

reële grondwaarde kan worden gelijkt aan ten tijde van
totstandkoming van recht bepaalde reële grondwaarde

bouwrecht

Belangrijke argument

nr. 8. - augustus 1996

12

UI-036

Anderzijds moet de onvoldoende aansluiting deels ook aan opdrachtgever worden geweten, althans voor zijn risico komen. De in zijn opdracht werkende derde (de dakdekker) heeft de aangeboden ruwbouw immers als ondergrond voor zijn werk aanvaard, met als gevolg dat thans meer kosten moeten worden gemaakt ter verbetering dan die waarmee destijds had kunnen worden volstaan. Anders gezegd: bij het inschakelen van een derde als dakdekker is de coördinatie kennelijk niet vlekkeloos geweest. Bij juiste coördinatie had dit probleem in een vroegere fase kunnen worden aangepakt en opgelost.

Arbiter oordeelt daarom dat aannemer slechts voor 50% schuld kan worden toegerekend aan dit verborgen gebrek.

Aannemer kan daarom ook slechts voor de helft aansprakelijk worden geacht voor de met herstel gemoeide kosten. Nu aannemer niet heeft aangeboden zelf tot herstel te komen, houdt arbiter het ervoor dat accoord wordt gegaan met financiële afdoening op basis van herstel door derden, hetwelk ter zitting aan partijen is gemeld, en waartegen aannemer geen bezwaar heeft gemaakt.

5. De reparatienota d.d. 15 januari 1994 zal, gezien het voorgaande, voor de helft aan opdrachtge-

ver worden toegewezen, dus tot een bedrag van: f 127,78 inclusief BTW.

Ten aanzien van de verlangde kosten gemoeid met afbraak en wederopbouw van de schoorsteen, gevorderd tot een bedrag van f 2.520,00 exclusief BTW overweegt arbiter het volgende.

Uit de toelichting ter zitting is gebleken dat deze methode niet de goedkoopste is. Het is ook zeer wel mogelijk de loodloketten rondom de schoorsteen in hun geheel uit te nemen en één steen hoger te plaatsen.

Met deze operatie is, volgens opgave ter zitting van dakdekker S., inclusief materiaalkosten en aanwerken van lood, een bedrag van f 1.500,00 gemoeid, derhalve f 1.762,50 inclusief BTW, hetgeen aannemer niet heeft betwist, en arbiter ook redelijk acht.

Aannemer kan slechts gehouden worden tot een bijdrage in deze, minder kostbare oplossing, naar rato van de omvang van zijn aansprakelijkheid, tot een bedrag van (1/2 maal f 1.762,50 is) f 881,25.

6. Alles tezamen zal aannemer dus worden veroordeeld tot voldoening van f 127,78 plus f 881,25 is f 1.009,03, inclusief BTW.

Rente is niet gevorderd. (Enz., enz., Red.)

V. Overig privaatrecht

Gerechtshof Amsterdam, 26 oktober 1995, rolnr. 1023/94 (Canonherziening Zandvoort)

Mrs. Frijda, Peeperkorn en Visser. Procureur van beleggingsmaatschappij Onroerende Goederen „Randstad Holland” BV; Mr. A. Zeegers. Procureur van A. Reinders geïntimeerde: Mr. M. Pannevis

Geschil inzake de hoogte van een erfpachtcanon. Vraag of de erfpachtaakte een overeenkomst tot het inwinnen van bindend advies inhoudt. Uitleg van de woorden „reële waarde van de grond zonder opstallen”:

1. Het verloop van het geding

1.1. Appellante, Randstad Holland, is bij exploit van 8 augustus 1994 in appèl gekomen van het vonnis dat de arrondissementsrechtbank te Haarlem onder rolnummer 3326/ZA HA 93-993 heeft gewezen tussen Randstad Holland als eiseres en geïntimeerde, Reinders, als gedaagde en dat 31 mei 1994 is uitgesproken.

