

ECLI:NL:GHDHA:2026:2882

Instantie	Gerechtshof Den Haag
Datum uitspraak	29-09-2026
Datum publicatie	06-10-2026
Zaaknummer	200.352.831/01
Formele relaties	Eerste aanleg: ECLI:NL:RBDHA:2024:17338, Bekrachtiging/bevestiging
Rechtsgebieden	Verbintenissenrecht
Bijzondere kenmerken	Hoger beroep
Inhoudsindicatie	Bestuursdwang, Herstelkosten kademuur voor rekening van Hoomheemraadschap of eigenaar van de kademuur?, onrechtmatige daad, verstrekken van onjuiste/onvolledige inlichtingen (maatstaf 's-Hertogenbosch/Van Zoggel), niet nakomen van toezegging (maatstaf Amsterdamse Dakopbouw).
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl

Uitspraak

GERECHTSHOF DEN HAAG

Civiel recht

Team Handel

Zaaknummer hof : 200.352.831/01

Zaak- en rolnummer rechtbank : C/09/666440 / HA ZA 24-436

Arrest van 29 september 2026

in de zaak van

[appellante] ,

wonend in [woonplaats] ,

appellante,

advocaat: mr. J.A. Huijgen, kantoorhoudend in Den Haag,

tegen

Hoogheemraadschap van Delfland,

zetelend in Delft,

geïntimeerde,

advocaten: mrs. T. Barshini en R.D. Boesveld, kantoorhoudend in Haarlem.

Het hof noemt partijen hierna [appellante] en het Hoogheemraadschap.

1 De zaak in het kort

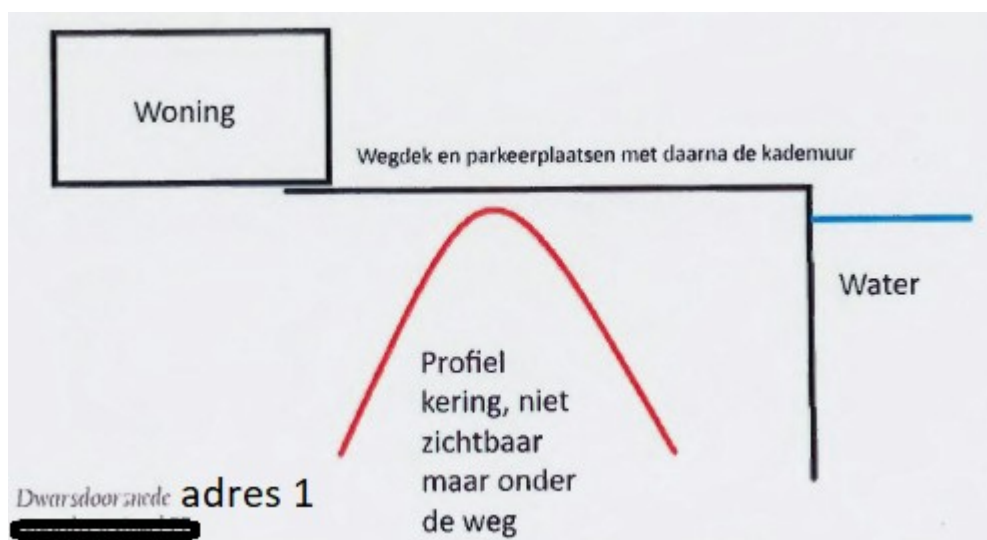
- 1.1 Het gaat in deze zaak om de vraag of het Hoogheemraadschap onjuiste en/of onvolledige inlichtingen aan [appellante] heeft gegeven en/of een toezegging aan hem heeft gedaan met betrekking tot de kosten van de herstelwerkzaamheden van een kade die [appellante] heeft gekocht.
- 1.2 De rechtbank vindt van niet en oordeelt dat het Hoogheemraadschap niet onrechtmatig heeft gehandeld. Het hof oordeelt hetzelfde.

2 Procesverloop in hoger beroep

- 2.1 Het verloop van de procedure in hoger beroep blijkt uit de volgende stukken:
 - de dagvaarding van 28 januari 2025, waarmee [appellante] in hoger beroep is gekomen van het vonnis van de rechtbank Den Haag van 30 oktober 2024;
 - de memorie van grieven van [appellante] , met bijlage;
 - de memorie van antwoord van Hoogheemraadschap.

