

Ruim 5000 euro leges voor bouw brievenbus



Het Amstelkwartier wordt een stedelijke woonwijk aan de Amstel in Amsterdam. Foto: Dijkstra/Fred Steenman

<VERVOLG VAN PAGINA 1

Van een onzer verlaggevers Den Haag - Onnodig hoge kosten, verdraging van bouwprojecten en het uitblijven van investeringen behoren tot de gevolgen van een te strikte toepassing van overheidsregels. Daarom moet met regelgeving flexibel worden omgesprongen. Om dat te bereiken is een mentaliteitsverandering nodig: bij onder meer lokale overheden, het zogeheten ontslakken.

Zo maar een praktijkvoorbeeld uit het rapport 'Ontslakken van Gebiedsontwikkeling'. De eigenaar van een rijksmonument dat als woonhuis dient, wil een brievenbus aanbrenge. Vanwege de monumentale status van het gebouw moet hij een vergunning aanvragen. De legeskosten hier voor zijn 300 euro. Ook heeft de huiseigenaar een vergunning nodig vanwege strijdig planologisch gebruik. In huidige verbouwingen zijn weliswaar toegestaan, maar op grond van het bestemmingsplan geldt een bouwverbod voor de buitenkant van het monument. Anders gezegd, het aanbrengen van de brievenbus is gebonden aan regels. En dat brengt opnieuw legeskosten met zich mee, te weten 1500 euro.

Daarmee is de woningbezitter er nog niet. Ten omdat het een monument is, is een vergunning nodig voor een 'handeling met gevolgen voor beschermde monumenten'. De leges hiervoor bedragen 3.720 euro, zo staat in het rapport. "Het totaal aan leges voor deze brievenbus komt dus neer op 5.520 euro." Veel geld dus, maar vergeleken met de kosten die regelgeving met zich meebrengt voor de bouw van een woning met een gemiddelde prijs van 250.000 euro valt het mee. blijkt uit het onderzoek. Projectontwikkelaar Adriaan van Erk Groep besloot dat de leges voor zo'n huis weliswaar niet hoger zijn dan 1000 euro, maar dat de overige kosten voor onder meer archeologisch onderzoek en door verscheping

van de normen voor de energieprestatiecoëfficiënt (epc) ruim 40.000 euro bedragen (zie kader). "Het is tijd om te ontslakken", zegt Friso de Zeeuw, praktijkhoogleraar Gebiedsontwikkeling aan de TU Delft en directeur Nieuwe Markten bij Bouwfonds Ontwikkeling. "De optiesom van beleidsnota's, verordeningen en gedetailleerde bestemmingsplannen zit broodnodige investeringen vaak in de weg. Vooral als ze star bureaucratisch worden toegepast. Daarvoor zijn verschillende mogelijkheden die in het rapport worden uitgewerkt. Zo kunnen gemeenten zichzelf bijvoorbeeld een spiegel voorhouden en kijken naar hoe uiteenlopende regels binnen de eigen organisatie worden gehanteerd. Eventuele tegenstrijdige interpretaties kunnen dan met elkaar in overeenstemming worden gebracht waardoor sneller knopen kunnen worden doorgehaakt. Een andere mogelijkheid is te onderzoeken waar in het verleden obstructies zijn ontstaan tijdens gebiedsontwikkelingen. "Dan zul je zien dat soms ontwikkelingen niet zijn doorgegaan vanwege allerlei regels, terwijl het eigenlijk beste goede plannen waren."

Mentaliteitsverandering

Volgens De Zeeuw biedt regelgeving voldoende mogelijkheden om te ontslakken. "Bestemmingsplannen bieden de gemeenteraad bijvoorbeeld de kans er een eigen invulling aan te geven." De Zeeuw verwacht dat het ontslakingsproces ongeveer een jaar zal duren. "De afgetopten dertig jaar is een cultuur ontstaan die heeft geleid tot zeer snelle toepassing van regels. Nu is het moment aangebroken voor een mentaliteitsverandering. Die slag moeten we hebben gemaakt op het moment dat de economie aantrekt. Ik verwacht dat we het komende jaar op dat gebied veel kunnen bereiken."

Stijging regelgevingkosten afgelopen jaren met ruim 43.000 euro

Projectontwikkelaar Adriaan van Erk Groep uit Zuid-Holland heeft uitgerekend hoeveel de kosten van een woning van gemiddeld 250.000 euro de afgelopen tien jaar zijn gestegen als gevolg van regelgeving. Bedragen in euro's.

• Invoering Bouwbesluit 2003 (plafondhoogte/deurhoogte/rookmelders etc.	7200
• Idem per 1 juli 2012 (beiging weer verplicht/bier, materialengebonden milieuretc)	1400
• Verplichte aanvullende scholing en inzet adviseurs vanwege Bouwbesluit 2012	700
• Epc-normverscheping 2006 van 1.0 naar 0,8	2000
• Epc-normverscheping 2011 van 0,8 naar 0,6	5500
• Aankomstige verscheping 2015 naar 0,4; kan niet meer bouwkundig, dus dure installaties	7500
• Flora & Fauna: ervaring van verplicht extra onderzoek bij chertaf aanwezigheid van 66n heikikker	3000
• Archeologie: onderzoekskosten variërend van 500 tot 8.700 per woning	400
• Waterschap: rente vanwege uitstel wegens onduidelijke en wisselende regelgeving	350
• Door verdraging verplichte actualisering van milieu-, bodem- en veiligheidsrapporten	500
• Rente door verdraging over onderhandelingen over extra gemeentelijke eisen duurzaamheid, etc.	750
• Bovenwettelijke eisen epc (kan variëren van 1000 tot 10.000 euro)	2000
• Bijdrage dorpsuitleg, bovenwettelijke, Vinex, etc. (variërend van 4000 tot 20.000)	10.000
• Proceedere fouten van gemeente leidend tot verdraging leidend tot hogere rente kosten	1000
• Gemiddelde stijging leges tussen 2005 en 2013 (van 1,3 naar 2,3 procent)	1000
Totaal	43.300

Het resultaat is een stijging binnen een paar jaar van meer dan 40.000 euro, waarvan de koper het merendeel niet ervaart als meerwaarde.