

Samenvatting uitspraken waardedaling

Kenmerken uitspraak	Datum uitspraak	Gegron/ Ongegrond	Samenvatting	Trefwoorden
LEE 21/495 ECLI:NL:RBNN E:2021:4668	1-11- 2021	Ongegrond	De rechtbank heeft bevestigd dat de keuze van het Instituut voor de methode van Atlas voor gemeenten als model om waardedaling in het waardedalingsgebied te begroten een redelijke en aanvaardbare keuze is. De rechtbank oordeelt in de uitspraak dat het gebruik van de Atlas-methode in overeenstemming is met de Tijdelijke wet Groningen en daarmee als voldoende ruimhartig moet worden beschouwd.	1^e uitspraak WD, Methode
LEE 21/645 ECLI:NL:RBNN E:2021:5178	13-12-2021	Gegron	Woning gekocht in 2014, 1 beving. In bezwaar draaide het om de berekening, in beroepschrift enkel uitgelaten over NPR-normen en andere zaken die eigenlijk niet ter zake doend zijn. Bob niet voldoende gemotiveerd. R.o. 3.1.	Motiveringsgebrek; LEE 21/495;
LEE 21/1229 ECLI:NL:RBNN E:2021:5214	17-12-2021	Ongegrond	In deze zaak staat opvallend veel NIET ter discussie: de methode Atlas, het toegekende percentage en het gebruik van de WOZ-waarde als uitgangspunt. De enige beroepsgrond was dat de waarde van een in 2017/2018 gerealiseerde uitbouw niet in de vergoeding zou zijn verdisconteerd. De rechtbank constateert dat de WOZ-waarde in rechte vast staat. Of de aanbouw daar nu wel of niet in mee is genomen kan daarom buiten beschouwing blijven. Het beroep op het gelijkheidsbeginsel slaagt ook niet, omdat de aangehaalde (fictieve) situatie geen gelijk geval betreft. (Overigens komt in dit geval uit de BAG en het WOZ-loket heel duidelijk naar voren dat de woonoppervlakte in 2018 enorm is toegenomen, en de WOZ-waarde eveneens. De rechtbank treedt er weliswaar niet inhoudelijk in, maar het is evident dat de uitbouw wèl is betrokken in de WOZ-waarde.)	Uitbouw; WOZ-waarde; gelijkheidsbeginsel;
LEE 21/1076	17-12-2021	Ongegrond	Gaat over de aankoop van onbebouwde grond in 2018, en het mislopen van het imago-effect. De rechtbank gaat – onder verwijzing naar de uitspraak LEE 21/495 - mee in onze redenering dat ná de beving van Huizinge het effect van de bevingen in de koopprijs is verdisconteerd. Dat geldt ook voor de koop van een bouwkaavel. En zeker in dit geval, waarin er 6 jaar ligt tussen Huizinge en de aankoop van de grond. De rechtbank benadrukt dat eisers zèlf in 2018 een woning hebben laten bouwen in het risicogebied. De rechtbank ziet ook overigens geen reden waarom IMG had moeten afwijken van het beleid.	Onbebouwde grond; koop/aannemingsovereenkomst; bouwkaavel;
LEE 21/1078	17-12-2021		Zie hierboven; LEE 21/1076	
LEE 21/588	23-12-2021		De rechtbank lijkt in deze uitspraak onze werkwijze m.b.t. feitelijke en juridische	Juridische levering;

Samenvatting uitspraken waardedaling

			levering van een woning te onderschrijven. Niet de feitelijke levering, maar het moment van inschrijving van de akte in het Kadaster is bepalend (r.o. 5.4 e.v.).	
LEE 21/2323 ECLI:NL:RBNN E:2021:5343	24-12-2021	Gegrond met instandhouding rechtsgevolgen	5.1.2e heeft 2 beroepen ingesteld: 1 beroep ziet op 50% eigendom in de periode tot 4 maart 2013, het tweede beroep ziet op volledig eigendom vanaf 4 maart 2013. Ook in deze uitspra(a)k(en) onderschrijft de rechtbank wat in de Werkwijze is opgenomen ten aanzien van de woningwaarde. In dit geval is terecht de WOZ-waarde met peildatum 1-1-2019 gebruikt. Het aangeleverde taxatierapport van een makelaar voldoet niet. Met betrekking tot de eigendomsverhoudingen is niet gebleken van een geldige cessie. In dit dossier was in bezwaar al aangevoerd dat niet verifieerbaar is hoe het IMG tot de slotsom komt dat zich tijdens de eigendomsperiode 1 beving van meer dan 2,9 mm/sec heeft voorgedaan. De dataset waar IMG zich op beroept is niet ter beschikking gesteld. In de bob is daar niet in detail op ingegaan. In het verweerschrift is – alsnog – een tabel aangeleverd met een overzicht van alle bevingen op de postcode, en de bevingssnelheid. Daaruit blijkt inderdaad dat er 1 beving >2,9 mm/sec is geweest. Omdat dit pas in het verweer zo is gepresenteerd en dat volgens de rechtbank in de bob had moeten, is sprake van een motiveringsgebrek.	Motiveringsgebrek; bevingsoverzicht;
LEE 21/2324	24-12-2021		Zie hierboven; LEE 21/2323	
LEE 21/1611 ECLI:NL:RBNN E:2021:5342	24-12-2021	Ongegrond	Hierin staat centraal dat de woning ná Huizinge is gekocht en er geen bevingen hebben plaatsgevonden. Met verwijzing naar de uitspraak LEE 21/495 is het beroep ongegrond. De rechtbank overweegt ook nog dat een eventueel recht op vergoeding van de vorige eigenaar daar geen afbreuk aan doet en dat IMG niet gehouden is informatie over de vergoeding aan de vorige eigenaar te verstrekken aan eiser.	Gekocht na 16 aug 2012; geen bevingen;
LEE 21/1736 ECLI:NL:RBNN E:2022:6	10-1-2022	Ongegrond	In r.o. 3.4 maakt de rechtbank duidelijk dat de cessiebepaling zo algemeen is, dat daaruit niet is af te leiden dat partijen hebben bedoeld ook de waardedalingsvordering over te dragen.	Algemene cessiebepaling;
LEE 21/1639 ECLI:NL:RBNNE:2022:39	12-1-2022	Ongegrond	In deze zaak speelt de eigendomsverhouding voor en na echtscheiding een rol (50% / 100% eigenaar). Eiseres voert aan dat haar scheiding van invloed is geweest op de besluitvorming en de hoogte van de vergoeding.	Eigendomspercenta ge; echtscheiding;

Samenvatting uitspraken waardedaling

			De rechtbank verklaart ook dit beroep ongegrond en legt uit dat er slechts een splitsing van besluitvorming heeft plaatsgevonden in 2 periodes, gebaseerd op de eigendomssituatie.	
LEE 21/1498 LEE 21/1499 ECLI:NL:RBNN E:2022:38	12-1-2022	Gegrond met instandhouding rechtsgevolgen	Eisers waren rechthebbenden van oktober 2013 tot 1 januari 2019. In die periode is geen waardedaling geconstateerd. - verwijzing naar de uitspraak LEE 21/495 en een overweging over het imago-effect. Toch is het beroep gegrond: omdat eisers al in de <u>besluitvormingsfase</u> hadden verzocht om informatie over de maximaal opgetreden trillingssnelheid, en hier pas ter zitting een reactie op is gekomen, is sprake van een motiveringsgebrek. Het verweer ter zitting, dat online de trillingstool kan worden geraadpleegd is niet afdoende.	Trillingssnelheid; motiveringsgebrek; Bevingsoverzicht
LEE 21/1336 LEE 21/1337 https://deepplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBNNE:2022:55	14-1-2022	Ongegrond	Eisers zijn vanaf 5 oktober 2016 eigenaar van de woning. Geen imago-effect dus, en er waren geen relevante bevingen. Eiser vinden hun woning dermate uniek dat de methode Atlas niet geschikt is om waardedaling vast te stellen. Daar gaat de rechtbank niet in mee en de uitspraak gaat in op het hoe en waarom van de gebruikte referentie-woningen. Verder is interessant dat de rechtbank nog de verhouding tussen de schaal van Richter en de trillingssnelheid uitlegt.	Schaal van Richter, (geen)unieke woning referentiewoningen
LEE 21/1428 ECLI:NL:RBNN E:2022:56	14-1-2022	Ongegrond	De rechtbank onderschrijft het gebruik van de peildatum > LEE 21/495. De taxatie van de woning maakt e.e.a. niet anders. Pas in beroep heeft eiser een punt gemaakt van (het ontbreken van) trillingssnelheden. Omdat in het verweerschrift een tabel is opgenomen met de precieze trillingssnelheden is dit punt hiermee helemaal afgehecht, zonder dat sprake is van een motiveringsgebrek of iets dergelijks. r.o. 5 e.v: wordt ingegaan op de algemene cessiebepaling in de koopovereenkomst. De rechtbank is er duidelijk over dat die algemene bepaling niet ondubbelzinnig inhoudt dat het (toekomstige) recht op waardedalingsvergoeding wordt overgedragen. 'Ondubbelzinnig' is hier het sleutelwoord. Daarbij komt ook dat de koop in 2017 is gesloten, en dat bij de totstandkoming van de koopprijs dus al bewust of onbewust rekening had kunnen worden gehouden met eventuele waardedaling.	Algemene cessiebepaling; peildatum; LEE 21/495; trillingssnelheden; geen motiveringsgebrek;
LEE 21/1606 ECLI:NL:RBNN E:2022:51	17-1-2022	Ongegrond	De beslissing respectievelijk beslissing op bezwaar zijn van 3 februari 2021 en 15 april 2021. Op dat moment was er een vaststellingsovereenkomst met de NCG over sloop en nieuwbouw van de woning. De herbouwde woning is in juli 2021, en dus ná de beslissing op bezwaar, in	Sloop/nieuwbouw; art 6:100 Awb; aanhouden zaak; nieuwe aanvraag; gelijkheidsbeginsel;

Samenvatting uitspraken waardedaling

			<p>gebruik genomen. Mocht art. 6:100 BW worden gebruikt? In beginsel wel, volgens de rechtbank. Zie art. 2 lid 6 TwG waarin het IMG de opdracht krijgt het burgerlijk recht toe te passen. En zie ook een uitspraak van de Hoge Raad over de invulling van de term 'dezelfde gebeurtenis'. Eiser heeft niets aangevoerd dat tot een andere conclusie zou moeten leiden (... <i>maar dat zou in theorie wellicht mogelijk zijn?</i> CK) Op het moment van beslissen was de WOZ-waarde nog niet bekend en mocht de aanvraag afgewezen worden. Het aanhouden van de beslissing in deze situatie is niet in overeenstemming met de Awb. Daarbij merkt de rechtbank – terecht – op dat uitdrukkelijk in de beslissing is vermeld dat een nieuwe aanvraag kan worden gedaan zodra de benodigde gegevens bekend zijn geworden. Tot slot werd een beroep gedaan op het gelijkheidsbeginsel, meer in het bijzonder de 88 'vergis-toekenningen'.</p>	
https://deeplynk.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBNNE:2022:207	21-1-2022	Ongegrond	<p>In deze zaak draait het om het recht op imago-schade in relatie tot de peildatum. Eisers (elk 50% eigenaar) hebben een koopovereenkomst gesloten op 19 oktober 2012, en de woning is geleverd op 20 december 2012. Beide data vallen ná de peildatum van 16 augustus 2012. De rechtbank maakt er weinig woorden aan vuil: verwijst naar de Atlas-methode en de uitspraak LEE 21/495, en is van oordeel dat we mogen uitgaan van het moment van ondertekenen van de koopovereenkomst.</p>	Peildatum; koopovereenkomst;
LEE 21/1632 ECLI:NL:RBNNE:2022:162	21-1-2022	Ongegrond	<p>Eiser is van mening dat het gebied onjuist is afgebakend. De rechtbank ziet in de rapportages van Atlas voldoende onderbouwing voor het uitgangspunt "dat in een postcodegebied waar minder dan 20% van de ingediende schadeclaims is geaccepteerd, geen sprake is van waardedaling van de woning" en wijst erop dat in het onderzoek zelfs een tegenovergesteld effect is waargenomen. De rechtbank acht de Procedure en werkwijze voldoende ruimhartig, redelijk en aanvaardbaar. In de uitspraak gaat de rechtbank ook in op de individuele aspecten van de aanvraag, namelijk hoeveel woningen en hoeveel gehonoreerde schadetoekenningen er in het postcodegebied zijn. In dit geval zijn er 2,3% gehonoreerde schadetoekenningen en dit valt onder de in de methode van Atlas aangegeven grens van 20%. Hier kijkt de rechtbank dus wel naar de juiste maatstaf (het aantal schadetoekenningen ten opzichte van de totale woningvoorraad) en niet naar het</p>	Buiten waardedalingsgebied; onjuiste afbakening; Fysieke schade; Vertrouwensbeginsel;

Samenvatting uitspraken waardedaling

			percentage van de ingediende schadeclaims dat is geaccepteerd (het aantal schadeclaims dat gehonoreerd is, ten opzichte van het totale aantal schadeclaims).	
LEE 21/2045	21-1-2022	Ongegrond	In deze zaak heeft eiser een waardedalingsvergoeding ontvangen gebaseerd op een eigendomspercentage van 50% in de periode van waardedaling. In januari 2020 is een akte van verdeling ingeschreven. Vanaf die datum is hij 100% eigenaar. In de akte van verdeling is een algemene passage opgenomen over overdracht van aanspraken. Eiser voert aan dat hij recht heeft op een vergoeding gebaseerd op een eigendomsaandeel van 100%.	Eigendomspercentage;
LEE 21/1762 ECLI:NL:RBNN E:2022:230	28-1-2022	Ongegrond	In deze zaak wordt de hoogte van de vergoeding (€ 20k) aan de orde gesteld; eiser heeft de woning sinds 1976 in bezit en heeft daar veel geld in geïnvesteerd als oudedagsvoorziening. Hij wil ook daarvoor schadeloos worden gesteld. De rechtbank gaat in op de uitspraak LEE 21/495 en de Atlas-methode, en stelt vast dat de WOZ-waarde niet ter discussie staat. Belangrijker: in de uitspraak wordt duidelijk gemaakt dat pas van het model afgeweken moet worden in geval van een zeer onredelijke uitkomst. Daarvan is in casu geen sprake. Voor de gevolgen van investeringsbeslissingen zoals die van eiser, is in het model geen plaats.	Eigen investering Afwijken van beleid alleen bij zeer onredelijke uitkomst
LEE 21/2320 ECLI:NL:RBNN E:2022:426	31-1-2022	Ongegrond	Van deze eiser liepen 2 zaken, n.a.v. de aankoop van 2 woningen. De cessiebepalingen verschilden van elkaar, zodat we in 1 zaak tegemoet zijn gekomen en het bezwaar alsnog gegrond hebben verklaard. In deze zaak was de cessiebepaling, i.t.t. de andere zaak, niet voldoende concreet. De rechtbank onderschrijft die visie, in lijn met een eerdere WD-uitspraak over cessie. Wat de verkopende partij voor ogen stond bij de onderhavige cessiebepaling is niet duidelijk geworden, en daarom kan niet worden aangenomen dat (ook) zij hadden bedoeld de waardedalingsvordering over te dragen.	Cessie;
LEE 21/2334 LEE 21/3840 ECLI:NL:RBNN E:2022:363	31-1-2022	Ongegrond	Eisers hebben na de bezwaartermijn bezwaar gemaakt, en hebben zich er op beroepen dat zij pas bij het verschijnen van een persbericht over het onderzoek van prof de Kam voldoende handvatten hadden om hun bezwaar vorm te geven. Niet verrassend, en conform vaste jurisprudentie constateert de rechtbank dat geen sprake is van verschoonbare termijnoverschrijding als maanden na afloop van de bezwaartermijn een modelbezwaarschrift beschikbaar komt. Een overweging ten overvloede is nog wel	Niet-ontvankelijkheid; termijnoverschrijding;

Samenvatting uitspraken waardedaling

			interessant: de rechtbank probeert hier de pijn van de n.o.-verklaring nog een beetje te verzachten door er op te wijzen dat ook als wèl een inhoudelijke behandeling had plaatsgevonden, er zou zijn beslist in lijn van de uitspraak LEE 21/495.	
LEE 21/3335	31-3-2022	Tussenuitspraak	Volgens de rechtbank heeft het Instituut onvoldoende gemotiveerd waarom er geen sprake zou zijn van gelijke gevallen. Opvallend in het licht van de uitspraak in de zaak LEE 21/2533, waarin de rechtbank juist uitdrukkelijk overweegt dat in het geval van de enclaves sprake is van een andere situatie en voor de enclaves terecht een andere keuze heeft gemaakt. De rechtbank stelt het Instituut op grond van artikel 8:51a van de Awb in de gelegenheid het geconstateerde motiveringsgebrek in het bestreden besluit te herstellen.	Buiten waardedalingengebied; vergelijking met enclaves; gelijkheidsbeginsel; motiveringsgebrek; art 8:51a Awb; Zie ook einduitspraak met 5.1.2e LEE 22/807 3 november 2022
LEE 21/1240	1-2-2022	Niet-ontvankelijk	Twee besluiten waarbij, per abuis, twee maal op identieke wijze is beslist. Omdat er ook twee maal beroep is ingesteld is beroep nr 2 niet-ontvankelijk verklaard. De rechtbank acht geen belang aanwezig voor een tweede gelijklopende uitspraak op het beroep. (overigens: een besluit kan maar 1 keer in werking treden. Aan de tweede gelijklopende beslissing op bezwaar ontbreekt dus eigenlijk het besluitkarakter. Dat had de rechtbank ook nog als route kunnen kiezen om tot niet-ontvankelijkheid over te gaan.) Mocht het nog eens voorkomen dat een bezwaar 2x is ingeboekt: het is beter om 1 van de 2 schriftelijk of ter hoorzitting te laten intrekken (zie daarvoor art 6:21 Awb)	
LEE 21/1238 LEE 21/1239	1-2-2022	Ongegrond	In deze beroepen ging het weer om de gekozen methode. Het onderzoek van prof De Kam en dhr Hol van april 2021 werd door eisers aangehaald, maar de rechtbank is daar – onder verwijzing naar de LEE 21/495-uitspraak – niet van onder de indruk. De passage over het gebrek aan vergelijkbaar empirisch onderzoek door De Kam en Hol wordt herhaald. Beroepen ongegrond.	Methode van Atlas; verwijzing naar LEE 21/495;
LEE 21/905	2-2-2022		In de uitspraken LEE 21/1762 en LEE 21/1229 was een mooi fundament gelegd voor wat betreft het hanteren van de WOZ-waarde als grondslag voor de waardedalingvergoeding. In 1762 ging het om de WOZ-waarde, in 1229 ging het om de uitbouw die niet zou zijn meegenomen in de WOZ-waarde. Beide uitspraken zijn er duidelijk in dat het IMG niet verantwoordelijk is voor de vaststelling van de WOZ-waarde, en dat betrokkenen zich tot de heffingsambtenaar moeten	WOZ-waarde; heffingsambtenaar;

