RVR 2026/95

Omzettingsbeleid. Is het gehanteerde omzettingsbeleid onrechtmatig jegens de zittende erfpachters?

Rb. Noord-Holland 16-07-2026, ECLI:NL:RBNHO:2026:7654

Instantie	Rechtbank Noord-Holland
Datum	16 juli 2026
Magistraten	Mr. P.J. Jansen
Zaaknummer	K/4101/11563081
JCDI	JCDI:BSD129440:1
Vakgebied(en)	Vermogensrecht / Rechtsvorderingen Vastgoedrecht (V) Goederenrecht / Genotsrechten Verkeersrecht / Aansprakelijkheid Verbintenissenrecht / Schadevergoeding
Brondocumenten	ECLI:NL:RBNHO:2026:7654, Uitspraak, Rechtbank Noord-Holland, 16-07-2026
Wetingang	Art. 6:95, 6:96, 6:119, 6:162 BW

Essentie

Erfpacht. Omzettingsbeleid. Bloot eigendom. Schadevergoeding.

Is het gehanteerde omzettingsbeleid onrechtmatig jegens de zittende erfpachters? Welk schadevergoedingsbedrag komt de erfpachters toe?

Samenvatting

Eisers zijn sinds 2004 erfpachters van een perceel grond in de gemeente Zaanstad met een zich daarop bevindende woning. De gemeente hanteert omzettingsbeleid. Dit houdt in dat erfpachters de mogelijkheid kregen om de bloot eigendom van de in erfpacht uitgegeven grond in eigendom te verkrijgen. In 2006 heeft de gemeente dit aangepast en het zogenoemde “Omzettingsbeleid 2007” ingevoerd. Onder dit omzettingsbeleid is het nog steeds mogelijk om de blote eigendom van de grond te verkrijgen, maar wel tegen een hogere aanschafprijs dan voorheen.

Reeds in 2022 is door het hof Den Haag een arrest gewezen waarin werd geoordeeld dat het omzettingsbeleid van de gemeente onrechtmatig was jegens de op dat moment zittende erfpachters. In navolging van dit arrest zijn er rechterlijke uitspraken gedaan omtrent het gewijzigde Omzettingsbeleid 2007. De gemeente is daarin twee keer veroordeeld tot het vergoeden van schade jegens de erfpachters.

Eisers vorderen een verklaring voor recht dat de gemeente onrechtmatig heeft gehandeld door het Omzettingsbeleid 2007 in te voeren zonder overgangsregeling en zonder eisers daarover te informeren, en veroordeling van de gemeente tot het vergoeden van de daardoor geleden schade.

Alle (auteurs-)rechten op dit document berusten bij Wolters Kluwer Nederland B.V. of haar licentiegevers en worden uitdrukkelijk voorbehouden. Tekst- en datamining niet toegestaan. Dit document is gegenereerd op 29.10.2026. Kijk voor meer informatie over de diensten van Wolters Kluwer op www.wolterskluwer.nl.

WKPDFdownload

Ktr.: De kantonrechter heeft de gevraagde verklaring voor recht afgegeven. Gezien het arrest van het hof Den Haag was niet meer in geding dat het Omgevingsbeleid 2007 onrechtmatig was. Het verweer van de gemeente dat de erfpachters daarbij geen belang hadden omdat zij niet zelf partij waren geweest in de procedure bij het hof, faalt.

Voor de schade gebruikte de rechtbank de formule uit eerdere vonnissen van de rechtbank uit 2025. Uitgaande van de berekening van de gemeente, die de erfpachters als juist erkenden, begrootte de rechtbank het misgelopen voordeel op € 17.544,50. Na een correctie van 0,6 komt dit uit op € 10.526,70.

