

ECLI

ECLI:NL:RVS:2025:2525

Datum uitspraak

4 juni 2025

Inhoudsindicatie

Bij besluit van 7 oktober 2021 heeft het Instituut Mijnbouwschade Groningen de aanvraag van [appellant] om vergoeding van de schade aan zijn (voormalige) woning afgewezen. In hoger beroep is in geschil of [appellant] het recht op vergoeding van schade door mijnbouwactiviteiten aan een woning heeft overgedragen aan [bedrijf]. Op 1 oktober 2020 heeft [appellant] de eigendom van de tussenwoning aan de [locatie] te Groningen (hierna: de woning) verkregen. De koopprijs bedroeg € 250.000,-. Op 8 oktober 2020 heeft [appellant] een vergoeding aangevraagd voor fysieke schade aan de woning als gevolg van bodembeweging door mijnbouwactiviteiten in het Groningenveld. [appellant] heeft bij koopovereenkomst van 18 december 2020 de woning verkocht aan [bedrijf] en bij akte van levering van 24 december 2020 de eigendom van de woning aan haar overgedragen. De koopprijs bedroeg € 280.000,-. Op dezelfde dag, op 24 december 2020, heeft [bedrijf] de woning verkocht aan San Fermin B.V. voor € 305.000,-. De woning is daarna nog twee keer doorverkocht.

Volledige tekst

202400684/1/A2.

Datum uitspraak: 4 juni 2025

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak op het hoger beroep van:

[appellant], wonend in [woonplaats],

appellant,

tegen de uitspraak van de rechtbank Noord-Nederland van 21 december 2023 in zaak nr.

22/2514 in het geding tussen:
[appellant]

en

Instituut Mijnbouwschade Groningen.

Procesverloop

Bij besluit van 7 oktober 2021 heeft het Instituut de aanvraag van [appellant] om vergoeding van de schade aan zijn (voormalige) woning afgewezen.

Bij besluit van 24 mei 2022 heeft het Instituut het door [appellant] daartegen gemaakte bezwaar ongegrond verklaard.

Bij uitspraak van 21 december 2023 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.

De Afdeling heeft de zaak op een zitting behandeld op 15 mei 2025, waar [appellant], bijgestaan door mr. P.A.Th. Kostwinder, advocaat in Groningen, en het Instituut, vertegenwoordigd door mr. B.C. Rots en mr. S.C. Goldbohm, zijn verschenen.

Overwegingen

1. In hoger beroep is in geschil of [appellant] het recht op vergoeding van schade door mijnbouwactiviteiten aan een woning heeft overgedragen aan [bedrijf] (hierna: [bedrijf]).

Achtergrond van het geschil

2. Op 1 oktober 2020 heeft [appellant] de eigendom van de tussenwoning aan de [locatie] te Groningen (hierna: de woning) verkregen. De koopprijs bedroeg € 250.000,-.

3. Op 8 oktober 2020 heeft [appellant] een vergoeding aangevraagd voor fysieke schade aan de woning als gevolg van bodembeweging door mijnbouwactiviteiten in het Groningenveld.

4. [appellant] heeft bij koopovereenkomst van 18 december 2020 de woning verkocht aan [bedrijf] en bij akte van levering van 24 december 2020 de eigendom van de woning aan haar overgedragen. De koopprijs bedroeg € 280.000,-.

5. Op dezelfde dag, op 24 december 2020, heeft [bedrijf] de woning verkocht aan San Fermin B.V. voor € 305.000,-. De woning is daarna nog twee keer doorverkocht.

6. Op 2 januari 2021 heeft het bedrijf 10BE in opdracht van het Instituut advies uitgebracht over de aanvraag van [appellant] en geadviseerd een schadevergoeding van € 21.719,63 uit te keren.

7. Het Instituut raadpleegt het Kadaster, een openbaar register, om vast te stellen wie de juridisch eigenaar is van een woning en vanaf welk tijdstip. Het Instituut heeft bij brief van 5 maart 2021 [appellant] verzocht om de koopovereenkomst en/of de akte van levering tussen hem en [bedrijf] over te leggen.