Samenvatting uitspraken waardedaling

			<p>wenden als ze het niet eens zijn met de hoogte van de WOZ-waarde.</p> <p>In deze zaak wijst eiseres er op dat de WOZ-waarde gedurende de peilperiode met € 15.000 is gedaald. De toegekende waardedalingsvergoeding was € 8200,-. In de bob is daar in vrij algemene bewoordingen op gereageerd.</p> <p>R.o. 6.</p>	
<p>LEE 21/2264 LEE 21/2288</p>	2-2-2022	Ongegrond	<p>De rechtbank volgt ons betoog dat woonboten geen onroerende zaken zijn, zoals bedoeld in de Werkwijze van het Instituut en art. 3:3 BW;</p> <p>Woonboten hebben geen onderdeel uitgemaakt van het onderzoek door Atlas; het had daarom op de weg van eisers gelegen om waardedaling op een andere manier aan te tonen, maar daarin zijn zij niet geslaagd.</p> <p>Tòch staat er een proceskostenveroordeling en vergoeding griffierechten in. Dat komt omdat eisers er in het aanvraagproces niet op zijn geweest dat woonboten zijn uitgezonderd van vergoeding. Sterker nog: ze kregen ook een proefberekening te zien. De procedure was in hun ogen te voorkomen geweest als ze daar van op de hoogte waren geweest. Vandaar dat we de griffierechten moeten vergoeden (zie daarvoor 8:74 tweede lid Awb) en de proceskosten. Omdat het beroep ongegrond is verklaard is de proceskostenveroordeling wel bijzonder; het zit 'm in het woordje 'redelijkerwijs' in art. 8:75 Awb. De rechtbank ziet de beroepen van beide partners ook als 'samenhangende zaken' en dus maar 1x.</p>	<p>Woonboot; proceskostenvergoeding; art 8:75 Awb;</p>
<p>LEE 21/1773 ECLI:NL:RBNN E:2022:813</p>	18-2-2022	Gegrond, vernietiging met instandhouding rechtsgevolgen	<p>De woning is in 2015 gekocht – geen WD. Het beroep draait om de relevante bevingen en eiser beroept zich op de gegevens van www.bevinggevoeld.nl. Hij heeft niet de beschikking over de hele dataset die IMG gebruikt en vindt dat bevingen en de grondsnelheid onvoldoende zijn onderbouwd.</p> <p>De rechtbank begint zijn overwegingen met een verwijzing naar de standaarduitspraak LEE 21/495. Vlak ná de bob is op verzoek van de gemachtigde een excel-overzicht toegestuurd van de bevingen op deze postcode. (aan gemachtigde is betreffende regel uit ons excel-bestand toegestuurd)</p> <p>De rechtbank meent dat die regel uit het excel-overzicht voldoende inzichtelijk maakt hoe tot het bestreden besluit is gekomen. Omdat het pas ná de bob is toegestuurd, kleeft er wel een motiveringsgebrek aan de bob (zie R.o. 4.3 en 4.4.). daarom volgt vernietiging van de beslissing op bezwaar, met</p>	<p>Motiveringsgebrek bevingenoverzicht</p>

Samenvatting uitspraken waardedaling

<p>LEE 21/2137 ECLI:NL:RBNN E:2022:818</p>	<p>7-3-2022</p>	<p>Ongegrond</p>	<p>instandhouding van de rechtsgevolgen. In dit geval is de postcode gewijzigd van 9617AM in 9614AM met ingang van 1 januari 2017. De oude postcode 9617 geeft volgens de IMG-site een vergoedingsrange van 4,6% tot 5,5%. De nieuwe postcode 9614, aan de hand waarvan de vergoeding (2,7%) is toegekend, geeft een range van 2,7% tot 5,5%. Eiser vindt dat hij is benadeeld door de postcodewijziging. (Voor de goede orde: de oude postcode-6 komt niet voor in het bevingenbestand !) In r.o. 3 wordt geconcludeerd dat pas in het verweerschrift (en dus ná de bob) duidelijk is uitgelegd dat niet de postcode, maar de locatie van de woning doorslaggevend is voor de berekening van de waardedalingsvergoeding. Vanwege dat motiveringsgebrek wordt de beslissing op bezwaar vernietigd, maar blijven de rechtsgevolgen in stand.</p>	<p>Postcode; locatie woning; motiveringsgebrek;</p>
<p>LEE 21/2708 LEE 21/2715 ECLI:NL:RBNN E:2022:817</p>	<p>11-3-2022</p>	<p>Ongegrond</p>	<p>Eisers hebben sinds 1991 betreffende woning. In 2012 hebben zij het naastgelegen perceel gekocht. De woning die op dit perceel stond, is gesloopt en vanaf 2016 herbouwd. Een deel van het ene perceel is bij het andere gekomen. Eisers hebben een vergoeding gekregen op basis van de WOZ van 1 januari 2019, deze bedraagt €269.000,-. Eisers voeren aan dat het Instituut uit moet gaan van de taxatiewaarde van 2016 van 492.500,-, want:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. De taxatiewaarde is betrouwbaarder dan de WOZ; 2. vasthouden aan de modelmatige begroting is in dit geval onevenredig door het grote waardeverschil; 3. een taxatiewaarde voor de bouwfinanciering is gelijk te stellen aan verkoop. <p>De rechtbank bespreekt artikel 3.4 van de werkwijze en geeft vervolgens aan dat de het gebruik van de WOZ redelijk en aanvaardbaar is. De rechtbank merkt op dat in dit geval het taxatierapport niet betrouwbaar is, omdat deze in 2016 is opgesteld ter verkrijging van de bouwfinanciering. Het is onduidelijk of de nieuwbouwwoning daadwerkelijk volgens het bouwplan van 2016 is gerealiseerd. Daarnaast is de peildatum van de regeling 1 januari 2019 en niet 2016.</p>	<p>WOZ-waarde; sloop;</p>
<p>LEE 21/2533 ECLI:NL:RBNN E:2022:876</p>	<p>16-3-2022</p>	<p>Ongegrond</p>	<p>Betrokkene voert onder andere aan dat het Instituut een volstrekt arbitraire peildatum van 1 januari 2019 hanteert en dat in 5.1.2e veel schades pas later gemeld zijn.</p>	<p>Peildatum; methode van Atlas;</p>

Samenvatting uitspraken waardedaling

			<p>In dat kader overweegt de rechtbank dat het Instituut terecht uitgaat van een vaste peildatum voor de bepaling van de waardedaling. Het hanteren van een peildatum is inherent aan het gebruik van een model en leidt tot uniforme toepassing van de onderzoeksresultaten voor het hele risicogebied.</p> <p>De rechtbank noemt hierbij nog dat het van belang is dat een eventuele verandering van de omstandigheden betrokken zal worden in de actualisatie van de methode (de actualisatie is ter zitting ter sprake gekomen) en dat er eventueel een mogelijkheid zal zijn voor een nieuwe aanvraag.</p>	
<p>LEE 21/3371 LEE 21/3009 ECLI:NL:RBNN E:2022:877</p>	16-3-2022	Ongegrond	<p>Eisers wilden vergoeding voor het imago-effect, omdat volgens hen de schade pas na het moment van aankoop (21 december 2012) is opgetreden. Zij geven hiervoor als reden dat de gemeente 5.1.2e pas in 2017 tot het risicogebied is door Atlas gerekend.</p> <p>De rechtbank oordeelt dat eisers niet aannemelijk hebben gemaakt dat het imago-effect in hun postcodegebied na 16 augustus 2012 is ingetreden. Differentiatie in het ontstaan van het imago-effect per locatie blijkt niet uit het onderzoek van Atlas. Omdat eisers ook niet op andere wijze de onevenredigheid van de toepassing van de methode hebben aangetoond, is het beroep ongegrond.</p>	Imago-effect niet later ingetreden
<p>LEE 21/2030 ECLI:NL:RBNN E:2022:890</p>	21-3-2022		<p>Eiser stelt dat het Instituut rekening had moeten houden met het grote aantal huurwoningen in het postcodegebied. De rechtbank overweegt onder verwijzing naar de zaak LEE 21/1632 dat het Instituut zich heeft mogen baseren op het onderzoek van Atlas.</p> <p>Eiser stelt dat zijn situatie gelijk is aan de situatie in de zogenaamde enclaves. De rechtbank is van oordeel dat er geen sprake is van gelijke gevallen. Eén van de enclaves bestond in het geheel nog niet in 2017 en daarnaast liggen de enclaves midden in het risicogebied volledig omringd door risicogebied. Daarvan is geen sprake voor het postcodegebied van eiser.</p> <p>Eiser vindt dat voor de gele gebieden (schade-intensiteit < 20%) een individuele beoordeling van de omstandigheden op zijn plaats is. Eiser heeft naar het oordeel van de rechtbank niet aannemelijk gemaakt dat toepassing van de door het Instituut gehanteerde wijze van afbakening en afhandeling van schadeverzoeken in zijn geval leidt tot onevenredig nadeel, waardoor deze toepassing achterwege zou moeten blijven. Ook heeft eiser niet aannemelijk</p>	Buiten waardedalingsgebied; vergelijking met enclaves; huurwoningen; individuele beoordeling;

Samenvatting uitspraken waardedaling

			gemaakt dat er in zijn geval wel sprake is van waardedaling.	
LEE 21/1891	30-3-2022	Ongegrond	<p>De woning is verkocht. Eiser stelt dat de verkoopprijs en WOZ-waarde te laag zijn en vindt dat daarom van een andere woningwaarde uitgegaan moet worden. Eiser heeft dit verder niet onderbouwd. De rechtbank oordeelt dat de verkoopprijs terecht is gehanteerd.</p> <p>Eiser is in 2011 gescheiden via inschrijving in de registers van de Burgerlijk Stand en heeft sindsdien alle woonlasten betaald. De akte van verdeling is pas in 2018 gepasseerd. De rechtbank oordeelt dat de gemeenschap van goederen daarom tot 2018 heeft geduurd en dat eiser daarom terecht 50% van de vergoeding heeft gekregen. Het lange tijdsverloop doet hier niet aan af, evenmin is gebleken van andere omstandigheden/afspraken op grond waarvan eiser recht heeft op 100%.</p>	Te lage verkoopprijs en WOZ; Eigendomspercenta ge;
LEE 21/1243 http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RB NNE:2022:1020	30-3-2022	Ongegrond	Eiser heeft VSO met de NAM gesloten. De rechtbank concludeert dat het Instituut niet bevoegd is. Dit staat overigens ook niet expliciet ter discussie in deze zaak. De ex-partner van eiser heeft geen VSO gesloten. Eiser wil aanspraak maken op de waardedalingsvergoeding waar ex-partner recht op heeft. In de akte van verdeling is echter geen sprake van cessie van de aanspraak van de ex-partner (te algemene bepaling).	VSO; cessie;
LEE 21/2337 http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RB NNE:2022:1526	30-3-2022	Ongegrond	De woning van eiser ligt buiten het waardedalingsgebied. Onder verwijzing naar de uitspraak in de zaak LEE 21/1632 geeft de rechtbank aan dat de afbakening van het waardedalingsgebied voldoende ruimhartig, redelijk en aanvaardbaar acht. Eiser beroept zich op bijzondere omstandigheden en vindt dat het Instituut moet afwijken van het beleid. Eiser voert aan dat zijn woning tezamen met elf soortgelijke woningen, afwijkt van een groot deel van de woningen binnen het postcode gebied en wijst daarbij op een mogelijk positief prijseffect binnen het postcodegebied vanwege de hoeveelheid aanwezige studentenhuizen. Ook stelt eiser dat zijn woning fysieke schade heeft. De rechtbank concludeert dat eiser niet aannemelijk heeft gemaakt dat bij zijn woning sprake is van waardedaling. De rechtbank wijst erop dat in de methode van atlas, los van alle andere factoren die van invloed zijn op de prijzen van woningen, getracht is de waardedaling (of verminderde waardestijging) die slechts het gevolg is van de gaswinning vast te stellen.	Buiten waardedalingsgebied; 21 januari 2022 LEE 21/1632;
LEE 21/1893 ECLI:NL:RBNN E:2022:1525	30-3-2022	Ongegrond	Eiser voert aan dat het Instituut de afwijzing niet kan baseren op artikel 6:100 BW en wijst daarnaast op de afwezigheid	Sloop/nieuwbouw; art 6:100 BW; motiveringsbeginse

Samenvatting uitspraken waardedaling

			<p>van een weigeringsgrond in de Twg. Ook stelt eiser stelt dat het onduidelijk is of de uitvoering van de regeling (sloop nieuwbouw) doorgang zal vinden en daarnaast staat volgens eiser niet vast dat na uitvoer van de sloop nieuwbouw sprake is van voordeel.</p> <p>De rechtbank verwijst naar zijn uitspraak van 17 januari 2022 (ECLI:NL:RBNNE:2022:51) en het arrest van de Hoge Raad van 8 juli 2016 (ECLI:NL:HR:2016:1483). Ook verwijst de rechtbank naar het aanvullend advies van Atlas. De rechtbank concludeert dat niet is gebleken van een schending van het motiverings-, zorgvuldigheids- en evenredigheidsbeginsel.</p> <p>De rechtbank acht van belang dat indien achteraf wordt vastgesteld dat het door eiser genoten voordeel lager is dan het geleden nadeel, hij alsnog in aanmerking kan komen voor vergoeding daarvan. Deze toezegging acht de rechtbank niet contra legem.</p>	<p>l; zorgvuldigheidsbeginsel; evenredigheidsbeginsel;</p>
<p>LEE 21/2133 ECLI:NL:RBNNE:2022:939</p>	30-3-2022	Ongegrond	<p>Waardedaling is niet te begroten vanwege sloopnieuwbouw. Eiser heeft twee beroepsgronden aangevoerd: Artikel 6:100 BW gaat niet op, want niet is gebleken dat eiser op dit moment financieel voordeel heeft van SN. De rechtbank verwijst naar zijn uitspraak van 17 januari 2022 (ECLI:NL:RBNNE:2022:51) en het arrest van de Hoge Raad van 8 juli 2016 (ECLI:NL:HR:2016:1483). Waarestijging als gevolg van nieuwbouw is voordeel in de zin van artikel 6:100 BW – ook als de nieuwbouwwoning nog niet is gerealiseerd – en mag daarom worden betrokken bij de schadebegroting.</p> <p>Gelijkheidsbeginsel, want 88 vergelijkbare SN-gevallen hebben wel een vergoeding gekregen. De rechtbank oordeelt dat het gelijkheidsbeginsel niet is geschonden. De besluiten waren het gevolg van een fout en fouten hoeven niet herhaald te worden op grond van het gelijkheidsbeginsel. Bovendien heeft de Minister – en dus niet het Instituut – besloten dat geen terugvordering zou plaatsvinden.</p>	<p>Sloop/nieuwbouw; art 6:100 BW; Gelijkheidsbeginsel;</p>
<p>LEE 21/2623 LEE 21/3104 ECLI:NL:RBNNE:2022:1001</p>	31-3-2022	Ongegrond	<p>Eiseres heeft haar beroepsschrift te laat ingediend. Vanuit het Instituut is daarom gesteld dat het beroep van mevrouw niet-ontvankelijk moet worden verklaard. De rechtbank stapt hierover heen, omdat eiser wel tijdig beroep heeft aangetekend en daarbij heeft verzocht om het besluit van zijn vrouw ook te behandelen.</p> <p>De WOZ-waarde van 1 januari 2018 is naar aanleiding van een WOZ-bezwaar uit 2019 met terugwerkende kracht verlaagd, omdat het dak asbest bevat. Eisers voeren in hun waardedalingberoep aan dat –</p>	<p>WOZ-waarde verlaagd; Onevenredigheid; bijzondere omstandigheden;</p>

Samenvatting uitspraken waardedaling

			<p>omdat de WOZ pas ná 1 januari 2019 is verlaagd – de oude, nog niet verlaagde WOZ-waarde van 1 januari 2019 moet worden gehanteerd.</p> <p>De rechtbank oordeelt dat verlaging van de WOZ van 1 januari 2018 geen gevolg is van de aardbevingsproblematiek en dat de WOZ van 1 januari 2019 in rechte vaststaat. Van onevenredigheid op grond van bijzondere omstandigheden is evenmin sprake, daarom was geen sprake om van het beleid af te wijken.</p>	
LEE 21/1685 LEE 22/30	6-4-2022	Ongegrond	<p>Eiser stelt dat het onjuist is dat aanvragers die na 16 augustus 2012 eigenaar zijn geworden, geen vergoeding krijgen voor het imago-effect omdat de waardedaling al is verdisconteerd in de verkoopprijs.</p> <p>De rechtbank verwijst naar de uitspraak LEE 21/495 en acht het redelijk en aanvaardbaar dat het imago-effect wordt uitgekeerd aan diegenen die op 16 augustus 2012 eigenaar was. Eiser heeft daarnaast niet op enige manier onderbouwd dat de waardedaling inderdaad niet was verdisconteerd in de prijs van de woning en er na de aankoop sprake is geweest van waardedaling door bevingen.</p>	Imago effect; LEE 21/495;
LEE 21/3335 https://deeplynk.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBNNE:2022:1412	7-4-2022	Niet-ontvankelijk	<p>Het beroep is niet-ontvankelijk, omdat het beroep te laat is ingediend. Eiser licht ter zitting toe dat het beroepschrift wel tijdig is opgesteld, maar dat hij vergeten is dit naar de rechtbank te sturen. De termijnoverschrijding is niet verschoonbaar.</p>	Niet-ontvankelijk; Niet-verschoonbaar;
LEE 21/2997 ECLI:NL:RBNNE:2022:1225	14-4-2022	Ongegrond	<p>Bij de waardedalingsaanvraag was eerst sprake van versterking. Tijdens de versterkingsoperatie was een deel van de woning namelijk ingestort, waarna de gehele woning gesloopt moest worden en de NCG de situatie aanmerkte als sloopnieuwbouw. Tijdens de afhandeling van de aanvraag waardedaling kwam aan het licht dat versterking is omgezet naar sloopnieuwbouw.</p> <p>De rechtbank oordeelt dat het Instituut de waardevermeerdering als gevolg van sloopnieuwbouw op grond van art. 2 lid 6 TWG en 6:100 BW bij de begroting moet betrekken. Vertraging in de aanvraagbehandeling én overmacht in de vorm van woninginstorting (waardoor sloopnieuwbouw ipv versterking nodig is) maakt deze verplichting niet anders, sloopnieuwbouw zorgt nu eenmaal voor vermogenstoename die op grond van de wet bij de beoordeling betrokken moet worden.</p>	Sloop/nieuwbouw; eerst versterking; art 6:100 Bw;
LEE 21/3141	15-4-2022	Ongegrond	<p>Eiseres stelt dat bij aankoop van de</p>	Imago-effect;