Vervolgens moest worden beoordeeld hoe waarschijnlijk het was dat de erfpachters het bloot eigendom uiteindelijk zou kunnen financieren en dus een aanbod zouden hebben aanvaard. Dat stond niet vast, maar hun stellingen waren ook niet onaannemelijk. Het bewijsaanbod van eisers werd gepasseerd, omdat de bankdocumenten niet meer op te vragen waren en zij voldoende gelegenheid hadden gehad de belastingstukken over te leggen. De schade werd daarom gehalveerd tot € 5.263,35. De gemeente moet dit bedrag betalen.

Verwant oordeel

Zie ook:

- HR 11 februari 2000, ECLI:NL:HR:2000:AA4777, *NJ* 2000, 275: art. 6:119 BW fixeert de vertragingsschade bij geldschulden op wettelijke rente en sluit verrekening met door de schuldeiser genoten voordelen uit;
- Hof Den Haag 14 juni 2022, ECLI:NL:GHDHA:2022:983: invoering beleid zonder overgangsregeling is onrechtmatig;
- Rb. Noord-Holland 3 september 2025, ECLI:NL:RBNHO:2025:9999: de door de rechtbank in dit vonnis voor de schadevaststelling gekozen uitgangspunten zijn bedoeld om ook in andere gelijksoortige zaken te gebruiken en zo tot een redelijke en praktisch uitvoerbare afdoening te komen;
- Rb. Noord-Holland 9 april 2025, ECLI:NL:RBNHO:2025:3850: er is sprake van causaal verband tussen het onrechtmatige handelen van de gemeente en de schade/de gemiste kans voor erfpachter om de bloot eigendom te kunnen kopen onder een overgangsregeling bij het Omzettingsbeleid 2007.

Zie anders:

- HR 3 februari 2017, ECLI:NL:HR:2017:164, *NJ* 2017/146, m.nt. T.F.E. Tjong Tjin Tai: de wettelijke rente wordt berekend over het nadeel dat resteert

Alle (auteurs-)rechten op dit document berusten bij Wolters Kluwer Nederland B.V. of haar licentiegevers en worden uitdrukkelijk voorbehouden. Tekst- en datamining niet toegestaan. Dit document is gegenereerd op 29.10.2026. Kijk voor meer informatie over de diensten van Wolters Kluwer op www.wolterskluwer.nl.

WKPDFdownload

nadat voordeelstoerekening op dat nadeel heeft plaatsgevonden.

Wenk

De kern van deze uitspraak is de vraag welk schadevergoedingsbedrag erfpachters toekomt naar aanleiding van het onrechtmatig ingevoerde Omzettingsbeleid 2007 van de gemeente Zaanstad. De kantonrechter bouwt voort op eerdere rechtspraak en past de schadeformule toe die in 2025 door de rechtbank is ontwikkeld.

Omzettingsbeleid 2007

De gemeente Zaanstad bracht in 2007 een wijziging aan in het bestaande omzettingsbeleid voor particuliere erfpachters. Onder het oude beleid konden erfpachters de bloot eigendom van hun perceel kopen tegen een bepaalde prijs. Met de wijziging van 2007 werd die prijs aanzienlijk verhoogd, zonder dat de gemeente een overgangsregeling trof of erfpachters vooraf informeerde. In het arrest van het hof Den Haag (zie onder “Zie ook”) oordeelde het hof dat de bekendmaking en totstandkoming van het Omzettingsbeleid 2007 onrechtmatig was jegens de op het moment van invoering daarvan zittende erfpachters. Het betrof de erfpachters die op dat moment onder de AB 1978 of AB 1991 vielen.

Verklaring voor recht

Hoewel de onrechtmatigheid vaststaat, blijft voor de erfpachters het belang bestaan om een verklaring voor recht te verkrijgen. De gemeente betoogde dat dit belang ontbrak, maar de kantonrechter verwerpt dat verweer. Hij benadrukt dat een rechter terughoudend moet zijn met het afwijzen van een vordering wegens gebrek aan belang. Bovendien waren deze erfpachters geen partij in de procedure bij het gerechtshof, zodat zij een zelfstandig belang hebben bij een rechterlijke vaststelling van de onrechtmatigheid. De verklaring voor recht wordt daarom toegewezen.

