

'Uit stilzitten of zwijgen ambtenaar kan geen vertrouwen worden ontleend'

09-10-2020 16:45

Spreken is zilver, zwijgen is goud. Helaas voor een burger of bedrijf gaat dit gezegde niet op bij een beroep op het vertrouwensbeginsel. Uit het stilzitten, zwijgen of niet volledig verstrekken van alle benodigde informatie van een ambtenaar kan en mag niet worden afgeleid dat met een bepaalde activiteit wordt ingestemd door de overheid. Dat blijkt uit [een recente uitspraak van de Raad van State van 8 juli jl.](#)

In deze zaak verhuurt een eigenaar zijn pand aan de Maasstraat te Cuijk aan een kwekerij, die het pand exploiteert voor kamerverhuur. Volgens het college van burgemeester en wethouders ("het college") is het gebruik van het pand voor kamerverhuur in strijd met het bestemmingsplan. Op grond daarvan rust op het betreffende perceel namelijk de bestemming "Bedrijf" en mag het pand uitsluitend gebruikt worden voor bedrijfsmatige activiteiten en niet voor bewoning in de vorm van kamerverhuur. Dit gebruik wordt ook niet beschermd door overgangsrecht, aldus het college. Gelet hierop heeft het college de eigenaar een last onder dwangsom opgelegd in oktober 2018. Dit om het in strijd met het bestemmingsplan gebruiken van het pand voor kamerverhuur te beëindigen en beëindigd te houden.

De eigenaar beroept zich vervolgens op het vertrouwensbeginsel en vermeende toezeggingen van het bestuur. De Raad van State oordeelt echter dat het college geen toezeggingen heeft gedaan dat zij niet handhavend zou optreden met een last onder dwangsom. Wat is er precies aan de hand en welke lessen kunnen vastgoedbedrijven hieruit trekken?

De casus

De eigenaar meent dat het college in strijd handelt met het vertrouwensbeginsel door handhavend op te treden, omdat hij in november 2017 een brief van het college heeft gehad. In deze brief heeft het college de ten behoeve van het pand gedane melding "Brandveilig gebruik" voor de huisvesting van 7 personen geaccepteerd, zonder te wijzen op het met het bestemmingsplan strijdige gebruik van het pand voor kamerverhuur. Omdat het college heeft nagelaten in deze brief nadrukkelijk te vermelden dat het gebruik in strijd is met het bestemmingsplan, kan volgens de eigenaar een geslaagd beroep op het vertrouwensbeginsel worden gedaan.

Het oordeel van de Raad van State

De Raad van State oordeelt echter dat het college in de brief van november 2017 geen uitlating heeft gedaan die kan worden gekwalificeerd als een toezegging dat het gebruik van het pand voor kamerverhuur als zodanig, zonder een omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan, is toegestaan. In deze brief wordt enkel de ontvangst van de door de eigenaar gedane melding "Brandveilig gebruik" bevestigd. Verder wordt in deze brief de eigenaar medegedeeld dat hij als aanvrager zelf verantwoordelijk is om te voldoen aan alle wettelijke voorschriften die van toepassing zijn op het gebruik en wordt hem medegedeeld dat het voorgenomen gebruik kan worden uitgevoerd, evenwel geheel voor zijn verantwoording.

De Raad van State overweegt dat in de brief van november 2017 geen mededelingen zijn gedaan over de planologische toelaatbaarheid van de kamerverhuur in het pand en er staat ook niet in dat het college niet handhavend zal optreden tegen de kamerbewoning zelf. Uit andere brieven blijkt bovendien dat het college de eigenaar er herhaaldelijk op heeft gewezen dat het voldoen aan de brandveiligheidseisen los moet worden gezien van het strijdige gebruik van het pand voor kamerverhuur. De Raad van State verwerpt het beroep van de eigenaar op het vertrouwensbeginsel.

Lessen voor vastgoedbedrijven

VASTGOED JOURNAAL

Vastgoedbedrijven kunnen uit de uitspraak het volgende opmaken. Uit het stilzitten, zwijgen of niet volledig verstrekken van alle benodigde informatie van een ambtenaar kan en mag niet worden afgeleid dat met een bepaalde activiteit – bijvoorbeeld het gebruik van een gebouw in strijd met de bestemming in het bestemmingsplan – wordt ingestemd. Met andere woorden: een ‘niet doen’ door de overheid leidt niet tot een geslaagd beroep op het vertrouwensbeginsel.



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 vastgoedbeheer, zoals vergunningen en bestemmingsplannen.

Beeldmateriaal: Uitsnede via Google Maps Street View van de Maasstraat te Cuijk.