

Reken jezelf niet te snel rijk met mondelinge toezeggingen van gemeenten

06-07-2020 11:41



Op 18 december 2019 heeft de Raad van State een [belangrijke uitspraak](#) gedaan over (mondelinge) toezeggingen van een gemeente in een bestemmingsplanzaak. Voor de vastgoedpraktijk zijn uit deze zaak de volgende twee vuistregels te destilleren.

Als een bedrijf een succesvol beroep wil kunnen doen op een toezegging van de gemeente, dan moet deze voldoende concreet zijn. De Raad van State legt de lat hierbij vrij hoog. Wat door een bedrijf is gewenst moet één-op-één overeenkomen met het onderwerp van de toezegging; Miscommunicatie is van alle tijden en branches en dus ook in mondeling contact tussen gemeenten en bedrijven. Maak daarom als bedrijf altijd een schriftelijk verslag van besprekingen met ambtenaren en bestuurders en laat dit verslag bij voorkeur accorderen door deze ambtenaren en bestuurders.

Wat was er in de uitspraak aan de hand?

In deze uitspraak slaagt het beroep van een bedrijf op het vertrouwensbeginsel niet, omdat de gemeente geen toezeggingen heeft gedaan. Het bedrijf claimt bepaalde zelfstandige detailhandel te mogen verrichten. Zij beroept zich op mondelinge toezeggingen van een voormalig ambtenaar van de afdeling Ruimte Ordening en een gesprek met de portefeuillehouder Ruimtelijke Ordening, waarin zou zijn toegezegd dat deze detailhandel is toegestaan. De gemeente bestrijdt niet dat er in het verleden bij mondelinge toezegging is ingestemd met detailhandel, maar dan wel in ondergeschikte vorm. De Raad van State oordeelt dat het bedrijf niet aannemelijk

heeft gemaakt dat toezeggingen door de gemeente zijn gedaan waaruit zij redelijkerwijs kon en mocht afleiden dat het bestemmingsplan zal voorzien in de gewenste zelfstandige detailhandel. De gemeente trekt daarmee aan het langste eind.

Niet vriendelijk voor bedrijven

Uit dit oordeel blijkt dat de Raad van State de lat bij het aannemen van een toezegging door de gemeente vrij hoog legt. Wat door een bedrijf is gewenst – in de uitspraak gaat het dus om het planologisch toestaan van zelfstandige detailhandel – moet één-op-één overeenkomen met het onderwerp van de toezegging. Gelet op de praktijk van gemeenten is dit een begrijpelijke benadering, omdat het vertrouwensbeginsel niet tot onwerkbaar situaties mag leiden voor bestuursorganen. Erg vriendelijk voor bedrijven is het echter niet. Vastgoedbedrijven dienen dat in het achterhoofd te houden en niet al te makkelijk te varen op toezeggingen van de gemeente die vaak onvoldoende concreet zijn.

Voorkomen van bewijsproblemen

Bovendien blijkt uit de uitspraak dat vastgoedbedrijven er goed aan doen om schriftelijke verslagen te maken van besprekingen met gemeentelijke ambtenaren en bestuurders (waaronder portefeuillehouders en wethouders). En dit bij voorkeur te laten accorderen door deze overheidsfunctionarissen. Een zorgvuldig vastgoedbedrijf moet dit ook willen, want dat schept duidelijkheid over eventuele mondelinge toezeggingen door de gemeente en voorkomt latere bewijsproblemen en/of teleurstellingen.



Dit artikel is geschreven door [Thom Groot](#). Hij is sinds 1 juli 2016 als advocaat verbonden aan STIJL advocaten. Groot is gespecialiseerd in het ruimtelijk en Europees bestuursrecht. Hij adviseert en procedeert over bestuursrechtelijke aspecten bij gebieds- en projectontwikkelingen, transformaties en vastgoedbeheer, zoals vergunningen en bestemmingsplannen.