1.2. In een memorie heeft Randstad Holland tegen dit vonnis twaalf grieven opgeworpen en geconcludeerd dat het hof het vonnis zal vernietigen

en, opnieuw rechtdoende, bij arrest, voorzoveel mogelijk uitvoerbaar bij voorraad:

A. primair zal verklaren voor recht dat de tussen partijen geldende erfpachtcanon op basis van de notariële akte van 15 juli 1971 met ingang van 1 januari 1991 gesteld dient te worden op f 10.350,— per jaar, bij vooruitbetaling te voldoen, subsidiair zal verklaren voor recht dat Reinders Randstad Holland niet kan houden aan de uitkomst van het verslag van deskundigen van 9 februari 1993, met bepaling dat de tussen partijen geldende erfpachtcanon op basis van de notariële akte van 15 juli 1971 met ingang van 1 januari 1991 gesteld dient te worden op f 10.350,— per jaar, bij vooruitbetaling te voldoen,

B. Reinders zal veroordelen om aan Randstad Holland te betalen de per 2 januari 1991, 2 januari 1992 en 2 januari 1993 vervallen canon van f 10.350,— per jaar, te vermeerderen met de wettelijke rente daarover, telkens vanaf de vervaldatum tot aan de dag van de algehele voldoening, alsmede vermeerderd met de contractuele boete van f 8.383,50 en de buitengerechtigde kosten ten belope van f 3.096,—, en Reinders zal veroordelen in de kosten van het geding in beide instanties.

1.3. Reinders heeft de grieven bij memorie van antwoord bestreden, bewijs aangeboden en geconcludeerd, zakelijk, tot bekrachtiging met veroordeling van Randstad Holland in de op het appel gevallen kosten.

1.4. Tenslotte hebben partijen hun procesdossiers met de stukken van beide instanties overgelegd voor het wijzen van arrest. De inhoud van de processtukken geldt als hier ingevoegd.

2. De grieven

De grieven houden het volgende in.

I. Ten onrechte is de rechtbank van oordeel dat de afspraak van partijen om op de wijze als bepaald in de akte van erfpacht de canon te doen vaststellen, dient te worden beschouwd als een overeenkomst tot het inwinnen van bindend advies.

II. Ten onrechte heeft de rechtbank overwogen dat zulks volgt, enerzijds, uit de strekking van de bewoordingen van de desbetreffende bepaling in de akte van 15 juli 1971, welke bepaling zonder betekenis is indien het oordeel van de deskundigen voor partijen in beginsel niet bindend zou zijn, en, anderzijds, uit de kennelijke bedoeling van partijen om, nu zij onderling niet tot overeenstemming konden komen, de canon te doen vaststellen door deskundigen.

III. Ten onrechte heeft de rechtbank overwogen dat daaraan niet afdoet dat in de erfpachtaakte de aanduiding bindend advies in het geheel niet voorkomt noch dat iedere clausule omtrent gebondenheid van partijen aan de uitkomst van de vaststelling door de drie deskundigen in de akte ontbreekt.

IV. Ten onrechte heeft de rechtbank geoordeeld dat Randstad Holland in haar primaire vordering niet ontvankelijk is.

V. Ten onrechte heeft de rechtbank overwogen dat Randstad Holland ter onderbouwing van haar subsidiaire vordering (slechts) heeft betoogd dat het advies van de deskundigen in strijd is met de redelijkheid en billijkheid en dat zij daartoe heeft gesteld dat de deskundigen Jager en Besselaar hun taak, bevoegdheid en de tussen partijen bestaande overeenkomst hebben miskend door een onjuiste uitleg te geven aan de overeenkomst, daarin bestaande dat zij bij de vaststelling van de reële waarde van de grond zonder de opstellen zijn uitgegaan van andere factoren dan (alleen) de marktwaarde.

VI. Ten onrechte heeft de rechtbank overwogen dat niet is gesteld of gebleken dat de deskundigen ingevolge de inhoud van de overeenkomst en de daaruit voortvloeiende opdracht bij de bepaling van de reële waarde als maatstaf de marktwaarde van de grond dienden te hanteren. Ten onrechte heeft zij overwogen dat een zodanige inhoud van de overeenkomst ook niet overeenstemt met de desbetreffende clausule in de akte van erfpacht,

waarin niet wordt gerept van de marktwaarde als de reële waarde.

VII. Ten onrechte heeft de rechtbank overwogen dat het de deskundigen daarom vrijstond de term reële waarde te interpreteren naar eigen inzicht.