8. Het Instituut heeft bij besluit van 7 oktober 2021, gehandhaafd bij besluit van 24 mei 2022, de aanvraag om schadevergoeding afgewezen. [appellant] was tijdens deze besluiten geen

eigenaar meer van de woning en heeft geen recht op de schadevergoeding. Volgens het Instituut zijn bij de akte van levering van 24 december 2020 niet alleen de woning, maar ook alle daarbij behorende aanspraken, waaronder de aanspraak op het Instituut, overgedragen aan [bedrijf]. De door [appellant] opgestelde en door [bedrijf] ondertekende verklaring van 24 juni 2021, waarin is vermeld dat de vordering niet is overgedragen aan [bedrijf], verandert daar volgens het Instituut niets aan. Deze verklaring is ruim na de verkoop en levering van de woning opgesteld. Daarnaast heeft [appellant] geen feiten of omstandigheden aangevoerd waaruit volgt dat bij de verkoop en levering van de woning is overeengekomen dat de vordering tot schadevergoeding op het Instituut zou zijn uitgesloten van de overdracht van alle aanspraken behorende bij de woning.

Uitspraak van de rechtbank

9. Onder verwijzing naar de prejudiciële beslissing van de Afdeling van 27 september 2023, [ECLI:NL:RVS:2023:3617](#) (verder: de prejudiciële beslissing) heeft de rechtbank met inachtneming van de Haviltex-maatstaf, waarbij de rechter rekening moet houden met alle omstandigheden van het concrete geval, beoordeeld wie de rechthebbende is op vergoeding van fysieke schade.

10. Volgens de rechtbank laten de tekst van de koopovereenkomst en die van de akte van levering geen andere uitleg toe dan dat het kennelijk de bedoeling van partijen is geweest om de vordering op de vergoeding van de fysieke schade over te dragen. [appellant] en [bedrijf] hebben in de koopovereenkomst en in de akte van levering geen voorbehoud of een andere expliciete bepaling opgenomen waaruit volgt dat de vordering niet zal worden overgedragen. In het aardbevingsgebied is algemeen bekend dat een woning schade kan hebben door mijnbouwactiviteiten. Een koper mag ervan uitgaan dat onder de in de akte van levering bedoelde aanspraken die de verkoper voor het verkochte kan doen gelden tegenover derden, ook een eventuele vordering tot vergoeding van mijnbouwschade moet worden verstaan.

11. De nadien door [bedrijf] op verzoek van [appellant] ondertekende schriftelijke verklaring, waarin staat dat het niet de bedoeling was om bij verkoop van de woning de vordering op het Instituut aan [bedrijf] over te dragen, leidt niet tot een ander oordeel. [bedrijf] had de woning immers daarvoor verkocht, zodat hij geen belang meer had bij de vordering.

12. De stelling van [appellant] dat een expliciete bepaling tot overdracht van de vordering wel was opgenomen in de akte van levering waarmee de woning aan hem is geleverd, leidt ook niet tot een ander oordeel. Dit is niet relevant voor de beoordeling van de rechtsverhouding tussen [appellant] en de latere koper.

Beoordeling van het hoger beroep door de Afdeling

13. [appellant] betoogt dat de rechtbank ten onrechte heeft geoordeeld dat hij onvoldoende aannemelijk heeft gemaakt dat de vordering tot vergoeding van de mijnbouwschade aan de woning bij de verkoop en overdracht van de woning niet is overgedragen.

Onderzoek door Instituut naar rechthebbende

14. [appellant] betoogt dat het Instituut geen nader onderzoek had hoeven doen naar de rechthebbende op de vordering. Tussen [bedrijf] en hem is niet in geschil dat de koopovereenkomst en akte van levering zo moeten worden uitgelegd dat [appellant] nog steeds de rechthebbende is op de vordering. Hij verwijst naar de op 24 juni 2021 overgelegde schriftelijke verklaring, waarin [bedrijf] bevestigt dat de vordering op het Instituut niet op haar is overgegaan.

