

# ECLI:NL:RBROT:2025:4824

|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Instantie            | Rechtbank Rotterdam                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Datum uitspraak      | 18-04-2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Datum publicatie     | 25-04-2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Zaaknummer           | C/10/696638 / KG ZA 25-249                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Rechtsgebieden       | Verbintenissenrecht                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Bijzondere kenmerken | Kort geding                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Inhoudsindicatie     | KG. Eiser heeft haar woning (belast met erfpacht) conform de MVE-bepalingen te koop aangeboden aan woningcorporatie. Die heeft voor de prijsbepaling gedaagde ingeschakeld als taxateur. Eiser is het niet eens met de taxatiewaarde van gedaagde en vordert dat gedaagde een cijfermatige onderbouwing geeft van haar taxatie. De vordering wordt afgewezen. |
| Vindplaatsen         | Rechtspraak.nl                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

## Uitspraak

—

---

vonnis

### RECHTBANK ROTTERDAM

Team handel en haven

zaaknummer / rolnummer: C/10/696638 / KG ZA 25-249

### Vonnis in kort geding van 18 april 2025

in de zaak van

**[eiseres]** ,

wonende te [woonplaats 1] ,

eiseres,

advocaat mr. M.P. Harten te Rotterdam,

tegen

1. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid

**KOLPA MAKELAARS B.V., H.O.D.N. KOLPA VAN DER HOEK TAXATIE EN ADVIES,**  
gevestigd te Rotterdam,

**2. [gedaagde sub 2],**

wonende te [woonplaats 2] ,  
gedaagden,  
advocaat mr. H.A. van Beilen te Groningen.

Partijen worden hierna [eiseres] , Kolpa en [gedaagde sub 2] genoemd.  
Gedaagden worden gezamenlijk aangeduid als Kolpa c.s.

## **1 De procedure**

1.1. Het verloop van de procedure blijkt uit:

- de dagvaarding van 28 maart 2025;
- de 6 producties van [eiseres] ;
- de 3 producties van Kolpa c.s.;
- de mondelinge behandeling op 4 april 2025;
- de pleitnota van [eiseres] ;
- de pleitnota van Kolpa c.s.

## **2 De feiten**

2.1. Bij notariële akte van 31 oktober 2008 heeft Stichting Woonstad Rotterdam (hierna: Woonstad) het recht van ondererfpacht met betrekking tot de woning gelegen aan de [adres] in Rotterdam (hierna: de woning) verkocht en geleverd aan [eiseres] . Daarbij zijn de voorwaarden die horen bij zogenoemde MVE-woningen (hierna: de MVE-bepalingen) overeengekomen. Die houden onder meer in dat [eiseres] bij vervreemding van de woning een aanbiedingsplicht heeft aan Woonstad en dat Woonstad een terugkoopgarantie verleent.

2.2. In december 2024 heeft [eiseres] aan Woonstad doorgegeven dat zij de woning wenst te verkopen. Woonstad heeft vervolgens opdracht gegeven aan Kolpa om de woning te taxeren.

2.3. [gedaagde sub 2] , een taxateur die in dienst is bij Kolpa, heeft op 15 januari 2025 de woning geïnspecteerd. Hij heeft op 29 januari 2025 een taxatierapport uitgebracht. Daarin staat dat de marktwaarde van de woning op de inspectiedatum 370.000,00 bedraagt. Als toelichting staat in het rapport onder meer:

*"Door de taxateur is gezocht naar referenties met vergelijkbare erfpachtvoorwaarden. Wel blijkt dat de meeste woningen in de buurt worden verkocht met eigen grond of eeuwigdurend afgekochte erfpacht. Om de vergelijking te kunnen maken tussen de referenties en het getaxeerde object is rekening gehouden met de kosten welke gemoeid zijn met het aanvullend c.q. eeuwigdurend afkopen van de canonverplichting. Deze kosten zijn gebaseerd op de erfpachtvoorwaarden van Woonstad Rotterdam. Taxateur heeft hier rekening mee gehouden bij het vaststellen van de marktwaarde en dit hierin verwerkt.*

*Er zijn uiteindelijk drie referenties toegevoegd waarbij de gemiddelde prijs per m<sup>2</sup> (zonder indexatie) varieerde tussen de 5.025,-- en 5.247,-- per m<sup>2</sup>. Geïndexeerd kwamen de gemiddelde prijzen per m<sup>2</sup>*

*uit tussen de 5.000,-- en 5.307,--. Het getaxeerde object is uiteindelijk getaxeerd op een gemiddelde prijs per m<sup>2</sup> van 4.868,-- per m<sup>2</sup>. De getaxeerde marktwaarde ligt onder de bandbreedte van de gevonden referenties. De voornaamste reden hiervoor is dat het getaxeerde object gelegen is op een recht van erfpacht dat nog maar slechts circa 10 jaar is afgekocht. Zodra de afkoopperiode afloopt zal het erfpachtrecht aanvullend moeten worden afgekocht of zal er jaarlijks canon betaald moeten worden. De referenties omvatten allemaal eeuwigdurend afgekochte erfpachtrechten of eigen grond. Dit is voor eventuele kopers een groot voordeel.”*