VIII. Ten onrechte heeft de rechtbank overwogen dat de omstandigheid dat de deskundigen Jager en Besselaar bij de beoordeling van de reële waarde van de grond niet zijn uitgegaan van de marktwaarde maar van de op het tijdstip van de uitgifte door partijen dan wel door de bloot eigenaar als reël ervaren waarde alsmede van de prijsontwikkelingen zoals die tot uitdrukking komen in de verhogingen in geval van gemeentelijke herzieningen van de erfpachtcanon dan wel in de prijsindex, niet de conclusie rechtvaardigt dat zij zo doende een verkeerde uitleg aan de overeenkomst hebben gegeven.

IX. Ten onrechte heeft de rechtbank overwogen dat Randstad Holland niet heeft gesteld dat de door Jager en Besselaar gehanteerde overwegingen redelijkerwijs niet hebben kunnen leiden tot het door hen bereikte resultaat.

X. Ten onrechte heeft de rechtbank overwogen dat bij die stand van zaken niet geoordeeld kan worden dat het bindend advies naar zijn inhoud en naar zijn uitkomst zodanig onredelijk en onbillijk is dat Reinders Randstad Holland daaraan niet kan houden.

XI. Ten onrechte heeft de rechtbank overwogen dat de omstandigheid dat de canon is vastgesteld op grond van een meerderheidsstandpunt niet tot een ander oordeel kan leiden, nu blijkens de brieven van de deskundigen Jager en Besselaar, kennelijk mede namens de deskundige Van Kordelaar, het advies is bedoeld als een vaststelling door alle drie deskundigen, zij het met een minderheidsstandpunt van de deskundige Van Kordelaar.

XII. Ten onrechte is de rechtbank tot de slotsom gekomen dat Randstad Holland in haar primaire vordering niet ontvankelijk zal worden verklaard en dat haar subsidiaire vordering zal worden afgewezen en ten onrechte heeft de rechtbank Randstad Holland als de in het ongelijk gestelde partij in de kosten van het geding verwezen.

3. De feiten

In rechtsoverweging 2 heeft de rechtbank onder (a) tot en met (f) vastgesteld over welke feiten tussen partijen geen geschil bestaat. De juistheid en volledigheid van die vaststelling is in hoger beroep niet aangevochten. Het hof kan dus van die feiten uitgaan.

4. Behandeling van het hoger beroep

4.1. Deze zaak betreft een geschil tussen Randstad Holland als (bloot) eigenaar en Reinders als erfpachter over de hoogte van de erfpachtcanon van het perceel Kostverlorenstraat 113 te Zand-

voort in het tijdvak van tien jaar dat 1 januari 1991 is aangevangen.

4.2. Blijkens de erfpachtaakte van 15 juli 1971 bedroeg de canon bij uitgifte f 192,50 per jaar. Met ingang van 1 januari 1981 is Randstad Holland met de (toenmalige) erfpachter voor tien jaar een canon van f 1.200,— per jaar overeengekomen. Bij brief van 15 augustus 1990 heeft Randstad Holland aan Reinders, die toen erfpachter was – uit de stukken blijkt niet op welk tijdstip hij dat is geworden – voor het volgende tijdvak van tien jaar een canon aangeboden van f 7.500,—. Dat aanbod is door Reinders verworpen en kwam daarmee te vervallen. Vervolgens is op initiatief van Randstad Holland de canon bepaald door drie conform de erfpachtaakte benoemde deskundigen. In hun verslag, gedateerd 9 februari 1993, bepaalde de meerderheid van de deskundigen de canon op een bedrag van f 1.130,— per jaar.

4.3. Randstad Holland kan zich met dit bedrag niet verenigen. Zij vordert in dit geding – in verschillende varianten – vaststelling van de canon in het in 4.1 genoemde tijdvak op een door haarzelf berekend bedrag van f 10.350,— per jaar. Die vorderingen zijn door de rechtbank afgewezen. Daar komt Randstad Holland in dit appel tegen op.

4.4. Artikel 1 van de erfpachtaakte die de rechtsverhouding tussen partijen bepaalt, luidt, zakelijk en voor zover van belang, als volgt:

Artikel 1. In 1981 en vervolgens na elke tien jaren kunnen partijen op verzoek van de grondeigenaar in overleg treden omtrent herziening van de canon met betrekking tot de dan volgende tien jaren, voor het eerst voor het tijdvak van 1 januari 1981 tot en met 31 december 1990.

