

ECLI

ECLI:NL:RVS:2024:4492

Datum uitspraak

6 november 2024

Inhoudsindicatie

Bij besluit van 13 april 2021 heeft het Instituut Mijnbouwschade Groningen het verzoek van [appellant] om schadevergoeding voor waardedaling van zijn woning afgewezen. [appellant] is van 16 oktober 2014 tot 1 oktober 2015 eigenaar geweest van de woning aan de [locatie], [postcode] te Groningen. Op 7 april 2014 heeft [appellant] de woning gekocht van [persoon]. [appellant] is van 16 oktober 2014 tot 1 oktober 2015 eigenaar geweest van de woning aan de [locatie], [postcode] te Groningen (hierna: de woning). Op 7 april 2014 heeft [appellant] de woning gekocht van [persoon]. Bij besluit van 13 februari 2021 heeft het Instituut aan de vorige eigenaar een vergoeding wegens waardedaling van de woning toegekend over de periode dat hij eigenaar was van de woning. De vergoeding is berekend over de verkoopwaarde (€ 119.500,-) van de woning. Op 8 maart 2021 heeft [appellant] een aanvraag voor schadevergoeding voor de waardedaling van de woning ingediend.

Volledige tekst

202300023/1/A2

Datum uitspraak: 6 november 2024

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak op het hoger beroep van:

[appellant], wonend in Groningen,
appellant,

tegen de uitspraak van de rechtbank Noord-Nederland van 22 november 2022 in zaak nr.
21/3664 in het geding tussen:

[appellant]

en

Instituut Mijnbouwschade Groningen.

Procesverloop

Bij besluit van 13 april 2021 heeft het Instituut het verzoek van [appellant] om schadevergoeding voor waardedaling van zijn woning afgewezen.

Bij besluit van 19 oktober 2021 heeft het Instituut het door [appellant] daartegen gemaakte bezwaar ongegrond verklaard.

Bij uitspraak van 22 november 2022 heeft de rechtbank het door [appellant] daartegen ingestelde beroep ongegrond verklaard.

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 14 oktober 2024, waar [appellant], vertegenwoordigd door mr. D.J. Meijer, advocaat te Groningen, en het Instituut, vertegenwoordigd door mr. C.L. Kuipers en mr. L. Sijbrandij-Leyten, zijn verschenen.

Overwegingen

1. [appellant] is van 16 oktober 2014 tot 1 oktober 2015 eigenaar geweest van de woning aan de [locatie], [postcode] te Groningen (hierna: de woning). Op 7 april 2014 heeft [appellant] de woning gekocht van [persoon] (verder: de vorige eigenaar).
2. Bij besluit van 13 februari 2021 heeft het Instituut aan de vorige eigenaar een vergoeding wegens waardedaling van de woning toegekend over de periode dat hij eigenaar was van de woning. De vergoeding is berekend over de verkoopwaarde (€ 119.500,-) van de woning.
3. Op 8 maart 2021 heeft [appellant] een aanvraag voor schadevergoeding voor de waardedaling van de woning ingediend.
4. Het Instituut heeft op 13 april 2021 het verzoek afgewezen, omdat [appellant] geen schade heeft geleden. In de beperkte periode dat hij eigenaar was van de woning heeft er geen waardedaling plaatsgevonden.
5. Bij besluit van 19 oktober 2021 heeft het Instituut het besluit van 13 april 2021 gehandhaafd.

Uitspraak van de rechtbank

6. Bij de rechtbank is in geschil of de vorige eigenaar zijn vordering tot schadevergoeding voor waardedaling van de woning heeft overgedragen aan [appellant].
7. De rechtbank heeft vastgesteld dat de vorige eigenaar zijn vordering op het Instituut niet aan [appellant] heeft gecedeerd bij notariële leveringsakte. Een algemene cessiebepaling is op zichzelf genomen niet voldoende om een waardedalingsvordering te doen overgaan (zie de uitspraak van 15 juli 2022, ECLI:NL:RBNNE:2022:2405). Daarbij komt dat de vorige eigenaar van de woning een aanvraag voor een waardedalingsvergoeding heeft ingediend die ook is ingewilligd. Dit is een contra-indicatie voor de bedoeling van de voormalige eigenaar om de vordering over te dragen aan [appellant]. Aldus de rechtbank.

