zijn doorgaans tevreden over hun 'eigen' advocaten, maar minder tevreden over de advocaten van onteigenden. Onkunde staat soms een minnelijke regeling of 'soepele' procedure in de weg, aldus de onteigenaars. Tot slot gaven de onteigenaars een vingerwijzing aan de advocaten: partijdeskundigen zijn vaker bereid tot pragmatische oplossingen dan advocaten, aangezien laatstbedoelden zich nog wel eens willen verliezen in

'juridisch geneuzel'.

3.1.10 Cassatie tegen onteigeningsvonnis

Aan voornamelijk de onteigenaars is de vraag voorgelegd hoe wordt omgegaan met een tegen het onteigeningsvonnis ingesteld cassatieberoep. Onteigenaars ervaren de 'schorsende werking'^[13] die uitgaat van het cassatieberoep als vertragend en (derhalve) kostenverhogend. Onteigenaars gaven aan dat zij zich in veel gevallen niet aan de indruk kunnen onttrekken dat beroep in cassatie louter wordt aangetekend als protest tegen een (in de ogen van onteigende:) te laag bod bij dagvaarding. Van de zijde van de onteigenaars werd dan ook gepleit voor een wetswijziging, het uitvoerbaar bij voorraad verklaren van onteigeningsvonnissen en/of de introductie van een instrument om voormelde 'schorsende werking' op te kunnen heffen.^[14]

3.2 Paneldiscussie

Na de presentatie van de in het bovenstaande opgenomen onderzoeksresultaten werd gediscussieerd aan de hand van een drietal, hierna opgenomen stellingen, waarover alle aanwezigen van te voren hun stem konden uitbrengen.

Stelling 1: pleiten over de schadeloosstelling is weinig zinvol, want de rechtbank volgt deskundigen toch wel.

De overgrote meerderheid was het oneens met de stelling en achtte pleiten dus wel degelijk zinvol. Panelleden mr. J.A. Bik (Rechtbank Den Bosch) en mr. I.P.A. van Heijst (voorzitter deskundigencommissie Rechtbank Den Bosch) waren het duidelijk niet eens met deze stelling en gaven aan dat het voor een goed begrip van de zaak door de rechtbank van belang is dat wordt gepleit. Ook mr. J. Berkvens (voorzitter deskundigencommissie Rechterbanken Amsterdam, Haarlem en Utrecht) beaamde dit. Mr. Bik vulde daar nog bij aan dat het logisch is dat rechtbanken de deskundigen in een zekere mate volgen: zij zijn immers niet voor niets op grond van hun kennis en ervaring benoemd om de rechtbank te adviseren en het zou vreemd zijn als de rechtbank niet enigszins op het kompas van deskundigen kon varen. Mr. P. de Boorder (advocaat te Rotterdam) gaf vanuit de optiek van de advocatuur wel aan dat de manoeuvreerruimte voor de rechtbank over het algemeen als beperkt wordt ervaren; wanneer er eenmaal een definitief deskundigenrapport ligt, is het lastig om de rechtbank op andere gedachten te brengen. Mr. A.J. Terpstra (gemeente Den Haag) onderstreepte het belang van het pleidooi voor de acceptatie van het vonnis door de onteigende. Mr. Ten Kate benadrukte dat wanneer partijen opteren om geen pleidooi te vragen, dit niet betekent dat de rechtbank niet kritisch naar het deskundigenrapport dient te kijken en evenmin dat partijen zich zonder meer in het deskundigenrapport kunnen vinden. Mr D.M.H.M. van Dijk (advocaat te Arnhem) deed de suggestie voor de praktijk om, in plaats van pleidooi, na depot van het deskundigenrapport een aktewisseling te laten plaatsvinden. Mr. J.J. Veldhuis (advocaat te Leeuwarden) bracht hier tegenin dat alsdan geen discussie plaatsvindt met deskundigen, wat bij gelegenheid van pleidooi (juist) wel het geval is. Ten slotte deed mr. S. Sicking-Sluis (Rechtbank Haarlem) de oproep aan advocaten om bij dagvaarding beter te schetsen om wat voor type zaak (bijvoorbeeld agrarische of binnenstedelijke onteigening) het gaat, zulks met het oog de benoeming van (ter zake gespecialiseerde) deskundigen.

Stelling 2: er moeten maatstaven komen voor de beoordeling van de vergoeding van kosten van juridische en deskundigenbijstand.