3 Feitelijke achtergrond

- 3.1 [appellante] is eigenaar van een perceel grond met daarop een kade met zes parkeerplaatsen nabij de [adres 1] , [adres 2] en [adres 3] te [woonplaats] (hierna: de Kade). Onder het wegdek van de Kade bevindt zich een waterkering. Het Hoogheemraadschap heeft een niet door [appellante] betwiste dwarsdoorsnede van de Kade ter hoogte van [adres 1] in het geding gebracht, waarop de Kade met kademuur en de verheelde kering (volgens het Hoogheemraadschap overgedimensioneerd) te zien is:



- 3.2 De Kade was tot 31 december 2019 in eigendom van Driftakker Vastgoed B.V. (hierna: Driftakker), Stichting Behoud en Exploitatie Sportfondsenbad [woonplaats] en Stichting Bestuur & Advies Rechtspersonen.
- 3.3 Op 13 februari 2017 is door het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente [woonplaats] , hierna: de Gemeente, aan Driftakker een last onder bestuursdwang opgelegd voor het herstel van de Kade. In het besluit staat, voor zover van belang:

"Op 11 april 22 juni 2016 () hebben wij u een vooraankondiging in verband met het feit dat er tijdens een inspectie door onze toezichthouder is geconstateerd dat het in uw eigendom zijnde deel van de kade van de [straat] , kadastraal bekend [kadastraalgegevens] , in een dermate slechte staat verkeert

*dat u daarmee in strijd handelt met het Bouwbesluit 2012,
paragraaf 2.1.2, artikel 2.7.*

Wij hebben u bij bovengenoemd schrijven in de gelegenheid gesteld om binnen zes weken na dagtekening ervan een uitvoeringsplan voor het herstel van deze kade in te dienen in overleg met de regionale waterbeheerder. Tevens dient u zorg te dragen voor het achteraf herstellen van de openbare weg.

()

Verder is besloten in plaats van een last onder dwangsom een last onder bestuursdwang op te leggen. De overweging om dit te doen is het tijdsverloop in verhouding tot de kwaliteit van de kade.

()

*Wij gelasten u **binnen 10 maanden** in overleg met de regionale waterbeheerder de kade te herstellen in overeenstemming met de bovengenoemde regels van het Bouwbesluit 2012. Tevens dient u zorg te dragen voor het achteraf herstellen van de openbare weg. Eventuele uit het treffen van de genoemde voorzieningen voortvloeiende herstelwerkzaamheden moeten ook worden uitgevoerd en maken deel uit van de aanschrijving.*

()

Indien u niet aan deze last onder bestuursdwang voldoet, overwegen wij om de voorzieningen van gemeentewege te treffen. Wij geven dan opdracht aan een bouwbedrijf c.q. aannemer om de in de bijlage genoemde werkzaamheden uit te voeren. De kosten hiervan worden op u, of uw rechtsopvolger verhaald.

()

Dit besluit wordt ingeschreven in het openbare register. Deze inschrijving wordt pas doorgehaald als aan de last is voldaan, dan wel na betaling van de gemaakte in kosten in geval er van gemeentewege voorzieningen zijn getroffen. Door de inschrijving in de openbare registers gaat deze bestuursdwang aanschrijving bij verkoop van het appartement over op eventuele rechtsopvolgers. In dat geval worden de gemaakte kosten op hen verhaald."

3.4 Bij brief van 4 juni 2018 heeft het Hoogheemraadschap aan de Gemeente geschreven, voor zover relevant:

"In de afgelopen periode hebben het Hoogheemraadschap van Delfland () en de gemeente [woonplaats] intensief samengewerkt in de planvorming voor de ophoging van de kering in de [straat] ter hoogte van nr. [adres 1] - [adres 4] .

In die samenwerking zijn de volgende punten naar voren gekomen:

De waterkering is als regionale waterkering opgenomen in de Legger van Delfland. Delfland is beheerder van de kering die onder de [straat] ligt

De kering voldoet niet aan de leggerhoogte en op een deel evenmin aan de wettelijke toetshoogte (risico voor overstroming).

()

De kademuur is op een gedeelte verzakt, waardoor ook het wegdek en de parkeervakken zijn verzakt. De kademuur moet voor dit deel worden opgeknapt.

Alleen ter hoogte van het verzakte gedeelte voldoet de kering niet aan de veiligheidsnorm en de leggerhoogte. De rest van de kering voldoet wel aan de veiligheidsnorm, maar niet aan de leggerhoogte.

De kademuur vormt geen onderdeel van de kering of van de weg. De aanliggende perceeleigenaar is dus verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van de kademuur.

De gemeente [woonplaats] is - vanwege het openbare karakter van de weg - wegbeheerder van de [straat] , ondanks dat zij geen eigenaar van de weg is.

Vanuit haar verantwoordelijkheid voor de verkeersveiligheid heeft de gemeente de eigenaar aangeschreven de kademuur te herstellen. Dat is niet gebeurd, waardoor de gemeente voor eind 2019 op kosten van de aanliggende perceeleigenaar de kademuur en het verzakte wegdeel ter hoogte van nr [adres 1] - [adres 3] zelf zal herstellen en aan zal laten sluiten aan het huidige maaiveld van ca. 0,0m NAP.