Het hoger beroep van [appellant]

8. [appellant] betoogt dat het de bedoeling van de vorige eigenaar was het recht op vergoeding van schade door aardbevingen, waaronder begrepen waardedaling van de woning, aan hem over te dragen. Het is een vergissing dat de vorige eigenaar een vergoeding voor waardedaling heeft aangevraagd en gekregen. De vorige eigenaar heeft de schadevergoeding inmiddels ook aan hem overgemaakt. Volgens [appellant] moet de vergoeding opnieuw worden berekend uitgaande van € 199.167,-, dit is de waarde van de woning in niet-verhuurde staat, wat tot een hogere vergoeding leidt. Het verschil moet aan hem worden uitgekeerd. Verder voert [appellant] aan dat uit de uitkomsten van de Parlementaire Enquêtecommissie Aardgaswinning Groningen blijkt dat de waardedalingregeling van het Instituut en het model van Atlas in de huidige vorm geen stand kunnen houden. [appellant] verzoekt de zaak terug te verwijzen naar de rechtbank.

Regeling waardedaling

9. De van toepassing zijnde 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).

10. Het Instituut begroot de waardedaling in het risicogebied in de periode van 16 augustus 2012 tot 1 januari 2019 enerzijds op basis van het imago-effect van 2,29 procent plus een zekerheidstoeslag van 0,43 procent. Dit wordt eenmalig uitgekeerd aan degene(n) die op 16 augustus 2012 eigenaar is/zijn van de woning. Daarnaast berekent het Instituut de waardedaling aan de hand van het aantal bevingen boven de 2,9 mm/s die in een (zespositie)postcodegebied hebben plaatsgevonden. Per beving wordt een percentage toegekend van 0,82% die met een zekerheidstoeslag van 0,10% wordt verhoogd. De omvang van de waardedaling wordt berekend aan de hand van de WOZ-waarde op 1 januari 2019. Indien een woning vóór die tijd is verkocht, gaat het Instituut uit van de verkoopwaarde van een woning. De aldus berekende vergoeding voor waardedaling heeft in beginsel een definitief karakter.

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

12. De Afdeling wijst voor de aanvaardbaarheid van de regeling op haar uitspraak van 19 april 2023, [ECLI:NL:RVS:2023:1536](#). In deze uitspraak is overwogen dat de keuze voor een abstracte wijze van schadebegroting aan de hand van het model van Atlas toelaatbaar is. Het gaat namelijk om veelvoorkomende schade met een structureel karakter en grote aantallen vergelijkbare schadegevallen. Die vergen een snelle afwikkeling volgens uniforme maatstaven. Dat is in het belang van diegenen die met waardedaling als gevolg van mijnbouw zijn geconfronteerd.

Verder heeft de Afdeling in deze uitspraak uiteengezet dat het model van Atlas voor de afwikkeling van grote aantallen zaken van eigenaren in het risicogebied als geheel tot redelijke en aanvaardbare uitkomsten leidt. In individuele gevallen bestaat ruimte om onevenredige uitkomsten van het model van Atlas te corrigeren met toepassing van artikel 4:84 van de Awb.

Beoordeling door de Afdeling

13. Het Instituut houdt bij het bepalen van de schadevergoeding voor waardedaling in de periode van 16 augustus 2012 tot 1 januari 2019 rekening met de zakenrechtelijke positie van

de aanvrager ten opzichte van de woning. Het is de zakelijk gerechtigde of zakelijk gerechtigden tot een woning die aanspraak heeft of hebben op de waardedalingvergoeding. De zakelijk gerechtigde is, in veruit de meeste gevallen, de juridisch eigenaar van de woning. Om de juridische eigendom van een woning te verkrijgen is een notariële akte vereist, die wordt ingeschreven in het Kadaster.