Met deze stelling was de meerderheid van de aanwezigen het eens. Mr. Terpstra pleitte voor de introductie van maatstaven (voor de onteigenaar is dan beter inzichtelijk waar zij aan toe zijn). Mr. De Boorder meende daarentegen dat het een taak is voor advocaten en partijdeskundigen om hun declaraties op goede wijze inzichtelijk te maken, en wanneer dat gebeurt behoeft er weinig discussie te zijn. De advocaten van partijen zouden ook van te voren overleg kunnen plegen over de te hanteren tarieven en dergelijke, aldus mr. De Boorder. Mr. Bik gaf aan dat bij de rechtbank regelmatig het 'verwonderingscriterium' wordt gehanteerd: wanneer de leden van de rechtbank zich a prima vista verbazen over de hoogte van de verlangde vergoeding in verhouding tot de complexiteit en het belang van de zaak, worden de onderliggende declaraties kritisch bezien. Mr. Bik constateerde wel dat de bepaling van de vergoeding (in het geval van mindering) enigszins natte vingerwerk is; het is vooral aan de onteigenaar om aan te geven welke kosten niet voor vergoeding in aanmerking zouden moeten komen. Mr. J.A.M.A. Sluysmans (advocaat te Den Haag) meende dat advocaten zouden moeten worden verplicht om hun ingebrachte kosten van een nauwgezette toelichting te voorzien. Mr. Ten Kate gaf aan wel wat te voelen voor maatstaven, alleen al omdat dit waarschijnlijk minder pleidooi over dit aspect met zich brengt. Mr. J.J. van der Gouw (advocaat te Den Haag) suggereerde dat, om te bezien of de kosten aan de zijde van de onteigende redelijk zijn, ter vergelijking ook gekeken kan worden naar de kosten aan de zijde van de onteigenaar. Ten slotte waarschuwde mr. G.J.I.M. Seelen (advocaat te Leiden) voor de introductie van maatstaven, aangezien het belang van de zaak van te voren lang niet altijd duidelijk is (in te schatten).

Stelling 3: Het is een groot goed dat de rechtbank vaste deskundigen benoemt, waarvan de benoeming niet ter discussie staat

Met deze laatste stelling was ook een duidelijke meerderheid van de aanwezigen het eens. Mr. De Boorder bracht vanuit het panel in dat het huidige systeem (waarin de rechtbank vaste deskundigen benoemt) in de regel kundige deskundigencommissies oplevert. Mr. Bik gaf aan dat de rechtbanken er over denken om op meer transparante wijze dan thans het geval is informatie te verschaffen over de te benoemen deskundigen (bijvoorbeeld via de website van de rechtbank). Er gingen voorts stemmen op om de benoeming te laten geschieden op een wijze zoals deskundigen bij een arbitrage doorgaans worden benoemd: aan de hand van een lijst, waarop beide partijen enkele namen mogen 'wegstrepen' dan wel hun voorkeur mogen uitspreken. Anderen brachten daar tegen in dat dit veel discussie en op voorhand 'besmette' deskundigen oplevert. Tot slot werd nog enige discussie gevoerd over de vraag of in specifieke gevallen - bijvoorbeeld de onteigening van een bomenkwekerij - een ter zake in het bijzonder gespecialiseerde deskundige - in het geval van het voorbeeld: een bomendeskundige - moet worden benoemd. Mr. J.R. Vermeulen (voorzitter van de deskundigencommissie Rechtbank 's-Gravenhage en advocaat te Rotterdam) benadrukte dat een dergelijke deskundige dan wel een 'extra' deskundige moet zijn, te zoeken door deskundigen, al dan niet na partijen te hebben gehoord. Een dergelijke deskundige heeft doorgaans geen onteigeningskennis; wanneer deze deskundige reeds deel uit zou uitmaken van de drie door de rechtbank benoemde deskundigen, heeft de commissie in zijn totaliteit te weinig onteigenings- en taxatiekennis in huis dan wanneer drie *onteigeningsdeskundigen* worden benoemd.

4. Conclusie

Dit alles laat zich moeilijk vatten in een conclusie. Toch wagen wij een poging. Eén van de conclusies die getrokken kan worden, is dat uit de interviews en de paneldiscussies volgt dat de partijen die betrokken zijn bij de toepassing van de

Onteigeningswet, nog altijd en zonder meer uit de voeten kunnen met de wet. De wet wordt als een rustig bezit gezien. Integrale herziening wordt niet nodig geacht. Er is tegelijkertijd - en dat is eveneens een belangrijke conclusie - ruimte voor verbetering van de werkprocessen, zowel in de administratieve fase als de gerechtelijke fase.

