



Als een besluit van een gemeente door de bestuursrechter wordt vernietigd, staat daarmee in beginsel de onrechtmatigheid van dat besluit vast. Uit een recente uitspraak van de rechtbank Amsterdam (ECLI:NL:RBAMS:2025:9014) blijkt weer eens dat dit grote financiële gevolgen kan hebben; de gemeente Amsterdam dient een projectontwikkelaar een schadevergoeding van maar liefst 6,6 miljoen euro te betalen.

Een onrechtmatig besluit kan de gemeente duur komen te staan: 6,6 miljoen euro

Wat speelde er?

Projectontwikkelaar Attica Immo heeft in 2009 een vergunning gekregen voor zowel de renovatie van een bestaand gebouw, als de realisatie van een naastgelegen nieuw gebouw. Als na meer dan drie jaar nog niet is begonnen met de werkzaamheden, kondigt de gemeente het voornemen aan de vergunning in te trekken. Vervolgens start Attica met de renovatie, maar nog niet met de nieuwbouw. Enkele jaren later trekt de gemeente de vergunning voor de nieuwbouw – na vooraankondiging hiervan – alsnog in. Attica legt zich niet bij de intrekking neer, en krijgt na twee jaar definitief gelijk van de bestuursrechter. Omdat de vergunning twee jaar lang ingetrokken is geweest, heeft het bouwproject twee jaar vertraging opgelopen. De schade die Attica als gevolg hiervan lijdt bedraagt 6,6 miljoen euro. Attica verzoekt de (civiele) rechter de gemeente te veroordelen tot betaling van dit bedrag en krijgt gelijk.

Het oordeel van de rechtbank

De rechtbank overweegt dat de bestuursrechter heeft geoordeeld dat zowel het primaire besluit tot intrekking als de beslissing op bezwaar onrechtmatig zijn genomen. De gemeente stelt nog dat Attica het intrekkingbesluit aan zichzelf te wijten heeft, omdat Attica jarenlang niet is gestart met de nieuwbouw en pas na de vooraankondiging van de intrekking in actie is gekomen. De rechtbank passeert dit verweer en overweegt dat het de

eigenaar vrij staat bouwwerkzaamheden volgens haar eigen planning uit te voeren. Bovendien wijst de rechtbank erop dat het voornemen tot intrekking van een vergunning ook tot doel heeft om de vergunninghouder aan te sporen van de vergunning gebruik te maken. Daarbij is het toegestaan pas na een aankondiging in actie te komen.

Omvang van de schade

De rechtbank wijst vervolgens alle door Attica gevorderde schadeposten toe: stijging van de projectkosten, gemiste huurinkomsten uit de nieuwbouw en opstart- en financieringskosten. De gemeente doet vervolgens een beroep op matiging, omdat de door Attica

gevorderde schadevergoeding uit publieke middelen moet worden betaald. De rechtbank gaat ook hier niet in mee en oordeelt dat de gemeente volledig aansprakelijk is voor de schade die is ontstaan als gevolg van haar eigen onrechtmatig handelen.

Les voor de praktijk

Voor zowel overheden als marktpartijen is het goed ermee rekening te houden dat onrechtmatige besluiten tot een verplichting tot schadevergoeding kunnen leiden, met soms – zonder in deze kwestie – verstekkende gevolgen.

Meer weten? Neem dan contact met mij op.