()

Delfland kan op grond van het beperken van maatschappelijke overlast en efficiëntie instemmen met uitstel van de kadeophoging langs de [straat] tot 2028, mits de gemeente de verzakte kademuur en het verzakte wegdeel ter hoogte van [adres 1] - [adres 3] voor eind 2020 op hoogte (d.w.z. op 0,0 m NAP) brengt."

3.5 Bij brief van 5 november 2018 heeft de Gemeente aan Driftakker geschreven, voor zover relevant:

"Op 13 februari 2017 () bent u aangeschreven over de slechte staat van uw kade. Hiervoor hebben wij u een last onder bestuursdwang opgelegd. Voor hét herstel van de kade heeft u een termijn gekregen van 10 maanden. Deze termijn is verlopen op 13 december 2017. Tot op heden is er vanuit uw kant geen actie ondernomen die kan leiden tot het herstel van de kade. Zoals aangekondigd zal de gemeente het herstel van de kade uit gaan voeren. Inmiddels zijn wij gestart met de voorbereidingen voor het kadeherstel. Over het verloop van de herstelwerkzaamheden zullen we u op de hoogte houden."

3.6 Bij e-mail van 2 oktober 2019 heeft de heer [naam 1] van NDK Vastgoedmanagement, de makelaar/vastgoedadviseur van [appellante] (hierna: [naam 1]), aan het Hoogheemraadschap geschreven, voor zover relevant:

"Namens een van onze klanten zijn we een aankoopproces gestart voor het perceel [kadastraalgegevens] ter hoogte van [straat] . Conform de legger kaart betreft deze kade een: Waterstaatswerk waarvan de omschrijving Legger Delfland Regionale waterkering.

Wanneer ik de genoemde bepalingen erbij pak staat het volgende omschreven voor het onderhoud:

()

*Artikel 3 Onderhoudsplichtigen
regionale waterkeringen*

1. Het buitengewoon onderhoud van de regionale waterkeringen, voor zover het het in stand houden van het leggerprofiel betreft, berust bij Delfland, tenzij in het overzicht bij deze legger anders is vermeld.

2. Het buitengewoon onderhoud van de regionale waterkeringen, voor zover het het in standhouden van de overdimensionering betreft, berust bij de eigenaren van de regionale waterkering, tenzij in het overzicht bij deze legger anders is vermeld.

3. Het gewoon onderhoud van de regionale waterkeringen berust bij de eigenaren van de regionale waterkering.

()

Uit de keur heb ik de omschrijving van gewoon en buitengewoon onderhoud overgenomen:

Artikel 2.2 Gewoon onderhoud waterkeringen

De onderhoudsplichtigen voor gewoon onderhoud van waterkeringen zijn verplicht tot instandhouding van de waterkering overeenkomstig zijn functie, waaronder in ieder geval wordt verstaan:

a. het in stand houden van begroeiingen en materialen, dienstig aan de waterkering,

- b. het bestrijden van dieren die schade toebrengen, met uitzondering van muskus- en beverratten,*
- c. het verwijderen van schadelijke begroeiingen voor de waterkering, en*
- d. het herstellen van beschadigingen.*

Artikel 2.3 Buitengewoon onderhoud waterkeringen

De onderhoudsplichtigen voor buitengewoon onderhoud van waterkeringen of onderdelen daarvan zijn verplicht tot instandhouding daarvan overeenkomstig het in de legger bepaalde omtrent ligging, vorm, afmeting en constructie.

Bijgevoegd heb ik een foto van de huidige situatie toegevoegd.

Wanneer ik bovenstaande aanneem ten opzichten van dit object, kom ik tot de volgende conclusie.

Wanneer onze eigenaar het object aankoopt is hij verantwoordelijk dat het onkruid wordt verwijderd en de bestrating wordt hersteld. De verzakkingen van de kade beoordelen wij als buitengewoon onderhoud. Dit impliceert dat

Hoogheemschap van Delfland verantwoordelijk is het ophogen en verstevigen van de kade.

Wilt u indien het klopt bovenstaande bevestigen, mocht er een foute aanneming zijn gemaakt dan verneem ik het graag."

- 3.7 Bij e-mail van 24 oktober 2019 heeft [naam 1] aan mevrouw [handhaver] , Handhaver van het Team Toezicht en Handhaving van het Hoogheemraadschap (hierna: [handhaver]) geschreven, voor zover relevant:

"Alvast bedankt voor het telefonische aangeven dat jullie de kade gaan ophogen bij het kadastrale object [kadastraalgegevens] .

Graag sluiten we het een en andere kort voordat wij de kade op naam van mijn klant laten zetten.

