



LEGES: GELIJKE RECHTEN VOOR DE BOUW

NIENKE VAN RENSEN

De voorzitter van Bouwend Nederland, Maxime Verhagen, stelt voor het mes te zetten in de leges in de bouw. Hij pleit ervoor de jaarlijkse verhogingen van de leges een halt toe te roepen, dan wel om het bouwtoezicht aan de markt over te laten, door deze taak op te dragen aan gespecialiseerde bureaus. Wellicht is het overlaten van het bouwtoezicht aan de markt een vrij ingrijpende exercitie, maar het gelijktrekken van de bouwleges zou in 2014 toch haalbaar moeten zijn. In elke gemeente dezelfde kosten voor hetzelfde bouwplan.

Hoewel dit pleidooi al jaren wordt gehouden, is er nog weinig beweging op dit gebied. Op de een of andere manier mag elke gemeente nog steeds koning zijn in zijn eigen (kleine) koninkrijk. Dat dit leidt tot ongelijkheid, wordt onder het mom van eeuwenoude regelgeving en decentralisatie al jaren voor lief genomen.

Een simpel onderzoek wijst uit dat de legeskosten voor een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen voor een plan met de bouwsom van € 500.000 sterk uiteen lopen. In de gemeente Rotterdam betaalt men een bedrag van circa € 25.000 voor het in behandeling nemen van de aanvraag, in Amsterdam is dit een kleine € 20.000 (al 20% minder), terwijl de leges voor hetzelfde bouwplan in Alphen aan den Rijn en Utrecht 'slechts' € 11.000 bedragen. Zou de dienstverlening in Rotterdam deze tarieven rechtvaardigen? Of is bouwtoezicht in Utrecht goedkoper?

Elke gemeente mag haar eigen huishouding regelen, maar nergens is bepaald dat zij ook dergelijke belastingen móet heffen. In de Gemeentewet staat slechts dat de gemeente rechten 'kan' heffen voor haar dienstverlening.

Weliswaar heeft de Hoge Raad in 2009 bepaald dat het hanteren van verschillende tarieven niet in strijd is met enig algemeen rechtsbeginsel, maar dit wil nog niet zeggen dat het een wenselijke praktijk is die in ere moet worden gehouden, zeker in tijden van crisis.

In de slipstream van de roep om minder regelgeving zou het toch een mooie gedachte zijn dat de kosten voor het aanvragen van een

omgevingsvergunning voor bouwen in heel Nederland hetzelfde zijn. Alleen al het afschaffen van 400 legesverordeningen – die allemaal moeten worden vastgesteld – zou heel veel lastenverlichting opleveren. Bovendien zou het toch heerlijk zijn voor een aannemer of bouwster dat de legeskosten direct duidelijk zijn als hij het aanvraagformulier op het Omgevingsloket online heeft ingevuld? Dat gebeurt bij elke online aankoop.

Degene die niet in spanning wil afwachten tot de rekening van de heffingsambtenaar op de mat valt, moet in de huidige praktijk eerst in de Tarieventabel van de meest recente plaatselijke legesverordening duiken. Om er vervolgens achter te komen dat hij nog € 15.000 extra dient te betalen omdat er bijvoorbeeld ook nog een binnenplanse ontheffing noodzakelijk is. Begrijp me niet verkeerd: deze ontransparante regelgeving is een lawyer's paradise. Maar dat is nog geen reden om dit systeem in stand te houden.

Bestuurders praten maar al te graag over lastenverlichting, stimulering van de bouw en vereenvoudiging van de regelgeving. Dat is immers het doel geweest van de Crisis- en herstelwet en het doel van de toekomstige Omgevingswet, zoals die onder leiding van het directoraat 'Eenvoudig Beter' wordt voorbereid. Door een eenvoudige wetswijziging kan echter veel rechtszekerheid en duidelijkheid worden gecreëerd voor bouwsters. Zij weten dan immers direct welke kosten verbonden zijn aan het bouwplan en welke risico's zij lopen. In heel Nederland hetzelfde vaste bedrag voor hetzelfde bouwplan, zou dat niet nu al 'Eenvoudig Beter' zijn?

Nienke van Rensen is advocaat binnen de sectie Real Estate van CMS Law Tax Amsterdam. Zij treedt op voor ontwikkelaars en gemeentes bij gebiedsontwikkelingen en transformatie. Haar werkgebied is het bestuursrecht en omgevingsrecht.