Samenvatting uitspraken waardedaling

ECLI:NL:RBNN E:2022:1275			<p>woning in 2013 nog geen sprake was van het imago-effect, want Atlas heeft haar gemeente pas in 2017 als behorend bij het risicogebied aangemerkt.</p> <p>De rechtbank overweegt dat Atlas voldoende ruimhartig, redelijk en aanvaardbaar is en dat Atlas niet heeft vastgesteld dat het imago-effect in verschillende gemeenten op verschillende momenten is ontstaan. Dat de gemeente pas in 2017 tot het risicogebied is gaan behoren, betekent daarnaast niet dat vóór 2017 geen waardedaling is opgetreden. Verder is niet op basis van andere omstandigheden gebleken dat de abstracte berekening in dit geval tot onevenredige uitkomsten heeft geleid.</p>	Abstracte berekening;
LEE 21/3430 ECLI:NL:RBNN E:2022:1276	15-4-2022	Ongegrond	<p>Eiser stelt dat – omdat de verkoper van de woning geen waardedalingsvergoeding heeft aangevraagd – hij als koper recht heeft op een vergoeding.</p> <p>De rechtbank oordeelt dat de waardedalingsvordering een vordering op naam is. De vordering is dus niet aan de woning, maar aan de persoon gebonden. Die persoon kan de woningeigenaar op moment van intreden waardedaling of een cessionaris zijn.</p>	Vordering op naam;
LEE 21/3892 LEE 22/71 ECLI:NL:RBNN E:2022:1290	20-4-2022	Ongegrond	<p>Eisers hebben niet aannemelijk gemaakt dat er desalniettemin sprake is van schade door waardedaling. Fysieke schade aan de woning is onvoldoende. Eisers hebben niet aannemelijk gemaakt dat verweerder moet uitgaan van een overblijvende waardevermindering na herstel van schades.</p>	Buiten waardedalingsgebied; Fysieke schade;
LEE 21/3043 ECLI:NL:RBNN E:2022:1338	25-4-2022	Ongegrond	<p>5.1.2e [redacted] en laat zich bijstaan door 5.1.2e [redacted]. De rechtbank overweegt dat eiser in zijn algemeenheid het gebruik van de methode van Atlas niet betwist, maar wel aanpassingen van dit model voorstelt. Het feit dat een andere rekenmethode bepaalde voordelen zou hebben, is echter voor de rechtbank geen reden om aan te nemen dat het model van Atlas (met gehanteerde bevingindicator) onjuist of ondeugdelijk is. Er zijn ook anderszins geen bijzondere omstandigheden aangevoerd die aanleiding hadden moeten geven om van het beleid af te wijken.</p>	5.1.2e : 1 mm/s; Bevingen op adres niveau; LEE 21/495;
LEE 21/2237 ECLI:NL:RBNN E:2022:1335	25-4-2022	Gegrond met instandlatting rechtsgevolgen	<p>In het primaire besluit was de vergoeding afgewezen (ivm procedure tegen NAM). In het besluit op bezwaar kon toch een vergoeding worden toegekend (geen betrokkenheid meer in procedure). In dat besluit op bezwaar was geen toelichting opgenomen op de methode en berekening. Hierin is het</p>	Motiveringsgebrek; art 7:12 Awb;

Samenvatting uitspraken waardedaling

			<p>motiveringsgebrek gelegen. Na het besluit op bezwaar (hangende de beroepsprocedure) is alsnog een schriftelijke toelichting toegestuurd (aangemerkt als besluit izv 6:19 Awb), om die reden is een nieuwe bob niet nodig en blijven de rechtgevolgen in stand.</p> <p>Het beroep wordt afgewezen voor zover de methode van Atlas wordt bestreden. Eiser komt met eigen berekeningen op basis van de Woningwaardecalculator van het Kadaster en CBS-indices. De rechtbank is van mening dat eiser met de eigen berekeningen niet aannemelijk heeft gemaakt dat de toepassing van het beleid in zijn geval tot onevenredige gevolgen leidt.</p>	
<p>LEE 21/3543 ECLI:NL:RBNN E:2022:1411</p>	29-4-2022	Ongegrond	<p>Eisers wijzen erop dat zij wel fysieke schade hebben en daar ook vergoeding voor hebben ontvangen.</p> <p>Ook wijzen zij op daling van de WOZ-waarde. De rechtbank overweegt dat er geen waardedaling is op grond van berekening met de methode van Atlas voor gemeenten. Verweerder heeft er van uit mogen gaan dat de fysieke schade aan de woning geen verlagend effect op de waarde van de woning heeft gehad. Eisers hebben geen andere omstandigheden naar voren gebracht die verweerder aanleiding hadden moeten geven om van de beleidsuitgangspunten af te wijken.</p>	Toekenning fysieke schade; daling WOZ-waarde;
<p>LEE 21/3605 ECLI:NL:RBNN E:2022:1410</p>	29-4-2022		<p>Eisers hebben hun beroep ingetrokken, maar wel om proceskostenvergoeding verzocht. De uitspraak gaat over dat verzoek.</p> <p>Op grond van artikel 8:75a van de Awb kan de rechtbank een bestuursorgaan veroordelen in de proceskosten, als het beroep wordt ingetrokken omdat het bestuursorgaan geheel of gedeeltelijk aan de indiener van het beroepschrift is tegemoet gekomen.</p> <p>Het verzoek is in dit geval afgewezen. Er is in het verweerschrift een nadere motivering gegeven, dit kan volgens de rechtbank niet worden aangemerkt als tegemoetkoming in de zin van voornoemd artikel.</p>	Proceskostenvergoeding; art 8.75a Awb;
<p>LEE 21/3277 https://deepplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBNNE:2022:1527</p>	9-5-2022	Gegrond	<p>Eiser woont buiten waardedalingsgebied. Heeft aanbod NAM afgeslagen. Aan dat aanbod lag een taxatieverslag van Arcadis ten grondslag.</p> <p>De rechtbank oordeelt wel dat het Instituut onvoldoende heeft gemotiveerd waarom geen sprake is van een bijzondere omstandigheid op grond waarvan het Instituut moet afwijken van het beleid.</p>	Buiten waardedalingsgebied; taxatierapport Arcadis; Bijzondere omstandigheden
LEE 21/3486	13-5-2022	Beroep ingetrokken	<p>Maar wel om proceskostenvergoeding verzocht. Op grond van artikel 8:75a van de Awb kan de rechtbank een bestuursorgaan veroordelen in de</p>	Proceskostenvergoeding;

Samenvatting uitspraken waardedaling

			<p>proceskosten, als het beroep wordt ingetrokken omdat het bestuursorgaan geheel of gedeeltelijk aan de indiener van het beroepschrift is tegemoet gekomen. Het verzoek is in dit geval afgewezen. De herziening is gebaseerd op feiten die na het bestreden besluit naar voren zijn gebracht door eiser.</p>	
<p>LEE 21/1426 LEE 21/2094 ECLI:NL:RBNN E:2022:2029</p>	9-6-2022	Ongegrond	<p>De gevolgen (imago)schade en (eventuele) hogere waarde van de nieuwe woning zijn beide ontstaan door (bodembeweging als gevolg van) mijnbouwactiviteiten. Deze gevolgen zijn veroorzaakt door een zelfde gebeurtenis als bedoeld in artikel 6:100 BW. IMG heeft terecht standpunt ingenomen dat de te vergoeden schade idv waardevermindering nog niet te begroten valt nu de WOZ-waarde van de nieuwe woning nog niet bekend is.</p>	<p>Sloop/nieuwbouw; art 6:100 BW;</p>
<p>LEE 21/3861 LEE 21/3862 ECLI:NL:RBNN E:2022:3242</p>	21-6-2022	Ongegrond	<p>Eisers stellen dat uit de methode van Atlas volgt dat de hoogte van het imago-effect heeft gefluctueerd in de tijd en dat zij niet op de hoogte waren met de aardbevingsproblematiek bij aankoop van de woning. Onder verwijzing naar de uitspraak LEE 21/495 wordt deze grond afgewezen. Ook stellen eisers dat de vordering waardedaling is gecedeerd, maar de rechtbank acht de bepaling in de koopakte onvoldoende bepaald, omdat de bepaling van een te algemene aard is.</p>	<p>Imago-effect; Cessie; Algemene bepaling in koopakte;</p>
<p>LEE 21/3010 ECLI:NL:RBNN E:2022:3239</p>	21-6-2022	Ongegrond	<p>Eiser voert aan dat het IMG-beleid, onrechtmatig willekeurig en discriminatoir is, omdat het beleid niet in alle gevallen wordt gevolgd. De rechtbank oordeelt dat een afwijkingsbevoegdheid voor bijzondere gevallen niet veronderstelt dat het beleid onjuist is. Bovendien heeft eiser zijn beroepsgronden onvoldoende onderbouwd. Eiser stelt daarnaast dat in bijzondere gevallen een afwijkingsbevoegdheid hoort te bestaan. In zijn geval zijn deze bijzondere omstandigheden een fysieke schadevergoeding van 17k en een volgens eiser bevinggevoelige woning. De rechtbank oordeelt dat het Instituut in redelijkheid heeft kunnen beslissen dat niet sprake is van een bijzonder geval, omdat eiser niet aannemelijk heeft gemaakt dat zijn woning in waarde is gedaald. Waardedaling als gevolg van fysieke schade blijkt daarnaast niet uit Atlas.</p>	<p>Buiten waardedalingsgebied; werkwijze onrechtmatig/willekeurig/discriminatoir; bijzondere gevallen; afwijkingsbevoegdheid;</p>
<p>LEE 21/2135 ECLI:NL:RBNN E:2022:2294</p>	21-6-2022	Gegrond met behoud van rechtsgevolgen	<p>Eiser stelt dat volgens bevinggevoeld.nl wel sprake is geweest van bevingen. De rechtbank oordeelt dat op juiste gronden geen waardedalingsvergoeding is toegekend, maar dat wel sprake is van een motiveringsgebrek. Redengevend voor</p>	<p>Motiveringsgebrek; toegekende fysieke schadevergoeding;</p>

Samenvatting uitspraken waardedaling

			het gebrek is dat pas in het verweerschrift een overzicht met relevante bevingen is meegestuurd. De rechtbank oordeelt daarnaast op grond van Atlas dat een toegekende fysieke schadevergoeding niet zonder meer waardedaling impliceert.	
LEE 21/3131 ECLI:NL:RBNN E:2022:3241	21-6-2022	Ongegrond	Eiser is van mening dat sprake is van bijzondere omstandigheden op grond waarvan het Instituut moet afwijken van de werkwijze (o.a. fysieke schade toekenning / bijzondere geologische situatie). De rechtbank is van mening dat het Instituut in redelijkheid heeft kunnen concluderen dat geen sprake is van bijzondere omstandigheden. Eiser heeft niet aannemelijk gemaakt dat sprake is van waardedaling. Het Instituut heeft voldoende onderbouwd dat fysieke schade niet zonder meer leidt tot een lagere huizenprijs.	Buiten waardedaling gebied; bijzondere omstandigheden;
LEE 21/2339 LEE 21/2340 ECLI:NL:RBNN E:2022:2295	21-6-2022	Ongegrond	Eisers bestrijden de methode van Atlas niet, maar vragen om een individuele benadering en wijzen op een aantal bijzondere omstandigheden (zij wisten niet dat de woning in aardbevingsgebied lag, toen ze de woning kochten/er is fysieke schade aan de woning). De rechtbank oordeelt dat het Instituut overeenkomstig de werkwijze heeft besloten en vervolgens dat zich geen bijzondere omstandigheden voordoen op grond waarvan het Instituut van de werkwijze behoort af te wijken. Eisers hebben ook iets aangevoerd over de WOZ-waarde van de woning. De rechtbank laat dit onbesproken, omdat de WOZ-waarde pas van belang zou zijn als er een vergoeding diende te worden verstrekt.	Individuele benadering; bijzondere omstandigheden; werkwijze;
LEE 22/659	21-6-2022	Ongegrond	Eiser heeft een waardedalingvergoeding ontvangen op basis van 50% eigendom. Ook in deze zaak beroept eiser zich op cessie. Het gaat in dit geval niet om een verkoop maar om verdeling van de woning na een scheiding. Daarnaast verwijst eiser nog naar een bepaling in de akte van verdeling waarin partijen elkaar terzake van de verdeling volledige kwijting verlenen. De rechtbank acht de bepalingen te algemeen van aard om hierin de cessie van de aanspraak van waardedaling van ex-partner te kunnen lezen.	Cessie; Verdeling van woning na scheiding; Volledige kwijting;
LEE 21/1852 LEE 21/1853 https://deeplynk.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBNNE:2022:2405	15-7-2022	Gegronde, rechtsgevolgen blijven in stand.	Eisers hebben woning in 2019 gekocht en menen dat de voormalige eigenaren de vorderingen tot vergoeding van waardedaling aan hen hebben overgedragen. De rechtbank is van oordeel dat het Instituut in redelijkheid heeft mogen concluderen dat de cessiebepaling zelf niet eenduidig genoeg is. Wel twee gebreken: onvoldoende	Cessie bepaling; geen waardedaling; aardbevingschade genoemd in bepaling; onvoldoende gemotiveerd; niet gehoord; art 6:22 Bw; geen vergoeding

Samenvatting uitspraken waardedaling

			gemotiveerd en eisers niet gehoord terwijl daar wel om is gevraagd.	proceskosten;
LEE 22/806 ECLI:NL:RBNN E:2022:2671	19-7-2022	Ongegrond Mondeling	De aanvraag is afgewezen omdat de woning buiten het waardedalingsgebied valt. Omdat de gronden van eiser betrekking hebben op de methode Atlas voor gemeenten, verwijst de rechtbank naar de uitspraak van 21 januari 2022 (ECLI:NL:RBNNE:2022:162).	Buiten waardedalingsgebied; methodiek;
LEE 22/1005 ECLI:NL:RBNN E:2022:2677	19-7-2022		Zelfde als LEE 22/806	
LEE 22/735 ECLI:NL:RBNN E:2022:2853	22-7-2022	Ongegrond	<p>De aanvraag is afgewezen vanwege sloop/nieuwbouw. Eiseres stelt dat de sloop/nieuwbouw regeling niet mag worden meegewogen bij het bepalen van de schade en dat de geleden zaakschade abstract moet worden begroot. De rechtbank gaat niet mee in het betoog van eiseres en verwijst naar ECLI:NL:RBNNE:2022:51.</p> <p>De door het Instituut gehanteerde methode is volgens de rechtbank niet onredelijk. Hoewel in deze zaak geen aanvraag voor waardedaling bij gerealiseerde sloop/nieuwbouw voor lag, heeft de rechtbank zich dus wel uitgelaten over de werkwijze in die gevallen en deze niet onredelijk geacht.</p> <p>De beroepen van eiseres op strijd met het evenredigheidsbeginsel, met het gelijkheidsbeginsel en andere algemene beginselen van behoorlijk bestuur slagen niet.</p>	Sloop/nieuwbouw methode; Bevingen meegewogen in WOZ peildatum; Evenredigheidsbeginsel; gelijkheidsbeginsel; andere algemene bvbb
LEE 21/4008 LEE 21/4010 ECLI:NL:RBNN E:2022:3012	17-8-2022	Ongegrond	Volgens de rechtbank komt het gevoerde betoog van eisers in hoofdlijnen op hetzelfde neer als het gevoerde betoog in de uitspraak LEE 21/495. Daarom ziet de rechtbank geen aanleiding om in deze zaak tot een ander oordeel te komen door te concluderen dat het IMG in onderhavige zaak van het beleid had moeten afwijken. Verder is het volgens de rechtbank terecht dat geen vergoeding voor het imago-effect is uitgekeerd (want gekocht in 2015 en dus al verdisconteerd in koopprijs). Ook het feit dat er vergoedingen voor fysieke schades zijn toegekend leidt niet tot gegrondverklaring van het beroep (verwijst naar 1 december 2021, ECLI:NL:RVS:2021:2682).	Geen waardedaling; Imago-effect; Vergoedingen fysieke schade; LEE 21/495;
LEE 21/4123 ECLI:NL:RBNN E:2022:3011	17-8-2022	Ongegrond	Het pand is een groepsaccommodatie met woonhuis, waarbij het overgrote deel groepsaccommodatie is. Eiser is van mening dat het pand volledig als wonen moet worden aangemerkt. Volgens eisers kan het gehele pand direct in gebruik worden genomen als woonhuis. De rechtbank is van oordeel dat eisers onvoldoende aanknopingspunten hebben aangevoerd	Dubbelfuncties; CAT2; Onvoldoende aanknopingspunten twijfel rapport deskundige; Vertrouwensbeginsel; Rechtszekerheidsbe

Samenvatting uitspraken waardedaling

			dat getwijfeld moet worden aan de bevindingen van Van Ameyde en het gebruikte taxatieverslag inzake de WOZ-waarde van het woongedeelte. Beroep op vertrouwensbeginsel en rechtszekerheidsbeginsel slaagt niet.	ginsel;
LEE 22/286 ECLI:NL:RBNNE:2022:2823	4-8-2022	Ongegrond	De aanvraag is afgewezen omdat de woning buiten het waardedalingengebied valt. Volgens eiser is er strijd met artikel 6 EVRM omdat de gehanteerde methode geen mogelijkheid tot afwijken heeft. De rechtbank oordeelt dat het artikel niet is geschonden omdat er een met voldoende waarborgen omklede (bestuursrechtelijke) rechtsgang openstaat waar eiser ook gebruik van maakt. De gronden van eiser wat betreft fysieke schade kunnen volgens de rechtbank niet leiden tot een grondverklaring van het beroep nu de besluitvorming van het IMG is beperkt tot waardedaling als gevolg van de ligging in het risicogebied (en niet als gevolg van fysieke schade). Tot slot wederom verwijzing naar de uitspraak van 21 januari 2022 (ECLI:NL:RBNNE:2022:162) voor wat betreft de gronden die zien op de methode.	Buiten waardedalingengebied; Art 6 EVRM; Fysieke schade; Methode van Atlas;
LEE 21/3558 LEE 21/3559 ECLI:NL:RBNNE:2022:3337	14-9-2022	Besluit 1 gegrond Besluit 2 ongegrond	WOZ-waarde verlaagd ivm bevingsschade. Herzien besluit genomen tijdens beroep (besluit 2). Renovatie woning gestaakt als gevolg van bevingen. Bijzondere omstandigheden die maken dat moet worden afgeweken van werkwijze? Nee, civiele recht toepassen, causale verband ontbreekt. Komt niet toe aan art 4:84 Awb.	Art 4:84 Awb; Causaal verband;
LEE 22/1177	29-9-2022	Ongegrond	De enkele stelling van eiseres dat de huizenprijzen in heel Nederland op basis van cijfers van het Centraal Planbureau voor de Statistiek (CBS) met € 100.000 zijn gestegen, is onvoldoende om te concluderen dat zij daarom dit bedrag aan waardevermindering ten gevolge van (het risico op) aardbevingen heeft gemist. Dit vormt daarom geen aanleiding om af te wijken van het model van Atlas. De WOZ-waarde in het geval van eiseres geen bijzondere omstandigheid is op grond waarvan het IMG aanleiding had moeten zien om af te wijken van zijn beleid. Uit deze taxatieverslagen blijkt niet, zoals bij andere woningen soms wel het geval is, dat de WOZ-waarde is verlaagd of zeer beperkt is verhoogd vanwege (het risico op) aardbevingen. Daarbij acht de rechtbank nog van belang dat de methode van Atlas er juist toe dient om het effect van bevingen op de waarde van de woning te isoleren, nu er meerdere factoren zijn die de waarde van de woning kunnen beïnvloeden.	Vervolg op ECLI:NL:RBNNE:2022:362

Samenvatting uitspraken waardedaling

LEE 21/3353	3-11-2022	Gegrond	Volgens de rechtbank hecht het Instituut onterecht waarde aan het verschil tussen het percentage geaccepteerde schadeclaims in de enclaves en het postcodegebied van eiser. Volgens de methode van Atlas is in gebieden waar het percentage geaccepteerde schadeclaims beneden de grens van 20% ligt, een negatief prijseffect uitgesloten. Niet relevant is dat dit percentage in twee enclaves onder de 10% ligt. Omdat het Instituut heeft aangevoerd dat de bevolkingsdichtheid en de bevingsgeschiedenis geen rol hebben gespeeld bij de beslissing om een gebied al dan niet in het risicogebied op te nemen, blijft enkel over dat een klein gedeelte van 5.1.2e niet wordt omsloten door het waardedalingsgebied. Deze motivering bleek daarom volgens de rechtbank onvoldoende voor de conclusie dat geen sprake is van gelijke gevallen tussen 5.1.2e en de enclaves en de ongelijke behandeling gerechtvaardigd is.	Enclaves; 5.1.2e gelijke behandeling;
LEE 22/920	3-11-2022	Ongegrond	Het Instituut heeft het bezwaarschrift van eiser niet-ontvankelijk verklaard. Buiten termijn ontvangen en geen sprake van verschoonbare termijnoverschrijding. Eiser voert aan dat er onduidelijkheden in het primaire besluit stonden wat betreft de woonbestemming van het perceel. Dit zou bij eiser voor verwarring hebben gezorgd. Daarnaast was eiser de laatste 14 dagen van de bezwaartermijn geveld door griep. Het was voor eiser niet mogelijk op tijd bezwaar te maken omdat hij was verhuisd en de computer waarop hij mails ontvangt nog op een ander adres stond (en hij die bewoners niet ziek wilde maken). Rechtbank oordeelt dat deze omstandigheden hem niet ontslaan van de verantwoordelijkheid om op tijd op het primaire besluit te reageren.	
LEE 22/807	4-11-2022	Gegrond	De rechtbank acht het een feit van algemene bekendheid dat een woning in onverhuurde staat een hogere waarde heeft dan in verhuurde staat. Daarbij heeft eiser getracht de woning buiten de verhuurders om te verkopen, wat niet succesvol is gebleken. Daarbij was de verkoopprijs substantieel lager dan de WOZ-waarde per 2017. De rechtbank is van oordeel dat het Instituut het bestreden besluit onvoldoende toereikend heeft gemotiveerd om welke reden de door eiser aangevoerde omstandigheden in redelijkheid geen aanleiding zijn om af te wijken van het beleid. De rechtbank draagt het Instituut op een nieuw besluit te nemen.	Onrepresentatieve verkoopprijs; WOZ-waarde; verhuurde staat;
LEE 22/1238	4-11-2022	Ongegrond	NAM-vso gesloten. De rechtbank gaat Haviltexen en oordeelt dat het Instituut heeft mogen meewegen dat de VSO is	Bevoegdheid; finale kwijting;