Als ik het telefoongesprek goed heb begrepen dragen jullie zorg voor:

-Dat de kadekant langs het water volledig afgedekt met het juiste materiaal en hersteld conform norm. (Voor rekening van HHDelfland)

-Ophogen van de kade zijde. (Omdat er gaten in de kade zitten en diverse verzakkingen dient dit stuk worden opgehoogd. Ik zie dit als een soort gevolgschade. Voor rekening van HHDelfland)

-Doordat de kade moet worden opgehoogd zal de straat moeten worden opgehaald en opnieuw moeten worden bestraat.(Ik zie dit als een soort gevolgschade. HHDelfland)

-De eigenaar zal zorg dragen dat het stuk grond in de toekomst periodiek wordt bijgehouden. (Voor rekening eigenaar)

Tussen haakjes is mijn gedachte gang te zien. Mocht er iets niet kloppen, dan verneem ik het graag."

- 3.8 Bij e-mail van 1 november 2019 heeft [handhaver] aan [naam 1] , geschreven, voor zover relevant:

"In navolging op ons gesprek omtrent de kadeverbetering van de [adres 1] te [woonplaats] , kan ik het volgende bevestigen: Het Hoogheemraadschap van Delfland is verantwoordelijk voor het buitengewoon onderhoud. De eigenaren zijn verantwoordelijk voor het gewoon onderhoud. Zie voor verduidelijking bijgevoegd document. Wanneer de kade hersteld wordt is nog niet gepland. Het onderhoud van het wegdek zal in samenwerking met de wegbeheerders moeten gebeuren (gemeente in dit geval)."

- 3.9 Bij e-mail van 4 november 2019 (12:20 uur) heeft [handhaver] aan [naam 1] geschreven, voor zover relevant:

"In navolging op uw vraag het volgende:

De Keur beschrijft het volgende over gewoon en buitengewoon onderhoud van

waterkeringen:

Artikel 2.2

Gewoon onderhoud waterkeringen

De onderhoudsplichtigen voor gewoon onderhoud van waterkeringen zijn verplicht tot instandhouding van de waterkering overeenkomstig zijn functie, waaronder in ieder geval wordt verstaan:

- a. het in stand houden van begroeiingen en materialen, dienstig aan de waterkering,*
- b. het bestrijden van dieren die schade toebrengen, met uitzondering van muskus- en beverratten,*
- c. het verwijderen van schadelijke begroeiingen voor de waterkering, en*
- d. het herstellen van beschadigingen.*

De nota van toelichting schrijft hierover:

Artikel 2.3

Buitengewoon onderhoud waterkeringen

De onderhoudsplichtigen voor buitengewoon onderhoud van waterkeringen of onderdelen daarvan zijn verplicht tot instandhouding daarvan overeenkomstig het in de legger bepaalde omtrent ligging, vorm, afmeting en constructie.

De nota van toelichting schrijft hier het volgende over:

Artikel 2.3 Buitengewoon onderhoud waterkeringen

Het buitengewoon onderhoud is gericht op het waterkerend houden van de waterkering, zodat die voldoet aan veiligheidsnormen. Het gaat dan bijvoorbeeld om het in stand houden van het leggerprofiel of het doorgaand grensprofiel van een waterkering.

Hopelijk heeft u nu duidelijkheid."

3.10 Bij e-mail van 4 november 2019 (16:14 uur) heeft [naam 1] aan [handhaver] geschreven, voor zover relevant:

"Concluderend uit onderstaande e-mail op huidige situatie:

Delfland zal zorg dragen in de huidige situatie voor het onderhoud van de constructie en het ophogen van de kade naar het straat niveau. (Zie bijgevoegde foto's).

De eigenaar zal zorg dragen voor een juiste bestrating conform eisen van de gemeente.

Indien dit akkoord is kunnen we de laatste punten met de huidige eigenaar afhandelen.

De eigenaar zal dan in de toekomst zorg dragen dat het normale beheer periodiek wordt uitgevoerd.

Ik verneem graag of ik onderstaande goed heb begrepen."

3.11 Bij e-mail van 5 november 2019 heeft [handhaver] daarop geantwoord: "Zoals u het verwoord klopt het."

3.12 [appellante] heeft bij leveringsakte van 31 december 2019 de eigendom verkregen van de Kade, perceelnummer [kadastraalgegevens] .

3.13 Bij e-mailbericht van 22 augustus 2024 heeft de Gemeente laten weten dat de kosten van het herstel van de Kade, die voor rekening komen van [appellante] , thans worden begroot op in ieder geval

4 Procedure bij de rechtbank

4.1 [appellante] heeft het Hoogheemraadschap gedagvaard en gevorderd:

1. betaling van een schadevergoeding, nader op te maken bij staat en te vereffenen volgens de wet, te vermeerderen met wettelijke rente vanaf 30 november 2021;
2. betaling van buitengerechtelijke (incasso)kosten van 1.000, te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf de achtste dag na dagtekening van het vonnis;
3. betaling van de kosten van deze procedure, met inbegrip van de nakosten, te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf de achtste dag na dagtekening van het vonnis.