Indien ten aanzien van een canonherziening geen overeenstemming tussen partijen wordt bereikt, zal de canon voor de eerstvolgende periode van tien jaren worden vastgesteld door drie deskundigen, waarvan een zal worden benoemd door ieder der partijen, de derde door de door beide partijen benoemden, (...) Deze deskundigen zullen de canon bepalen op een percentage, gelijk aan het alsdan geldende gemiddelde percentage voor normale eerste hypothecaire geldleningen van de door hen te taxeren reële waarde van de grond zonder de opstallen, telkenmale ten dage van de canonbepaling.

4.5. Het geschil betreft twee vragen. In de eerste plaats of dit artikel een overeenkomst tot bindend advies inhoudt zodat het verslag van de deskundigen van 9 februari 1993 als een bindend advies moet worden beschouwd. Bij bevestigende beantwoording van die vraag, komt aan de orde of dat verslag naar zijn wijze van totstandkoming of naar zijn inhoud zodanig onredelijk is dat Randstad Holland niet aan de uitkomst van het verslag – de door de meerderheid van de deskundigen per 1 januari 1991 op f 1.130,— per jaar bepaalde canon – kan worden gehouden.

4.6. De grieven I tot en met IV betreffen de eerste vraag. Zij richten zich tegen het oordeel van

de rechtbank dat artikel 1 van de erfpachtaakte een overeenkomst tot het inwinnen van bindend advies inhoudt. Het hof beantwoordt die vraag, met de rechtbank, bevestigend. Het verenigt zich met wat de rechtbank daartoe in rechtsoverweging 5.1 van het vonnis heeft overwogen.

4.7. Voor zover artikel 1 van de erfpachtaakte bepaalt dat – bij gebreke van overeenstemming tussen partijen – de canon zal worden vastgesteld door drie deskundigen, moet dit worden opgevat als een (vaststellings)overeenkomst met het karakter van een bindend advies door derden. De overeenkomst strekt er immers toe dat wordt vastgesteld wat met betrekking tot de canon voor een tijdvak van tien jaar tussen partijen geldt. Daarbij treedt, naar uit het artikel voortvloeit, de vaststelling door deskundigen in de plaats van de overeenstemming tussen partijen. Die vaststelling heeft derhalve een zelfde bindende kracht als wat partijen overeenkomen.

4.8. Anders dan Randstad Holland stelt, biedt het artikel, dat met zoveel woorden spreekt van „vaststellen”, wel degelijk aanknopingspunten voor deze kwalificatie. Naar ook de rechtbank heeft overwogen, is niet vereist dat de aanduiding bindend advies met zoveel woorden in de bewoordingen van het artikel voorkomt. Evenmin is het van belang hoe de deskundigen het artikel – mogelijk anderszins – hebben opgevat. De grieven I tot en met IV falen.

4.9. Dat brengt met zich dat de tweede vraag aan de orde komt, te weten of het verslag van deskundigen van 9 februari 1993 naar zijn wijze van totstandkomen of naar zijn inhoud zodanig onredelijk is dat Randstad Holland niet aan de uitkomst, te weten een door de meerderheid van de deskundigen op f 1.130,— per jaar bepaalde canon, kan worden gehouden.

4.10. Ingevolge artikel 1 van de erfpachtaakte is F. M. P. van Kordelaar door Randstad Holland tot deskundige benoemd en P. G. Jager door Reinders. Samen hebben deze deskundigen vervolgens P. J. Besselaar tot derde deskundige benoemd.

4.11. Zakelijk weergegeven en voor zover van belang houdt het verslag van 9 februari 1993 het volgende in. Daarbij geldt dat de deskundigen in hetzelfde verslag tevens de canon van twee andere percelen hebben bepaald.

II. De feitelijke gegevens

(...)

- a. Kostverlorenstraat 71, Zandvoort
Woning met achtergelegen zomerhuis; (...) groot 1,78 are en (...) groot 2,03 are
- b. Kostverlorenstraat 113, Zandvoort
Hoekwoning; (...) groot 3,85 are
- c. Dr. Kuiperstraat 12, Zandvoort
Hoekwoning; (...) groot 3,20 are
(...)

IV. Overwegingen van de deskundigen

1. Van de kant van de heer Van Kordelaar:

- getaxeerd moet worden de reële waarde van de grond zonder opstallen;
- dit dient geïnterpreteerd te worden als prijs van de grond als bouw- en woonrijpe kavel;
- het gedane aanbod is in dit licht een juist aanbod.