Samenvatting uitspraken waardedaling

			<p>gesloten op 10 december 2015 en dat daarmee aannemelijk is dat partijen met die overeenkomst hebben beoogd alle tot dan toe bestaande schade, daaronder begrepen WD, af te wikkelen. Na deze datum hebben zich ook geen bevingen voorgedaan van ten minste 2,9 mm/s.</p>	
<p>LEE 21/3294 LEE 21/3295 ECLI:NL:RBNN E:2022:4103</p>	8-11-2022	Geground	<p>De koopovereenkomst is getekend op 16 september 2012, woning is aan eisers geleverd op 17 oktober 2012. Eiser voeren aan dat zij op 16 augustus 2012 het laatste bod op de woning hebben gemaaild welke door verkopers is geaccepteerd. Het Instituut stelt dat tot het moment dat de koopovereenkomst tot stand kwam, eisers alle vrijheid hadden om niet akkoord te gaan met de gevraagde prijs. Gekeken moet worden of er sprake is van een bijzondere omstandigheid die aanleiding geeft om van het beleid af te wijken. De rechtbank vindt dat hier wel sprake van is. Eisers hebben een verklaring van verkoper in het geding gebracht waarin wordt bevestigd dat op 16 augustus 2012 mondelinge overeenstemming was bereikt over de prijs. Dat betekent volgens de rechtbank dat op die dag prijsvorming heeft plaatsgevonden en dat het imago-effect dus niet in de koopprijs is verdisconteerd.</p>	<p>Imago-effect; Mondelinge overeenstemming verkoopprijs op dag Huizinge; Bijzondere omstandigheid;</p>
<p>Hoger Beroep ECLI:NL:RVS:2022:3218</p>			<p>De Afdeling overweegt dat, nu appellante in 2016 eigenaar is geworden van de woning, zij bij de prijsvorming rekening kon houden met het risico op aardbevingen. Verder gaat de Afdeling mee in het betoog van het Instituut dat er tijdens de eigendomsperiode van appellante geen aardbevingen hebben plaatsgevonden van ten minste 2,9 mm/s. Daarbij komt dat er ook geen grond is voor het oordeel dat het Instituut niet de uitkomsten van de door Atlas gehanteerde methode mocht hanteren voor de berekening van waardedaling en zich zou moeten baseren op taxaties van makelaars uit de omgeving. Een taxateur maakt in de regel gebruik van referentietransacties, maar die bestaan binnen het risicogebied niet, omdat alle woningen in 8 meer of mindere mate waardedaling hebben ondervonden. Alleen door grootschalig onderzoek, zoals verricht door Atlas, kunnen buiten het risicogebied referentiewoningen worden gevonden en is een betrouwbare vergelijking mogelijk. Het gebruik van een beproefd model biedt een grotere mate van rechtszekerheid en zal leiden tot een grotere mate van rechtsgelijkheid dan de vaststelling van schade door individuele taxateurs die voor iedere woning afzonderlijk de waardevermindering begroten.</p>	<p>Methode; Taxaties; Referentiewoningen ; Bevingen in toekomst;</p>

Samenvatting uitspraken waardedaling

			Tot slot is de Afdeling van oordeel dat de enkele stelling van appellante dat er ook in de toekomst aardbevingen zullen zijn en dat de waardedaling geen voldoende structureel karakter heeft, niet leidt tot het oordeel dat het Instituut de in deze procedure voorliggende aanvraag ten onrechte heeft afgewezen. In het betoog van appellante ligt geen grond voor het oordeel dat het Instituut het beoordelingskader onjuist heeft toegepast of dat er grond was om daarvan af te wijken.	
LEE 21/3608	17-11-2022	Ongegrond	Het bezwaar van eiser is niet-ontvankelijk verklaard. Er zijn maar liefst 2 zittingen geweest in deze zaak. Tijdens de eerste zitting gaf de heer 5.1.2e aan dat hij met stukken kon onderbouwen dat hij niet goed in zijn dossier kon en dat daarom het bezwaar te laat was. Tijdens de tweede zitting bleek dat hij niets nieuws had aangeleverd of kon toevoegen. Uitkomst: bezwaar terecht niet-ontvankelijk verklaard dus beroep ongegrond. Zoals te doen gebruikelijk is overigens ook gekeken of het bezwaar inhoudelijk tot iets zou kunnen leiden. Dat is niet het geval.	Te laat ingediend;
LEE 21/3664	20-11-2022	Ongegrond	Eiser stelt dat de waardedalingsvordering aan hem is overgedragen (cessie). Er is sprake van een algemene bepaling in de akte van levering, waarin de waardedalingsvordering niet expliciet is benoemd. De rechtbank verklaart het beroep ongegrond. De uitkomst is niet verrassend, gezien de eerdere uitspraken op dit punt. De rechtbank verwijst naar de uitspraak van 15 juli 2022 met nummer ECLI:NL:RBNNE:2022:2405.	Cessie; Algemene bepaling;
ECLI:NL:RBNN E:2022:4746 https://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBNNE:2022:4746	20-11-2022	Gegrond	(geen waardedaling in de eigendomsperiode). Eisers zijn sinds 15 mei 2013 eigenaar. De woning is inmiddels weer verkocht. Eisers hebben een aanbod van de NAM om vergoeding van waardedaling afgewezen. De rechtbank is van oordeel dat uit het besluit niet volgt waarin het verschil bestaat en om welke reden het rapport van Arcadis geen reden is om af te wijken van het beleid. De rechtbank acht het besluit onvoldoende gemotiveerd en verklaart daarom het beroep gegrond. In het verweerschrift en ter zitting is toegelicht dat zowel de methode van Atlas als de taxatie van Arcadis tot een vergelijkbaar bedrag waardedaling komen, maar dat in de methode van Atlas het imago-effect in zijn geheel met ingang van 16 augustus 2012 intrad. De rechtbank	

Samenvatting uitspraken waardedaling

			<p>acht verder nog van belang dat in het rapport van Arcadis staat dat volgens de modelmatige berekening geen waardedaling is opgetreden, maar dat toch waardedaling is begroot op €5000,- omdat in vergelijkbare dossiers ook waardedaling is geconstateerd. Het motiveringsgebrek is volgens de rechtbank hersteld door middel van het verweerschrift en de toelichting ter zitting. Daarom blijven de rechtsgevolgen van het bestreden besluit in stand.</p>	
<p>ECLI:NL:RBNN E:2022:4992 https://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBNNE:2022:4992</p>	22-11-2022	Ongegrond	<p>Eisers zijn op 2 januari 2020, dus na de gehanteerde peildatum van 1 januari 2019 eigenaar geworden van de woning. Naar het oordeel van de rechtbank zijn er geen bijzondere omstandigheden die maken dat het handelen conform het beleid, bestaande in het hanteren van die peildatum, onevenredig is in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen. Het beroep is ongegrond.</p>	<p>Buiten waardedalingsperiode; onevenredig; beleidsregel</p>
<p>ECLI:NL:RBNN E:20224615 https://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBNNE:2022:4615</p>	7-12-2022	Gegrond	<p>Eisers waren eerst huurder van de betrokken woning en hebben de woning gekocht in de zgn. koopgarantregeling (een erfpachtconstructie). De woning is door de woningcorporatie aan eisers met een prijsverlaging op de marktwaarde verkocht en er is een terugkoopgarantie overeengekomen. Eisers hebben een waardedalingsvergoeding ontvangen waarbij is uitgegaan van een "eigendomspercentage" van 50% (voor elk van de eisers 25%). Het Instituut heeft advies ingewonnen bij Van Lenthe. Dit advies is niet bij het bestreden besluit overgelegd.</p> <p>Vanwege dat laatste wordt het beroep gegrond verklaard. Gezien 7:4, tweede lid van de Algemene wet bestuursrecht had het Instituut dit stuk in bezwaar moeten toezenden. De rechtsgevolgen van het bestreden besluit blijven in stand omdat de rechtbank van oordeel is dat de keuze om de waardedalingsvergoeding voor 50% aan eisers toe te kennen, voldoende onderbouwd is. De beroepsgronden falen. De rechtbank overweegt onder andere het volgende:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Er is geen sprake van cessie - Uit de akte van levering volgt dat eisers en de woningcorporatie zijn overeengekomen dat de waardeontwikkeling van de woning bij een verkoop tussen hen in gelijke delen wordt verdeeld. - Het feit dat de geautomatiseerde ontvangstbevestigingen die eisers hebben ontvangen de vermelding "Uw bezit 50%" bevatten, vormt geen aanleiding voor een ander oordeel. Daargelaten dat "bezit" in juridische zin niet equivalent is 	<p>Koopgarant regeling; erfpachtconstructie;</p>

Samenvatting uitspraken waardedaling

			<ul style="list-style-type: none"> - aan "eigendom", is de mededeling gedaan in een gestandaardiseerde brief en was het eisers bekend dat het blooteigendom bij de woningcorporatie berust. Van gerechtvaardigd vertrouwen dat de waardedalingsvergoeding uitsluitend aan eisers zou toekomen, is dan ook geen sprake. 	
ECLI:NL:RBNN E:2022:4919 https://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBNNE:2022:4919	23-12-2022	Ongegrond	Het Instituut heeft een vergoeding voor waardedaling van de woning aan de vader van eiseres toegekend, uitgaande van de kadastrale situatie per 1 januari 2019 waarin vader eigenaar was van de woning. Eiseres is van mening dat het Instituut aan zowel haar, haar twee zussen als aan haar vader 25 % van de vergoeding voor waardedaling had moeten toekennen. Moeder is in 2008 overleden. Aan de dochters, waaronder eiseres, is een legaat toegekend. Dit betekent dat ze een vordering op de nalatenschap hebben gekregen, doch geen eigendomsrecht. Eiseres heeft daarom geen zakelijkrechtelijk positie verkregen ten opzichte van de woning. De vergoeding voor waardedaling is dan ook terecht aan de vader uitbetaald.	Erfrecht; Legaat
Hoger beroep ECLI:NL:RVS:2023:95 https://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RVS:2023:95	11-1-2023	Ongegrond	<p>Appellant heeft een toekenning gekregen op basis van 50% eigendom. Appellant vindt dat hij 100% van de vergoeding zou moeten krijgen. Op 11 april 2003 heeft appellant met zijn inmiddels ex-partner de woning gekocht. In 2007 is de relatie verbroken en sindsdien verbleef appellant alleen in de woning. Bij notariële akte van 6 december 2019 is de woning juridisch aan eiser geleverd.</p> <p>De Afdeling overweegt dat het Instituut ter zake van de beoordeling van een aanspraak op vergoeding van waardedaling geen beoordelings- of beleidsruimte toe. De bestuursrechter moet een besluit tot toekenning of afwijzing van een schadevergoeding voor waardedaling vol toetsen. Vergelijk de uitspraak van 3 augustus 2022, ECLI:NL:RVS:2022:2232 (r.o. 156). Dit betekent dat als een aanvrager aantoonbaar dat hij aanspraak heeft op de volledige waardedalingsvergoeding (bijvoorbeeld 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, zoals is dit geval, het Instituut hem geen vergoeding kan toekennen.</p> <p>Er is evenmin grond voor het oordeel dat de uitkomst in deze zaak onredelijk is. Het</p>	Geen beoordelings- of beleidsruimte; Niet onredelijk; Geen cessie.

Samenvatting uitspraken waardedaling

			Instituut gaat er gelet op het voorgaande terecht vanuit dat de ex-partner van appellant nog steeds aanspraak heeft op een vergoeding van 50% van de waardedaling en daarvoor een aanvraag kan indienen.	
LEE 22/796, ECLI:NL:RBNN E:2023:229	16-1-2023	Tussenuitspraak	De aanvraag om waardedalingsvergoeding is afgewezen in verband met sloop nieuwbouw (15 januari 2021 primair besluit, 11 januari 2022 BOB). Het Instituut heeft in de besluiten (er zijn meerdere eigenaren (erfgenamen) dus meerdere besluiten) opgenomen dat de waardedaling nog niet vastgesteld kan worden omdat de waarde van de nieuwe woning nog niet bekend is. Hierbij is geen rekening gehouden met het feit dat de woning op 18 oktober 2021 voor € 265.000,-- is verkocht. Om die reden zijn de bestreden besluiten onvoldoende gemotiveerd. Het Instituut krijgt de gelegenheid om binnen zes weken dit gebrek te herstellen.	Sloop/nieuwbouw; Woning verkocht; Motiveringsgebrek.
LEE 22/1656 , ECLI:NL:RBNN E:2023:325	18-1-2023	Ongegrond	Eiser heeft een waardedalingsvergoeding ontvangen, maar bestrijdt de methode van Atlas. Hij verwijst naar een artikel van prof. Mr. J.M. van Dunné. De rechtbank verwijst naar de uitspraak van 1 november 2001 (ECLI:NL:RBNNE:2021:4668) waarin de methode voldoende ruimhartig, redelijk en aanvaardbaar is geacht. Er is volgens de rechtbank ook geen sprake van bijzondere omstandigheden in de zin van artikel 4:84 van de Awb (inherente afwijkingsbevoegdheid). Daarbij acht de rechtbank van belang dat eiser niet aannemelijk heeft gemaakt dat de woning meer waardedaling heeft ondergaan. Ook is niet aannemelijk gemaakt dat na compensatie en herstel van fysieke schade nog waardevermindering resteert.	LEE 21/495; van Dunné; art 4:84 Awb
ECLI:NL:RVS: 2023:156 http://deeplynk.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RVS:2023:156	18-1-2023	Ongegrond	Na bezwaar bij de gemeente is de WOZ-waarde verlaagd vanwege aanwezigheid asbest. De Afdeling is van oordeel dat het redelijk en doelmatig is dat het Instituut bij de modelmatige berekening van waardedaling uitgaat van de WOZ-waarde per 1 januari 2019 (de waardepeildatum). De WOZ-waarde is een objectief en makkelijk bepaalbaar gegeven. Op het moment van inwerkingtreding van de Regeling was de WOZ-waarde per 1 januari 2019 de meest actuele benadering van de (markt)waarde van een niet-verkochte woning. Door de adviescommissie is vastgesteld dat de WOZ-waarde in het aardbevingsgebied niet structureel lager is dan de verkoopprijs van woningen in het gebied. Ook is het hanteren van dezelfde datum in	WOZ-waarde; Peildatum; Individuele taxaties;

Samenvatting uitspraken waardedaling

			<p>het belang van rechtsgelijkheid en rechtszekerheid. Gelet op het grote aantal aanvragen liggen individuele taxaties en/of variabele peildata niet in de rede en zou dit leiden tot een onuitvoerbare waardedalingregeling en ook niet bij voorbaat een betrouwbaarder indicatie van de waarde van een woning tot gevolg hebben</p> <p>Anders dan appellanten betogen, is er geen grond voor het oordeel dat het Instituut aanleiding had moeten zien om af te wijken van de Regeling door uit te gaan van de aanvankelijk vastgestelde WOZ-waarde op de waarde-peildatum 1 januari 2018. Er is namelijk niet aannemelijk gemaakt dat sprake is van onevenredige gevolgen. Daarvoor is onvoldoende dat de woning toen een - nadien onjuist gebleken en daarom tot onder de WOZ-waarde per 1 januari 2019 naar beneden bijgestelde - hogere waarde had en dat dit tot een hogere vergoeding voor waardedaling zou leiden. De Regeling strekt tot compensatie voor waardedaling of verminderde waardestijging van woningen als gevolg van aardbevingen.</p>	
LEE 22/1420	31-1-2023	Ongegrond	<p>Eiseres betoogt dat het Instituut ten onrechte niet meer schadevergoeding heeft toegekend wegens waardedaling van de woning. Volgens eiseres is het een volstrekt fout standpunt van verweerder en de rechtbank dat de waardedaling van bedrijfspanden en woningen eerst vanaf 16 augustus 2012 tot 1 januari 2019 te meten is door een vergelijking van de WOZ-waardedaling in die periode en de toepassing van een percentage. Eiseres stelt dat de werkelijke waardedaling zich sinds 1993 heeft gemanifesteerd en dat zij dit bij het Instituut heeft opgegeven (berekening gebaseerd op landelijk gemiddelde (WOZ) van soortgelijke bestaande gebouwen).</p> <p>De rechtbank is kortgezegd van oordeel dat het Instituut deze regeling heeft kunnen toepassen bij de vaststelling van waardedaling van de woning. Eiseres heeft haar berekening gebaseerd op algemene informatie van het internet, niet op empirisch onderzoek zoals door Atlas uitgevoerd. Verder heeft eiseres niet onderbouwd waarom bij de toepassing van de regeling uitgegaan moet worden van het jaar 1993 vals peiljaar. Wat eiseres verder heeft aangevoerd over een andere wijze van schadeberekening is ook onvoldoende onderbouwd. De rechtbank ziet daarom geen aanleiding voor de conclusie dat het Instituut de</p>	Peildatum; Berekening waardedaling;