14.1. De Afdeling is van oordeel dat het Instituut terecht nader heeft onderzocht wie recht heeft op de schadevergoeding. De wetgever heeft er op grond van een zwaar maatschappelijk belang voor gekozen om ook langs publiekrechtelijke weg vergoeding van schade door bodembeweging door mijnbouwactiviteiten in Groningen mogelijk te maken. Voor de uitvoering van deze publieke taak heeft de wetgever het Instituut in het leven geroepen. Het Instituut is als bestuursorgaan bij zijn besluitvorming gebonden aan de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Wanneer daarvoor aanleiding bestaat, is het Instituut op grond van artikel 3:2 van de Awb gehouden (nader) te onderzoeken aan wie de schadevergoeding toekomt. Zie de conclusie van de staatsraad advocaat-generaal G. Snijders (verder: de conclusie) van 5 juli 2023, [ECLI:NL:RVS:2023:2590](#), onder 7.7.

14.2. In dit geval heeft [appellant] de eigendom van de woning op 1 oktober 2020 verkregen. Vervolgens heeft [appellant] op 8 oktober 2020 een aanvraag om schadevergoeding ingediend. Voordat het Instituut een besluit op zijn aanvraag had genomen, heeft hij de woning verkocht en geleverd aan [bedrijf]. Omdat voor het Instituut op basis van de informatie waarover zij beschikte nog niet duidelijk was of de vordering daarbij ook was overgedragen, heeft het Instituut terecht nader onderzoek gedaan voordat het een besluit nam. De publieke taak van het Instituut omvat mede de taak ervoor te zorgen dat de schadevergoeding bij de juiste persoon terecht komt. Omdat het Instituut het recht op schadevergoeding en de omvang daarvan vaststelt in een besluit, moet het uitgaan van de feiten en omstandigheden zoals die zich voordoen ten tijde van zijn besluit (op bezwaar). Dit geldt ook voor de beantwoording van de vraag wie rechthebbende is op de schadevergoeding. Zie de prejudiciële beslissing onder 25.

14.3. Anders dan [appellant] betoogt, hoefde het Instituut niet zonder meer uit te gaan van de verklaring van [bedrijf], en mocht het deze verklaring betrekken bij de beantwoording van de vraag wie recht heeft op de schadevergoeding.

14.4. De Afdeling volgt niet het betoog van [appellant] dat uit de conclusie onder 7.26 volgt dat bestuursrechtelijke vorderingen naar hun aard niet zijn bedoeld om over te dragen en dat nader onderzoek dus niet nodig was. Onder 7.27 is vermeld dat de aanspraak op het Instituut mogelijk wel onder het beding in de koopovereenkomst valt die in die zaak ter beoordeling stond. Dit is een kwestie van uitleg aan de hand van de Haviltex-maatstaf en de omstandigheden van het geval.

14.5. De conclusie is dat het Instituut terecht onderzoek heeft gedaan naar de vraag of de vordering op het Instituut is overgedragen bij de overdracht van de woning van [appellant] aan [bedrijf].

14.6. Het betoog slaagt niet.

Uitleg van de overeenkomst en de akte van levering

15. [appellant] betoogt onder verwijzing naar de conclusie dat de rechtbank de overeenkomst en akte van levering onjuist heeft uitgelegd. Volgens [appellant] laten de feiten en omstandigheden in dit geval geen andere uitleg toe dan dat het de kennelijke bedoeling van partijen was om de vordering niet over te dragen aan [bedrijf]. De rechtbank heeft daarbij ten onrechte geen belang gehecht aan de verklaring van [bedrijf] van 24 juni 2021. In deze verklaring heeft [bedrijf] bevestigd dat de vordering op het Instituut niet op haar is overgegaan.

15.1. 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 het arrest van de Hoge Raad van 20 februari 2004, ECLI:NL:HR:2004:AO1427, onder 4.2. en 4.5).