2. Van de kant van de heer Jager:

- de „reële” waarde houdt in, dat dit niet de marktwaarde van bouwgrond behoeft te zijn;
- dit temeer omdat partijen tot elkaar veroordeeld zijn en er geen vrije marktwerking is;
- de waarde moet reëel zijn voor beide partijen; bij de uitgifte en eerdere aanpassingen is door partijen al een verhouding overeengekomen tussen de grondwaarde en de totale waarde van het onroerend goed, die kennelijk als reëel werd beschouwd;
- in het licht van deze verhoudingen dient de aanpassing nu plaats te vinden;
- indien bij afloop van tijdelijke, gemeentelijke erfpachtsrechten voor 50 en 75 jaar, waarbij geen tussentijdse canonaanpassing plaatsvond, de canon bij heruitgifte verdubbelt of hooguit verdrievoudigt, kan thans bij particuliere erfpacht na 5 à 10 jaar geen sprake zijn van een verhoging van 525% (...);
- een berekend voorstel – nog voor de benoeming van de derde deskundige – om de canon te brengen op een bedrag van rond f 6,— per m², werd door de heer Van Kordelaar verworpen.

3. Van de kant van de heer Besselaar:

- getaxeerd moet worden de reële waarde van de grond zonder opstallen;
- bij de uitgifte heeft de bloot eigenaar aangegeven wat hij toen de reële waarde vond door zelf een canon te bepalen;
- de nieuwe canon moet worden bepaald door de oude canon te verhogen met bijv. de prijsindex (bijv. van gezinsconsumptie), omdat deze op langere termijn de waardeverhoging van grond in deze periode goed gevolgd heeft;
- dit leidt tot een nieuwe canon in de orde van grootte van:

Kostverlorenstraat 71	f 865,—
Kostverlorenstraat 113	f 540,—
Dr. Kuiperstraat 12	f 370,—
- eerdere canonaanpassingen zijn tamelijk willekeurig tot stand gekomen; hieruit blijkt dat de bloot eigenaar geen bestendige gedragslijn heeft gekozen.

Deskundigen zijn het eens over de vrijwillige verkoopwaarde per 1-1-1991 en wel:

- Kostverlorenstraat 71 f 300.000,—
 - Kostverlorenstraat 113 f 260.000,—
 - Dr. Kuiperstraat 12 f 260.000,—
- en over de te hanteren rentevoet, die rond 1-1-1991 op 9% lag.

V. Conclusie

De deskundigen Jager en Besselaar zijn van oordeel dat de voorgestelde canonaanpassing buitensporig is en in strijd met hetgeen erfpachters hadden kunnen verwachten op basis van eerdere waarde bepalingen door de bloot eigenaren.

Zij kunnen onderling overeenstemming vinden op basis van de volgende nieuwe canons per herzieningsdatum, die daarmee in een redelijke onderlinge verhouding gebracht worden van grootte van de percelen grond en de volumens van de opstallen.

- Kostverlorenstraat 71 f 980,— per jaar
- Kostverlorenstraat 113 f 1.130,— per jaar
- Dr. Kuiperstraat 12 f 890,— per jaar

De deskundige Van Kordelaar acht het aanbod van de bloot eigenaar redelijk.

4.12. In de grieven V tot en met VIII betoogt Randstad Holland allereerst dat de deskundigen artikel 1 van de erfpachtaakte onjuist hebben uitgelegd. Met de woorden „reële waarde van de grond zonder opstallen” is, aldus Randstad Holland, bedoeld de marktwaarde van de grond zonder opstallen. Derhalve, zo begrijpt het hof deze stelling, had moet worden getaxeerd op – zoals Van Kordelaar het in het verslag uitdrukt – de prijs van bouw- en woonrijpe kavel(s).

4.13. Deze uitleg volgt niet zonder meer uit het gebruik van de woorden „reële waarde” (enz.) in artikel 1. Evenmin volgt zij – mede in aanmerking genomen dat het hier gaat om de vaststelling van een erfpachtcanon met betrekking tot reeds bebouwde grond – zonder meer uit de zin en strekking van artikel 1 van de erfpachtaakte. Feiten en omstandigheden op grond waarvan daarover in dit geval anders moet worden gedacht, zijn gesteld noch gebleken. IN het bijzonder noopt de grammaticale uitleg van het woord „reëel” en van „een reële prijs”; die Randstad Holland in haar toelichting op de grieven heeft gegeven, niet tot een ander oordeel.