Samenvatting uitspraken waardedaling

			waardedaling onjuist heeft berekend of vastgesteld.	
ECLI:NL:RVS:2023:1132 RvS	22-3-2023	Ongegrond	Spelen 2 aspecten: appellant is het niet eens met de eigendomsperiode + woningwaarde. RvS bekrachtigt de uitspraak van de rechtbank. Het Instituut mocht uitgaan van de dag van inschrijving van de akte van verdeling in plaats van de dag van inschrijving beschikking ontbinding huwelijk zoals appellant stelt. Daarnaast meent appellant dat de woning meer waard was dan waarvoor hij de woning heeft verkocht en baseert dit op internet gegevens. RvS oordeelt dat uit deze informatie niet blijkt hoe de schatting tot stand is gekomen, met welke (woning gebonden) factoren wel of geen rekening is gehouden en hoe. Oftewel, de informatie is te algemeen en biedt onvoldoende houvast voor het bepalen van een concrete waarde.	Eigendomsperiode; akte van verdeling; woningwaarde; berekening gebaseerd op internetgegevens te algemeen;
ECLI:NL:RBNN E:2023:1560	17-4-2023	Einduitspraak na tussenuitspraak Gegrond vanwege motiveringsgebrek	In de tussenuitspraak heeft de rechtbank overwogen dat het IMG terecht heeft bepaald dat op grond van artikel 6:100 BW eventuele waardevermeerdering kan worden verrekend met de waardedaling. De bestreden besluiten waren onvoldoende gemotiveerd omdat was opgenomen dat eventuele waardevermeerdering, dan wel waardedaling, nog niet kon worden bepaald. Daarbij was niet meegenomen dat de woning in 2021 is verkocht en de waarde van de woning daardoor kon worden vastgesteld. Het beroep gaat alsnog gegrond op basis van het geconstateerde motiveringsgebrek. Omdat het IMG een aanvullende motivering heeft overlegd (alsnog geen waardedaling), is het gebrek hersteld en laat de rechtbank de rechtsgevolgen van het bestreden besluit, voor zover dat wordt vernietigd, in stand. Het IMG moet alsnog het griffierecht en de proceskosten betalen.	Artikel 6:100; sloop/nieuwbouw; motiveringsgebrek;
ECLI:NL:RVS:2023:1536	19-4-2023	ongegrond	(verkorte samenvatting; volledige samenvatting is verstuurd via mail) Kern van het hoger beroep: de vraag of het Instituut bij het begroten van de schadevergoeding voor waardedaling het zogenoemde Atlas-model mag gebruiken waarin wordt uitgegaan van een minimale grondsnelheid van 2,9 mm/s in een (6positie) postcodegebied voor de berekening van de vergoeding voor het locatie-specifieke deel van de waardedaling. <i>Redelijkheid/aanvaardbaarheid keuze model Atlas</i> De afdeling acht de keuze van het Instituut voor het model van Atlas redelijk en aanvaardbaar. De afdeling merkt	De Kam & Hol onderzoek; methode van Atlas; bevingsindicator 1 mm/s; adresniveau;

Samenvatting uitspraken waardedaling

			<p>hierbij op dat het Instituut verschillende correcties toepast op het model van Atlas en op de wijze van schadeberekening. Daarmee bestaat er geen aanleiding om aan te nemen dat in het postcodegebied van appellant de waardedaling wordt onderschat. Opvallend is dat de afdeling schrijft dat hierbij tevens van belang is dat in individuele gevallen ruimte bestaat om onevenredige uitkomsten van het model van Atlas in een voorkomt geval gecorrigeerd kan worden met toepassing van artikel 4:84 Awb.</p> <p><i>Bevingsindicator 1 mm/s ipv 2,9 mm/s</i> Het model van Atlas leidt tot plausible uitkomsten en ook tot gemiddeld de hoogste uitkomsten voor de woningeigenaren in het hele aardbevingsgebied. Dat de door appellant bepleite aanpassing van de bevingsindicator tot een hoger bedrag aan waardedaling voor zijn woning leidt, betekent op zichzelf niet dat alleen al daarom de door hem voorgestelde aanpassing de voorkeur verdient.</p> <p><i>Adresniveau in plaats van het middelpunt van een postcodegebied</i> De Afdeling ziet geen grond voor het oordeel dat het Instituut de pekgrondsnelheid – en daarmee samenhangend, de waardedaling – niet op het niveau van het (middelpunt van een) (zespositie) postcodegebied mag benaderen.</p>	
ECLI:NL:RVS:2023:1717	3-5-2023	Ongegrond	<p><i>Eerste uitspraak in hoger beroep in een sloop-nieuwbouw zaak.</i></p> <p>Uit de rechtspraak van de Hoge Raad volgt dat voor toepassing van het artikel 6:100 BW en de eis van 'een zelfde gebeurtenis' een condicio sine qua non-verband moet bestaan tussen het voordeel en de normschending (schadeveroorzakende gebeurtenis). Daarbij moet het met inachtneming van de in artikel 6:98 BW besloten liggende maatstaf redelijk zijn dat die voordelen in aanmerking worden genomen bij de vaststelling van de te vergoeden schade.</p> <p>De Afdeling acht dat zowel het nadeel (waardevermindering oude woning) als het voordeel (waardevermeerdering nieuwe woning) in een csqn-verband met aardbevingen als gevolg van de mijnbouwactiviteiten staat. Het verband tussen het voordeel en de aardbevingen door gaswinning is niet zo ver verwijderd dat het niet redelijk is om hiermee rekening te houden bij het antwoord op de vraag of de waardedaling van de oude</p>	<p>Sloop/nieuwbouw; artikel 6:100 BW; condicio sine qua non-verband; Evenredigheidsbeginsel; gelijkheidsbeginsel;</p>

Samenvatting uitspraken waardedaling

			<p>woning voor vergoeding in aanmerking komt. Voor de toepassing van artikel 6:100 BW hoeft niet op voorhand vast te staan hoe hoog het te verrekenen voordeel is. Het gaat om voordelen die naar redelijke verwachting daadwerkelijk genoten zullen worden.</p> <p>Ook de beroepen op het evenredigheidsbeginsel en gelijkheidsbeginsel slagen niet.</p> <p>Extra handeling bij dit dossier: appelland heeft op 14 december 2022 een nieuwe aanvraag ingediend. Het Instituut heeft de aanvraag op 22 februari 2023 wederom afgewezen – het waardestijgingspercentage van de nieuwe woning overtreft het waardedalingpercentage van de oude woning niet. Volgens appellanten is dit besluit gelet op artikel 6:19, eerste lid, Awb van rechtswege onderwerp van het geding. De Afdeling deelt dit standpunt niet. Het nieuwe besluit ziet weliswaar op de aanspraak op vergoeding voor waardedaling, maar aan het besluit van 22 februari 2023 liggen een nieuwe aanvraag, een andere peildatum en andere feiten waarover tussen partijen een geschil bestaat ten grondslag. Appellanten hadden reeds voor de uitspraak al een bezwaarschrift ingediend.</p>	
ECLI:NL:RVS:2023:1722	3-5-2023	Ongegrond	<p>Kern van het hoger beroep is de vraag of het Instituut bij het begroten van de schadevergoeding voor waardedaling het zogenoemde Atlas-model mag gebruiken. Appellant stelt een andere wijze van schadeberekening voor. Hij neemt de WOZ-waardevermindering van zijn woning in de periode 2011-2016 tot uitgangspunt en kijkt naar het verlies van rendement dat hij uit zijn woning had kunnen halen. De rechtbank verwees al naar haar uitspraak van 1 november 2021. In hoger beroep voert appellant aan dat de door het Instituut toegekende schadevergoeding niet in de buurt komt van zijn werkelijke verlies en daarmee niet ruimhartig is. De afdeling verwijst naar de uitspraak van 19 april 2022 (ECLI:NL:RVS:2022:1536) waarin is overwogen dat het model van Atlas voor de afwikkeling van grote aantallen zaken als geheel tot redelijke en aanvaardbare uitkomsten leidt.</p> <p>Appellant wil dat het Instituut hem schadeloos stelt voor zijn pensioeninvestering. Uit het betoog van appellant blijkt volgens de afdeling niet van bijzondere omstandigheden als bedoeld in artikel 4:84 Awb. De afdeling gaat uiteraard ook niet mee in de berekening van appellant.</p>	<p>Methode van Atlas; andere schadeberekening; schadeloosstellen; artikel 4:84 Awb; eenmalige vergoeding;</p>

Samenvatting uitspraken waardedaling

			Tot slot voert appellant nog aan dat het Instituut niet uit mag gaan van een in beginsel eenmalige vergoeding voor waardedaling in een vaste periode. De afdeling is van oordeel dat de stelling van appellant dat er in de toekomst ook aardbevingen zullen zijn niet leidt tot het oordeel dat het Instituut in deze procedure een te laag bedrag heeft toegekend.	
ECLI:NL:RVS:2023:2414	21 juni 2023	ongegrond	<p>Eisers zijn sinds 2014 eigenaar van een woning in de stad 5.1.2e. De aanvragen waardedaling zijn afgewezen (geen imago-effect en geen relevante bevingen). Eisers vragen om een individuele benadering en wijzen op een bijzondere omstandigheden (zij wisten niet dat de woning in aardbevingsgebied lag, toen ze de woning kochten, fysieke schade aan de woning is pas na de aankoop opgetreden).</p> <p>De Afdeling verwijst naar de uitspraak van 19 april 2023, ECLI:NL:RVS:2023:1536 waarin de Afdeling overwoog dat de keuze voor een abstracte wijze van schadebegroting aan de hand van het model van Atlas toelaatbaar is. De Afdeling wijst er hierbij onder andere op dat het Instituut ten gunste van woningeigenaren rekening houdt met inherente onzekerheden van een abstracte, modelmatige schadeberekening. Ook is volgens de Afdeling van belang dat in individuele gevallen ruimte bestaat om onevenredige uitkomsten van het model van Atlas te corrigeren met toepassing van artikel 4:84 Awb</p> <p>Eisers zijn het er niet mee eens dat de imagoschade in hun geval volledig aan de aardbeving te Huizinge van 16 augustus 2012 is toegerekend, terwijl de aardbevingen die in hun geval fysieke schade hebben veroorzaakt zich juist na de aankoop van de woning hebben voorgedaan. Zij stellen dat het risico op aardbevingsschade bij de onderhandelingen over de koopprijs geen rol heeft gespeeld of heeft kunnen spelen. De Afdeling wijst erop dat het Instituut heeft toegelicht dat uit het door Atlas uitgevoerde onderzoek blijkt dat het algemene imago-effect inhoudt dat de beving van Huizinge van 16 augustus 2012 direct heeft geleid tot een algemene waardedaling. Deze waardedaling wordt vervolgens meegenomen in de onderhandelingen voor een woningtransactie. De algemene marktendens heeft op die manier ook invloed gehad op de prijs die overeengekomen is bij de koop van de woning. Dit is ook de reden dat niet</p>	Abstracte begroting, imago-effect, bijzondere omstandigheden

Samenvatting uitspraken waardedaling

			eisers, maar de vorige eigenaar recht heeft op vergoeding van waardedaling door het imago-effect.	
ECLI:NL:RVS:2023:2490	28 juni 2023	ongegrond	<p>Dit is de eerste Afdelingsuitspraak waarin sprake is van een woning buiten het waardedalingsgebied en de afbakening van het waardedalingsgebied ter discussie is gesteld door appelland. Het hoger beroep is ongegrond.</p> <p>In de uitgebreide uitspraak van 19 april 2023, ECLI:NL:RVS:2023:1536 (https://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RVS:2023:1536) kwam de afbakening ook al wel aan de orde, maar werd de wijze van afbakening niet expliciet bestreden door appelland.</p> <p>Appelland is eigenaar van een woning (appartement in appartementengebouw) in de stad 5.1.2e, buiten het waardedalingsgebied. De aanvraag waardedaling is daarom afgewezen. Appelland stelt primair dat het model van Atlas niet deugt en wijst subsidiair op bijzondere omstandigheden. Onder verwijzing naar de hierbovengenoemde uitspraak van 19 april 2023, overweegt de Afdeling dat in de beroepsgronden van appelland geen grond te vinden is voor het oordeel dat het Instituut de regeling ten onrechte als uitgangspunt voor de te nemen besluiten heeft gebruikt. Appelland heeft namelijk niet aannemelijk gemaakt dat de bouwconstructie en ligging van het appartementengebouw een negatieve invloed op de waarde van de woning hebben. Dat de woning fysieke schade heeft opgelopen, is ook geen bijzondere omstandigheid die in dit geval tot afwijking van de regeling had moeten leiden.</p>	Afbakening, buiten waardedalingsgebied, bijzondere omstandigheden, fysieke schade, bouwconstructie
LEE 22/1029 en LEE 22/2318, ECLI:NL:RBNN E:2023:3548	27 juni 2023	ongegrond	Eiser stelt dat ten onrechte de WOZ-waarde van 1 januari 2019 is gebruikt voor het begroten van de waardedaling, omdat de WOZ-waarde te laag zou zijn. Volgens de rechtbank heeft het Instituut de werkwijze juist toegepast. Eiser had bezwaar en beroep kunnen instellen tegen de vaststelling van de WOZ-waarde als hij van mening was dat deze niet juist was vastgesteld. Ook is er geen grond voor het oordeel dat het Instituut had moeten afwijken van de werkwijze.	WOZ-waarde
LEE 22 / 2184, ECLI:NL:RBNN E:2023:3546	21 augustus 2023	ongegrond	Eiser doet een beroep op artikel 4:84 Awb. Eiser voert daartoe aan dat de waardedaling volgens zijn eigen berekening ruim € 266.000,- bedraagt. Naar het	Bijzondere omstandigheid, Abstracte schadebegroting, uitspraak in lijn met

Samenvatting uitspraken waardedaling

			oordeel van de rechtbank is het verschil tussen de WOZ-waarde van de woning op de peildatum en de aankoopprijs van de woning plus de gedane investeringen en de prijsontwikkeling, geen bijzondere omstandigheid op grond waarvan het Instituut aanleiding had moeten zien om afte wijken van de Regeling. Eiser heeft door te verwijzen naar een eigen berekening, niet aannemelijk gemaakt dat sprake is van een hogere waardedaling van de woning als gevolg van het risico op aardbevingen.	ons beleid, relevant,
ECLI:NL:RBNN E:2023:3920	18 augustus 2023	ongegrond	<p>Woning buiten het waardedalingsgebied ligt. Eiser meent dat hij heeft aangetoond schade te hebben geleden door waardedaling van zijn woning en verwijst daarbij naar een WOZ-taxatie waarin de woning met € 90.000,- is verlaagd. Noemt ook fysieke schade aan de woning.</p> <p>Tot slot overweegt de rechtbank dat – hoewel de WOZ-waarde van de woning is verlaagd met € 90.000,-, hieruit niet volgt dat er sprake is van waardedaling die voor vergoeding door het IMG in aanmerking komt, nu het onduidelijk is wat de reden is van de verlaging van de WOZ-waarde. Het beroep is ongegrond.</p>	Buiten WD-gebied. WOZ waarde verlaagd, fysieke schade
ECLI:NL:RBNN E:2023:4568	1 november 2023	ongegrond	Beroep ontvankelijk, forse termijnoverschrijding. De rechtbank overweegt dat het in dit geval gaat om een ruime overschrijding van de beroepstermijn. Hoewel het besluit in dit geval zowel per post als per e-mail aan eiser bekend is gemaakt, zou het naar oordeel van de rechtbank onredelijk zijn om gelet op de specifieke omstandigheden van eiser, de rechtszekerheid van het Instituut voor te laten op de belangen van eiser om toegelaten te worden tot de rechtsbescherming. Geen cessie in echtscheidingsconvenant.	Forse termijnoverschrijding, geen cessie. echtscheidingsconvenant
LEE 23 / 2616 TWGW	12 december 2023	ongegrond	Eerste beroep NAM tegemoetkoming. Beroep op concrete(re) schadebegroting op basis van taxatierapport uit 2010 slaagt niet. De rechtbank verwijst naar ECLI:NL:RVS:2023:1536. Hierin is geoordeeld dat abstracte schadebegroting op basis van Atlasmethode toelaatbaar is. Ná de taxatie uit 2010 heeft in 2018 een individuele schadebeoordeling plaatsgevonden via de VSO-procedure met de NAM. Deze procedure leidde tot een lagere vergoeding dan het IMG toegekend zou hebben op basis van de Atlasmethode. Het IMG heeft in lijn met tekst en doel van art. 1a Besluit TwG, beslist door het verschil tussen de Atlas-	Nam tegemoetkoming, evenredigheidsbeginsel

Samenvatting uitspraken waardedaling

			<p>vergoeding en de VSO-vergoeding toe te kennen.</p> <p>Beroep op evenredigheidsbeginsel is niet toegespitst op geldende regelkader, want het besluit kent geen nadelige gevolgen. Eiser heeft enkel voordeel van de toepassing van art. 1a Besluit TwG. Door de tegemoetkoming is het eerdere verschil tussen de NAM-vergoeding en IMG-vergoeding immers gecompenseerd.</p>	
LEE 23 / 2256 TWGW, ECLI:NL:RBNN E:2023:5169	15 december 2023	ongegrond	<p>De rechtbank overweegt dat de waardedalingregeling van verweerder een aantal spelregels kent. Wanneer iemand een aanvraag doet, dient hij akkoord te gaan met die regels. Een van die regels is dat de aanvrager ermee akkoord gaat dat er aan hem een eenmalige vergoeding wordt toegekend. Ook noemt de rechtbank dat ter zitting een "geitenpaadje" is besproken. Het uitgangspunt is dat het gaat om een eenmalige vergoeding, maar als blijkt dat de gevolgen veel groter zijn, kan de eerder uitgekeerde vergoeding eventueel worden herzien (daarbij verwijst de rechtbank naar artikel 3.5 van de werkwijze en Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 9 november 2022, ECLI:NL:RVS:2022:3218, overweging 32). In dit geval heeft eiser niet aannemelijk gemaakt dat in zijn geval geen redelijke vergoeding zou zijn uitgekeerd.</p>	Finale kwijting, instemmen, fysieke schade
LEE 22/2724, ECLI:NL:RBNN E:2023:5170	15 december 2023	ongegrond	<p>Eerste uitspraak intrekken en terugvorderen.</p> <p>Eiser is (voor een derde) blooteigenaar van een perceel waarop een beklemrecht rust. De waardedalingvergoeding komt niet hem, maar de eigenaar van de woning (meier) toe.</p> <p>Onder verwijzing naar Centrale Raad van Beroep van 15 januari 2019, ECLI:NL:CRVB:2023:102 en de prejudiciële beslissing van de ABRvS van 27 september 2023, ECLI:NL:RVS:2023:3617 stelt de rechtbank dat een bestuursorgaan een gemaakte fout in beginsel met terugwerkende kracht mag herstellen. Het herzien van een besluit mag niet in strijd zijn met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.</p> <p>Besluit voldoende gemotiveerd.</p> <p>Geen strijd met vertrouwensbeginsel ivm vermelding adres in aanvraag portaal.</p> <p>eiser bij de aanvraag de juistheid van de gegevens zelf te controleren</p>	Terugvordering beklemrecht, tot de zaak behorende stukken, WOO,

Samenvatting uitspraken waardedaling

LEE 23-1091, ECLI:NL:RBNN E:2023:5226	15 december 2023	ongegrond	Brieven terecht aangemerkt als aanvraag in het kader van de waardedalingsregeling, eigen berekening slaagt niet (landelijke prijsontwikkeling)	Aanvraag, landelijke prijsontwikkeling, eigen berekening.
LEE 23/ 3022 TWGW JONK	24 januari 2024		<p>NAM tegemoetkoming</p> <p>De rechtbank beoordeelt of het Instituut had moeten afwijken van zijn beleidsregels op grond van artikel 4:84 Awb en overweegt als volgt. Er bestaat geen aanleiding om eiser te volgen in zijn stelling dat de WOZ-waarde met waardepeildatum 1 januari 2009 gebruikt dient te worden voor de berekening van zijn NAM tegemoetkoming, omdat deze waarde geen weergave biedt voor de daadwerkelijke waarde van de woning bij verkoop in 2015. De door het Instituut gehanteerde verkoopprijs betreft de juiste waarde van de woning toen er al sprake was van de bevestigingsproblematiek, hetgeen van belang is voor de berekening van de waardedalingsvergoeding. Verder heeft eiser niet aannemelijk gemaakt dat de verkoopprijs onbetrouwbaar is. Interessant is dat de rechtbank (volgens mij voor het eerst) op dit punt verwijst naar het feit dat de verkoopprijs nagenoeg gelijk is aan de WOZ-waarde uit het overdrachtsjaar en ook noemt dat de WOZ-waardes ook in de omliggende jaren niet afwijken.</p> <p>Ook volgt de rechtbank eiser niet in zijn stelling dat de waardedaling van de woning bestaat uit het verschil tussen de WOZ-waarde uit 2009 en de verkoopprijs uit 2015. Eiser heeft niet aannemelijk gemaakt dat de daling volledig door de bevestigingsproblematiek is veroorzaakt.</p>	Nam tegemoetkoming, WOZ waarde, betrouwbare verkoopprijs
LEE 23 / 1499 ECLI:NL:RBNN E:2024:1224	4 april 2024	Ongegrond	<p>De rechtbank heeft eiser medegedeeld dat zij verwacht dat voeging van zaken van IMG, NCG en gemeente de ordelijke behandeling van elk van de zaken schaadt en heeft daarom het verzoek tot voeging afgewezen. Ook het verzoek tot het maken van opnames is afgewezen</p> <p>Eiser stelt dat het door het IMG toegepaste model voor de bepaling van de waardedaling niet voldoet aan de criteria van "redelijk en aanvaardbaar". Dit omdat het model onbegrijpelijk is voor de</p>	Voeging, ingewikkeldheid model, waardedaling door fysieke schade, NPR 9998

