

ECLI

ECLI:NL:RVS:2024:4491

Datum uitspraak

6 november 2024

Inhoudsindicatie

Bij besluiten van 20 augustus 2021 heeft het Instituut Mijnbouwschade Groningen aan [appellant A] en [appellant B] ieder een schadevergoeding van € 1.891,12, vermeerderd met wettelijke rente, voor waardedaling van hun woning toegekend. Lefier heeft op 3 maart 1977 de eigendom verkregen van een perceel grond, met de daarop aanwezige opstallen van een ééngezinswoning met toebehoren, adres [locatie] te Groningen. Op 13 november 2009 hebben Lefier en [appellant A] en [appellant B] een notariële akte 'vestiging erfpacht koopgarant (eengezinswoning)' getekend (verder: de akte). Door inschrijving van de akte in de openbare registers van het Kadaster is een (eeuwigdurend) recht van erfpacht op het perceel ten behoeve van [appellant A] en [appellant B] voor het gebruik van de woning gevestigd. Op 6 november 2020 heeft het Instituut de aanvragen van [appellant A] en [appellant B] ontvangen om vergoeding van waardedaling dan wel verminderde waardestijging (verder: waardedaling) voor de woning.

Volledige tekst

202300394/1/A2

Datum uitspraak: 6 november 2024

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak op het hoger beroep van:

[appellant A] en [appellant B], wonend in Groningen,

tegen de uitspraak van de rechtbank Noord-Nederland van 7 december 2022 in zaak nrs. 22/1002 en 22/1006 in het geding tussen:

[appellant A] en [appellant B]

en

Instituut Mijnbouwschade Groningen.

Procesverloop

Bij besluiten van 20 augustus 2021 heeft het Instituut aan [appellant A] en [appellant B] ieder een schadevergoeding van € 1.891,12, vermeerderd met wettelijke rente, voor waardedaling van hun woning toegekend.

Bij besluiten van 16 februari 2022 heeft het Instituut de door [appellant A] en [appellant B] daartegen gemaakte bezwaren ongegrond verklaard.

Bij uitspraak van 7 december 2022 heeft de rechtbank het door [appellant A] en [appellant B] daartegen ingestelde beroep gegrond verklaard en bepaald dat de rechtsgevolgen van de besluiten in stand blijven.

Tegen deze uitspraak hebben [appellant A] en [appellant B] hoger beroep ingesteld.

Het Instituut heeft een schriftelijke uiteenzetting gegeven.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 14 oktober 2024, waar [appellant A] en [appellant B], vertegenwoordigd door mr. H.R. ten Broeke, en het Instituut, vertegenwoordigd door mr. L. Sijbrandij-Leyten en mr. C.L. Kuipers, zijn verschenen.

De derde belanghebbende, de woningcorporatie Stichting Lefier (hierna: Lefier), gevestigd te Hoogezand, is niet verschenen.

Overwegingen

1. Lefier heeft op 3 maart 1977 de eigendom verkregen van een perceel grond, met de daarop aanwezige opstallen van een ééngezinswoning met toebehoren, adres [locatie] te Groningen (verder: de woning).
2. Op 13 november 2009 hebben Lefier en [appellant A] en [appellant B] een notariële akte 'vestiging erfpacht koopgarant (eengezinswoning)' getekend (verder: de akte). Door inschrijving van de akte in de openbare registers van het Kadaster is een (eeuwigdurend) recht van erfpacht op het perceel ten behoeve van [appellant A] en [appellant B] voor het gebruik van de woning gevestigd.
3. Voor de vestiging van dit erfpachtrecht hebben [appellant A] en [appellant B] een bedrag van € 105.000,- betaald aan Lefier. De onderhandse verkoopwaarde van het registergoed is getaxeerd op € 140.000,- (vrij van huur en gebruik) inbegrepen de afkoopsom van de canon voor de gehele duur van het erfpachtrecht. Dit bedrag is verminderd met een door Lefier verleende korting van € 35.000,-. Lefier is dus bloot eigenaar van het registergoed en [appellant A] en [appellant B] zijn ieder voor een onverdeelde helft gerechtigd tot het erfpachtrecht.
4. Het erfpachtrecht is door Lefier verleend onder bepaalde koopgarantbepalingen die zijn opgenomen in de akte. Met 'koopgarant' wordt bedoeld een eigendoms- en beheervorm voor woningen, waarbij de woningen aan natuurlijke personen voor zelfbewoning worden verkocht en geleverd en waarbij de kwaliteit en het onderhoud van de woningen op lange termijn worden gewaarborgd. Ook geldt er een terugkoopregeling.
5. In hoofdstuk D van de akte is de terugkoopprocedure neergelegd. Daarin is bepaald dat de erfpachter verplicht is om het registergoed bij voorgenomen vervreemding aan te bieden aan

de woningcorporatie, en de woningcorporatie verplicht is om tot aankoop van het registergoed over te gaan. In hoofdstuk F van de akte is bepaald hoe de koopgarant-prijs bij terugkoop door de woningcorporatie wordt vastgesteld. Deze prijs wordt onder meer bepaald door het percentage waarvoor erfpachter deelt in de stijging of daling van de onderhandse verkoopwaarde van het registergoed volgens hoofdstuk I. In hoofdstuk I van de akte is bepaald dat het percentage waarvoor de erfpachter deelt in de stijging of daling van de onderhandse verkoopwaarde van het registergoed in de betreffende koopovereenkomst wordt vastgesteld (minimaal 50%) en bovendien wordt vastgelegd in de akte van vestiging erfpacht. In dit geval is het percentage in de akte bepaald op 50%.