14. Op grond van artikel 3.4, zesde lid, van de regeling neemt het Instituut de periode waarin de eigenaar de woning in eigendom had, de waardedaling die tijdens die periode is opgetreden en het gedeelte van de eigendom dat aan de aanvrager toebehoort, in aanmerking. Het Instituut raadpleegt het Kadaster, een openbaar register, om vast te stellen wie de juridisch eigenaar is van een woning en vanaf welk moment.

15. In aanvulling op kadastrale gegevens over de eigendom van een woning, betreft het Instituut ook een cessie van een vordering op vergoeding van waardedaling om te bepalen aan wie de vergoeding voor waardedaling moet worden betaald. Dit betekent dat als een aanvrager aantoont dat hij aanspraak heeft op een waardedalingvergoeding door bewijs te leveren van een rechtsgeldige cessie, het Instituut die aan hem moet vergoeden.

Omgekeerd geldt dat zolang een aanvrager die aanspraak niet kan bewijzen, het Instituut hem geen vergoeding kan toekennen. Zie de uitspraak van de Afdeling van 11 januari 2023, [ECLI:NL:RVS:2023:95](#), onder 26.

16. In geschil is of de vorige eigenaar van de woning de vordering tot schadevergoeding wegens waardedaling van de woning aan [appellant] heeft overgedragen.

17. 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).

18. [appellant] heeft voor zijn betoog dat de vordering aan hem is gecedeerd gewezen op de artikelen 2, derde lid, en 4 van de akte van levering van 15 oktober 2014 (hierna: leveringsakte). Deze bepalingen luiden als volgt:

Artikel 2

3. Het registergoed wordt aanvaard in de feitelijke staat, waarin het zich ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst bevond, met:

a. de feitelijke eigenschappen, die voor een normaal gebruik, als door koper opgegeven nodig zijn, onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomsten.

b. alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten.

[...]

Artikel 4

[...]

Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het registergoed kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwers, (onder)aannemers, installateurs en leveranciers gaan over op koper.

19. Het betoog van [appellant] dat de vordering in verband met de waardedaling op hem is overgedragen gelet op het bepaalde in artikel 2, derde lid, van de akte, treft geen doel. Voor een dergelijke uitleg ontbreken aanknopingspunten. Artikel 2 van de leveringsakte betreft de aanvaarding van het registergoed in de feitelijke staat, waarin het zich ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst bevond. Deze bepaling heeft blijkens zijn tekst geen betrekking op de overdracht van vorderingen of aanspraken.

20. In artikel 4 van de leveringsakte is een algemeen cessiebeding opgenomen. De reikwijdte van die bepaling lijkt beperkt tot aanspraken die onlosmakelijk met de voortgezette eigendom van de woning verband houden. Daaruit kan niet zonder meer worden afgeleid dat partijen ook bedoeld hebben de vordering tot schadevergoeding wegens waardedaling van de woning op de koper over te dragen. Voor het oordeel dat partijen desondanks hebben bedoeld de vordering tot schadevergoeding wegens waardedaling over te dragen zijn bijkomende feiten en omstandigheden nodig die daar expliciet op wijzen. [appellant] heeft zodanige feiten en omstandigheden niet aangevoerd. Integendeel. Uit het feit dat de vorige eigenaar de waardedalingsvergoeding heeft aangevraagd en ontvangen blijkt veeleer dat de verkoper er kennelijk vanuit ging dat de vordering niet was overgedragen. Ook het IMG mocht daarvan uitgaan. Nader onderzoek was daarom niet nodig. Het door [appellant] pas in hoger beroep overgelegde screenshot van de betaling van verkoper en diens schriftelijke verklaring zijn bewijsrechtelijk van onvoldoende gewicht om tot een ander oordeel te komen.

21. Het betoog slaagt niet.

Conclusie

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

23. Het Instituut hoeft 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