4.2 De rechtbank heeft de vorderingen afgewezen en [appellante] in de proceskosten veroordeeld. Kort gezegd heeft de rechtbank dit oordeel gebaseerd op het volgende. [appellante] was in ieder geval ten tijde van de verzending van de e-mails van [naam 1] van 2 november 2019 en 4 november 2019 op de hoogte van het feit dat er een last onder bestuursdwang op het perceel rustte en hij heeft deze relevante informatie niet met [handhaver] gedeeld. Daarnaast was de last onder bestuursdwang ingeschreven in de openbare registers en daarmee ten tijde van het eerste contact al kenbaar voor [appellante], althans zijn makelaar. [appellante] heeft niet weersproken dat hij beschikte over de nodige kennis en ervaring op het gebied van vastgoed en hij werd bovendien bijgestaan door een deskundige makelaar. Wat betreft de toezegging die het Hoogheemraadschap niet zou zijn nagekomen oordeelt de rechtbank dat aan [appellante] in het onderhavige geval geen beroep toekomt op het vertrouwensbeginsel.

5 Vordering in hoger beroep

5.1 [appellante] vordert hetzelfde als bij de rechtbank. Kort gezegd zien de bezwaren van [appellante] op het volgende. De informatie die de Gemeente aan [naam 1] heeft verstrekt was onjuist en/of onvolledig omdat de buitengewone onderhoudsplicht van het Hoogheemraadschap geen betrekking heeft op de volledige Kade, maar slechts op een deel daarvan (grief 1). Anders dan de rechtbank heeft geoordeeld, vindt [appellante] dat de vraagstelling in de e-mails wel voldoende duidelijk was (grief 2). Grief 3 richt zich tegen de overweging dat de last onder bestuursdwang met [handhaver] gedeeld had moeten worden, dat [appellante] en [naam 1] deskundig zijn en dat op [appellante] een onderzoeksplicht rustte. In grief 4 stelt [appellante] dat het Hoogheemraadschap bekend was met de last onder bestuursdwang althans dat het daarmee bekend had kunnen en/of moeten zijn door zelf het kadaster te raadplegen. Op het Hoogheemraadschap rust volgens [appellante] namelijk een gebruikspllicht ten aanzien van basisregistraties, zoals het kadaster. Grief 5 klaagt over de overweging dat [appellante] over de nodige kennis en ervaring op het gebied van vastgoed beschikt en werd bijgestaan door [naam 1] en daarom niet mocht vertrouwen op de inlichtingen van het Hoogheemraadschap. Verder ageert [appellante] tegen de overweging dat hij de op hem rustende onderzoeksplicht niet is nagekomen (grief 6).

6 Beoordeling in hoger beroep

6.1 De grieven lenen zich voor gezamenlijke behandeling. Kort gezegd stelt [appellante] dat het Hoogheemraadschap onrechtmatig jegens hem heeft gehandeld en hij baseert deze stelling op twee feitelijke grondslagen: 1) het verstrekken van onjuiste en/of onvolledige inlichtingen en 2) het niet nakomen van de toezegging dat het Hoogheemraadschap de Kade zou herstellen.

Onjuiste en/of onvolledige inlichtingen

6.2 Wat betreft de eerste feitelijke grondslag gaat het om de vraag of het Hoogheemraadschap aan [appellante] onjuiste of onvolledige inlichtingen heeft gegeven naar aanleiding van een door hem gestelde vraag naar het gewoon en buitengewoon onderhoud van de Kade en of het

Hoogheemraadschap om die reden onrechtmatig heeft gehandeld jegens [appellante] . Het hof past voor de beantwoording van die vraag de maatstaf toe van het arrest *s-Hertogenbosch/Van Zoggel* (HR 25 mei 2012, ECLI:NL:HR:2012:BW0219). In dat arrest heeft de Hoge Raad overwogen dat het antwoord op voornoemde vraag afhangt van de omstandigheden van het geval, waaronder in de eerste plaats de inhoud van het gedane verzoek en hetgeen de gemeente daaromtrent heeft moeten begrijpen, en de aard en inhoud van de door de gemeente in antwoord daarop gegeven inlichtingen en hetgeen de belanghebbende daaromtrent heeft moeten begrijpen. Eerst indien de belanghebbende in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs erop heeft mogen vertrouwen dat hem juiste en volledige inlichtingen met een bepaalde inhoud werden gegeven, kan plaats zijn voor het oordeel dat het verstrekken van die inlichtingen, indien deze onjuist of onvolledig zijn, onrechtmatig is jegens de belanghebbende en dat de gemeente om die reden jegens de belanghebbende aansprakelijk is doordat deze door die onjuiste of onvolledige inlichtingen, kort gezegd, op het verkeerde been is gezet.