Samenvatting uitspraken waardedaling

			<p>gemiddelde burger en tevens oncontroleerbaar is. De rechtbank overweegt dat de berekening van de waardedaling door de ligging van de woning in het effectgebied ingewikkeld is, maar dat het uitgebreid getoetst en uitgewerkt is. Ook zijn de onderliggende modellen en extra uitleg op de website geplaatst en daarmee voor een ieder toegankelijk.</p> <p>Naar het oordeel van de rechtbank heeft het IMG op goede grond besloten om niet af te wijken van de beleidsregel op grond van de aanwezigheid van fysieke schade, verwijzing naar ABRvS, 28 juni 2023, ECLI:NL:RVS:2023:2490, r.o. 18.3</p> <p>De rechtbank overweegt dat beoordeling van aardbevingsbestendigheid aan de hand van de NPR 9998 geen verband houdt met de vraag wat de waardedaling van een woning is geweest <i>als gevolg van bodembeweging door mijnbouwactiviteiten</i>, verwijzing naar Noord-Nederland, 13 december 2021, ECLI:NL:RBNNE:2021:5178.</p>	
LEE 23 / 3338 en 23/3339 ECLI:NL:RBNN E:2024:1095	27 maart 2024	Ongegrond	<p>Eisers hebben bij de beroepszitting duidelijk gemaakt aan te willen tonen dat de meting van bevingen in het postcodegebied onjuist is, maar die onderbouwing is óók zes maanden na de bezwaarhoorzitting niet gekomen. Naar het oordeel van de rechtbank heeft het Instituut eisers voldoende in de gelegenheid gesteld om hun bezwaren toe te lichten en geen aanleiding heeft hoeven zien om af te wijken van de modelmatige berekening voor waardedaling.</p> <p>Een allerlaatste termijn van zeven dagen en communicatie daarover via cloudberichten en mailnotificaties is niet onzorgvuldig, aldus de rechtbank.</p> <p>Bevestiging van bewuste of onbewuste verdiscontering van waardedaling ná Huizinge en dat daarom alleen verkopers recht op imago-effect. Verwijzing naar ECLI:NL:RVS:2022:3218 r.o. 25-26.</p>	Juistheid meting van trillingen 2,9 mm/s, communicatie via cloud, termijn aanvullen gronden, imago-effect
ECLI:NL:RBNN	8 mei 2024	Ongegrond	De aanvraag is beoordeeld onder ZBJ en	Peilmoment,

Samenvatting uitspraken waardedaling

E:2024:1725			<p>dus is de waardedaling van de onverkochte woning gebaseerd op de WOZ met peildatum 1 januari 2019. Eisers willen dat de hogere WOZ van 1 januari 2021 wordt gehanteerd.</p> <p>De rechtbank oordeelt dat de peildatum een inputvariabele onderdeel is van de modelmatige schadebegroting. De toepassing daarvan leidt in situatie van eisers niet tot onevenredigheid. Bovendien hebben eisers impliciet ingestemd met de methode door een aanvraag in te dienen.</p> <p>De verwijzing van eisers naar hogere verkoopprijzen in 2022 is opgevat als een beroep op het gelijkheidsbeginsel. De rechtbank stelt vast dat de waardedalingsberekening van verkochte en niet-verkochte woningen verschilt, omdat bij verkochte woningen de verkoopprijs en bij niet-verkochte woningen de WOZ 2019 wordt gehanteerd. De doelstelling om de waarde op de peildatum te beoordelen is echter gelijk. Het Instituut heeft daarnaast voldoende onderbouwd dat WOZ-waarden niet structureel lager zijn dan de verkoopprijzen. De verwijzing van eisers naar website zoals funda.nl maakt dit niet anders.</p> <p>Eisers zijn het oneens met het finale karakter van de vergoeding in verband met toekomstige waardedaling. Zij stellen bij de aanvraag een voorbehoud op de toelichting te hebben gemaakt. Hiervan zouden ze foto's hebben. De rechtbank heeft eisers driemaal in de gelegenheid gesteld om de foto's te overleggen, maar heeft geen reactie ontvangen. Uit de door het Instituut toegestuurde schermweergegeven van het Instituut blijkt evenmin een toelichting. Bovendien hebben eisers via het plaatsen van een vinkje bij de aanvraag verklaard te begrijpen dat de vergoeding eenmalig is. Volgens de rechtbank is daarom niet gebleken dat eisers een voorbehoud op de finale kwijting hebben gemaakt. De finaliteit is daarnaast niet onevenredig, omdat de werkwijze bepaalt dat bij onvoorzien krachtige aardbevingen een nieuwe aanvraag ingediend kan worden. Hierbij verwijst de rechtbank naar ECLI:NL:RVS:2022:3218.</p>	gelijkheidsbeginsel, finale kwijting, voorbehoud
ECLI:NL:RVS:2024:4152	ABRvS 16 oktober 2024	ongegrond	<p>Hoger beroep in ECLI:NL:RBNNE:2022:1335</p> <p>Appellant wenst een hogere waardedalingsvergoeding. Hij heeft een eigen berekening gemaakt aan de hand</p>	Referentiewoningen, eigen berekening, inzage in data, onafhankelijkheid Atlas en Adviescommissie

Samenvatting uitspraken waardedaling

			<p>van een woningwaardecalculator en CBS cijfers. De berekening isoleert het waardedalingseffect als gevolg van de ligging in het risicogebied niet. De rechtbank heeft dan ook volgens de Afdeling terecht (en zonder uitgebreid in te gaan op de specifieke onderdelen van de berekening) kunnen oordelen dat de eigen berekening geen aanleiding vormt voor het oordeel dat het Instituut de waardedaling niet mocht berekenen aan de hand van de methode van Atlas.</p> <p>Interessant in deze uitspraak is dat de Afdeling expliciet overweegt dat het betoog van appellant waarbij hij de onafhankelijkheid van de adviescommissie/Atlas bestrijdt, niet slaagt. Mocht dit argument in bezwaar/beroep nog eens aan de orde komen, dan hebben we hiermee een duidelijke Afdelingsuitspraak om naar te verwijzen.</p> <p>Een ander interessant aspect van de uitspraak gaat over de gevraagde inzage in de gehanteerde referentiewoningen. Appellant wilde de referentiewoningen die Atlas in het onderzoek heeft gebruikt controleren. Ook een argument/verzoek wat wij wel vaker in bezwaar zijn tegengekomen. De Afdeling oordeelt in deze uitspraak dat met het onderzoek Zeven bewogen jaren en de daarbij behorende bijlages (met name bijlage 3 en bijlage 5) het model voldoende inzichtelijk is gemaakt.</p>	
ECLI:NL:RVS:2024:4153	ABRvS 16 oktober 2024	Ongegrond	<p>Hoger beroep in ECLI:NL:RBNNE:2022:5449</p> <p>Ook in dit geval wenst appellant een hogere schadevergoeding. Zij vindt dat in de bijzondere omstandigheden van haar geval, gelegen in een daling van de WOZ-waarde, aanleiding moet worden gezien om haar een hoger bedrag uit te keren. Onder verwijzing naar de uitspraak van 19 april 2023, ECLI:NL:RVS:2023:1536, oordeelt de Afdeling dat het, anders dan appellant veronderstelt, aan appellant is om aannemelijk te maken dat er bijzondere omstandigheden zijn die aanleiding geven om af te wijken. Dat de WOZ-waarde van de woning is gedaald in de periode 2012-2019 is onvoldoende om aan te nemen dat de toepassing van de methode van Atlas onevenredig uitpakt. Ook de taxatie van de woning in 2011 is niet zo'n bijzondere omstandigheid.</p>	Bijzonder omstandigheden 4:84 Awb, appellant moet aannemelijk maken, WOZ waarde gedaald
ECLI:NL:RVS:2024:4079	ABRvS 9 oktober 2024	Ongegrond	<p>Hoger beroep in ECLI:NL:RBNNE:2022:4616</p> <p>Appellanten en woningcorporatie Lefier hebben in 2011 een akte vestiging</p>	Koopgarant, erfpacht, 5:90 BW, beperkt recht

Samenvatting uitspraken waardedaling

			<p>erfpacht getekend (koopgarant). De waardedalingsvergoeding is, volgens de Afdeling terecht voor 50% aan appellanten uitgekeerd.</p> <p>Het Instituut zich heeft mogen baseren op de bepalingen in de akte van vestiging van het erfpachtrecht over de verdeling van de waardeontwikkeling bij de terugkoop van het erfpachtrecht. Artikel 5:90 van het BW (dat heel kort gezegd bepaalt dat vruchten en voordelen van roerende aard aan erfpachter toekomen) is volgens de Afdeling hier niet van toepassing. De uitspraak van de rechtbank was op dit punt ietwat ongelukkig, dus fijn dat de Afdeling hierin erg duidelijk is.</p>	
ECLI:NL:RBNN E:2024:3252	Rechtbank 20 augustus 2024	Ongegrond	<p>In deze uitspraak is een waardedalingsvergoeding onder Herstel maar nog niet hersteld aan de orde. Door eiser wordt de methode niet ter discussie gesteld, nu hij zich beroept op bijzondere omstandigheden.</p> <p>Eiser stelt zich op het standpunt dat er bij de aankoop van de woning, enkele maanden na de beving bij Huizinge op 16 augustus 2012, nog geen sprake was van het imago-effect. Het imago-effect is volgens eiser pas in 2015 of 2016 opgetreden. Eiser stelt dat er bij de prijsonderhandelingen niet is gesproken over waardedaling, aardbevingen of imagoschade. De koopovereenkomst is in dit geval getekend op 7 december 2012 en de levering 1 februari 2013. Eiser heeft, naar het oordeel van de rechtbank, niet aannemelijk gemaakt dat het imago-effect later is ingetreden dan 16 augustus 2012. Eiser heeft ook geen andere omstandigheden naar voren gebracht die de conclusie ondersteunen dat toepassing van de methode van Atlas in zijn geval tot onevenredige gevolgen leidt.</p>	Bijzonder omstandigheden 4:84, imago-effect, prijsvorming
L	9 oktober 2024	Gegrond	<p>Het gaat in deze zaak om een beroep tegen een NAM tegemoetkoming. De rechtbank moet beoordelen of het IMG had moeten afwijken van de Atlas methode op basis van de omstandigheden die eiseres heeft aangevoerd.</p> <p>Eiseres betoogt dat zij haar woning noodgedwongen voor een lagere prijs heeft moeten verkopen om haar zoon een betere toekomst te kunnen geven in 5.1.2e. Het heeft lang geduurd voordat haar woning was verkocht, waardoor in 5.1.2e de woningprijzen intussen waren gestegen. Hierdoor kon eiseres geen woning kopen en moest zij huren, waardoor haar woonlasten hoger zijn</p>	Bijzondere omstandigheden 4:84 Awb, concrete schadebegroting, NAM tegemoetkoming

Samenvatting uitspraken waardedaling

			<p>geworden. Ook kan ze haar werkzaamheden als 5.1.2e niet meer uitoefenen, omdat zij geen 5.1.2e meer aan huis heeft.</p> <p>Eiseres stelt dat het bestreden besluit ondeugdelijk gemotiveerd is, omdat niet is ingegaan op de door haar genoemde omstandigheden. Zij vindt dat haar schade concreet begroot kan worden en de toepassing van de Atlas methode tot een onevenredige uitkomst heeft geleid. Volgens eiseres is haar waardedaling het verschil tussen de aankoopprijs vermeerderd met de door haar gedane investeringen minus de verkoopprijs.</p> <p>De rechtbank overweegt allereerst dat het in deze zaak gaat om een tegemoetkoming en niet om een schadevergoeding. Bij de NAM-tegemoetkomingsregeling wordt gebruik gemaakt van de Atlas methode die in de uitspraak van 1 november 2021 als voldoende ruimhartig, redelijk en aanvaardbaar is beschouwd. De toepassing van de regeling is volgens de rechtbank dan ook niet in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, zoals door eiseres is aangevoerd. Ook gaat de rechtbank niet mee in het verhaal van eiseres dat haar schade concreet begroot kan worden. Dit, omdat eiseres onvoldoende heeft onderbouwd dat de door haar gestelde waardedaling volledig te wijten is aan de aardbevingen.</p> <p>Wel vindt de rechtbank dat het Instituut in het bestreden besluit en ter zitting niet specifiek genoeg is ingegaan op waarom de door eiseres aangevoerde bijzondere omstandigheden geen reden zijn om af te wijken van het beleid. De rechtbank komt echter zelf tot het oordeel dat de door eiseres aangevoerde omstandigheden niet leiden tot het oordeel dat moet worden afgeweken van het beleid. De rechtbank vindt dat de causaliteit tussen de genoemde omstandigheden en de aardbevingsgerelateerde waardedaling ontbreekt.</p> <p>De rechtbank oordeelt dat het beroep gegrond is i.v.m. een motiveringsgebrek, maar laat de rechtsgevolgen van het bestreden besluit in stand.</p>	
ECLI:NL:RVS:2024:4257	23 oktober 2024	Ongegrond	<p>Hoger beroep tegen RBNNE 21 januari 2022, 21/2045 (niet gepubliceerd) Echtscheiding aanvrager wil 100%.. Volgens appellant blijkt uit het samenstel aan afspraken in de echtscheidingsbeschikking dat zij een alles omvattende en definitieve regeling hebben</p>	Echtscheiding, bijzondere omstandigheden, 4:84 Awb

Samenvatting uitspraken waardedaling

			<p>getroffen over de woning, waarbij de bedoeling van partijen is geweest dat de woning met alle lusten en lasten zou overgaan naar appellant. Onder verwijzing naar ABRvS 22 maart 2023, ECLI:NL:RVS:2023:1132, oordeelt de Afdeling dat dit betoog niet slaagt.</p> <p>Er is ook geen sprake van bijzondere omstandigheden waardoor het Instituut op grond van art. 4:84 van de Awb had moeten afwijken van de regeling. De genoemde omstandigheden zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Appellant was zich tijdens de echtscheidingsprocedure niet bewust van de mogelijkheid om een vergoeding voor de waardedaling van zijn woning te krijgen en daarom geen afspraken heeft gemaakt met zijn ex-partner op grond waarvan hij aanspraak zou hebben op een volledige vergoeding. - Appellant vindt dat de ex-partner afdoende is gecompenseerd voor waardedaling als gevolg van aardbevingen omdat dat de woning op 1 januari 2019 in waarde is gestegen. - Appellant betoogt dat de fysieke schade van de woning al voor zijn rekening komt. De Afdeling verwijst hier naar ABRvS 28 juni 2023, ECLI:NL:RVS:2023:2490 on der 18.3. 	
ECLI:NL:RVS: 2024:4489	6 november 2024	Ongegrond	<p>Hoger beroep tegen RBNNE 19 juli 2022, ECLI:NL:RBNNE:2022:2677</p> <p>Buiten WD gebied (Zeven bewogen jaren). Appellant stelt dat dit gebied gelijk moet worden gesteld met de cirkel van Huizinge, waarbinnen aardbevingen als gevolg van gaswinning voorkomen en het bewijsvermoeden van artikel 6:177a BW van toepassing is. De Afdeling verwijst naar de uitspraken van 28 juni 2023, ECLI:NL:RVS:2023:2490 en 19 april 2023, ECLI:NL:RVS:2023:1536. Het bewijsvermoeden is voor schade door waardedaling niet van toepassing. De omstandigheid dat de regeling Subsidie verduurzaming en Verbetering Groningen slechts beschikbaar is voor gemeenten waar de waardedalingsregeling van toepassing is, is geen bijzondere omstandigheid die in dit geval tot afwijking van de regeling had moeten leiden. Het Samenwerkingsverband Noord-Nederland en niet het Instituut gaat over deze subsidieverstrekking.</p>	Afbakening, bewijsvermoeden, effectgebied, SNN subsidie

Samenvatting uitspraken waardedaling

ECLI:NL:RVS:2024:4491	6 november 2024	Ongegrond	<p>Hoger beroep tegen RBNNE 7 december 2022, ECLI:NL:RBNNE:2022:4615</p> <p>eerste Afdelingsuitspraak over een algemene cessie bepaling. Het betreft een "koopgarant-zaak". Op 9 oktober 2024, ECLI:NL:RVS:2024:4079, oordeelde de Afdeling al in een soortgelijke zaak dat het Instituut zich heeft mogen baseren op de bepalingen in de akte van vestiging van het erfpachtrecht over de verdeling van de waardeontwikkeling bij de terugkoop van het erfpachtrecht. In deze zaak oordeelt de Afdeling zoals verwacht niet anders. Anders dan in het hoger beroep dat leidde tot de uitspraak van 9 oktober 2024 beroepen appellanten zich op cessie. De woningcorporatie zou de vordering op het Instituut aan hen hebben overgedragen. In de akte is het volgende opgenomen: "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. (...)"</p> <p>De Afdeling overweegt dat bij cessie 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 moet 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).</p> <p>Er 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 appellanten. 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</p>	Algemene cessiebealing, koopgarant, voortgezette eigendom
-----------------------	-----------------	-----------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------

Samenvatting uitspraken waardedaling

			<p>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 waardestijging 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. Appellanten hebben zodanige feiten en omstandigheden niet aangevoerd. Het betoog slaagt niet.</p>	
ECLI:NL:RVS: 2024:4492	6 november 2024	Ongegrond	<p>Hoger beroep tegen RBNNE 22 november 2022, 21/3664 niet gepubliceerd</p> <p>In de leveringsakte van de woning staat de algemene, standaard, cessiebepaling. Deze uitspraak gaat over de vraag of daarin gelezen mag worden dat de vordering tot waardedaling op grond van die bepaling overgaat op de koper. De uitspraak verwijst naar de uitspraak van de Hoge Raad van 20 februari 2004. De cessiebepaling in de akte lijkt beperkt tot 'aanspraken die onlosmakelijk met de woning zijn verbonden.' Daaruit kan niet worden afgeleid dat ook de waardedalingsvordering is bedoeld. Vervolgens wordt beoordeeld of bijkomende omstandigheden bestaan die er expliciet op wijzen dat partijen de bedoeling hadden de vordering over te dragen. Ook die ziet de Afdeling niet, integendeel zelfs: de vorige eigenaar had namelijk al de waardedalingsvergoeding aangevraagd en ontvangen en ging er dus kennelijk van uit dat de vordering niet was overgedragen. Ook het IMG mocht daar van uit gaan en nader onderzoek was daarom niet nodig. Pas in hoger beroep werd aangevoerd dat de verkoper zijn ontvangen vergoeding naar koper had overgemaakt. Bewijsrechtelijk heeft dat onvoldoende gewicht om tot een ander oordeel te komen, aldus de Afdeling.</p>	Algemene cessie bepaling, voortgezette eidendom
ECLI:NL:RVS: 2024:4490	6 november 2024	Ongegrond	<p>Kluswoning appellanten stellen dat de renovatie van hun woning ver vóór de bevingen is begonnen, maar omdat appellant arbeidsongeschikt zou zijn geworden door de bevingen is de renovatie niet afgerond.</p> <p>-De Afdeling is kort en duidelijk over het argument dat het bewijsvermoeden hier zou moeten gelden: dat is <u>niet</u> van</p>	Kluswoning, bijzondere omstandigheden, causaal verband

