

## Bouwleges blijven fors. Ook na de nieuwe Omgevingswet!

07-02-2017 09:56

Voor het behandelen van een vergunningsaanvraag mag een gemeente leges in rekening brengen. Een publiek geheim is dat bij grote bouwprojecten deze aanslagen vaak niet meer in verhouding staan met de door de gemeente gemaakte kosten. Als gevolg van de nieuwe Omgevingswet zal een deel van de behandeling van de vergunningsaanvraag bij marktpartijen komen te liggen. Of de gemeenten hiermee ook de bouwleges gaan verlagen is maar zeer de vraag. De recente jurisprudentie doet het ergste vermoeden.

--- Bezoektip: [Congres op 21 maart over de Nieuwe Omgevingswet](#) ----

### Omgevingswet

Medio 2019 wordt de nieuwe Omgevingswet ingevoerd. De Omgevingswet vervangt 26 bestaande wetten op het gebied van Ruimtelijke Ordening, die nu regelen onder welke voorwaarden de fysieke omgeving waarin we leven veranderd mag worden. Maar het is niet alleen een kwestie van opschonen, er vinden ook fundamentele wijzigingen plaats.

Terwijl de benadering nu is dat een verandering alleen mag als aan allerlei voorwaarden is voldaan (nee, tenzij), wordt overgestapt naar een aanpak waarbij veranderingen wel mogen, als de voorbereidingen maar zorgvuldig hebben plaatsgevonden (ja, mits). De huidige bestemmingsplannen, waarbij per vierkante meter grond wordt beschreven wat wel en vooral niet mag, gaan verdwijnen. De verschillende bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen zullen opgaan in één omgevingsplan. De nadruk komt te liggen op het in hoofdlijnen toedelen van functies die passen binnen de visie van de leefomgeving als geheel.

Door de nieuwe regels komt er meer verantwoordelijkheid te liggen bij projectontwikkelaars en andere belanghebbenden. Zo wordt een deel van de beoordeling van de vergunningaanvraag, de toets aan het bouwbesluit en het bouwtoezicht, primair aan marktpartijen overgelaten. Voor de aanvrager van de vergunning brengt dit extra kosten met zich mee. Of de leges navenant dalen is nog maar zeer de vraag. Gemeenten gebruiken de leges omgevingsvergunning (bouwleges) al jaren als melkkoe. Een onderwerp waarover tot op de dag van vandaag veelvuldig wordt geprocedeerd en niet zonder succes.

### Bouwleges

Om te voorkomen dat gemeenten het heffen van leges als verkapte belasting gebruiken, heeft de nationale wetgever de gemeenten strikte wettelijke regels voorgeschreven. De afgelopen maanden is er weer veel jurisprudentie verschenen, waaruit blijkt dat gemeenten de grenzen telkens weer opzoeken en zelfs regelmatig overschrijden. Een korte opsomming van de belangrijkste uitspraken:

Voor het in behandeling nemen van een vergunningsaanvraag, hebben gemeenten de bevoegdheid gekregen om 'een klein bedrag' aan leges te heffen. Een aanslag van meer dan 5% van de bouwsom vond rechtbank Rotterdam onlangs te gortig. Hier was geen sprake meer van een klein bedrag.

Daarnaast mogen de leges maximaal kostendekkend zijn. Er mag geen winst worden begroot. Zeker bij grote bouwprojecten, waarbij soms aanslagen worden opgelegd van enkele tonnen, blijkt de samenhang vaak ver te zoeken met de voor de gemeente gemoeide kosten. Onlangs oordeelde de Hoge Raad dat de begroting van de gemeente Heerlen niet door de beugel kon en werd de betreffende aanslag van ruim twee ton vernietigd. Een nieuwe aanslag vaststellen voor een lager bedrag kan dan niet meer.

Ook met het bepalen van de tarieven gaan gemeenten nog wel eens de mist in. De gemeente Rotterdam had tarieven vastgesteld die enorm schommelden tussen de 1,5% en 9% van de bouwsom. Als gevolg van het

verbod op een onredelijke en willekeurige tariefstelling werden de opgelegde aanslagen door de rechter vernietigd.

Een nog groter probleem hebben de gemeenten, die bij het bepalen van de hoogte van de bouwsom verwijzen naar NEN-normbladen. Over deze grove berekeningswijze, die geen rekening houdt met individuele of regionale omstandigheden, werd al langer geklaagd door belanghebbenden. Nu blijkt dat gemeenten de NEN-normbladen vaak ook niet op juiste wijze publiceren. Aanvankelijk was er sprake dat in de nieuwe Omgevingswet een dwingend voorschrift zou komen om de NEN-normen te gebruiken bij het bepalen van de bouwsom. Inmiddels is dit uit het wetsontwerp geschrapt.

## **Conclusie**

Een groot deel van de gemeentelijke vrijheid bij het vaststellen van de legesverordeningen en tarieven blijft na de nieuwe Omgevingswet gehandhaafd. Veel voorstellen om de hoogte van de bouwleges te beperken of standaardiseren zijn inmiddels geschrapt. Uit de lange lijst van uitspraken blijkt dat gemeenten de grenzen van het toelaatbare nog altijd opzoeken en regelmatig overschrijden. De verwerking van de nieuwe Omgevingswet naar het aanpassen van de tarieven bouwleges, doet dan ook het ergste vrezen. Een extra aansporing om de hoogte van de bouwleges kritisch blijven te beoordelen, nu en in de nabije toekomst.

Sjoerd Hubregtse Msc, [sjoerd.hubregtse@bdo.nl](mailto:sjoerd.hubregtse@bdo.nl)

*BDO Belastingadviseurs, Amstelveen*  
*BDO branchegroep Bouw & Vastgoed*  
[www.bdo.nl/vastgoed](http://www.bdo.nl/vastgoed)

**Wilt u meer weten over de gevolgen van de Omgevingswet voor uw onderneming? Bezoek dan ons evenement hierover op 21 maart aanstaande. [Lees HIER over de onderwerpen en de sprekers en hoe u zich voor kunt opgeven.](#)**