- 6.3 De inlichtingen en antwoorden van [handhaver] moeten worden gezien tegen de achtergrond van de vraagstelling van [naam 1] . Naar het oordeel van het hof was de vraagstelling van [naam 1] niet zodanig scherp en specifiek geformuleerd dat het op de weg van [handhaver] (het Hoogheemraadschap) had gelegen bij de beantwoording daarvan een duidelijke uitsplitsing te maken tussen de kademuur en de regionale waterkering en dat zij had moeten aangeven dat de buitengewone onderhoudsplicht van het Hoogheemraadschap enkel betrekking had op de regionale waterkering, voor zover het betreft de instandhouding van het leggerprofiel, en niet (ook) op het deel van de Kade. Tussen partijen staat namelijk vast dat het Hoogheemraadschap op grond van de op de waterkering van toepassing zijnde bepalingen uit zijn Keur alleen verantwoordelijk is voor het buitengewoon onderhoud van de regionale waterkeringen, voor zover het het in stand houden van het leggerprofiel betreft, en dat dat leggerprofiel zich ter hoogte van de kade op enige afstand onder het wegdek en opzij van de kademuur bevindt. Ook blijkt uit de vraagstelling van [naam 1] dat die vraagstelling niet gericht was op het onderscheid, wat die regels betreft, tussen enerzijds leggerprofiel en anderzijds wegdek en kademuur, maar op het onderscheid, gegeven het onderhoud van het leggerprofiel, tussen gewoon en buitengewoon onderhoud. Dat [naam 1] heeft verwezen naar het nummer van het kadastrale perceel en een foto heeft meegestuurd van de gehele Kade is niet voldoende om de conclusie te kunnen trekken dat [handhaver] op basis daarvan had moeten bedenken dat [naam 1] informatie wilde hebben over wie verantwoordelijk is voor de kosten van het herstel van de verzakte Kade, de eigenaar van de Kade of het Hoogheemraadschap. De informatie van het Hoogheemraadschap is met andere woorden niet verstrekt in antwoord op een duidelijke vraag.
- 6.4 Het hof is van oordeel dat geen andere conclusie mogelijk is dan dat [appellante] aan het e-mailbericht van 1 november 2019 van het Hoogheemraadschap niet het vertrouwen heeft kunnen ontlenen dat het Hoogheemraadschap de kosten van het herstel van zijn deel van de Kade zou betalen. In dat bericht staat weliswaar dat het Hoogheemraadschap verantwoordelijk is voor het buitengewoon onderhoud van de Kade, maar dat impliceert geenszins dat het de kosten van het herstel van de Kade(muur) voor zijn rekening zal nemen. In dat kader is van belang dat [naam 1] zelf in zijn e-mail van 2 oktober 2019 verwijst naar de Keur, waarin staat dat het buitengewoon onderhoud van de regionale waterkeringen, voor zover het betreft het in stand houden van het leggerprofiel, berust bij het Hoogheemraadschap en dat gezien de brief die het Hoogheemraadschap naar de Gemeente op 4 juni 2018 heeft gestuurd het Hoogheemraadschap er zelf vanuit gaat dat het als beheerder verantwoordelijk is voor de kering, dat de kering niet voldoet aan de leggerhoogte en dat die daarom opgehoogd moet worden, dat de Kademuur geen onderdeel is van de kering en dat de perceeleigenaar daarom verantwoordelijk is voor het beheer en het onderhoud van de kademuur. Het Hoogheemraadschap mocht er dan ook vanuit zijn perspectief vanuit gaan dat als [naam 1] spreekt over het herstel (het ophogen van de Kade) hij daarmee bedoelt het ophogen van de kering en niet het herstel van de Kademuur die [appellante] wenste te kopen.
- 6.5 De e-mail van het Hoogheemraadschap van 5 november 2019 in reactie op de e-mail van [naam 1] van 4 november 2019 is onvoldoende voor een ander oordeel, nu [appellante] niet heeft gevraagd of het Hoogheemraadschap de kosten van het herstel van de verzakte Kade, die de Gemeente heeft aangekondigd te zullen verhalen op de eigenaar van de Kade (toen nog Driftakker), voor zijn rekening zou nemen en het antwoord van het Hoogheemraadschap daarop dan ook geen betrekking had. Immers, in de e-mail van 4 november 2019 schrijft [naam 1] dat hij concludeert dat het