Schadebegroting

De kantonrechter sluit aan bij de formule die de (zelfde) rechtbank in de vonnissen van 9 april en 3 september 2025 (zie onder “Zie ook”) heeft ontwikkeld. Tijdens de mondelinge behandeling heeft de gemeente haar berekening toegelicht, en de gemachtigde van de erfpachters heeft erkend dat deze berekening op zichzelf juist is. In r.o. 4.6 staat dat de berekening “inzichtelijk en correct” voorkomt. De berekening komt erop neer dat het misgelopen voordeel wordt vastgesteld door de gemiddelde waarde van de bloot eigendom in de periode van 1 januari 2008 tot 1 april 2017 te vergelijken met de prijs die onder het oude beleid zou hebben gegolden. De gemeente presenteerde twee varianten, maar motiveerde niet waarom de voor haar gunstigere variant zou moeten worden toegepast. De kantonrechter kiest daarom voor variant 2, wat leidt tot een misgelopen voordeel van € 17.544,50, zoals in r.o. 4.7 wordt uiteengezet.

Op dit bedrag wordt vervolgens een algemene correctie van 0,6 toegepast, conform de schadeformule uit 2025. Dit brengt het bedrag terug naar € 10.526,70. De schade wordt daarna vastgesteld op 0%, 50% of 100% van dit bedrag, afhankelijk van de vraag of de erfpachters destijds de aankoop van de bloot eigendom hadden kunnen financieren. De kantonrechter onderscheidt drie situaties: financiering stond vast, financiering stond niet vast maar was niet onaannemelijk, of financiering was uitgesloten.

De erfpachters stelden dat zij konden financieren en boden bewijs aan, maar dat bewijs was niet meer op te vragen bij de bank en had eerder moeten worden ingebracht. De kantonrechter passeert het bewijsaanbod, maar acht hun stellingen niet onaannemelijk. Hij verwijst naar de overwaarde van € 48.900,95 die zij in 2003 ontvingen en waarvan zij in 2007 nog ongeveer € 30.000 beschikbaar hadden. Daarom wordt uitgegaan van de tweede situatie: financiering stond niet vast, maar was wel aannemelijk. De schade wordt daarom vastgesteld op 50% van het gecorrigeerde bedrag, wat resulteert in € 5.263,35.

Wettelijke rente

Alle (auteurs-)rechten op dit document berusten bij Wolters Kluwer Nederland B.V. of haar licentiegevers en worden uitdrukkelijk voorbehouden. Tekst- en datamining niet toegestaan. Dit document is gegenereerd op 29.10.2026. Kijk voor meer informatie over de diensten van Wolters Kluwer op www.wolterskluwer.nl.

WKPDFdownload

Tot slot wordt de wettelijke rente toegewezen. De gemeente betoogde dat rente moest worden gecorrigeerd wegens voordeelstoerekening, maar de kantonrechter verwijst naar vaste jurisprudentie van de Hoge Raad (zie onder “Zie ook”) dat wettelijke rente een gefixeerde schadevergoeding is die niet wordt verminderd met voordelen. Deze strekking verzet zich ertegen dat die gefixeerde schadevergoeding wordt verminderd met het bedrag van een voordeel dat aan de schuldeiser toevalt als gevolg van de gebeurtenis die de schuldenaar tot schadevergoeding verplicht. Dit ligt iets anders in effectenleasezaken waarbij de wettelijke rente wordt berekend over het nadeel dat resteert nadat voordeelstoerekening op dat nadeel heeft plaatsgevonden (zie onder “Zie anders”).

