

ECLI	ECLI:NL:RVS:2023:1132
Datum uitspraak	22 maart 2023
Inhoudsindicatie	Bij besluit van 14 januari 2021 heeft het Instituut Mijnbouwschade Groningen een aanvraag van [appellant] om vergoeding van waardedaling van een woning afgewezen. Bij besluit van 21 mei 2021 heeft het Instituut het door [appellant] daartegen gemaakte bezwaar gedeeltelijk gegrond verklaard, het besluit van 14 januari 2021 herroepen en [appellant] een schadevergoeding toegekend van € 6.102,22, te vermeerderen met de wettelijke rente van € 312,97, voor waardedaling van een woning. Op 4 juli 2002 heeft [appellant] de woning aan de [locatie] te Losdorp (hierna de woning) voor een bedrag van € 105.000 gekocht. De levering van de woning heeft op 2 oktober 2002 plaatsgevonden. Op 6 juni 2006 is [appellant] in gemeenschap van goederen gehuwd. Het huwelijk is bij beschikking van 19 juli 2011 ontbonden. De inschrijving van deze beschikking in het register van de burgerlijke stand heeft op 29 augustus 2011 plaatsgevonden. De inschrijving van de akte van verdeling heeft op 14 november 2018 plaatsgevonden.

Volledige tekst

202203056/1/A2.

Datum uitspraak: 22 maart 2023

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak op het hoger beroep van:

[appellant], wonend te Groningen,

tegen de uitspraak van de rechtbank Noord-Nederland van 30 maart 2022 in zaak nr. 21/1891 in het geding tussen:

[appellant]

en

het Instituut Mijnbouwschade Groningen.

Procesverloop

Bij besluit van 14 januari 2021 heeft het Instituut een aanvraag van [appellant] om vergoeding van waardedaling van een woning afgewezen.

Bij besluit van 21 mei 2021 heeft het Instituut het door [appellant] daartegen gemaakte bezwaar gedeeltelijk gegrond verklaard, het besluit van 14 januari 2021 herroepen en [appellant] een schadevergoeding toegekend van € 6.102,22, te vermeerderen met de wettelijke rente van € 312,97, voor waardedaling van een woning.

Bij uitspraak van 30 maart 2022 heeft de rechtbank het door [appellant] daartegen ingestelde beroep ongegrond verklaard. Deze uitspraak is aangehecht.

Tegen deze uitspraak heeft [appellant] hoger beroep ingesteld.

Het Instituut heeft een schriftelijke uiteenzetting gegeven.

[appellant] heeft nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 7 maart 2023, waar [appellant], bijgestaan door mr. M. Zuidema, en het Instituut, vertegenwoordigd door mr. M.J.W. Timmer, advocaat te Den Haag, vergezeld door dr. J.P. Poort, werkzaam bij Atlas Research, en door mr. F. Sikkema, zijn verschenen.

Overwegingen

1. Deze uitspraak gaat over de hoogte van de door het Instituut aan [appellant] toegekende vergoeding.

Achtergrond

2. Op 4 juli 2002 heeft [appellant] de woning aan de [locatie] te Losdorp (hierna de woning) voor een bedrag van € 105.000 gekocht. De levering van de woning heeft op 2 oktober 2002 plaatsgevonden. Op 6 juni 2006 is [appellant] in gemeenschap van goederen gehuwd. Het huwelijk is bij beschikking van 19 juli 2011 ontbonden. De inschrijving van deze beschikking in het register van de burgerlijke stand heeft op 29 augustus 2011 plaatsgevonden. De inschrijving van de akte van verdeling heeft op 14 november 2018 plaatsgevonden.

3. Op 25 september 2019 heeft [appellant] de woning voor een bedrag van € 178.000,00 verkocht. De levering van de woning heeft op 13 november 2019 plaatsgevonden.

4. Op 22 oktober 2020 heeft [appellant] bij het Instituut een aanvraag om vergoeding van waardedaling van de woning ingediend.