Samenvatting uitspraken waardedaling

			<p>toepassing op waardedaling.</p> <p>-De niet-afgeronde renovatie is geen bijzondere omstandigheid die o.g.v. art. 4:84 Awb tot afwijking van de regeling moet leiden. De Afdeling benadrukt dat alleen waardedaling wegens de ligging in het gebied relevant is. De niet-afgeronde renovatie is een andere, zelfstandige, oorzaak van de waardedaling. Het staken van de werkzaamheden is een keuze geweest van appellant, geen onmogelijkheid door de ligging in het gebied. Kortom: waardedaling door het staken van de renovatiewerkzaamheden is geen direct gevolg van de aardbevingen. Geen strijd met het evenredigheidsbeginsel.</p> <p>-Tot slot gaat de Afdeling nog in op het argument dat het bestuursrecht niet de juiste route zou zijn. De uitspraak is daar kort over: het stond appellanten vrij om de NAM civielrechtelijk aan te spreken en bovendien past het IMG het civiele schadevergoedingsrecht toe.</p>	
ECLI:NL:RBNN E:1852	23 januari 2025	Ongegrond	<p>Het ging hier om een verkochte woning buiten het waardedalingsgebied (5.1.2e). Eiser deed een beroep op 4:84 Awb en heeft geprobeerd met een rapport van een deskundige (de heer J. Schokker makelaar en taxateur) aan te tonen dat er sprake is van een waardedaling van zo'n 50.000,-. In het rapport heeft de deskundige drie referentiewoningen opgevoerd (in Bommel, Zeist en Wassenaar) en met gebruik van de database Brainbay een verschil in waardestijging tussen deze woningen en de woning van eiser weergegeven. Dat verschil moet dan veroorzaakt zijn door de aardbevingen, volgens de deskundige. De rechtbank gaat hier niet in mee.</p> <p>Opvallend is nog dat wij voorafgaand aan de zitting een aanvullend besluit hadden genomen, om te verduidelijken op welke woning het bestreden besluit ziet. Eiser had namelijk zelf een verkeerde woning in zijn aanvraag opgevoerd, maar wel een akte bijgevoegd en in bezwaar duidelijk gemaakt om welke woning dit ging. Het nadere besluit leidt er in dit geval niet toe dat wij griffierecht en proceskosten moeten vergoeden, nu eiser op geen enkele manier is benadeeld.</p>	4:84 Awb, buiten wd gebied, rapport van deskundige over waardedaling, Brainbay
<u>ECLI:NL:RVS:2025:516</u>	12 februari 2025	Ongegrond	<p>Hoger beroep tegen ECLI:NL:RBNNE:2023:4568</p> <p>De kern van het hoger beroep is de 50-50 verdeling van de WD-vergoeding over de</p>	

Samenvatting uitspraken waardedaling

		<p>waardedaling in zijn postcodegebied, noch dat zijn woning in waarde is gedaald.</p> <p>Verder stelt eiser dat zijn postcode op basis van het onderzoek van Atlas tot het waardedalingsgebied zou moeten horen. Hij verwijst hier weer naar het onderzoek van Atlas waaruit zou volgen dat er in het ommeland al een negatief prijseffect optreedt vanaf een schade-intensiteit van 30%. De postcode van eiser heeft een schade-intensiteit van 34,9%. De rechtbank stelt vast dat Atlas het gebied heeft afgebakend op basis van het criterium van een schade-intensiteit van minimaal 40% én minimaal één beving van 1 mm/s.</p> <p>De rechtbank oordeelt dat Atlas voldoende onderbouwing heeft gegeven voor de nieuwe afbakening en ook voldoende heeft onderbouwd waarom een afbakening op basis van een schade-intensiteit van 30% niet tot robuuste resultaten leidt. De rechtbank acht de in deze zaak bestreden onderdelen van de Procedure en werkwijze betreffende de vaststelling van de waardedaling door aardbevingen ten gevolge van gaswinning daarom voldoende ruimhartig, redelijk en aanvaardbaar.</p> <p>Tot slot stelt eiser dat zijn postcodegebied gelijk gesteld moet worden aan de enclaves en daarom aan het waardedalingsgebied moet worden toegevoegd. Dit omdat zijn postcodegebied voor 88% wordt omsloten door postcodegebieden die wel tot het waardedalingsgebied behoren. Door de hoge mate van omsluiting zou Annerveenschekanaal naar bedoeling van de waardedalingsregeling ook als enclave moeten worden beschouwd. Het Instituut dient volgens eiser daarom op grond van artikel 4:84 Awb af te wijken van het beleid. Daarbij stelt eiser dat de reden waarom Annerveenschekanaal niet geheel omsloten is volledig wordt bepaald door begrenzing van postcodegebieden in onbewoond agrarisch gebied.</p> <p>De rechtbank oordeelt dat het Instituut voldoende heeft uitgelegd waarom niet is afgeweken van de beleidsregels. Daarbij komt dat eiser verder in het geheel niet heeft onderbouwd waarom de toepassing van de beleidsregels in zijn situatie tot onevenredige gevolgen leidt. Eiser heeft bijvoorbeeld geen onderbouwing gegeven waaruit blijkt dat zijn woning daadwerkelijk in waarde is gedaald als gevolg van de aardgaswinning. De rechtbank is ook daarom van oordeel dat het Instituut geen aanleiding heeft hoeven</p>	
--	--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

Samenvatting uitspraken waardedaling

<p>25 februari 2025</p>	<p>ECLI:NL:RB NNE:2025:1849</p>	<p>gegrond</p>	<p>zien om van de beleidsregels afte wijken.</p> <p>Er is sprake van een agrarisch bedrijf met woningen daarbij. Voor twee woningen heeft aanvrager een verzoek tot vergoeding van waardedaling ingediend. Ten tijde van de aanvraag, het primaire besluit én het besluit op bezwaar waren de woningen nog in eigendom van de aanvrager.</p> <p>Wel heeft aanvrager gedurende de bezwaarprocedure aangegeven dat hij bezig was met de overdracht van zijn bedrijf aan zijn opvolger. Maar dat dit proces lang duurde. Tijdens de hoorzitting in bezwaar is besproken of meneer wilde wachten totdat zijn woningen verkocht waren, maar daarvoor is niet gekozen. In de primaire besluiten en besluiten op bezwaar is dan ook conform de werkwijze uitgegaan van WOZ-waardes op peildatum 1 januari 2019. De besluiten op bezwaar zijn van 3 januari 2023.</p> <p>De bedrijfsoverdracht heeft na de beslissing op bezwaar plaatsgevonden. De akte van levering is van 21 juli 2023.</p> <p>In beroep stelt eiser dat wij uit hadden moeten gaan van getaxeerde woningwaarden. De woningen zijn in het kader van een bedrijfsoverdracht overgegaan op de zoon van eiser. Voor de overdracht zijn taxatierapporten opgesteld.</p> <p>Uit de akte van levering volgt niet voor welke bedragen de woningen zijn overgegaan en eiser heeft op geen enkel moment in de procedure het taxatierapport overgelegd. Ter zitting kwam eiser, alsnog met een taxatierapport op de proppen. Daarvan liet hij de rechter en ons 1 pagina zien. Hij gaf aan dat hij zeer terughoudend was met het delen van het rapport.</p> <p>Ter zitting gaf 5.1.2e aan dat de woningen ten tijde van de besluitvorming niet verkocht waren en dat dus terecht conform onze procedure en werkwijze is uitgegaan van de WOZ-waarde op de peildatum. Dat wij sowieso niet uitgaan van een taxatiewaarde en in dit geval al helemaal niet nu er in deze zaak geen taxatierapport is overgelegd. Ook geldt dat als de woningen ten tijde van de besluitvorming wel al verkocht waren, wij niet van getaxeerde waarden waren uitgegaan, omdat uit de akte van levering de verkoopprijzen niet blijken. In de procedure en werkwijze is immers voor deze situatie geregeld dat we dan van de WOZ in het overdrachtsjaar uitgaan.</p>
-------------------------	---------------------------------	----------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Samenvatting uitspraken waardedaling

			<p>Het leek voorafgaand aan de zitting een hele duidelijke zaak, maar tijdens de zitting voelden 5.12e en ik al wel duidelijk aan dat de rechter er anders in stond. Uit de uitspraak blijkt wel dat de rechter heeft gezocht naar een creatieve mogelijkheid om tot het oordeel te komen dat wij de getaxeerde bedragen bij de besluitvorming hadden moeten betrekken. De rechtbank stelt dat wij gehandeld hebben in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel en betreft daarbij o.a. dat wij:</p> <ul style="list-style-type: none"> - voorafgaand aan het besluit op bezwaar wel wisten dat eiser het voornemen had de woningen te verkopen. - niet zijn ingegaan op het aanbod van eiser om het taxatierapport te overleggen - ons meegaander en uitleggender (is dat eigenlijk wel een woord?) hadden moeten opstellen nu wij een laagdrempelige procedure promoten en het dus ook niet gek is dat eiser zich niet heeft laten bijstaan door een deskundige, ook al is dat zijn eigen keuze. 	
<u>26 februari 2025</u>	<u>ECLI:NL:RV S:2025:740</u>	ongegrond	<p>Hoger beroep (ECLI:NL:RBNNE:2023:3548) Appellant is de huidige eigenaar van twee woningen in het waardedalingsgebied. Hij heeft voor beide woningen een waardedalingsvergoeding toegekend gekregen op basis van de WOZ-waarde met waardepeildatum 1 januari 2019. Appellant vindt dat de gehanteerde WOZ-waardes te laag zijn, omdat deze zijn beïnvloed door fysieke schade aan de woningen. Appellant komt zelf met een schatting van de WOZ-waarde van zijn twee woningen door een vergelijking met nabijgelegen vergelijkbare woningen.</p> <p>De Afdeling verwijst naar de eerdere uitspraak van 18 januari 2023 (ECLI:NL:RVS:2023:156) en stelt vast dat het Instituut de regeling juist heeft toegepast door uit te gaan van de WOZ-waarde van de woningen op 1 januari 2019. Appellant heeft geen bijzondere omstandigheden aangevoerd op grond waarvan het Instituut met toepassing van artikel 4:84 van de Awb van de regeling had behoren af te wijken. Anders dan appellant betoogt, heeft hij niet aangetoond dat de WOZ-waardes met waardepeildatum 1 januari 2019 zijn verlaagd vanwege fysieke mijnbouwschade aan zijn woningen. Ook de stelling van appellant dat de WOZ-waardes van nabijgelegen vergelijkbare woningen hoger zijn, is geen relevant gegeven waarmee het Instituut rekening moet houden bij het vaststellen van de</p>	

Samenvatting uitspraken waardedaling

			<p>waardedalingsvergoeding. Hieruit volgt niet dat de waarde van de woningen van appelland lager zijn door aardbevingsschade. De hogere waarde kan door meerdere omstandigheden verklaard worden, zoals de realisatie van een aanbouw en de staat van het onderhoud van de woning, aldus de Afdeling.</p> <p>Appellant stelt daarnaast recht te hebben op een vergoeding voor immateriële schade. De Afdeling oordeelt dat het in deze procedure om waardedaling gaat en dat fysieke schade en immateriële schade verder buiten beschouwing blijven.</p>	
26 februari 2025	ECLI:NL:RV S:2025:739	ongegrond	<p>Hoger beroep in (ECLI:NL:RBNNE:2023:5169)</p> <p>In deze zaak staat de finale kwijting centraal. De Afdeling verwijst eerst naar eerdere uitspraken over de methode Atlas en meer in het bijzonder over de finale kwijting. Het Instituut mocht de waardedalingsvergoeding uitkeren tegen finale kwijting. Daarbij wijst de Afdeling op de 'escape' die is opgenomen in art. 3.5 lid 3 van de Werkwijze en op de omstandigheid dat de goede en kwade kansen op toekomstige schade al zijn verdisconteerd in de vergoeding. Dat appelland zich niet bewust was van het eenmalige karakter doet daar niet aan af. Ook kan appelland in voorkomend geval een herziening vragen.</p> <p>De afdeling neemt tot slot nog het misverstand weg dat de finale kwijting ook zou gelden voor toekomstige fysieke schade.</p> <p>Nu geen bijzondere omstandigheden zijn gebleken op grond waarvan het Instituut had moeten afwijken: hoger beroep ongegrond.</p>	
26 februari 2025	ECLI:NL:RV S:2025:756	ongegrond	<p>Hoger beroep tegen rechtbank Noord-Nederland van 31 januari 2023 (n.g.)</p> <p>In deze zaak was het in eerste plaats nodig om af te kaderen waar de procedure over gaat, namelijk 1 van de woningen (en dus niet de bedrijfspanden en de andere woning). Appellant had een eigen berekening gemaakt van de waardedaling, en wilde uitgaan van de gemiddelde woningwaarde in Nederland. De locaties van de referentiewoningen die in Atlas zijn gebruikt vindt hij onjuist nu dit allemaal 'wingewensten' zijn (kerncentrale, steenkoolwinning, zoutwinning, kleinschalige gaswinning etc).</p> <p>De Afdeling gaat daar niet in mee en verwijst naar de eerdere uitspraken over de methode en over hoe Atlas het effect van de bevingen juist isoleert van andere factoren die mogelijk leiden tot waardedaling. De stellingen van appelland</p>	

Samenvatting uitspraken waardedaling

			zijn niet onderbouwd. Dat geldt ook voor zijn stelling dat de waardedaling al sinds 1993 is ingetreden in plaats van in 2012, zoals door Atlas vastgesteld.	
5 maart 2025	ECLI:NL:RB NNE:2025:824	ongegrond	In dit geval was de aanvraag afgewezen omdat in de eigendomsperiode van eiser geen waardedaling is vastgesteld. Eiseres is het niet eens met de procedure nu zij bij de aanvraag, akkoord moest gaan met finale kwijting. De rechtbank verklaart het beroep ongegrond. In de kern gaat het geschil om de vraag of het IMG al dan niet ten onrechte heeft geoordeeld dat de woning van eiseres geen waardedaling heeft ondervonden in de periode dat zij eigenaar was van de woning. De rechtbank is van oordeel dat de enkele stelling van eiseres dat er in de toekomst aardbevingen kunnen plaatsvinden waardoor haar woning in waarde zou kunnen dalen, niet leidt tot het oordeel dat het IMG in deze procedure de aanvraag ten onrechte heeft afgewezen. Verder wijst de rechtbank op een uitspraak van de Afdeling waarin is bepaald dat eiseres in de toekomst, als zij meent dat de waarde van haar woning door aardbevingen in waarde is gedaald, opnieuw een aanvraag kan indienen. In die aanvraag kan zij aan de orde stellen of de in beginsel eenmalige definitieve afwijzing nog wel redelijk is, gelet op de frequentie en/of zwaarte van aardbevingen of de onvoorzienbare gevolgen daarvan.	
10 maart 2025	ECLI:NL:RB NNE:2025:940 (LEE 24/98 en LEE 24/99)	ongegrond	De woning van eisers ligt buiten het waardedalingsgebied. Eisers wonen in postcodegebied 5.1.2e , maar stellen dat zij feitelijk gezien in postcodegebied 5.1.2e (dat wel tot het waardedalingsgebied behoort) wonen. Eisers vinden dat het Instituut had moeten afwijken van het beleid en de woning tot het waardedalingsgebied moet rekenen. Redengevend hiervoor is dat eisers aanspraak willen maken op subsidies van SNN die gebruik maken van de postcodelijst van het Instituut. De rechtbank oordeelt dat het Instituut, gelet op de omstandigheden van eisers, niet hoeft af te wijken van het beleid op grond van artikel 4:84 Awb. Het enkele feit dat hun woning vlakbij de grens van	Buiten waardedalingsgebied, Art. 4:84 Awb, SNN subsidie

Samenvatting uitspraken waardedaling

			<p>het waardedalingsgebied ligt, is onvoldoende om aan te nemen dat de woning van eisers waardedaling heeft ondervonden. Daarnaast hebben eisers niet onderbouwd of aannemelijk gemaakt dat hun woning daadwerkelijk waardedaling heeft ondervonden door de ligging in het aardbevingsgebied. Daarbij heeft de rechtbank meegewogen dat, zelfs al zou de woning tot postcodegebied 5.1.2e worden gerekend, eisers alsnog geen aanspraak maken op een waardedalingsvergoeding. Eisers zijn pas in januari 2020 eigenaar geworden van de woning en komen daarom niet in aanmerking voor een vergoeding van het imago-effect. Daarnaast zijn er geen bevingen boven de 2,9 mm/s geweest tijdens de eigendomsperiode. Ook het betoog van eisers dat zij niet in aanmerking komen voor de subsidie van SNN is geen bijzondere omstandigheid die maakt dat het Instituut had moeten afwijken van het beleid. Het Instituut gaat namelijk niet over deze subsidie. De beroepen zijn ongegrond.</p>	
26 maart 2025	ECLI:NL:RVS:2025:1294	ongegrond	<p>Hoger beroep in LEE 22/1656, ECLI:NL:RBNNE:2023:325 Eiser vindt de Atlas-methode onbillijk en verwijst o.a. naar een artikel van prof. Van Dunné over de waardedalingsvergoeding. In dat artikel bestrijdt van Dunné enkele onderliggende uitgangspunten van de waardedalingsregeling. De Afdeling gaat daar - net als de rechtbank - niet in mee, legt de methode Atlas uit (door verwijzing naar de uitspraak van 9 november 2022, ECLI:NL:RVS:2022:3218) en haalt zijn eerdere uitspraken (o.a. 19 april 2023, ECLI:NL:RVS:2023:1536) aan waarin is geoordeeld dat de methode Atlas tot redelijke en aanvaardbare uitkomsten leidt. Dat in een individueel geval de vergoeding niet nauwkeurig is, of lager uitvalt, maakt dat niet anders.</p> <p>De Afdeling herhaalt dat fysieke schade op andere wijze wordt vergoed, en niet is aangetoond dat de woning door bevingsschade meer waardedaling heeft ondervonden door de ligging in het aardbevingsgebied. Ook benadrukt de Afdeling dat andere autonome oorzaken van waardedaling buiten beschouwing dienen te blijven terwijl appellant die wel heeft betrokken in zijn berekening. Daarom kan de berekeningsmethode van Wiegers niet worden gevolgd. De hogere</p>	

Samenvatting uitspraken waardedaling

			WOZ-waarde van omliggende woningen doet evenmin terzake.	
16 mei 2025	ECLI:NL:RB NNE:2025: 1890	ongegrond	<p>In deze zaken staat de NAM-tegemoetkoming centraal. Eisers hebben van de NAM een bedrag van € 14.000 aan waardedaling ontvangen, maar zouden van het Instituut slechts een bedrag van € 11.242,64 hebben ontvangen. Hun aanvragen zijn daarom afgewezen en dit vinden eisers niet terecht.</p> <p>Eisers vinden dat het ontvangen bedrag van € 14.000 geen recht doet aan hun situatie. Zij zijn naar 5.1.2e verhuisd om het aardbevingsgebied te ontvluchten en hebben hun woning met niet-herstelde aardbevings schade moeten verkopen. Dit heeft de verkoopprijs gedrukt volgens hen. De woning is in 2009 getaxeerd op € 324.000,- en is in 2019 slechts voor € 287.500,- verkocht. Na 2009 zijn de woningprijzen volgens eisers alleen maar gestegen, dus zij stellen minstens € 36.500,- aan waardedaling te hebben geleden. Zij willen daarom een NAM-tegemoetkoming van minstens € 22.500,-. Ook vinden eisers dat de berekeningsmethode van het Instituut ondoorzichtig is en erop is gericht om vergoedingen laag te houden.</p> <p>De rechtbank vindt in hetgeen eisers hebben aangevoerd geen bijzondere omstandigheden die hadden moeten leiden tot een afwijking van de gehanteerde Atlas methode (4:84 Awb). Eisers hebben niet aangetoond dat de door hen gestelde waardedaling volledig is veroorzaakt door de aardbevingsproblematiek. Daarnaast vindt de rechtbank de taxatiewaarde uit 2009 geen betrouwbare indicatie van de waarde zonder bevingsproblematiek in 2019. Ook de stelling dat de verkoopprijs lager is uitgevallen vanwege niet-herstelde bevings schade is volgens de rechtbank geen bijzondere omstandigheid. Uit Atlas volgt namelijk dat fysieke schade aan een woning op zichzelf geen verlagend effect heeft op de waarde. Verder kan de verhuizing naar 5.1.2e ook niet leiden tot de conclusie dat de eigenlijke waardedaling hoger is dan door het Instituut is berekend of door de NAM is vergoed. Onder verwijzing naar eerdere uitspraken van de Afdeling verwerpt de rechtbank ook de stelling dat de Atlas methode ondoorzichtig is en erop is gericht de vergoedingen laag te houden. Tot slot wijst de rechtbank erop dat eisers akkoord zijn gegaan met de NAM-</p>	Compensatieregeling NAM, methodiek waardedaling, rekenmethode Atlas, afwijkingsbevoegdheid , 4:84 Awb, fysieke schade bij waardedaling.