15.2. Artikel 8.1 van de koopovereenkomst van 18 december 2020 luidt:

Het Verkochte zal aan Koper in eigendom worden overgedragen in de staat waarin deze zich bij het tot stand komen van de Overeenkomst bevindt, derhalve met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, doch zonder heersende erfdienstbaarheden kwalitatieve rechten en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Artikel 11 van de koopovereenkomst luidt:

Alle aanspraken die Verkoper ten aanzien van het Verkochte uit hoofde van overeenkomsten met derden, bouw(s), (onder)aannemers(s), installateur(s) en leverancier(s), zoals wegens verrichte werkzaamheden of ter zake van aan het Verkochte toegebrachte schade, gaan over op Koper vanaf het tijdstip van overdracht van het Verkochte op de voet van artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek (...).

Artikel 2, eerste lid, van de akte van levering van 24 december 2020 luidt:

Het verkochte wordt aan koper overgedragen in de staat waarin dit zich bij het tot stand komen van de koopovereenkomst bevond met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten, en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Artikel 5 van de akte van levering luidt:

Verkoper draagt, voor zover mogelijk, aan koper over alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen de bouw(s), (onder)aannemers, installateur(s), architect(en) en leverancier(s), zoals wegens verrichte werkzaamheden of ter zake van aan het verkochte toegebrachte schade, zonder dat verkoper tot vrijwaring verplicht is. Verkoper verplicht zich de hem bekende gegevens ter zake aan koper te verstrekken en machtigt koper hierbij, voor zover nodig, deze overdracht van aanspraken voor rekening van koper te doen mededelen overeenkomstig de wettelijke bepalingen.

15.3. Uit de tekst van artikel 8.1 van de koopovereenkomst en artikel 2 van de leveringsakte volgt een duidelijke koppeling tussen de staat waarin de woning zich ten tijde van de verkoop bevindt en de daarbij behorende rechten en aanspraken. De aanspraak op schadevergoeding hoort bij de woning met schade. In artikel 8.1 van de koopovereenkomst staat ook nog het woord 'derhalve'. Dit duidt op de uitleg dat juist omdat de woning wordt overgedragen in de staat waarin deze zich bevindt - dus met schade - ook de aanspraken op vergoeding van deze schade worden overgedragen. Daarnaast is in zowel artikel 11 van de koopovereenkomst als in artikel 5 van de akte van levering opgenomen dat de verkoper alle aanspraken over aan het verkochte toegebrachte schade die de verkoper heeft op derden overdraagt aan de koper.

15.4. [appellant] heeft ter ondersteuning van zijn betoog dat de vordering op het Instituut niet is overgegaan op [bedrijf], gewezen op de in de conclusie genoemde en besproken standaardbepalingen in een NVM-koopovereenkomst. Deze bepalingen zijn niet gelijk aan de

bepalingen in de koopovereenkomst van 18 december 2020, terwijl bovendien de conclusie ziet op een situatie waarin de levering nog niet heeft plaatsgevonden. Anders dan in de artikelen die aangehaald zijn onder 2.7 en 2.8 van de conclusie, is in artikel 8.1 van de koopovereenkomst de overdracht van rechten en aanspraken gekoppeld aan de staat van de woning waarin deze zich bevond bij het tot stand komen van de koopovereenkomst. Dit is bovendien herhaald in artikel 2, eerste lid, van de akte van levering.

15.5. Aan de tekst van de akte van levering, een authentieke akte die is ingeschreven in een openbaar register, komt veel gewicht (bewijskracht) toe. Voor het oordeel dat partijen desondanks hebben bedoeld de vordering tot schadevergoeding wegens fysieke schade niet over te dragen zijn bijkomende feiten en omstandigheden nodig die daar expliciet op wijzen.

15.6. De Afdeling volgt niet het betoog van [appellant] dat uit de verklaring van [bedrijf] volgt dat partijen niet bedoeld hebben de vordering op het Instituut over te dragen. De Afdeling kent niet hetzelfde gewicht toe aan deze verklaring als [appellant] doet. [bedrijf] heeft de woning binnen vijf minuten doorverkocht (voor € 305.000,-) aan San Fermin B.V. en had, zoals de rechtbank terecht heeft overwogen, geen enkel belang meer bij de vordering. Aan de omstandigheid dat [bedrijf] het Instituut niet heeft verzocht om schadevergoeding, zoals [appellant] ook heeft aangevoerd, kan dan ook weinig waarde worden gehecht.