Praktijk

Deze uitspraak laat zien dat, hoewel de onrechtmatigheid van het beleid vaststaat, de hoogte van de schadevergoeding sterk afhankelijk is van het bewijs dat erfpachters kunnen leveren. Wie financieringsmogelijkheden overtuigend kan aantonen, krijgt volledige schadevergoeding. Wie aannemelijk maakt maar niet bewijst, krijgt de helft. Wie niets kan onderbouwen, loopt het risico op niets. Het belang van tijdige en zorgvuldige bewijsverzameling kan nauwelijks worden overschat. Daarnaast verdient het aandacht dat de wettelijke rente een gefixeerde schadevergoeding vormt die niet wordt verminderd door voordeelstoerekening. Dit betekent dat een goed onderbouwde schadeclaim automatisch wordt versterkt door een rentecomponent die vanaf het relevante moment doorloopt. Juist daarom is het van belang om de schadeperiode scherp af te bakenen en de relevante data overtuigend te onderbouwen.

B. de Smit

Partij(en)

Vonnis in de zaak van

1. [Eiser 1],
2. [Eiser 2],

eisende partijen, hierna samen te noemen: [eiser 1] en [eiser 2], gemachtigde: mr. M.J. Meijer,

tegen

Gemeente Zaanstad, te Zaandam, gedaagde partij, gemachtigde: mr. M.W. Langhout.

Uitspraak

Kantonrechter Zaanstad:

1. De procedure

1.1.

Het verloop van de procedure blijkt uit:

- de dagvaarding, met vijf producties;
- de conclusie van antwoord, met vijftien producties;
- het door partijen gedane aanhoudingsverzoek;

Alle (auteurs-)rechten op dit document berusten bij Wolters Kluwer Nederland B.V. of haar licentiegevers en worden uitdrukkelijk voorbehouden. Tekst- en datamining niet toegestaan. Dit document is gegenereerd op 29.10.2026. Kijk voor meer informatie over de diensten van Wolters Kluwer op www.wolterskluwer.nl.

WKPDFdownload

- de akte van [eiser 1] en [eiser 2] van 11 december 2025, met wijziging van eis;
- de antwoordakte van De Gemeente van 5 februari 2026, met twee producties;
- het tussenvonnis van 26 maart 2026;
- het bericht van 27 mei 2026 met productie(s) van [eiser 1] en [eiser 2], met een productie;
- het bericht van 3 juni 2026 van De Gemeente, met een productie;
- de mondelinge behandeling van 17 juni 2026, waarvan door de griffier aantekeningen zijn gemaakt en waarbij partijen spreekaantekeningen hebben overgelegd.

1.2.

Ten slotte is vonnis bepaald.

2. De feiten

2.1.

De Gemeente geeft grond in erfpacht uit. Daarbij hanteert zij algemene bepalingen.

2.2.

[Eiser 1] en [eiser 2] zijn vanaf 2004 erfpachter van een perceel grond in de gemeente Zaanstad met de zich daarop bevindende woning aan [adres] te [plaats].

2.3.

Destijds hanteerde De Gemeente omzettingsbeleid voor particuliere erfpachters. Dit hield in dat deze erfpachters de mogelijkheid kregen om de bloot eigendom van de in erfpacht uitgegeven grond te kopen. Deze erfpachters moesten hiervoor bij De Gemeente een aanvraag doen.

2.4.

In 2007 heeft De Gemeente - na een eerdere wijziging in 2006 - een onderdeel van dit beleid aangepast (hierna: het Omzettingsbeleid 2007).

2.5.

Op basis van het Omzettingsbeleid 2007 is het voor [eiser 1] en [eiser 2] nog steeds mogelijk om de bloot eigendom van de in erfpacht uitgegeven grond te kopen, maar tegen een hogere aanschafprijs dan onder het daarvoor geldende beleid.

2.6.

In een arrest van 14 juni 2022 heeft het gerechtshof Den Haag geoordeeld dat:
“de bekendmaking en totstandkoming van het Omzettingsbeleid 2007 onrechtmatig is jegens de op het moment van invoering daarvan zittende erfpachters waarop de AB1978 of de AB 1991 van toepassing zijn”

Alle (auteurs-)rechten op dit document berusten bij Wolters Kluwer Nederland B.V. of haar licentiegevers en worden uitdrukkelijk voorbehouden. Tekst- en datamining niet toegestaan. Dit document is gegenereerd op 29.10.2026. Kijk voor meer informatie over de diensten van Wolters Kluwer op www.wolterskluwer.nl.