- 2.4. Bij e-mail van 6 februari 2025 aan [gedaagde sub 2] heeft de advocaat van [eiseres] verzocht het taxatierapport aan te vullen met de volgende punten:
1. Berekening van de kosten van het afkopen van de canonverplichting.
  2. Waardebepaling van de woning indien Woonstad de canonverplichting niet laat afkopen door een opvolgende koper.
  3. Vrije marktwaarde indien er géén sprake was van uitgifte van ondererfpacht door Woonstad, c.q. indien Woonstad afziet van het rekenen van de door (Woonstad zelf te bepalen) canon aan een opvolgend koper.
- 2.5. Bij antwoordmail van 11 februari 2025 heeft [gedaagde sub 2] meegedeeld dat hij niet inhoudelijk zal reageren op de gestelde vragen en heeft hij haar gewezen op de mogelijkheid om een arbitrage op te starten.

### **3 Het geschil**

- 3.1. [eiseres] vordert bij vonnis, uitvoerbaar bij voorraad:

- a. a) Kolpa c.s. te bevelen om [eiseres] binnen vijf dagen na het te wijzen vonnis een cijfermatige onderbouwing te verstrekken van hetgeen Kolpa c.s. als volgt in hun taxatierapport van 29 januari 2025 hebben geformuleerd: *"de kosten die zijn gemoeid met het aanvullend c.q. eeuwigdurend afkopen van de canonverplichting. Deze kosten zijn gebaseerd op de erfpachtvoorwaarden van Woonstad Rotterdam. Taxateur heeft hiermee rekening gehouden bij het vaststellen van de marktwaarde en dit in de taxatie verwerkt."* Dit op straffe van een dwangsom van 500,00 per dag dat Kolpa c.s. daarmee in gebreke blijven, een dagdeel voor een dag gerekend;
- b) kosten rechtens.

- 3.2. Kolpa c.s. concluderen tot afwijzing van de vordering, met veroordeling van [eiseres] in de kosten van de procedure.

### **4 De beoordeling**

- 4.1. [eiseres] zet vraagtekens bij de wijze waarop Kolpa c.s. bij de waardebepaling rekening hebben gehouden met de kosten die zijn gemoeid met het afkopen van de canonverplichting. Volgens [eiseres] hebben Kolpa c.s. de woning ten onrechte circa 500,00 per m<sup>2</sup> (wat in totaal neerkomt op 38.000,00) lager getaxeerd dan vergelijkbare woningen. Door willens en wetens een woning in het kader van een terugkoopregeling ten behoeve van hun grote opdrachtgever aanzienlijk lager te waarderen dan de woning feitelijk waard is, handelen Kolpa c.s. in strijd met de maatschappelijke betamelijkheid van artikel 6:162 BW. [eiseres] heeft Kolpa c.s. aansprakelijk gesteld voor de schade die zij door hun toedoen lijdt en zal lijden. Die schade bestaat onder meer uit vertragingsschade, zoals de woninglasten die doorliepen, omdat de woning als gevolg van het ontoereikende taxatierapport niet binnen drie

maanden na de taxatie door Woonstad teruggekocht kon worden. In het kader van die procedure heeft [eiseres] in dit kort geding er een spoedeisend belang bij dat Kolpa c.s. het taxatierapport aanvullen met een cijfermatige onderbouwing van de toegepaste waardeafslag. Indien blijkt dat Kolpa c.s. die onderbouwing niet kunnen geven, zijn daarmee de onrechtmatige daad en de aansprakelijkheid van Kolpa c.s. voor de schade die [eiseres] daardoor lijdt, in beginsel gegeven. [eiseres] zal in dat geval een bodemprocedure tegen Kolpa c.s. kunnen beginnen om hun aansprakelijkheid en de door haar geleden schade vast te laten stellen. Kolpa c.s. zijn gehouden om op grond van artikel 21 Rv en 194 Rv aan de vordering van [eiseres] te voldoen, aldus [eiseres] .