Samenvatting uitspraken waardedaling

			vergoeding, welke onder andere is gebaseerd op een taxatie die namens hen is uitgevoerd. De beroepen zijn ongegrond.	
16 mei 2025	ECLI:NL:RB NNE:2025:1895	Ongegrond	<p>De aanvraag van eiseres is afgewezen, omdat haar woning niet in het waardedalingsgebied staat. Eiseres twijfelt aan de juistheid van de schade-intensiteit op haar postcode.</p> <p>Ten eerste vermoedt zij dat bij de afbakening van het waardedalingsgebied geen rekening is gehouden met het aandeel sociale huurwoningen in haar postcodegebied. Haar theorie is dat woningcorporaties minder schademeldingen doen, terwijl er wel schade is. Hierdoor zou de werkelijke schade-intensiteit mogelijk boven de grens van 40% zou liggen. De rechtbank oordeelt echter dat eiseres haar vermoeden onvoldoende heeft onderbouwd. Bovendien is het waardedalingsgebied niet afgebakend o.b.v. schade-intensiteit. Atlas heeft eerst empirisch onderzocht in welke gebieden waardedaling is opgetreden. Het postcodegebied van eiseres valt hierbuiten.</p> <p>Ten tweede heeft eiseres zelf een steekproef uitgevoerd in twee straten binnen haar postcodegebied. Het resultaat hiervan was dat de schade-intensiteit een stuk hoger was. De rechtbank oordeelt dat het eigen onderzoek van eiseres niet te vergelijken is met het grootschalige onderzoek van Atlas en ook niet kan ontkrachten. Bovendien heeft eiseres ook niet aannemelijk gemaakt dat sprake is van waardedaling van haar woning.</p> <p>Eiseres stelt tot slot dat sprake is van een schending van het recht op een eerlijk proces, omdat het Instituut niet alle op de zaak betrekking hebbende stukken heeft overgelegd én zij is gehoord vóórdat zij haar bezwaar schriftelijk had ingediend. Ook hierin gaat de rechtbank niet mee. Volgens de rechtbank is eiseres voldoende in de gelegenheid gesteld haar standpunten uiteen te zetten en heeft er een volledige heroverweging plaatsgevonden. Ten aanzien van de stukken overweegt de rechtbank dat het besluit gebaseerd is op de onderliggende datasets uit het onderzoek van Atlas, dat reeds is goedgekeurd door de Afdeling. Het Instituut is niet verplicht om de volledige dataset, die het Instituut ook niet in bezit heeft, aan eiser beschikbaar te stellen. Het beroep is ongegrond.</p>	Buiten waardedalingsgebied, methodiek waardedaling, afbakening gebied, anders: recht op een eerlijk proces
16 mei 2025	ECLI:NL:RB	Ongegrond	De aanvraag van eiser is afgewezen,	Buiten

Samenvatting uitspraken waardedaling

	NNE: 2025: 1893	<p>omdat zijn woning niet in het waardedalingsgebied staat (namelijk in 5.1.2e). De inhoudelijke gronden van eiser komen vrijwel geheel overeen met de zaak 5.1.2e (ECLI:NL:RBNNE:2025:563).</p> <p>Eiser stelt primair dat zijn postcode op basis van het onderzoek van Atlas tot het waardedalingsgebied zou moeten horen. Hij verwijst hier weer naar het onderzoek van Atlas waaruit zou volgen dat er in het ommeland al een negatief prijseffect optreedt vanaf een schade-intensiteit van 30%. De postcode van eiser heeft een schade-intensiteit van 37,9%. De rechtbank stelt vast dat Atlas het gebied heeft afgebakend op basis van het criterium van een schade-intensiteit van minimaal 40% én minimaal één beving van 1 mm/s. Onder verwijzing naar ECLI:NL:RBNNE:2025:563 oordeelt de rechtbank dat Atlas voldoende onderbouwing heeft gegeven voor de nieuwe afbakening en ook voldoende heeft onderbouwd waarom een afbakening op basis van een schade-intensiteit van 30% niet tot robuuste resultaten leidt. De rechtbank acht de in deze zaak bestreden onderdelen van de Procedure en werkwijze betreffende de vaststelling van de waardedaling door aardbevingen ten gevolge van gaswinning daarom voldoende ruimhartig, redelijk en aanvaardbaar.</p> <p>Subsidiair stelt eiser dat zijn postcodegebied gelijk gesteld moet worden aan de enclaves en daarom aan het waardedalingsgebied moet worden toegevoegd. Dit omdat zijn postcodegebied voor 85% wordt omsloten door postcodegebieden die wel tot het waardedalingsgebied behoren. Daarbij stelt eiser dat de gaten in de omsluiting volledig bestaan uit (nagenoeg) onbebouwd gebied. Door de hoge mate van omsluiting zou 5.1.2e naar bedoeling van de waardedalingsregeling ook als enclave moeten worden beschouwd. Het Instituut dient volgens eiser daarom op grond van artikel 4:84 Awb af te wijken van het beleid. De rechtbank oordeelt dat geen sprake is van omstandigheden die zouden moeten leiden tot een afwijking van de beleidsregels. De gaten in de omsluiting zijn het gevolg van het feit dat ten westen van het waardedalingsgebied sprake is van een eiland. Daarbij komt dat eiser verder in het geheel niet heeft onderbouwd waarom de toepassing van de beleidsregels in zijn situatie tot onevenredige gevolgen leidt.</p>	waardedalingsgebied, methodiek waardedaling, afbakening gebied, afwijkingsbevoegdheid, 4:84 Awb
--	-----------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------

Samenvatting uitspraken waardedaling

			<p>Eiser stelt ten slotte dat is aangetoond dat sprake is van waardedaling. In 5.1.2e is sprake van imagoschade, omdat de omliggende dorpen wel binnen het waardedalingsgebied liggen. Ook zou uit onderzoek blijken dat kopers minder willen betalen voor een woning met fysieke schade. Dit staat haaks op het onderzoek van Atlas. De rechtbank oordeelt dat eiser onvoldoende bewijs heeft geleverd dat zijn woning in waarde is gedaald als gevolg van de aardbevingsproblematiek. Het beroep is ongegrond.</p>	
4 juni 2025	ECLI:NL:RVS:2025:2563	ongegrond	<p>Hoger beroep in LEE 23 / 2616 TWGW. Appellant heeft een bedrag van ruim €2000,- ontvangen in het kader van de tegemoetkomingsregeling NAM. Eerder ontving hij van de NAM al €13.000 als vergoeding voor waardedaling van zijn verkochte woning.</p> <p>Appellant stelt dat de besluitvorming onvoldoende inzichtelijk is. Die grond treft geen doel. Het bestreden besluit is het besluit op bezwaar en daarin hebben we voldoende uiteengezet hoe het bedrag tot stand is gekomen.</p> <p>Appellant meent dat de methode van Atlas ontoereikend is. Hij noemt: de selectie van de referentiewoningen, differentiatie naar prijseffecten, de onderhoudstoestand van woningen en de manier waarop deze meegenomen worden in de methode en de omstandigheid dat ook lichtere aardbevingen tot schade kunnen bijdragen. Deze grond treft geen doel. De Afdeling verwijst hierbij naar de Afdelingsuitspraken 19 april 2023 (ECLI:NL:RVS:2023:1536), 16 oktober 2024, (ECLI:NL:RVS:2024:4153) en 3 mei 2023, (ECLI:NL:RVS:2023:1722).</p> <p>Appellant stelt verder nog dat sprake is van bijzondere omstandigheden in de zin van artikel 4:48 Awb. De Afdeling herhaalt hier nog maar een keer uitdrukkelijk dat het aan appellant is om aannemelijk te maken dat er bijzondere omstandigheden zijn die in het voorliggende geval aanleiding geven om van het beleid af te wijken. Appellant wijst op de kosten van herstel van fysieke schade en noemt dat de verkoopprijs ver onder een eerdere getaxeerde waarde ligt. Hiermee heeft appellant niet aannemelijk gemaakt dat er bijzondere omstandigheden in de zin van artikel 4:84 Awb zijn. Jammer genoeg gaat de Afdeling niet in op de meer principiële vraag of in het kader van de</p>	Onvoldoende motivering, nam tegemoetkoming, bijzondere omstandigheden

Samenvatting uitspraken waardedaling

			tegenoetkomingsregeling, waar de waardedaling al tegen finale kwijting is vergoed door de NAM, überhaupt sprake kan zijn van onevenredigheid (in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen) in de zin van artikel 4:84 Awb.	
11 juli 2025	ECLI:NL:RB NNE: 2025: 2759	ongegrond	<p>1^e uitspraak over waardedaling niet-wonen.</p> <p>Eiser was tot december 2020 eigenaar van een woon/winkelpand in een winkelstraat in 5.1.2e. Het betreft een dubbelfunctie. Voor het woondeel is al een vergoeding toegekend.</p> <p>De beroepsgronden leiden naar het oordeel van de rechtbank niet tot de conclusie dat het beleid van het IMG, niet redelijk en aanvaardbaar is.</p> <p>Eiser meent dat het onduidelijk is hoe de commissie tot de percentages is gekomen. De rechtbank volgt de toelichting van de commissie dat niet één waardedalingspercentage is te bepalen voor alle niet-woningen en dat een matrix is gehanteerd voor een modelmatige aanpak. De matrix is aangepast ten opzichte van het oorspronkelijke advies van de adviescommissie. De omstandigheid dat in dit geval de vergoeding voor eiser lager is uitgevallen dan bij hantering van de oorspronkelijke matrix, staat niet in de weg aan toepassing van de gekozen matrix. De commissie heeft de keuzes voldoende inzichtelijk onderbouwd en motiveert. De rechtbank is van oordeel dat de ontwikkelde methode niet eerste gevalideerd moet worden/had moeten worden, voordat deze kan worden toegepast.</p> <p>Eiser stelt dat potentiële kopers afhaken door de aardbevingsproblematiek en dat dit onvoldoende is meegenomen in de regeling. De rechtbank oordeelt dat juist expliciet rekening is gehouden met een negatief imago-effect. De commissie benoemt dat bij niet-woningen het negatief imago vooral samenhangt met onzekerheid over financiële en economische factoren, waaronder de rompslomp rond de schadeafhandeling en de versterkingsoperatie. Dit vormt juist de grondslag om via een taxatiebenadering waardedaling aan te nemen, terwijl waardedaling van niet-woningen niet betrouwbaar is te meten op basis van een analyse van de prijsvorming en prijsontwikkeling van niet-woningen. Eiser licht toe dat in de regio waartoe 5.1.2e behoort de verkoopprijzen</p>	<p>Niet wonen</p> <p>Vertrouwensbeginsel</p> <p>Taxatiebenadering</p> <p>Woz-waarde</p> <p>Verkoopprijzen</p> <p>Bijzondere omstandigheden</p> <p>dubbelfunctie</p>

Samenvatting uitspraken waardedaling

			<p>meer zijn gedaald dan landelijk. Hij wijst ook op de gedaalde WOZ-waarde van het pand. De rechtbank is van oordeel dat de commissie voldoende heeft onderbouwd dat vaststelling van de waardedaling niet gebaseerd kan worden op de ontwikkeling van de markt/verkoopwaarde.</p> <p><i>Toepassing van de regeling:</i> De regeling is in dit geval juist toegepast. Er is volgens de rechtbank geen sprake van bijzondere omstandigheden waardoor de toepassing van het beleid leidt tot een onredelijke uitkomst en een beroep op het vertrouwensbeginsel slaagt niet.</p> <p>Vertrouwensbeginsel: Eiser stelt dat taxateurs in 2022 een toezegging hebben gedaan omtrent de hoogte van de waardedalingsvergoeding. De rechtbank stelt dat een eventuele toezegging van een taxateur die onafhankelijk is van het IMG, niet aan het IMG kan worden toegerekend. Ook staat het niet vast dat taxateurs daadwerkelijk dit bedrag hebben genoemd. Ook is de context niet bekend.</p> <p>Bijzondere omstandigheden; woon- en winkelpand zijn onlosmakelijk verbonden. De rechtbank merkt hierover op dat de commissie een groot aantal objecten met een grote verscheidenheid heeft bekeken. De commissie heeft oog heeft gehad voor de categorie detailhandel met woning. De rechtbank acht het voorstelbaar dat de omstandigheid dat de woning alleen via de winkel bereikt kan worden, een waardedrukkend effect heeft, maar eiser heeft niet aannemelijk gemaakt dat dit effect versterkt is door de aardbevingsproblematiek.</p> <p>Bijzondere omstandigheden; versterking. Eiser stelt dat het gebied bijzonder is getroffen in verband met grootschalige versterking. Hier is volgens de rechtbank voldoende rekening mee gehouden door indeling in zwaartecategorie 7.</p> <p>Eiser wijst ook nog op immateriële schade. De eigen immateriële schade is vergoed, voor zover het samenhangt met het woongedeelte. De rechtbank overweegt hier vervolgens dat voor het gedeelte niet woning, de immateriële schade is meegenomen bij de "rompslomp", als een van de 4 factoren die leidt tot waardedaling in de gekozen taxatiebenadering.</p>	
<u>LEE 24/2640</u>	1 augustus 2025, ECLI:NL:RB NNE: 2025: 3256	Ongegrond	Eiser heeft de waardedalingsvordering van zijn moeder geërfd. Eiser vindt dat het Instituut ten onrechte de WOZ-waarde heeft gebruikt voor de berekening. Hij wil dat het Instituut uitgaat van de hogere	Algemene beginselen van behoorlijk bestuur, rechtszekerheidsbeginsel,

Samenvatting uitspraken waardedaling

		<p>taxatiewaarde. De WOZ-waarde zou geen recht doen aan de werkelijke marktwaarde en leidt tot een onredelijke schadevergoeding. Ook wijst hij erop dat bij verkoop wel de daadwerkelijke verkoopprijs wordt gebruikt. Hij vindt dat bij verkrijging onder algemene titel (erfenis) ook moet worden uitgegaan van een actuele marktwaarde. Eiser vindt dat het hanteren van de WOZ-waarde leidt tot een onredelijke uitkomst en vindt dat het Instituut op grond van artikel 4:84 Awb had moeten afwijken van het beleid. Eiser stelt ook dat door vertragingen bij de versterkingsoperatie verbouwingen niet zijn afgerond, waardoor een potentiële waardestijging van €60.000 niet is gerealiseerd. Hij vindt het onredelijk dat het Instituut hiermee geen rekening houdt. Hij stelt dat het bestreden besluit daarom in strijd is met het rechtszekerheidsbeginsel en het vertrouwensbeginsel.</p> <p>Onder verwijzing naar meerdere uitspraken van de Afdeling oordeelt de rechtbank dat het Instituut terecht is uitgegaan van de WOZ-waarde van 1 januari 2019. De rechtbank wijst erop dat eiser de vordering onder algemene titel heeft verkregen na het overlijden van zijn moeder. Zijn moeder had de woning niet verkocht voor haar overlijden. Er zijn geen bijzondere omstandigheden die hadden moeten leiden tot afwijking van het beleid op grond van artikel 4:84 Awb. De taxatie van eiser dateert van 1,5 jaar na de peildatum 1 januari 2019. Daarnaast is de taxatie opgesteld ten behoeve van het verkrijgen van een (hypothecaire) financiering en geeft dus geen reële weergaven van de verkoopprijs van de woning. Dat de vordering onder algemene titel is verkregen, maakt dit niet anders.</p> <p>Onder verwijzing naar ECLI:NL:RVS:2024:4490 oordeelt de rechtbank dat het niet afronden van verbouwingen vanwege vertraging bij de versterkingsoperatie geen bijzondere omstandigheid is. Dit, omdat meerdere woningeigenaren in het gebied hiermee worden geconfronteerd én omdat de gestelde waardedaling niet het gevolg van de ligging van de woning in het aardbevingsgebied. Er is geen sprake van een strijd met het rechtszekerheidsbeginsel. Ook is er geen strijd met het vertrouwensbeginsel. Eiser heeft niet onderbouwd en niet aannemelijk gemaakt dat het Instituut een toezegging, uitlating of gedraging heeft gedaan waaruit eiser redelijkerwijs mocht afleiden</p>	vertrouwensbeginsel, woningwaarde, 4:84 Awb.
--	--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------

Samenvatting uitspraken waardedaling

			dat het Instituut met de gestelde waardevermeerdering bij de waardedalingsvaststelling rekening zou houden.	
<u>LEE 25/177,</u> <u>ecli:nl:rbnne:</u> <u>2025:3820</u>	5 september 2025	Ongegrond	<p>Aanvrager deed meerdere aanvragen voor twee verschillende woningen buiten het waardedalingsgebied. Papieren aanvragen zijn om onduidelijke redenen niet in behandeling genomen.</p> <p>Er volgde een tweede aanvraag voor een andere woning, ditmaal digitaal. Deze aanvraag is afgewezen. Eiser heeft daartegen bezwaar gemaakt en voerde aan dat het zijn bedoeling was om een waardedalingsvergoeding te vragen voor de woning in 5.1.2e. Het Instituut heeft eiser geprobeerd te begeleiden bij een nieuwe aanvraag voor de woning in 5.1.2e. Dat is niet gelukt. Uiteindelijk is een herziene beslissing op de aanvraag genomen, in die zin dat alsnog de woning in 5.1.2e is beoordeeld. Omdat de woning buiten het waardedalingsgebied ligt, is de aanvraag afgewezen en het bezwaar ongegrond verklaard.</p> <p>Eiser heeft niet bestreden dat de woning buiten het waardedalingsgebied ligt. Hij was echter van mening dat er wel degelijk waardedaling is opgetreden, omdat de woning fysieke schade heeft gehad, die ook is vergoed, en omdat de WOZ-waarde van de woning is verlaagd. Ook beschikt hij over een taxatierapport waaruit de waardedaling zou blijken.</p> <p>Atlas terecht toegepast, geen onevenredigheid (4:84 Awb) Wel vergoeding griffierecht en reiskosten ivm aanvraagproces</p>	Buiten gebied, aanvraagproces