WKPDFdownload

2.7.

De invoering van het Omzettingsbeleid 2007 heeft geleid tot verschillende andere procedures voor de burgerlijke rechter. In een vergelijkbare zaak tussen een andere erfpachter als eisende partij en De Gemeente als gedaagde partij, welke zaak heeft geleid tot vonnissen van de rechtbank van 9 april en 3 september 2025, heeft de rechtbank De Gemeente veroordeeld de door de erfpachter geleden schade te vergoeden. Om de te vergoeden schade te begroten heeft de rechtbank gebruik gemaakt van een door haar opgestelde formule.

3. Het geschil

3.1.

[Eiser 1] en [eiser 2] vorderen - samengevat - dat de kantonrechter:

(i) verklaart voor recht dat De Gemeente jegens [eiser 1] en [eiser 2] onrechtmatig heeft gehandeld door het Omzettingsbeleid 2007 in te voeren zonder overgangsregeling en zonder [eiser 1] en [eiser 2] daarover te informeren;

(ii) De Gemeente veroordeelt tot het vergoeden van de daardoor door [eiser 1] en [eiser 2] geleden schade, te vermeerderen met wettelijke rente ex artikel 6:119 BW over het schadebedrag vanaf 1 januari 2008 tot aan de dag van betaling.

3.2.

De Gemeente voert verweer.

3.3.

Op de stellingen van partijen wordt hierna, voor zover nodig, nader ingegaan.

4. De beoordeling

4.1.

Deze zaak draait om de vraag of de gemeente bij het vaststellen en invoeren van het Omzettingsbeleid 2007 onrechtmatig jegens [eiser 1] en [eiser 2] heeft gehandeld jegens De Gemeente en uit dien hoofde gehouden is tot het betalen van een schadevergoeding aan [eiser 1] en [eiser 2]. De volgens [eiser 1] en [eiser 2] door hen geleden schade houdt verband met het financieel nadeel dat zij ondervinden doordat zij - zonder overgangsregeling of waarschuwing vooraf - plotsklaps worden geconfronteerd met een hogere prijs voor de omzetting van hun erfpachtrecht naar volledig eigendom.

4.2.

De kantonrechter oordeelt als volgt.

4.3.

Dat De Gemeente onrechtmatig heeft gehandeld bij de totstandkoming en invoering van het Omzettingsbeleid 2007 staat op zichzelf niet ter discussie. Tot dit oordeel kwam het gerechtshof Den Haag in het arrest van 14 juni 2022, welk arrest inmiddels definitief is, omdat De Gemeente daartegen geen beroep in cassatie heeft ingesteld. Daarbij komt dat De Gemeente zich ook in deze procedure aan het oordeel van het gerechtshof Den

Alle (auteurs-)rechten op dit document berusten bij Wolters Kluwer Nederland B.V. of haar licentiegevers en worden uitdrukkelijk voorbehouden. Tekst- en datamining niet toegestaan. Dit document is gegenereerd op 29.10.2026. Kijk voor meer informatie over de diensten van Wolters Kluwer op www.wolterskluwer.nl.

WKPDFdownload

Haag heeft geconformeerd.

4.4.

De kantonrechter zal de gevorderde verklaring voor recht afgeven. De kantonrechter gaat daarmee voorbij aan het verweer van De Gemeente dat [eiser 1] en [eiser 2] onvoldoende belang bij de verklaring voor recht hebben. De kantonrechter terughoudend moet zijn met het afwijzen van een vordering wegens gebrek aan voldoende belang[1.]. Anders dan in de zaak die heeft geleid tot de vonnissen van de rechtbank van 9 april 2025 en 3 september 2025 is in onderhavige procedure niet gesteld en evenmin gebleken dat [eiser 1] en [eiser 2] ook partij waren in de bij het gerechtshof Den Haag gevoerde procedure[2.]. Gelet daarop hebben [eiser 1] en [eiser 2] naar het oordeel van de kantonrechter voldoende belang bij de gevorderde verklaring voor recht.

