

Column: Bouwleges, de reikwijdte van de legessanctie en een vast, bescheiden percentage

27-11-2015 09:52

Voor omvangrijke bouwprojecten geldt dat de te betalen bouwleges bepaald geen fooi zijn. De wettelijke legessanctie, die voor te oude bestemmingsplan tot gevolg heeft dat voor gemeenten de bevoegdheid vervalt om leges in te vorderen voor verstrekte diensten die verband houden met het bestemmingsplan, heeft dan ook de nodige aandacht gekregen in de praktijk en inmiddels ook in de rechtspraak. Ook bestaat veel onduidelijkheid over wat nog aangemerkt wordt als een redelijke hoogte van de leges. De leges worden regelmatig vastgesteld op basis van een percentage van de bouwsom en die percentages lopen vaak zeer uiteen. Voor grote projecten moeten soms enkele miljoenen euro's aan leges worden voldaan.

De Wet ruimtelijke ordening verplicht gemeenten om iedere tien jaar een bestemmingsplan vast te stellen voor de gronden binnen hun gemeente. Doen zij dit niet (tijdig) dan vervalt de bevoegdheid om rechten in te vorderen terzake van na dat tijdstip door of vanwege het gemeentebestuur verstrekte diensten die verband houden met het bestemmingsplan. Met deze wat cryptische beschrijving wordt bedoeld dat er in dat geval geen leges meer mogen worden ingevorderd voor de behandeling van een aanvraag voor een omgevingsvergunning die verband houdt met het bestemmingsplan. Dit is met name van belang voor de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. Over de uitleg van die sanctie, in het bijzonder over wat moet worden begrepen onder 'verband houden met het bestemmingsplan', bestaat nogal wat onduidelijkheid.

Korting

Een aantal gemeenten stelt zich op het standpunt dat bij de toetsing van een aanvraag voor een omgevingsvergunning (activiteit bouwen) meer komt kijken dan alleen een toets aan het bestemmingsplan en dat voor die overige werkzaamheden wél gewoon kosten in rekening mogen worden gebracht. Een aanvraag voor een omgevingsvergunning (activiteit bouwen) wordt immers niet alleen getoetst aan het bestemmingsplan, maar ook aan onder andere het Bouwbesluit 2012, de vigerende bouwverordening en in veel gevallen ook aan welstandseisen. In veel legesverordeningen is daarom opgenomen dat er een 'korting' wordt toegepast indien het een bouwaanvraag binnen een verouderd plangebied betreft. Deze korting komt erop neer dat 10% of 25% van de leges die normaal gesproken betaald zouden moeten worden, niet in rekening worden gebracht, hetgeen overeen zou moeten komen met de tijd die wordt bespaard omdat niet aan het bestemmingsplan getoetst hoeft te worden. Volgens die gemeenten is dit een redelijke toepassing van de legessanctie.

Rechtspraak

Uit de rechtspraak volgt echter wat anders. Zeer recent heeft ook rechtbank Gelderland geconcludeerd dat in het geval van een legessanctie, in het geheel geen leges voor de omgevingsvergunning in rekening mogen worden gebracht:

"Uit de aangehaalde Tweede nota van wijziging blijkt dat de legessanctie ziet op leges ten aanzien van vergunningen voor bouw-, aanleg- of sloopactiviteiten. Naar het oordeel van de rechtbank zien alle in rekening gebrachte leges direct op de aangevraagde omgevingsvergunning voor de verbouw van eisers woning. Weliswaar splitst verweerder het totale legesbedrag uit naar verschillende categorieën, maar feitelijk hebben deze leges betrekking op één en dezelfde vergunningsaanvraag."

Deze uitspraak is helder, de legessanctie treft het hele bouwproject. Blijkens de uitspraken in eerste aanleg past een groot gedeelte van de gemeenten op onjuiste wijze de legessanctie toe. Te verwachten valt dat ook de gerechtshoven en de Hoge Raad zich hierover zullen gaan uitlaten. Krijgt u een legesheffing in een gebied

waarvoor een legessanctie geldt, maak dan bewaar. Doet u dit niet dan zal de legesheffing in beginsel onherroepelijk vast komen te staan.

Leges als percentage van de bouwsom

Gemeenten hebben beleidsvrijheid als het gaat om het vaststellen van de wijze waarop de hoogte van leges wordt berekend. Vaak worden de leges berekend aan de hand van een bepaald percentage van de bouwsom, hetgeen bij grote bouwprojecten tot enorme bedragen kan leiden. In beginsel is dit toegestaan, maar er zijn grenzen.

De Hoge Raad oordeelde eerder dat het hanteren van een vast, bescheiden percentage van de bouwkosten niet kan worden aangemerkt als willekeurig of onredelijk. Een percentage 2,25% werd niet als onredelijk aangemerkt. Het gerechtshof Arnhem-Leeuwarden heeft een percentage van 2,9% ook als een niet onredelijk vast, bescheiden percentage aangemerkt.

Maar er zijn dus wel grenzen. Zo oordeelde de rechtbank Rotterdam recent dat een legesheffing ter waarde van (afgerond) 7,30% van de bouwkosten niet meer kan worden aangemerkt als een 'bescheiden percentage' en dat dit een onredelijke legesheffing tot gevolg heeft.

Hoewel er al verschillende uitspraken zijn gedaan over de redelijkheid van een 'bescheiden' percentage van de bouwsom ter vaststelling van de bouwleges, is nog niet duidelijk waar de grens tussen het redelijke en onredelijke percentage exact ligt. Ook dit wordt ongetwijfeld vervolgd...

Een column van Robin Evens, advocaat Overheid & Ruimtelijke ontwikkeling bij [Poelmann van den Broek Advocaten](#) in Nijmegen. Voor vragen of opmerkingen is hij bereikbaar via r.evens@pvdb.nl en 024 3 810 810.