- 4.2. De voorzieningenrechter stelt voorop dat artikel 21 Rv niet is bedoeld om, zoals hier aan de orde, te dienen als grondslag voor de verstrekking van gegevens door de wederpartij. Artikelen 194 en 195 Rv bieden daarvoor de grondslag. In dit geval wordt ervan uitgegaan dat [eiseres] een beroep doet op artikel 197 Rv, in plaats van 194 Rv waar het gaat om een buitengerechtelijk verzoek om verstrekking van gegevens. Een partij kan, blijkens de Memorie van Toelichting (Kamerstukken II, 2019-2020, 35498, nr. 3, p. 59), op grond van artikel 197 Rv in spoedeisende zaken in kort geding vorderen om de wederpartij te bevelen tot het verstrekken van inzage, afschrift of uittreksel van bepaalde gegevens waarover de wederpartij beschikt. De voorwaarden voor toewijzing staan omschreven in artikel 194 lid 1 Rv. De eisende partij moet voldoende belang hebben bij het krijgen van de gegevens, de gegevens zijn relevant voor de rechtsbetrekking waarbij de eiser partij is en de eiser kan voldoende concreet omschrijven om welke gegevens het gaat. Verder moet aannemelijk worden gemaakt dat de wederpartij over die gegevens beschikt of deze eenvoudig van een derde kan verkrijgen.
- 4.3. De voorzieningenrechter komt voorshands tot het oordeel dat niet aan alle genoemde voorwaarden is voldaan en licht dat hierna toe.
- 4.4. [eiseres] stelt belang te hebben bij verstrekking van de gevraagde gegevens om vast te kunnen stellen of Kolpa c.s. jegens haar onrechtmatig hebben gehandeld. Zij heeft echter niet aannemelijk gemaakt dat het opvragen van de cijfermatige onderbouwing van de afkoopkosten van de canon haar rechtspositie in een eventuele bodemprocedure gaat versterken. Anders dan [eiseres] meent, leidt het niet kunnen geven van de onderbouwing niet zonder meer tot een onrechtmatige daad aan de zijde van Kolpa c.s. Dat twee personen een bod op de woning hebben uitgebracht van 415.000,00 respectievelijk 420.000,00 waarvan Kolpa c.s. terecht opmerken dat niet duidelijk is of die personen bekend zijn met (de nog lopende duur van) de ondererfpacht is onvoldoende. Hetzelfde geldt voor het mailbericht van een door [eiseres] ingeschakelde taxateur van 27 februari 2025, waarin die taxateur tot een lagere neerwaartse correctie komt dan [gedaagde sub 2] . Een taxatie is per definitie een inschatting van de waarde en is niet in beton gegoten. Het kan best zijn dat een andere taxateur tot een andere marktwaarde komt. In dat verband is van belang dat [eiseres] op grond van artikel 4 onder f van de MVE-bepalingen de mogelijkheid had om, binnen 14 dagen na kennisgeving van de taxatieprijs door Woonstad, daartegen op te komen en gebruik te maken van de geschillenregeling. Dat houdt in dat [eiseres] een eigen taxateur voordraagt, dat die taxateur met de taxateur van Woonstad een derde taxateur aanwijst en dat de drie deskundigen vervolgens een bindende uitspraak doen over de taxatieprijs. Op 11 februari 2025 heeft [gedaagde sub 2] haar nog expliciet gewezen op de geschillenregeling. Op dat moment was de termijn nog niet verstreken. Het lag op de weg van [eiseres] om bij onenigheid over de hoogte van de taxatieprijs, de weg van de geschillenregeling te bewandelen. Dat zij van die mogelijkheid geen gebruik heeft gemaakt, komt voor haar risico.
- 4.5. Verder is van belang dat Kolpa c.s. gemotiveerd hebben betoogd dat de gevraagde cijfermatige onderbouwing niet bestaat en ook niet kan worden opgesteld. De door [gedaagde sub 2] gehanteerde neerwaartse aanpassing van de marktwaarde is gebaseerd op een inschatting, omdat hij niet weet wat Woonstad in 2034 zal vragen met betrekking tot de erfpachtcanon. [gedaagde sub 2] heeft ingeschat dat het eeuwigdurend afkopen van de canonverplichting circa 55.000,00 kost. Daarnaast heeft hij bij de bepaling van de marktwaarde gekeken naar onderlinge verschillen in locatie, afwerking en metrage. Op basis daarvan achtte hij een gemiddelde afwijking van circa 272,00 per m<sup>2</sup> (en dus niet 500,00 per m<sup>2</sup> zoals [eiseres] stelt) voor de woning marktconform. Volgens Kolpa c.s. kunnen zij niet meer uitleg

geven dan wat er al staat in het taxatierapport.

4.6. Nu [eiseres] onvoldoende belang heeft bij de gevraagde gegevens en Kolpa c.s. bovendien niet over die gegevens beschikken, wordt de vordering afgewezen.

4.7. [eiseres] wordt als de in het ongelijk gestelde partij in de proceskosten van Kolpa c.s. veroordeeld. Deze kosten worden begroot op:

- griffierecht 714,00
  - salaris advocaat 1.107,00
  - nakosten 178,00 (plus de verhoging zoals vermeld in de beslissing)
- Totaal 1.999,00

## **5 De beslissing**

De voorzieningenrechter:

5.1. wijst de vordering af;

5.2. veroordeelt [eiseres] in de proceskosten van 1.999,00, te betalen binnen 14 dagen na aanschrijving daartoe; als [eiseres] niet tijdig aan de veroordeling voldoet en betekening van het vonnis heeft plaatsgevonden, moet zij 92,00 extra betalen, plus de kosten van betekening;

5.3. verklaart dit vonnis wat betreft de kostenveroordeling uitvoerbaar bij voorraad.

Dit vonnis is gewezen door mr. P. de Bruin en in het openbaar uitgesproken op 18 april 2025.

2091 / 2009