6. Op 6 november 2020 heeft het Instituut de aanvragen van [appellant A] en [appellant B] ontvangen om vergoeding van waardedaling dan wel verminderde waardestijging (verder: waardedaling) voor de woning.

7. Bij besluiten van 20 augustus 2021 heeft het Instituut aan [appellant A] en [appellant B] ieder een vergoeding toegekend van € 1.891,12, vermeerderd met de wettelijke rente. De waardedalingsvergoeding is berekend over de WOZ-waarde op de peildatum van 1 januari 2019 van € 158.000,- en een 25% eigendomsaandeel ([appellant A] en [appellant B] hebben tezamen een 50% eigendomsaandeel).

8. Bij brieven van 14 september 2021 heeft het Instituut uiteengezet waarom een 25% eigendomsaandeel is gehanteerd bij het berekenen van de waardedalingsvergoeding. De reden is dat bij terugkoop van het erfpachtrecht aan Lefier de waardeontwikkeling van het registergoed door de helft wordt gedeeld. Als erfpachtgerechtigden hebben zij daarom recht op 50% van de waardedalingsvergoeding van de woning.

9. Bij besluiten van 16 februari 2022 is het bezwaar van [appellant A] en [appellant B] ongegrond verklaard.

Regeling waardedaling

10. De regeling voor de begroting van waardedaling van woningen (hierna: de regeling) is neergelegd in de Procedure en werkwijze van het Instituut (art. 3.2-3.5).

11. Artikel 3.4, zesde lid, van de regeling luidt:

Het Instituut houdt bij het bepalen van de vergoeding voor de waardedaling van de woning die toekomt aan de aanvrager, rekening met de zakenrechtelijke positie van de aanvrager ten opzichte van de woning, waaronder de periode waarin de eigenaar die woning in eigendom had en de waardedaling die gedurende deze periode is opgetreden, het gedeelte van de eigendom dat aan de aanvrager toebehoort en of de aanvrager de eigendom van de woning heeft.

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

13. De Afdeling wijst voor een bespreking van de regeling op hoofdlijnen op haar uitspraak van 9 november 2022, [ECLI:NL:RVS:2022:3218](#).

Uitspraak van de rechtbank

14. De rechtbank heeft de besluiten van 16 februari 2022 vernietigd, omdat [appellant A] en

[appellant B] in bezwaar in strijd met artikel 7:4 Awb niet over een advies beschikten dat mede ten grondslag is gelegd aan de besluiten van 20 augustus 2021 en daarop dus niet konden reageren. De rechtbank heeft de rechtsgevolgen van de vernietigde besluiten in stand gelaten, omdat het Instituut de keuze om de waardedalingvergoeding voor 50% aan [appellant A] en [appellant B] toe te kennen, in de procedure bij de rechtbank voldoende heeft onderbouwd.

Hoger beroep van [appellant A] en [appellant B] en beoordeling door de Afdeling

Artikel 5:90 BW

15. [appellant A] en [appellant B] betogen allereerst dat de rechtbank heeft miskend dat zij op grond van artikel 5:90, eerste lid, BW recht hebben op een vergoeding van 100% van de waardedaling.

16. Artikel 5:90, eerste lid, BW luidt als volgt:

Voor zover niet in de akte van vestiging anders is bepaald, behoren vruchten die tijdens de duur van de erfpacht zijn afgescheiden of opeisbaar geworden, en voordelen van roerende aard die de zaak oplevert, aan de erfpachter.

17. De Afdeling heeft in haar uitspraak van 9 oktober 2024, [ECLI:NL:RVS:2024:4079](#), onder 19, geoordeeld dat artikel 5:90, eerste lid, BW niet van toepassing is. De schadevergoeding voor waardedaling als gevolg van ligging van de woning in het risicogebied is geen voordeel dat de zaak oplevert.

18. Het betoog slaagt niet.

Verdeling vergoeding tussen [appellant A] en [appellant B] en Lefier

19. [appellant A] en [appellant B] betogen dat zij recht hebben op 100% van de schadevergoeding. De erfpachtvoorwaarden regelen dat bij de uiteindelijke verkoop, dus achteraf, de waardestijging dan wel waardedaling wordt gedeeld tussen erfverpachter en erfpachter. Deze regeling is volgens hen niet van toepassing, omdat de door het Instituut toegekende schadevergoeding op grond van de (waardedaling)regeling lopende de erfpacht wordt uitgekeerd. Op de zitting hebben [appellant A] en [appellant B] uiteengezet dat de regeling anders oneerlijk uitwerkt.