4.14. Uit wat in hiervoor in 4.13 is overwogen, vloeit voort dat de door Randstad Holland voorgestane uitleg – de reële waarde is de marktwaarde van bouwrijpe grond – niet zo dwingend is dat de deskundigen, reeds door van die uitleg af te wijken, tot een taxatie zijn gekomen die zodanig onredelijk is dat Randstad Holland daaraan niet kan worden gehouden.

4.15. De overige in het kader van deze grieven geformuleerde bezwaren, die er steeds op neer komen dat de deskundigen Jager en Besselaar het begrip „reële waarde” slechts mochten opvatten als marktwaarde, gaan derhalve niet op. De grieven falen. Grief V houdt blijkens de toelichting voorts in dat de uitkomst van de taxatie door Jager en Besselaar onredelijk is. Dit bezwaar zal hierna in 4.26 tot en met 4.29 worden behandeld.

4.16. Dat brengt met zich dat de deskundigen de vrijheid hadden – en gehouden waren – om het begrip „reële waarde van de grond zonder opstallen”, zoals dat in artikel 1 van de erfpachtaakte

wordt gebruikt, uit te leggen. De grieven IX en X houden in dat de uitleg van dit artikel en de motivering van hun taxatie door de deskundigen Jager en Besselaar tekort schiet. Naar Randstad Holland stelt, liggen aan deze taxatie onmeetbare en niet te kwantificeren factoren ten grondslag zodat de uitkomst, te weten een canon van f 1.130,— per jaar, niet verifieerbaar is. Daaruit volgt, zo begrijpt het hof Randstad Holland, dat zij ook om deze redenen niet aan die uitkomst kan worden gehouden.

4.17. Blijkens het verslag van 9 februari 1993 („IV. Overwegingen van de deskundigen”) zijn de deskundigen het eens over een te hanteren rentevoet van 9%. Jager heeft gemotiveerd wat hij onder „reële waarde” verstaat en welke factoren hij voor de inhoud van dat begrip van belang acht. In de overwegingen van Besselaar valt een overeenkomstige motivering te lezen.

4.18. Allereerst hebben de deskundigen gemotiveerd waarom zij onder „reële waarde” niet de marktwaarde van bouwgrond verstaan. Dat is, aldus de deskundigen, omdat partijen – door de erfpacht – tot elkaar zijn veroordeeld en er (derhalve) tussen partijen geen vrije marktwerking is. Deze motivering is niet zodanig ongenoegzaam of onredelijk dat zij niet kan worden aanvaard. Randstad Holland heeft deze argumentatie van de deskundigen ook niet voldoende bestreden.

4.19. Uit de overwegingen van de deskundigen komt vervolgens naar voren dat zij tot uitgangspunt hebben genomen de hoogte van de canon bij de uitgifte in 1971, te weten een bedrag van f 192,50 per jaar. De deskundigen beschouwen dit als een indicatie van de verhouding tussen grondwaarde en de waarde van het totale (bebouwde) onroerend goed, die door partijen als reëel werd beschouwd. Ook deze motivering doorstaat de hiervoor in 4.18 geformuleerde toets. Randstad Holland heeft niet voldoende feiten of omstandigheden aangevoerd die tot een ander oordeel leiden. Integendeel, haar stelling dat de canon indertijd geenszins te laag was vastgesteld maar dat de grondprijs (van onbebouwde grond) sindsdien explosief is gestegen (zie alinea 4 conclusie van repliek), bevestigt dat dit uitgangspunt van de deskundigen ook in de door haar voorgestane uitleg van het begrip „reële waarde” (enz.) niet onredelijk laag is.

4.20. Besselaar heeft, kennelijk uitsluitend vanuit dit uitgangspunt en met toepassing van de prijsindex van gezinsconsumptie, de canon voor het omstreden perceel per 1 januari 1991 bepaald op f 540,— per jaar. Niettemin hebben de deskundigen overeenstemming bereikt op een canon van f 1.130,— per jaar zijnde meer dan het dubbele van eerstgenoemd bedrag.

