

'Ontwikkelaars, ga niet te lichtvaardig af op toezeggingen'

15-06-2020 09:18

Wanneer kan een ontwikkelaar een succesvol beroep doen op het vertrouwensbeginsel richting de overheid? Thom Groot van Stijl Advocaten gaat in zijn nieuwste blog in op een bestemmingsplanzaak over een toezegging. Welke lessen zijn geleerd?

Recent (26 februari jl.) heeft de Raad van State een interessante uitspraak gedaan over het vertrouwensbeginsel. In deze zaak slaagt het beroep van de ontwikkelaar op het vertrouwensbeginsel niet omdat de overheid geen toezegging heeft gedaan. Dat neemt niet weg dat de Raad van State langzaam maar steeds meer gewicht toekent aan gewekt vertrouwen door de overheid. Dat is dus opletten voor overheden en zoals uit deze zaak over een appartementengebouw blijkt, vooral voor ontwikkelaars.

Onvoorwaardelijk

Welke lessen voor de vastgoedpraktijk kunnen getrokken worden uit deze zaak? Voor een geslaagd beroep op het vertrouwensbeginsel is het nodig dat de betrokkene aannemelijk maakt (i) dat van de zijde van de overheid toezeggingen of andere uitlatingen zijn gedaan of gedragingen zijn verricht (ii) waaruit de betrokkene in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs kon en mocht afleiden of en zo ja, hoe het bestuursorgaan in een concreet geval een bevoegdheid zou uitoefenen. Onderdeel hiervan is dat de toezegging, uitlating en/of gedraging specifiek moet zien op de door de betrokkene gewenste ontwikkeling en onvoorwaardelijk moet zijn.

Nodige struikelblokken

Uit deze recente zaak blijkt dat een voorbehoud vrij gemakkelijk door de overheid kan worden ingebouwd. In dat geval is er geen onvoorwaardelijke toezegging. In deze zaak was het voorbehoud opgenomen in de anterieure overeenkomst. De gemeente had de bevoegdheid behouden om wijzigingen aan te brengen in de planologische maatregel zoals die is verzocht, of deze alsnog te weigeren. De gemeente deed dat echter met een veel voorkomende standaard tekst: *'de anterieure overeenkomst laat de uitoefening van alle publiekrechtelijke bevoegdheden, waaronder die van de gemeenteraad, onverlet'*. Deze tekst – in allerlei varianten – wordt in veel anterieure overeenkomsten aangetroffen. Meestal zijn gemeenten dus goed ingedekt.

Kortom, deze uitspraak leert ons dat er nog de nodige struikelblokken zijn voordat betrokkenen een succesvol beroep kunnen doen op het vertrouwensbeginsel. Ontwikkelaars dienen zich dat goed te realiseren en niet te lichtvaardig af te gaan op toezeggingen, die door algemene voorbehouden vaak niet onvoorwaardelijk zijn.

Een bijdrage van advocaat Thom Groot van Stijl Advocaten. Groot adviseert en procedeert over bestuursrechtelijke aspecten van projectontwikkeling, transacties en vastgoedbeheer.