4.5.

Het voorgaande brengt mee dat de kantonrechter moet beoordelen of en zo ja tot welk bedrag [eiser 1] en [eiser 2] recht hebben op vergoeding van schade door De Gemeente. De kantonrechter sluit voor de schadebegroting aan bij de formule die de rechtbank heeft gehanteerd in de vonnissen van 9 april 2025 en 3 september 2025.

4.6.

Op de mondelinge behandeling is de formule en de concrete toepassing daarvan op onderhavige casus besproken. Dit aan de hand van de in de spreekaantekeningen van De Gemeente opgenomen toelichting en berekening[3.]. Bij deze gelegenheid heeft de gemachtigde van [eiser 1] en [eiser 2] meerdere malen erkend dat de door De Gemeente gepresenteerde berekening op zichzelf juist is. De betreffende gemachtigde heeft desgevraagd verklaard geen behoefte te hebben aan een aanhouding of schorsing om de berekening van De Gemeente nader te bestuderen. Mede gelet op de mondelinge toelichting ter zitting door de gemachtigde van De Gemeente, komt de kantonrechter de berekening op zichzelf ook inzichtelijk en correct voor.

4.7.

Uitgaande van de berekening van De Gemeente, valt het als gevolg van het onrechtmatig handelen van De Gemeente door [eiser 1] en [eiser 2] misgelopen voordeel te begroten op € 17.544,50 of op € 11.754,81. De gemeente neemt daarbij de gemiddelde prijs van het bij het erfpachtrecht van [eiser 1] en [eiser 2] behorende bloot eigendom in de periode van 1 januari 2008 tot en met 1 april 2017 tot uitgangspunt en vermindert dat gemiddelde (€ 25.631,50) met ofwel de prijs van 1 oktober 2007 + 33% daarvan (variant 1) ofwel de prijs van 1 oktober 2007 zonder verhoging (variant 2). Toepassing van variant 1 leidt tot een misgelopen voordeel van € 11.754,81. Toepassing van variant 2 leidt tot een misgelopen voordeel van € 17.544,50.

4.8.

De gemeente heeft echter niet concreet gesteld dat en zo ja waarom bij de berekening van het misgelopen voordeel van de voor haar voordeligere variant 1 moet worden uitgegaan. De kantonrechter neemt daarom bij de verdere beoordeling variant 2 tot uitgangspunt en begroot het door [eiser 1] en [eiser 2] misgelopen voordeel op € 17.544,50.

4.9.

Overeenkomstig de formule die de rechtbank in de vonnissen van 9 april 2025 en 3 september 2025 heeft gehanteerd, moet op laatstgenoemd bedrag een algemene correctie van 0,6 worden toegepast. Dit leidt tot een bedrag van € 10.526,70.

Alle (auteurs-)rechten op dit document berusten bij Wolters Kluwer Nederland B.V. of haar licentiegevers en worden uitdrukkelijk voorbehouden. Tekst- en datamining niet toegestaan. Dit document is gegenereerd op 29.10.2026. Kijk voor meer informatie over de diensten van Wolters Kluwer op www.wolterskluwer.nl.

WKPDFdownload

4.10.

Op basis van dezelfde formule moet de door De Gemeente te vergoeden schade van [eiser 1] en [eiser 2] worden begroot op 0%, 50% of 100% van laatstgenoemd bedrag. Het te hanteren percentage moet worden vastgesteld aan de hand van de waarschijnlijkheid dat [eiser 1] en [eiser 2] een offerte van de gemeente tot overname van het bloot eigendom zouden hebben geaccepteerd, indien van onrechtmatig handelen van de zijde van de gemeente geen sprake zou zijn geweest. Centraal in de discussie daarover staan de financieringsmogelijkheden die [eiser 1] en [eiser 2] hiervoor destijds zouden hebben gehad.