15.7. [appellant] betoogt dat artikel 4.2 van de akte van levering van 1 oktober 2020, waarbij hij de eigendom van de woning verkreeg, uitdrukkelijk bepaalt dat de vordering tot schadevergoeding voor mijnbouwschade aan hem is overgedragen en dat daaruit kan worden afgeleid dat hij die vordering heeft willen behouden. De Afdeling volgt dit betoog niet. De rechtbank heeft terecht overwogen dat de rechtsverhouding tussen [appellant] en degene van wie hij de eigendom van de woning heeft gekregen, niet bepalend is voor de uitleg van de leveringsakte en de koopovereenkomst tussen [appellant] en [bedrijf]. Daaruit volgt niet dat [appellant] het recht op schadevergoeding heeft behouden. Daarbij komt dat [appellant] en [bedrijf] professioneel handelende partijen zijn. Voor hen had het in de rede gelegen om een expliciete bepaling op te nemen waaruit volgt dat [appellant] de vordering op het Instituut niet overdraagt aan [bedrijf].

15.8. [appellant] betoogt dat uit de omstandigheid dat hij de woning heeft gekocht voor € 250.000,- en na drie maanden heeft doorverkocht voor € 280.000,- volgt dat de aanwezigheid van schade aan de woning in de koopprijs is verdisconteerd. Dit maakt het volgens [appellant] aannemelijk dat hij de aanspraak op de schadevergoeding niet aan [bedrijf] wilde overdragen. De Afdeling volgt dit betoog niet. Daarbij is het volgende van belang.

15.9. Zoals in de conclusie onder 7.17 uiteen is gezet, is bij de toepassing van de Haviltex-maatstaf in gevallen als deze relevant in hoeverre de schade geacht kan worden in de koopprijs te zijn verdisconteerd. Hoe meer dat het geval is, hoe minder het voor de hand ligt (voor de koper) om een cessie van de schadevergoedingsvordering aan te nemen op grond van het artikel over overdracht van vorderingen op de koper in de koopakte. De koper is immers voor de aanwezigheid van schade al gecompenseerd door de lagere verkoopprijs. Hij mag dan ook niet verwachten dat hij een vordering tot vergoeding van de schade krijgt gecedeerd, aldus de conclusie.

15.10. In dit geval is de hogere verkoopprijs, die binnen een kort tijdsbestek is gerealiseerd en die bovendien substantieel hoger is dan de door 10BE geadviseerde schadevergoeding, een indicatie dat de vordering tot schadevergoeding wel is overgedragen. De op de zitting gegeven verklaring door [appellant] dat de hogere verkoopprijs is te verklaren doordat de woning (ten dele) vrij van verhuur is geleverd, wordt niet ondersteund door de

koopovereenkomst, waarin staat dat het verkochte in verhuurde staat wordt verkocht, onder bijvoeging van de huurovereenkomsten, en overigens ook niet door de leveringsakte van de woning tussen [bedrijf] en San Fermin B.V., waaruit ook volgt dat de woning in verhuurde staat is verkocht.

15.11. Het betoog slaagt niet.

Conclusie

16. [appellant] heeft geen recht op schadevergoeding. Het Instituut heeft het verzoek terecht afgewezen bij besluit van 24 mei 2022. [appellant] heeft daarmee ook geen recht op vergoeding voor het thuisblijven tijdens de schadeopname en de overlastvergoedingen; deze worden alleen verstrekt als schadevergoeding is toegekend.

17. Het hoger beroep is ongegrond. De uitspraak van de rechtbank moet worden bevestigd.

18. 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. N. Verheij en mr. B. Meijer, leden, in tegenwoordigheid van mr. M.A.E. Planken, griffier.

w.g. Van Altena
voorzitter

w.g. Planken
griffier

Uitgesproken in het openbaar op 4 juni 2025

299-1120