

Met een afgeleid belang ben je geen belanghebbende

20-08-2020 09:23



Als er sprake is van 'afgeleid belang', ben je geen belanghebbende en bemachtig je geen toegangsticket tot de bestuursrechter. Dat volgt uit een recente uitspraak van de Raad van State van [11 maart jl.](#) In deze uitspraak overweegt de Raad van State dat het vermogensrechtelijke belang van betrokkene (een verkoopbedrijf) slechts een afgeleid belang is en dus onvoldoende is om als belanghebbende te kunnen worden aangemerkt. Een bijdrage van Thom Groot van Stijl Advocaten.

Om belanghebbende te zijn en toegang te krijgen tot de bestuursrechter, moet je rechtstreeks geraakt worden door een besluit van de overheid, zoals (een weigering van) een omgevingsvergunning. Volgens de Raad van State brengt dit met zich mee dat in beginsel géén belanghebbendheid wordt aangenomen in geval van een afgeleid belang. Dat wil zeggen in de situatie waarin een besluit van de overheid slechts indirect (meestal via een contractuele relatie) de betrokken belangen raakt en het belang van betrokkene parallel loopt aan het belang van de 'eerst getroffen'. De 'eerst getroffen' is meestal degene met wie een contractuele overeenkomst is aangegaan. Een afgeleid belang is dus een belang dat voortvloeit uit een (contractuele) relatie én parallel loopt met de eerst getroffen. Dit laatste wil zeggen dat zij dezelfde uitkomst nastreven en de belangen soortgelijk zijn.

Er bestaan uitzonderingen op het leerstuk van afgeleid belang. Zo wordt afgeleid belang bijvoorbeeld niet tegengeworpen als er sprake is van zakelijke rechten. Als er een reële mogelijkheid bestaat dat betrokkene ten gevolge van een besluit van de overheid in een aan een zakelijk recht ontleend belang wordt geschaad, moet betrokkene wel als belanghebbende worden aangemerkt

Casus: contractuele ABC-relatie en een verkoopbedrijf met een afgeleid belang

In deze zaak vraagt een vakantieparkontwikkelaar en -exploitant een omgevingsvergunning aan voor tien chalets, maar deze wordt geweigerd door de gemeente. Het verkoopbedrijf van deze ontwikkelaar/exploitant – waarmee een contractuele ABC-relatie is aangegaan – probeert toegang tot de bestuursrechtelijke procedure te krijgen. Het verkoopbedrijf stelt dat zij de chalets al heeft verkocht en medeverantwoordelijk is voor de levering. Ook stelt het verkoopbedrijf dat zij schade heeft geleden als gevolg van het weigeringsbesluit van de gemeente, omdat zij kosten heeft moeten maken voor onder andere opslag van die chalets. Het verkoopbedrijf stelt dat haar geen afgeleid belang mag worden tegengeworpen, omdat zij wordt geraakt in een zakelijk recht, namelijk het eigendomsrecht en zij ook schade lijdt.

De Raad van State oordeelt echter dat het verkoopbedrijf geen belanghebbende is. Er is namelijk een afgeleid belang, omdat het weigeringsbesluit slechts indirect – via een contractuele relatie – het verkoopbedrijf raakt en haar belang parallel loopt aan het belang van de ontwikkelaar/exploitant. De verkoop van de chalets vindt plaats via een contractuele ABC-relatie, waarbij de chalets in korte tijd twee keer worden verkocht door de ontwikkelaar/exploitant (A) aan het verkoopbedrijf (B) en door het verkoopbedrijf (B) aan een koper (C). De chalets worden maar één keer geleverd door middel van een notariële akte, te weten van de ontwikkelaar/exploitant (A) naar een koper (C). Levering aan het verkoopbedrijf (B) vindt dus niet plaats. Nu er niet aan het verkoopbedrijf wordt geleverd en niet op een andere manier blijkt dat het verkoopbedrijf het juridische eigendomsrecht van de chalets verkrijgt, wordt het verkoopbedrijf in deze ABC-constructie geen eigenaar. Het betoog van het verkoopbedrijf dat zij in haar eigendomsrecht wordt geraakt, faalt daarmee, aldus de Raad van State.

Ten aanzien van de gestelde schade overweegt de Raad van State dat deze niet maakt dat het verkoopbedrijf een eigen belang heeft. De door haar gestelde schade is niet het gevolg van het weigeringsbesluit, maar het gevolg van de contractuele afspraken van het verkoopbedrijf met onder andere de ontwikkelaar/exploitant. Bovendien is het bestellen van de chalets voordat de omgevingsvergunning is verleend een ondernemersrisico, waarvan de gevolgen voor risico voor het verkoopbedrijf zijn, aldus de Raad van State.

Conclusie

De conclusie is dat in deze ABC-relatie bij een vastgoedtransactie het verkoopbedrijf een afgeleid belang heeft en geen toegangsticket bemachtigt tot de bestuursrechter. Voor vastgoedpartijen is het goed om dat oordeel op het netvlies te hebben.



Dit was een bijdrage van [Thom Groot](#). Hij is 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

VASTGOED JOURNAAL

vastgoedbeheer, zoals vergunningen en bestemmingsplannen.

Redactie