Vrijwel iedere geïnterviewde partij benadrukt dat het van groot belang is dat alle betrokken partijen zich en elkaar houden aan de termijnen die de wet stelt en dat bij gebrek aan enige termijn in de wet, bijvoorbeeld het ontbreken van een termijn tussen indiening van het verzoek om onteigening en het moment van terinzagelegging van het verzoek, de wetgever alsnog tot een wettelijke regeling komt. Een ander belangrijk punt blijkt de transparantie. Zowel in de administratieve fase als in de gerechtelijke fase hechten partijen aan transparantie. Voorbeelden zijn het houden van een hoorzitting over zienswijzen tegen een voorgenomen onteigening in aanwezigheid van alle betrokken partijen en transparantie in de gerechtelijke fase over de door de rechtbank te benoemen deskundigen.

De toekomst zal leren of de plannen op het Ministerie van Infrastructuur en Milieu bewaarheid worden en de Onteigeningswet een hoofdstuk wordt in de nieuwe Omgevingswet. Het werkveld heeft, zo volgt wel uit al hetgeen hiervoor beschreven is, duidelijk te kennen gegeven geen noodzaak te zien voor een integrale wijziging.

- 1 Gert-Jan de Jager is advocaat bij Knepelhout & Korthals. Joost Hoekstra is advocaat bij Straatman Koster. Zij danken hun in voetnoot 3 genoemde medecommissieleden voor het commentaar op hun conceptversie van dit artikel.
- 2 De VOA werd opgericht op 20 augustus 1991 door mrs. J.S.G. Dorhout, J. Kaal, J.W. Meijer en P.C.E. van Wijmen.
- 3 De lustrumcommissie bestond uit mr. S. Fraats (advocaat bij Boels Zanders), mr. B.S. ten Kate (advocaat bij Nysingh), mr. J.S. Procee (advocaat bij Pels Rijcken Drooglever Fortuijn), mr. A. de Snoo (advocaat bij Houthoff Buruma), mr. J.R. Vermeulen (advocaat bij Lawton) en de auteurs van dit artikel.
- 4 Het panel voor de administratieve fase bestond uit A.H.C.M. Beckers (provincie Limburg), mr. S. Berns (Gludemans) en mr. C.M.E. Verhaegh (advocaat te Leiden). Het panel voor de gerechtelijke fase bestond uit mr. J.A. Bik (rechtbank Den Bosch), mr. P. de Boorder (advocaat te Rotterdam), mr. I.P.A. van Heijst (voorzitter deskundigencommissie rechtbank Den Bosch) en mr. A.J. Terpstra (gemeente Den Haag). Beide paneldiscussies stonden onder leiding van mr. E.W.J. de Groot (advocaat te Breda).
- 5 De al besproken problemen bij het verzoek tot onteigening naar aanleiding van een inpassingsplan (en de positie van PS in dat verband) spelen daarbij een belangrijke rol.
- 6 De geïnterviewde voorzitters zijn allen tevens advocaat (geweest).
- 7 Hiermee wordt bedoeld op de deskundige, die is ingeschakeld door onteigenaar of onteigende.
- 8 Ingevolge artikel 2 Ow is Rv van toepassing op de gerechtelijke onteigeningsprocedure, behoudens daarvan in de Onteigeningswet wordt afgeweken.
- 9 Op basis van vaste jurisprudentie van de Hoge Raad dient de rechter zelfstandig het bedrag van de schadeloosstelling vast te stellen, zie - onder meer - HR 27 september 2002, *NJ* 2002, 555.
- 10 Uit dit artikel volgt - onder meer - dat de onteigenaar aan de onteigende diens redelijkerwijs gemaakte kosten van juridische en deskundigenbijstand moet vergoeden.
- 11 Deze toets bestaat uit de volgende stappen: ten eerste toetst de rechtbank of het redelijk is dat de eigenaar zich in het voorliggende geval heeft voorzien van bijstand; ten tweede toetst de rechtbank of de hoogte van de door de advocaat en partijdeskundige(n) gemaakte kosten redelijk is.
- 12 Een blik op de jurisprudentie leert (bijvoorbeeld) dat de Rechtbank Den Bosch deze vergoeding desgevraagd niet toekent (zie Rechtbank Den Bosch 12 januari 2011, *LJN*: BP3092), terwijl de Rechtbank Arnhem dat, daartoe verzocht, wel doet (zie Rechtbank Arnhem 29 december 2010, zaaknummer / rolnummer: 186435 / HA ZA 09-1145 ON, n.n.g).
- 13 Inschrijving van het onteigeningsvonnis - wat de eigendom van het onteigende doet overgaan - kan eerst plaatsvinden nadat dat vonnis onherroepelijk is, zie artikel 54n Ow. Het instellen van beroep in cassatie voorkomt dat, waardoor hangende cassatie geen eigendomsovergang plaatsvindt.
- 14 Zie voor een zeldzaam voorbeeld van een toegewezen verzoek tot ontruiming hangende cassatieberoep Rechtbank Breda, 22 augustus 2006, *NJF* 2006, 469.