Hoogheemraadschap zorg zal dragen voor het onderhoud van de constructie en het ophogen van de Kade naar het straatniveau. Deze e-mail is een reactie op de e-mail van [handhaver] eerder die dag, waarin [handhaver] verwijst naar artikel 2.3 van de Keur waarin staat dat "buitengewoon onderhoud waterkering" betekent instandhouding van de waterkering overeenkomstig het in de legger bepaalde omtrent ligging, vorm, afmeting en constructie. Tegen de achtergrond van het voorgaande hoefde het Hoogheemraadschap de inhoud van de e-mail van [naam 1] van 4 november 2019 niet aldus te begrijpen dat het Hoogheemraadschap de kosten van het herstellen van het deel van de Kade van [appellante] voor zijn rekening zou nemen. Het had van [appellante] mogen worden verwacht dat hij duidelijk had aangegeven dat hij naar aanleiding van de schriftelijke en telefonische contacten met het Hoogheemraadschap er vanuit gaat dat het Hoogheemraadschap de kosten van het herstel van de verzakte Kade en het verzakte wegdeel, die de Gemeente op hem zal gaan verhalen, zal betalen. [appellante] heeft geen open kaart gespeeld met [handhaver] van het Hoogheemraadschap en haar niet volledig geïnformeerd. [handhaver] heeft met andere woorden geen volledige en juiste informatie kunnen geven omdat [appellante] haar niet volledig heeft geïnformeerd over zeer relevante feiten en een onjuiste, althans onduidelijke vraag heeft gesteld.

- 6.6 [appellante] heeft (in hoger beroep) betoogd dat hij eerst op 1 november 2019 op de hoogte was van de last onder bestuursdwang. Dit is strijdig met zijn stelling in de inleidende dagvaarding dat [naam 1] vanwege de last onder bestuursdwang namens hem voorafgaand aan de koop van de Kade contact heeft gezocht met het Hoogheemraadschap. Bovendien, ook indien juist is dat [appellante] pas op 1 november 2019 wist van de last onder bestuursdwang, dan had het op zijn weg gelegen op dat moment [handhaver] daarover te informeren, en dat heeft hij niet gedaan.
- 6.7 Verder speelt mee dat [appellante] heeft gesteld dat hij vanwege de last onder bestuursdwang de Kade alleen wilde kopen, indien hij als toekomstig eigenaar niet verantwoordelijk zou zijn voor het herstel van de verzakte Kademuur en het verzakte wegdeel (het op de hoogte brengen tot 0,0m NAP). Als er een kans bestond dat de kosten van het herstel van de Kade voor rekening van [appellante] zouden komen, dan zou hij van de koop afzien. Om die reden is niet begrijpelijk dat [naam 1] wel heeft aangegeven dat hij namens een van zijn klanten een aankoopproces is gestart voor het perceel [kadastraalgegevens], maar niet dat zijn klant het alleen zou willen kopen als niet hij, maar het Hoogheemraadschap de kosten van het herstel van de verzakte Kade(muur) en het verzakte wegdeel voor zijn rekening zou nemen en dat hij daarom die informatie wilde hebben. Al met al heeft [appellante] uit de e-mailberichten van [handhaver] niet mogen afleiden dat het buitengewoon onderhoud betrekking had op de gehele Kade (dus ook op zijn deel van de Kade) en niet slechts op het op enige afstand daaronder gelegen leggerprofiel.

Toezegging

- 6.8 Voor de beoordeling van de tweede feitelijke grondslag sluit het hof aan bij de door de bestuursrechter ontwikkelde maatstaf voor het beantwoorden van de vraag of van een toezegging sprake is en zo ja, of het Hoogheemraadschap die toezegging gestand heeft te doen (ABRvS 29 mei 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1694, Amsterdamse dakopbouw). Deze maatstaf onderscheidt drie stappen. Eerst moet nagegaan worden of sprake is van een toezegging. De tweede stap is of de toezegging aan het bevoegde bestuursorgaan kan worden toegerekend, waarbij geldt dat van toerekening sprake is als de betrokkene op goede gronden mocht veronderstellen dat deze personen de opvatting van het bevoegde orgaan vertolkten. De derde en laatste stap is dat voor de beantwoording van de vraag of de toezegging moet worden nagekomen de betrokken belangen moeten worden afgewogen oftewel er mogen geen zwaarder wegende belangen aan honorering van het vertrouwen in de weg staan.
- 6.9 Om bij de eerste stap aan te nemen dat een toezegging is gedaan, dient degene die zich beroept op het vertrouwensbeginsel aannemelijk te maken dat sprake is van uitspraken en/of gedragingen van ambtenaren die bij de betrokkene redelijkerwijs de indruk wekken van een welbewuste standpuntbepaling van het bestuur over de manier waarop in zijn geval een bevoegdheid al dan niet zal worden uitgeoefend. Daarbij is van belang dat de betrokkene te goeder trouw is, wat betekent dat hij alleen een beroep kan doen op het vertrouwensbeginsel indien hij de in het kader van de toezegging relevante feiten en omstandigheden correct heeft weergegeven. Daarvan is naar het oordeel van het hof geen sprake. De bewoordingen van de e-mailberichten van het Hoogheemraadschap kunnen weliswaar worden uitgelegd als een toezegging dat het Hoogheemraadschap zorg zal dragen