Er kunnen zich ten aanzien van de financiering van de aankoop van de bloot eigendom door een erfpachter, in abstracto, drie situaties voordoen:

1. het komt vast te staan dat de erfpachter kon financieren, (100%)

2. het komt niet vast te staan dat de erfpachter kon financieren, maar zijn stellingen op dat punt zijn niet onaannemelijk (50%) of

3. het is (zeer) onaannemelijk of uitgesloten dat de erfpachter kon financieren (0%)[4.].

4.11.

[Eiser 1] en [eiser 2] stellen dat zij destijds in staat zouden zijn geweest de aankoop te financieren (situatie 1). Zij hebben op de mondelinge behandeling een aanbod gedaan om deze stelling te bewijzen door het opvragen en overleggen van bescheiden van hun bank en/ of de belastingdienst. De Gemeente brengt daar tegenin dat het zeer onaannemelijk of uitgesloten is dat [eiser 1] en [eiser 2] medio 2007 de aankoop van het bloot eigendom zouden hebben kunnen financieren.

4.12.

De kantonrechter gaat voorbij aan het bewijsaanbod van [eiser 1] en [eiser 2]. Op de mondelinge behandeling heeft [eiser 2] verklaard dat zij van de bank heeft vernomen dat de benodigde documenten niet meer op te vragen zijn. Wat betreft de bij de belastingdienst op te vragen documenten, hebben [eiser 1] en [eiser 2] al voldoende gelegenheid gehad om deze op te vragen en in het geding te brengen. Waarom dit tot op heden niet is gebeurd, hebben zij niet uitgelegd.

4.13.

Gezien het voorgaande is niet komen vast te staan dat [eiser 1] en [eiser 2] de aankoop van het bloot eigendom zouden hebben kunnen financieren. Op basis van de inhoud van het partijdebat hierover en de onderliggende stukken, voor zover beschikbaar en overgelegd, acht de kantonrechter de stellingen van [eiser 1] en [eiser 2] op dit punt echter niet onaannemelijk.

Tussen partijen staat vast dat zij in 2003 de beschikking kregen over de uit de verkoop van het voormalige woonhuis van [eiser 1] verkregen overwaarde van € 48.900,95. [Eiser 1] en [eiser 2] hebben voorts gesteld dat zij van deze overwaarde € 15.686,84 in de aankoop van hun huidige woning (met erfpacht) hebben gestoken, maar dat zij in 2007 nog de beschikking hadden over ongeveer € 30.000,00. Dit vindt de kantonrechter niet onaannemelijk. Bij de verdere beoordeling gaat de kantonrechter uit van situatie 2. Dit leidt tot een nadere correctie van 50%.

4.14.

Het voorgaande leidt ertoe dat de door [eiser 1] en [eiser 2] geleden schade moet worden begroot op €

Alle (auteurs-)rechten op dit document berusten bij Wolters Kluwer Nederland B.V. of haar licentiegevers en worden uitdrukkelijk voorbehouden. Tekst- en datamining niet toegestaan. Dit document is gegenereerd op 29.10.2026. Kijk voor meer informatie over de diensten van Wolters Kluwer op www.wolterskluwer.nl.

WKPDFdownload

5.263,35 (€ 10.526,70 x € 50%). De Gemeente zal tot betaling van dit bedrag worden veroordeeld.

4.15.