4.21. Dit verschil laat zich genoegzaam verklaren door de andere in de overwegingen van de deskundigen genoemde factoren. Het gaat hierbij om de rentevoet van 9% per jaar, de ontwikkeling van de hoogte van gemeentelijke canons en om een

correctie, gebaseerd op de onderlinge verhouding tussen de drie percelen. De deskundigen hebben in het bijzonder overwogen dat bij aanpassing van de canon van gemeentelijke erfpachtsrechten met een looptijd van 50 en 75 jaar, de canon wordt verdubbeld of hooguit wordt verdrievoudigd.

4.22. Aan Randstad Holland kan worden toegegeven dat de deskundigen de desbetreffende factoren – in het bijzonder de hiervoor in 4.21 genoemde factoren – niet (per factor) hebben gekwantificeerd. Dat betekent echter niet dat de taxatie dientengevolge onvoldoende is gemotiveerd. De aard van een taxatie als de onderhavige brengt nu eenmaal mee dat het gewicht dat ieder van de deskundigen op grond van zijn kennis en ervaring aan een bepaalde factor toekent, zich niet steeds nauwkeurig laat kwantificeren. Feiten of omstandigheden die tot een andere slotsom kunnen leiden zijn gesteld noch gebleken.

4.23. Het met betrekking tot de besproken grieven overwogene, ook in onderling verband bezien, leidt tot de conclusie dat niet gezegd kan worden dat de taxatie door de meerderheid van de deskundigen, naar uitleg van artikel 1 van de erfpachtakte en naar motivering, zodanig tekortschiet dat het onredelijk is Randstad Holland aan de uitkomst ervan te houden.

4.24. Niet is gebleken dat het door Jager aan Van Kordelaar gedane voorstel om de canon te brengen op f 6,— per m^2 bij de taxatie van de canon een rol heeft gespeeld. Nu dit voorstel is gedaan voordat de derde deskundige was benoemd en Van Kordelaar het had verworpen, behoeften de deskundigen dit voorstel niet bij de vaststelling van de canon te betrekken.

4.25. Randstad Holland heeft betoogd dat de door Jager en Besselaar op f 1.130,— per jaar bepaalde canon in ieder geval zodanig onredelijk laag is, dat zij daaraan niet kan worden gehouden. Wat Randstad Holland daartoe – naast het in 4.24 reeds behandelde – aanvoert, leidt ook in onderling verband bezien niet tot een ander oordeel. Het berust immers op de door de deskundigen niet aanvaarde stelling dat (slechts) de marktwaarde als de reële waarde van de grond zonder opstallen moet worden beschouwd. Ook het, opmerkelijk, verschil tussen de taxaties van enerzijds Jager en Besselaar en anderzijds Van Kordelaar vindt daarin zijn oorzaak.

4.26. Randstad Holland heeft er, tenslotte, op gewezen dat de canon per 1 januari 1991 van f 1.130,— per jaar (zelfs) lager is dan die van de voorafgaande periode van tien jaar, toe de canon f 1.200,— per jaar bedroeg. Nu het bij dit laatste bedrag gaat om een overeengekomen canon en niet om een door deskundigen bepaalde canon, kan dit gegeven de motivering van de deskundigen niet aantasten. Indien en voor zover Randstad Holland hiermee betoogt dat het in strijd is met de redelijkheid en billijkheid om haar te houden aan een ca-

non die lager is dan de canon in de voorgaande periode, heeft zij daartoe niet voldoende gesteld.

4.27. Grieven IX en X alsmede grief V voor zover niet eerder behandeld, treffen geen doel. Het bewijsaanbod van Randstad Holland in de toelichting op grief V, komt niet aan de orde. Het is ook niet voldoende gespecificeerd.

4.28. Anders dan Randstad Holland in *grief XI* aanvoert, staan tekst noch strekking van artikel 1 van de erfpachtaakte aan bepaling van de canon door een meerderheid van de deskundigen in de weg.

4.29. Hetgeen Randstad Holland verder in dit geding heeft aangevoerd, leidt, ook voor zover het niet is behandeld, niet tot een ander oordeel. Daarom faalt ook de algemene *grief XII*.