Besluit van 21 mei 2021

5. Aan het besluit van 21 mei 2021 heeft het Instituut het volgende ten grondslag gelegd.

De waardedaling wordt vergoed op basis van een vaste periode van 16 augustus 2012 tot 1 januari 2019.

[appellant] was van 6 juni 2008 tot 19 juli 2011 gehuwd in gemeenschap van goederen. De

woning was deel van de gemeenschap. Door de inschrijving van de akte van verdeling op 14 november 2018 is het eigendomsaandeel van zijn ex-echtgenote aan [appellant] overdragen. Sindsdien was hij (opnieuw) voor 100 procent eigenaar van de woning. Voor de periode van 16 augustus 2012 tot 14 november 2018 wordt hij beschouwd als eigenaar van 50 procent van de woning. De waardedaling in die periode is 6,42 procent. Na 14 november 2018 is geen waardedaling meer opgetreden.

Het waardedalingspercentage wordt afgezet tegen de waarde van de woning. De waarde wordt bij verkoop van de woning vóór de aanvraag bepaald door de verkoopprijs.

De woning is op 25 september 2019 voor € 178.000,00 verkocht. Op basis van de verkoopprijs is de waardedaling over de periode van 16 augustus 2012 tot 14 november 2018 berekend op € 12.204,45. Op basis van zijn eigendomsaandeel in die periode wordt aan [appellant] een vergoeding toegekend ter hoogte van de helft van dat bedrag.

Uitspraak van de rechtbank

6. Naar aanleiding van de door [appellant] tegen het besluit van 21 mei 2021 aangevoerde gronden van beroep heeft de rechtbank onder meer het volgende overwogen.

[appellant] heeft zijn stellingen over de waarde van de woning ten tijde van de verkoop niet onderbouwd met bijvoorbeeld een taxatierapport. Hij wordt niet gevolgd in het betoog dat het Instituut bij de berekening van de vergoeding voor de waardedaling van de woning had moeten uitgaan van een minimale woningwaarde van € 225.000,00.

Het aandeel van zijn ex-echtgenote in de juridische eigendom van de woning is pas met de inschrijving van de akte van verdeling op 14 november 2018 overgegaan op [appellant]. Dat [appellant] al vóór de datum van de beving in Huizinge was gescheiden, neemt niet weg dat tot 14 november 2018 nog geen verdeling van de gemeenschap had plaatsgevonden, zodat [appellant] en zijn ex-echtgenote tot die datum elk voor 50 procent eigenaar van de woning waren. Het lange tijdsverloop tussen de inschrijving van de echtscheiding en de inschrijving van de akte van verdeling kan op zichzelf niet tot de conclusie leiden dat het Instituut 100 procent van de waardedalingsvergoeding aan [appellant] had moeten uitkeren. [appellant] heeft daarnaast niet aannemelijk gemaakt dat uit andere omstandigheden of uit afspraken met zijn ex-echtgenote een andersluidend oordeel moet volgen.

Hoger beroep

7. [appellant] is het niet eens met de uitspraak van de rechtbank. Bij brief van 6 mei 2022, als aangevuld bij brief van 23 juni 2022, heeft hij de gronden van het hoger beroep aangevoerd.

De Afdeling zal hierna een oordeel geven over deze gronden en zich daarbij beperken tot de gronden die van belang kunnen zijn voor de hoogte van de door het Instituut toegekende vergoeding.

8. [appellant] betoogt dat de woning ten tijde van de verkoop een waarde van € 225.000,00 zou hebben gehad als deze niet in het risicogebied had gelegen. Hij verwijst hiervoor naar informatie op internet. Hij heeft de woning ver onder deze prijs verkocht, omdat hij genoeg had van het aardbevingsgebeuren en van de rompslomp en de zorgen, die hij daardoor had. Hij vindt dat hiermee ten onrechte geen rekening is gehouden.