De kantonrechter zal De Gemeente ook veroordelen in de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW over dit bedrag. De kantonrechter gaat daarbij voorbij aan het verweer van De Gemeente tegen de rente[5.]. De Gemeente pleit voor een correctie wegens voordeelstoerekening, omdat volgens haar voorkomen moet worden dat [eiser 1] en [eiser 2] dubbel rente ontvangen vanwege het feit dat zij al rente hebben ontvangen over het geld dat zij hebben uitgespaard door het niet omzetten van het erfpacht in volledig eigendom. Volgens vaste jurisprudentie van de Hoge Raad verzet de strekking van de regeling aangaande de wettelijke rente (6:119 BW) zich ertegen dat die gefixeerde schadevergoeding met toepassing van de regel van art. 6:100 BW wordt verminderd met het bedrag van een voordeel dat aan de schuldeiser (i.c. [eiser 1] en [eiser 2]) toevalt als gevolg van de gebeurtenis die de schuldenaar (i.c. De Gemeente) tot schadevergoeding verplicht[6.].

De Gemeente heeft geen verweer gevoerd tegen de door [eiser 1] en [eiser 2] gestelde ingangsdatum 1 januari 2008. De kantonrechter zal de rente vanaf die onweersproken ingangsdatum toewijzen.

4.16.

De Gemeente is grotendeels in het ongelijk gesteld en moet daarom de proceskosten (inclusief nakosten) betalen. De proceskosten van [eiser 1] en [eiser 2] worden begroot op:

- kosten van de dagvaarding	€	144,47	
- griffierecht	€	257,00	
- salaris gemachtigde	€	900,00	(2,5 punten × € 360,00)
- nakosten	€	144,00	(plus de kosten van betekening zoals vermeld in de beslissing)
Totaal	€	1.445,47	

5. De beslissing

De kantonrechter

5.1.

verklaart voor recht dat De Gemeente onrechtmatig jegens [eiser 1] en [eiser 2] heeft gehandeld door het Omzettingsbeleid 2007 in te voeren zonder overgangsregeling en zonder [eiser 1] en [eiser 2] hierover te informeren;

5.2.

veroordeelt De Gemeente om aan [eiser 1] en [eiser 2] te betalen een bedrag van € 5.263,35, te vermeerderen met de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW over het toegewezen bedrag, met ingang van 1 januari 2008, tot de dag van volledige betaling,

5.3.

Alle (auteurs-)rechten op dit document berusten bij Wolters Kluwer Nederland B.V. of haar licentiegevers en worden uitdrukkelijk voorbehouden. Tekst- en datamining niet toegestaan. Dit document is gegenereerd op 29.10.2026. Kijk voor meer informatie over de diensten van Wolters Kluwer op www.wolterskluwer.nl.

WKPDFdownload

veroordeelt De Gemeente in de proceskosten van € 1.445,47, te betalen binnen veertien dagen na aanschrijving daartoe, te vermeerderen met de kosten van betekening als De Gemeente niet tijdig aan de veroordelingen voldoet en het vonnis daarna wordt betekend,

5.4.

verklaart de beslissingen onder 5.2. en 5.3. uitvoerbaar bij voorraad,

5.5.

wijst het meer of anders gevorderde af.

Dit vonnis is gewezen door mr. P.J. Jansen en in het openbaar uitgesproken op 16 juli 2026.

Voetnoten

[1.] HR 17 september 1993, *NJ* 1994/118 (*Severin/Detam*)

[2.] Vgl. r.o. 4.1. en 4.2. van het vonnis van 9 april 2025

[3.] Zie alinea 15 van de spreekaantekeningen van De Gemeente

[4.] Zie r.o. 4.22. van het vonnis van 9 april 2025

[5.] Zie alinea 17 en 18 van de spreekaantekeningen van De Gemeente

[6.] Zie HR 11 februari 2000, nr. C98/129, *NJ* 2000, 275 ECLI:NL:HR:2000:AA4777 en HR 14 januari 2005; ECLI:NL:HR:2005:AR0220

Alle (auteurs-)rechten op dit document berusten bij Wolters Kluwer Nederland B.V. of haar licentiegevers en worden uitdrukkelijk voorbehouden. Tekst- en datamining niet toegestaan. Dit document is gegenereerd op 29.10.2026. Kijk voor meer informatie over de diensten van Wolters Kluwer op www.wolterskluwer.nl.

WKPDFdownload