voor het onderhoud van de constructie en het ophogen van de Kade naar het straatniveau, maar in de gegeven omstandigheden kon [appellante] er niet gerechtvaardigd op vertrouwen dat daarmee bedoeld was de kosten van het herstel van de Kade, die hij voornemens was te kopen. Het betreft geen onjuiste informatie die [appellante] begrijpelijkerwijs op het verkeerde been heeft gezet, nu [appellante] voordat hij de Kade kocht wist van de last onder bestuursdwang die het College van B&W al op 13 februari 2017 aan Driftakker als eigenaar van de Kade was opgelegd en dat de Gemeente als de eigenaar van de Kade het herstel niet zou uitvoeren de Gemeente het zelf zou laten doen en de kosten daarvan op de eigenaar van de Kade zou verhalen. [appellante] heeft nagelaten de relevante feiten en omstandigheden (correct) weer te geven door [handhaver] niet te informeren dat de Gemeente de huidige eigenaar van de Kade had aangeschreven en een last onder dwangsom had opgelegd ter zake van het herstel van de Kade. Hij is met andere woorden niet transparant geweest. [appellante] heeft klaarblijkelijk de hoop gehad dat niet hij als potentieel opvolgend eigenaar van de Kade maar het Hoogheemraadschap de herstelwerkzaamheden en de kosten daarvan voor zijn rekening zou nemen, maar hij heeft nagelaten (expliciet) te vragen of het juist is dat het Hoogheemraadschap deze herstelwerkzaamheden en de betaling daarvan, waarvan de Gemeente meent dat deze voor rekening van de eigenaar van de Kade(muur) moeten komen, voor zijn rekening neemt. De stelling dat het Hoogheemraadschap wel op de hoogte was van de noodzaak van het herstel, gezien de brief van het Hoogheemraadschap aan de Gemeente van 4 juni 2018, maakt het voorgaande niet anders. Het betekent namelijk niet dat [handhaver] hiervan op de hoogte was of had moeten zijn. Het had op de weg van [naam 1] en/of [appellante] gelegen [handhaver] daarover te informeren, en dat is niet gebeurd. Daarnaast is ook hier bepalend dat de vraagstelling van [naam 1] over de toepassing van de Keur niet was gericht was op het onderscheid tussen enerzijds leggerprofiel en anderzijds wegdek en kademuur, maar op het onderscheid, gegeven het onderhoud van het leggerprofiel, tussen gewoon en buitengewoon onderhoud. [naam 1] heeft [handhaver] daarom op het verkeerde been gezet door te vragen naar gewoon of buitengewoon onderhoud van het leggerprofiel terwijl hij iets wilde weten over het onderhoud van het wegdek en de kademuur. De vordering voor zover gestoeld op een het niet nakomen van een toezegging ketst aldus af op de eerste stap van de Amsterdamse dakterras-uitspraak. Aan de stappen twee en drie wordt niet toegekomen. De stellingen van partijen die geënt zijn op deze stappen kunnen dan ook onbesproken blijven.

Conclusie

- 6.10 Het voorgaande leidt tot de slotsom dat het Hoogheemraadschap niet onrechtmatig heeft gehandeld en daarop stuiten de vorderingen af.

Proceskosten

- 6.11 Omdat het hoger beroep van [appellante] niet slaagt, zal het hof het vonnis bekrachtigen en [appellante] als de in het ongelijk gestelde partij veroordelen in de proceskosten van het hoger beroep.

- 6.12 Het hof begroot de proceskosten aan de zijde van het Hoogheemraadschap op:

griffierecht 827,00

salaris advocaat 1.214,00 (1 punt × tarief I)

nakosten 189,00 (plus de verhoging zoals vermeld in de beslissing)

Totaal 2.230,00

7 Beslissing

Het hof:

- bekrachtigt het tussen partijen gewezen vonnis van de rechtbank Den Haag van 30 oktober 2024;
- veroordeelt [appellante] in de kosten van de procedure in hoger beroep, aan de zijde van Hoogheemraadschap begroot op 2.230,00;
- bepaalt dat als [appellante] niet binnen veertien dagen na aanschrijving aan de uitspraak heeft voldaan en dit arrest vervolgens wordt betekend, [appellante] de kosten van die betekening moet betalen, plus

extra nakosten van 98,00;

- verklaart dit arrest uitvoerbaar bij voorraad voor zover het de proceskostenveroordeling betreft.

Dit arrest is gewezen door mrs. Th.G. Lautenbach, H.M.H. Speyart van Woerden en R.G.C. Veneman en in het openbaar uitgesproken op 29 september 2026 in aanwezigheid van de griffier.