8.1. De regeling voor de begroting van waardedaling van een woning als gevolg van ligging in het aardbevingsgebied (hierna: de regeling) is neergelegd in de Procedure en werkwijze van het Instituut (artikelen 3.2 tot en met 3.5).

Volgens de ten tijde van de aanvraag toepasselijke regeling wordt 1 januari 2019 als peildatum voor het bepalen van de waardedaling gehanteerd. Indien de notariële levering van de eigendom van een woning na 16 augustus 2012, maar vóór 1 januari 2019 heeft plaatsgevonden, wordt de datum van de levering gehanteerd als peildatum voor het bepalen van de omvang van de waardedaling. Dit is het moment waarop de schade door waardedaling zich voor de benadeelde effectueert. Verdere waardedaling van de woning na de levering is schade die de nieuwe eigenaar lijdt.

De waardedaling wordt bepaald aan de hand van een vergelijking van de waarde van de woning op de peildatum met de waarde die de woning zou hebben gehad zonder het effect van bodembeweging door mijnbouwactiviteiten op de peildatum. Het Instituut gaat voor de waarde van de woning met het effect van bodembeweging uit van de waarde in het kader van de toepassing van de Wet waardering onroerende zaken (hierna: de WOZ-waarde), zoals die is vastgesteld voor de peildatum. Indien de aanvrager de desbetreffende woning voorafgaand aan de aanvraag heeft verkocht en overgedragen, wordt voor de waarde van de desbetreffende woning uitgegaan van de verkoopprijs van de woning.

8.2. De regeling is een beleidsregel als bedoeld in artikel 1:3, vierde lid, van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: de Awb). Uit artikel 4:84 van de Awb volgt dat het Instituut overeenkomstig deze beleidsregel handelt, tenzij dat voor [appellant] gevolgen zou hebben die, wegens bijzondere omstandigheden, onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen.

8.3. Omdat [appellant] de woning op de vrije markt heeft verkocht voor het bedrag van € 178.000,00, mocht het Instituut ervan uitgaan dat deze verkoopprijs de waarde van de woning in het economisch verkeer weergaf, zoals ook uit de regeling volgt. Omdat [appellant] stelt dat dit niet zo is, is het aan hem om dat aannemelijk te maken. [appellant] heeft echter niet aannemelijk gemaakt dat de verkoopprijs in dit geval niet reëel is. Hij heeft namelijk geen voldoende overtuigende onderbouwing gegeven voor de stelling dat de woning op 25 september 2019 een marktwaarde van € 225.000,00 had. Aan de door [appellant] bij brief van 23 februari 2023 overgelegde informatie van internet - volgens deze informatie lag de marktwaarde van de woning in een bandbreedte van € 208.000,00 tot € 234.000,00 - komt niet de betekenis toe die hij daaraan hecht. Uit deze informatie blijkt namelijk niet hoe deze schatting tot stand is gekomen, met welke (woning gebonden) factoren wel of geen rekening is gehouden en hoe. Deze informatie is daarom te algemeen en biedt onvoldoende houvast voor het bepalen van de concrete waarde van de woning op de peildatum. Overigens is de verkoopprijs hoger dan de WOZ-waarde van de woning op de peildatum van 1 januari 2019 van € 166.000,00. Daaruit blijkt dus ook niet dat de woning een (veel) hogere waarde had dan waarvoor [appellant] haar verkocht heeft. Het Instituut heeft er op de zitting verder nog op gewezen dat indien [appellant] de woning niet had verkocht, het Instituut, gelet op de regeling, de WOZ-waarde als uitgangspunt voor het berekenen van de waardedaling zou hebben genomen, waardoor de vergoeding op een lager bedrag zou zijn vastgesteld.

Uit het betoog van [appellant] blijkt niet van bijzondere omstandigheden als bedoeld in artikel 4:84 van de Awb. Het betoog geeft geen grond voor het oordeel dat het Instituut de omvang van de waardedaling van de woning heeft onderschat.

Het betoog slaagt niet.