5. Slotsom

5.1. De grieven falen. Het vonnis waarvan beroep zal worden bekrachtigd.

5.2. Randstad Holland zal, nu het appel geen succes heeft, de kosten daarvan moeten dragen. (*Enz., enz., Red.*)

VI. Aanbestedingsrecht

President Rechtbank Arnhem, 1 september 1995, rolnr. KG 1995/439 (Leerlingenvervoer Nijmegen)

Mr A. P. R. Helwig. Procureur van Verenigd Huurauto- en Taxibedrijf Citax, eiseres: Mr B. Peek; advocaat: Mr R. H. L. Post. Procureur van de gemeente Nijmegen, gedaagde: Mr F. J. P. De lissen. Procureur van Touringcarbedrijf Betuwe-Express, tussenkomende partij: Mr J. A. M. P. Keijser; advocaat: Mr P. C. H. Lems

Aanbesteding van leerlingenvervoer onder toepassing van de EEG-richtlijn 92/50. Citax stelt dat de gemeente de aanbiedingen van Citax en Betuwe-Express onjuist met elkaar heeft vergeleken en bovendien dat de aanbesteding van Betuwe-Express in strijd met de aanbestedingsvoorwaarden is gedaan. Citax vordert primair een verbod om aan Betuwe-Express te gunnen subsidiair, als gunning al plaats zou hebben gevonden, een gebod aan de gemeente om deze ongedaan te maken:

Met noot E.H. Pijnacker Hordijk, Red.

De vaststaande feiten

Als enerzijds gesteld of blijkend uit overgelegde producties en anderzijds niet of niet voldoende gemotiveerd weersproken staat ten processe het navolgende vast:

- De gemeente heeft conform de Europese richtlijnen een openbare aanbesteding gehouden van het leerlingenvervoer, opgesplitst in vier percelen, voor het schooljaar 1995-1996 met tweemaal een verlengingsmogelijkheid.
- Bij de aanbesteding werd ondermeer vermeld dat inschrijving diende te geschieden per perceel, per combinatie van percelen of voor het geheel en dat derhalve (behoudens een hier niet relevante uitzondering) niet op onderdelen mocht worden ingeschreven.
- Ten aanzien van de percelen 1, 2 en 3, met een

gemiddelde beladen ritlengte van 9 km, diende de offerte ondermeer de kosten van het rijdend materieel met en zonder rolstoelvoorziening per beladen kilometer aan te geven en ten aanzien van perceel 4 de kosten van het rijdend materieel per beladen ritlengte per categorie beladen ritlengte, met en zonder rolstoelvoorziening, onderverdeeld naar een beladen ritlengte van 10-20 km, 21-30 km enz. (telkens 10 km meer tot een totaal van 80 km).

– Onder de minimumeisen is tevens de overlegging bij de inschrijving van een aantal bewijsstukken opgenomen, waaronder een bewijs van verzekering tegen beroepsrisico en bewijs dat voldaan is aan de verplichting tot betaling van sociale verzekeringsbijdragen en belastingen.

– Citax heeft ten aanzien van perceel 4 niet voldaan aan het voorschrift het tarief aan te geven per beladen kilometer voor de verschillende ritlengten.

– Betuwe-Express heeft voor de percelen 1, 2 en 3 geen tarief vermeld voor personenauto's/taxi's en bussen met rolstoelvervoervoorziening, doch heeft vermeld „tarief op aanvraag”. Voor perceel 4 zijn wel tarieven vermeld voor taxi, minibus en de verschillende categorieën bussen zonder rolstoelvoorziening, doch niet voor taxi's en bussen met deze voorziening.

In een noot wordt ten aanzien van dit perceel 4 vermeld: „gezien de beperkte omvang van de vervoerstromen is afgezien van het leveren van een tarief t.b.v. perceel 4 voor de bussen in de verschillende categorieën. De gepresenteerde tarieven gelden uitlopende voor een 12 persoonsbus. Tarieven voor bussen met een grotere capaciteit zijn op aanvraag leverbaar.” Ten aanzien van taxi's en bussen met rolstoelvoorziening wordt vermeld dat tarieven op aanvraag leverbaar zijn.

– Citax en Betuwe-Express hebben naast een aantal andere bedrijven ingeschreven.

– Bij de inschrijving zijn door Betuwe-Express de vereiste verklaringen overgelegd van Fiscus en Bedrijfsvereniging dat zij geen achterstand heeft in de