20. De Afdeling volgt dit betoog niet en wijst op de eerder genoemde uitspraak van 9 oktober 2024. De Afdeling wijst in het bijzonder op rechtsoverweging 27 van de uitspraak. Hierin heeft de Afdeling geoordeeld dat de erfpachter en erfverpachter/blooteigenaar beiden zakelijk gerechtigden zijn en dat de vergoeding voor waardeontwikkeling op een redelijke en billijke wijze tussen hen moet worden verdeeld. Het ligt dan in de rede om aan te sluiten bij wat partijen zijn overeengekomen over de verdeling van de waardeontwikkeling op het moment van terugkoop. Dat is immers de verdeling van de waardeontwikkeling zoals partijen die voor ogen hebben gehad. Niet valt in te zien waarom het redelijk en billijk zou zijn dat Lefier als blooteigenaar niets krijgt. Die lijdt als blooteigenaar immers ook schade in de vorm van waardevermindering dan wel verminderde waardestijging van het blooteigendom. In wat [appellant A] en [appellant B] hebben betoogd, ligt geen grond voor een ander oordeel.

21. Het betoog slaagt niet.

Cessie

22. Het betoog van [appellant A] en [appellant B] dat gelet op artikel 4 van onderdeel C van de

leveringsakte Lefier de vordering op het Instituut aan hen heeft overgedragen, slaagt niet.

23. Bij het bepalen van de waardedalingvergoeding van de woning die toekomt aan de aanvrager wordt, als gezegd, door het Instituut gekeken naar de zakenrechtelijke positie van de aanvrager ten opzichte van de woning. Dat laat onverlet dat de vordering tot vergoeding van waardedaling door middel van cessie kan worden overgedragen aan een derde. De aanvrager moet aantonen dat hij aanspraak heeft op de volledige waardedalingvergoeding, bijvoorbeeld door bewijs te leveren van een rechtsgeldige cessie.

24. Artikel 4 onderdeel C van de leveringsakte luidt als volgt:

De op het Registergoed betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 7:9 Burgerlijk Wetboek zijn, voor zover de Woningcorporatie deze in zijn bezit had, aan Erfpachter afgegeven.

Alle aanspraken die de Woningcorporatie ten aanzien van het Registergoed kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s) gaan hierbij over op Erfpachter. (...)

25. Bij cessie moet de vordering op grond van artikel 3:98, in samenhang met artikel 3:84, tweede lid van het Burgerlijk Wetboek (BW), in voldoende mate door de akte worden bepaald. Uit vaste rechtspraak van de Hoge Raad volgt dat de eis dat de over te dragen vordering voldoende 'bepaald' moet zijn, niet strikt moet worden uitgelegd. Voor het overdragen van vorderingen is voldoende dat de desbetreffende akte zodanige gegevens bevat dat, eventueel achteraf, aan de hand daarvan kan worden vastgesteld om welke vorderingen het gaat. De vraag hoe specifiek die gegevens dienen te zijn, moet worden beantwoord aan de hand van de omstandigheden van het geval (zie HR 20 februari 2004, ECLI:NL:HR:2004:AO1427, onder 4.2. en 4.5).

26. In artikel 4 onderdeel C van de leveringsakte is een algemeen cessiebeding opgenomen. Daaruit volgt naar het oordeel van de Afdeling niet zonder meer dat de vordering tot schadevergoeding wegens waardedaling van de woning is overgedragen aan [appellant A] en [appellant B]. De reikwijdte van de bepaling lijkt beperkt tot aanspraken die onlosmakelijk met de voortgezette eigendom van de woning verband houden. De vordering tot vergoeding van waardedaling hangt niet onlosmakelijk samen met de voortgezette eigendom van de woning. Dat partijen niet beoogd hebben de schadevergoeding voor waardedaling van de woning te cederen, kan bovendien worden afgeleid uit de omstandigheid dat zij wel afspraken hebben gemaakt over de verdeling van de waardevermindering of waardedaling bij verkoop van de woning. Voor het oordeel dat partijen desondanks hebben bedoeld de vordering tot schadevergoeding wegens waardedaling over te dragen zijn feiten en omstandigheden nodig die daar expliciet op wijzen. [appellant A] en [appellant B] hebben zodanige feiten en omstandigheden niet aangevoerd. Het betoog slaagt niet.

Conclusie

27. Uit het voorgaande volgt dat het Instituut terecht aan [appellant A] en [appellant B] tezamen 50% van de waardeverminderingvergoeding heeft toegekend.

28. Het hoger beroep is ongegrond. De aangevallen uitspraak wordt bevestigd.

29. Het Instituut hoeft in hoger beroep geen proceskosten te vergoeden.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

bevestigt de aangevallen uitspraak.

Aldus vastgesteld door mr. J.E.M. Polak, voorzitter, en mr. C.H.M. van Altena en mr. M. Soffers, leden, in tegenwoordigheid van mr. M.A.E. Planken, griffier.

w.g. Polak
voorzitter

w.g. Planken
griffier

Uitgesproken in het openbaar op 6 november 2024

299-1120