[appellant] betoogt verder dat ten onrechte in zijn privéleven is gekeken om zijn rechtsverhouding tot de woning te bepalen. Hij is na de echtscheiding in de woning blijven wonen en heeft als enige de vaste lasten voldaan. Als gevolg van zijn te lage salaris kon hij

de woning niet eerder op zijn naam krijgen. Daarom is zijn ex-echtgenote op de hypotheek blijven staan. Pas in het jaar 2018 is het gelukt in deze situatie verandering te brengen en is de akte van verdeling opgemaakt en ingeschreven.

8.4. Anders dan [appellant] meent, heeft het Instituut voor het vaststellen van zijn rechtsverhouding tot de woning geen niet-publiekelijk beschikbare privégegevens gebruikt, maar openbare gegevens uit de registers van de basisregistratie kadaster. Iedereen kan deze gegevens opvragen en inzien. Het Instituut heeft deze gegevens geraadpleegd om vast te stellen wie de juridisch eigenaar is van de woning en vanaf welk moment en voor welk aandeel. Het Instituut houdt bij het bepalen van de schadevergoeding voor waardedaling in de periode van 16 augustus 2012 tot 1 januari 2019 immers rekening met de zakenrechtelijke positie van de aanvrager ten opzichte van de desbetreffende woning. Indien de aanvrager bijvoorbeeld voor de helft (juridisch) eigenaar was van de desbetreffende woning, wordt aan de aanvrager de helft van de totale waardedaling vergoed. Zo is verzekerd dat de gezamenlijke eigenaren, ieder voor hun eigen eigendomsdeel, aanspraak hebben op in totaal de volledige waardedalingsvergoeding. Vergelijk de uitspraak van de Afdeling van 11 januari 2023 (ECLI:NL:RVS:2023:95).

[appellant] is op 6 juni 2006 in gemeenschap van goederen gehuwd. De woning viel vanaf dat moment in deze gemeenschap. Na de ontbinding van de huwelijksgoederengemeenschap door indiening van het echtsscheidingsverzoek, bleven - anders dan [appellant] ter zitting heeft aangevoerd - beide echtgenoten in dezelfde verhouding gerechtigd tot de vermogensbestanddelen die tot de gemeenschap behoorden, totdat deze waren verdeeld. Dat is gebeurd met de inschrijving van de akte van verdeling. Op dat moment is het aandeel van zijn ex-echtgenote in de woning aan [appellant] geleverd en was [appellant] weer voor 100 procent eigenaar van de woning. Dat [appellant], naar hij stelt, vanaf de echtscheiding het gebruiksrecht op de woning had en daarvoor ook de vaste lasten voldeed, laat onverlet dat de juridische eigendom van de woning tot en met 14 november 2018 - de dag van de inschrijving van de akte van verdeling - voor 50 procent in handen was van zijn ex-echtgenote en op haar voor dat aandeel het risico van het registergoed (en dus ook op waardedaling daarvan) heeft gerust. [appellant] heeft ter zitting desgevraagd bevestigd dat hij geen afspraken heeft met zijn ex-echtgenote op grond waarvan hij aanspraak heeft op de volledige waardedalingsvergoeding. Dat betekent dat het Instituut terecht aan [appellant] een vergoeding voor de helft van de waardedaling heeft toegekend.

Het betoog slaagt niet.

Slotsom

Het hoger beroep is ongegrond. [appellant] krijgt dus geen gelijk. De aangevallen uitspraak wordt bevestigd. Dat betekent dat de aan [appellant] toegekende vergoeding niet wordt verhoogd.

Proceskosten

9. Het Instituut hoeft geen proceskosten te vergoeden.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

bevestigt de aangevallen uitspraak.

Aldus vastgesteld door mr. C.H.M. van Altena, voorzitter, en mr. B. Meijer en mr. J.M. Willems, leden, in tegenwoordigheid van mr. R.J.R. Hazen, griffier.

w.g. Van Altena
voorzitter

w.g. Hazen
griffier

Uitgesproken in het openbaar op 22 maart 2023

452