Van:
Aan:
Onderwerp: burgerinspraak nav schrik me rot vanwege voorgestelde verdubbeling van legeskosten voor een appartementengebouw ad agendapunt 13 op de raadscommissievergadering vanavond
Datum: dinsdag 28 november 2023 15:03:40

Geachte leden van de gemeenteraad van Heerde,
Geacht College,

Voor vanavond staat er een raadscommissievergadering geagendeerd met erop ook de nieuw voorgestelde legesverordening voor 2024. Agendapunt 13. En dat op zich is heel normaal, maar ik schrik me rot als ik zie welk een exorbitante legeskostenverhoging daarbij toepasselijk wordt voor een nieuw te bouwen appartementengebouw met 2 miljoen aan bouwkosten, want die leges waren tot op heden € 56.300,= maar zouden volgend jaar exorbitant verhoogd worden naar € 107.150,=

Dit komt mij als maatschappelijk onaanvaardbaar veels te hoog verhoogd voor en daarom vraag ik er uw aandacht voor. En vraag u om te besluiten dat de leges op hetzelfde nivo dienen te blijven. En hetzelfde vraag ik ook wel van het college zelve, maar omdat ik zojuist pas achter kom, is dat mosterd na de maaltijd als ik dat eerst aan het college zou vragen. Dus hierbij stel ik de beide bestuursorganen van de gemeente Heerde, gelijktijdig hetzelfde.

Daarbij merk ik er het volgende bij op met de kanttekening dat ik wel heel iets afweet van de nieuwe Omgevingswet maar ik ben zeker geen specialist erop maar ik ben wel actief als ontwikkelaar en heb er daarom her en der wel wat van meegekregen.

-1-
De legesheffing wijzigd voornamelijk als gevolg van de invoering van de nieuwe Omgevingswet. Maar die nieuwe Omgevingswet is jaren geleden juist aangekondigd en gemotiveerd vanuit het rijk en Den Haag, dat het er allemaal eenvoudiger en sneller en gemakkelijker van zou gaan worden. Dus dan eerder een forse verlaging van de gemeentelijke leges als gevolg van minder gemeentelijke inspanningen erbij benodigd. En volgens mij blijft het principe van de legesheffing ongewijzigd in die zin dat legesopbrengsten gewoon kostendekkend hebben te zijn op gemeentelijke inspanningen daarvoor. En het is onbestaanbaar dat gemeenten nu al kostenervaringen opgedaan hebben onder de nieuwe Omgevingswet, maar als die wet vanuit het rijk verkocht is als sneller en goedkoper, vind ik dat leges dan ook voor alle gebouwtypologien minimaal gelijk zouden dienen te blijven. In plaats van deze categorie exorbitant met 100% te verhogen zoals kennelijk voor appartementsgebouwen valt te verwachten.

-2-
Voor zover mij bekend worden de gemeenten vrijwel gelijktijdig met het invoeren van de nieuwe Omgevingswet ontlast als het gaat om bouwtoezicht omdat de sector dat voortaan zelf dient te organiseren en ook dient te bekostigen, dus als gemeenten dat niet langer zelf behoeven te doen, zou je eerder een substantiele verlaging van de gemeentelijke bouwleges verwachten. Maar ik ben er niet helemaal zeker van hoe dat zit in het raadsvoorstel, want ik heb ook gehoord dat een deel van die speciale wet, pas vanaf 1 juli 2024 in zou gaan. Het kan dus zijn dat het raadsvoorstel nog uitgaat van als te doen gebruikelijk gemeentelijke toezicht tijdens de bouw.

-3-

Het is een maatschappelijke open deur dat de bouwkosten exorbitant zijn gestegen, zodat als gevolg van het percentuele van de gemeentelijke bouwleges de gemeenten alleen al daardoor veel meer bouwleges innen. Dus vraag ik mij eens te meer af, hoezo gelijktijdig met de invoering van de Omgevingswet de bouwleges voor appartementengebouwen zo exorbitant extra zou moeten stijgen. Dit terwijl andere leges wel grosso modo gelijk blijven of licht dalen.

-4-

Vanwege natuur en stikstof alsmede optimaal gebruik van bestaand stedelijk gebied alsmede de vraag naar nultredenwoningen voor woonstarters en voor zorgbehoevenden, wordt ook in de gemeente Heerde een toename van appartementsgebouwen verwacht, maar gelijktijdig willen rijk, provincies en ook gemeenten toch ook wel dat er ook betaalbare woningen worden aangeboden, maar als de gemeente Heerde de kostprijs van elk appartement al met 2,5% extra leges bovenop de gemiddeld al te betalen bestaande 2,5% bouwleges verhoogd, is de gemeente Heerde zelf mede debet aan het onhaalbaar en onbetaalbaar worden van nieuwe gestapelde woningbouw, dit terwijl ook de wooncrisis heerst en opgelost dient te worden in de gemeente Heerde. Daarbij dit. Anders dan de reguliere grondgebonden woningen dient er bij appartementsgebouwen ook bouwvolume gebouwd te worden voor horizontaal en verticaal verkeer. Dat maakt het bouwen van appartementen ook relatief duur in de bouwkosten per bewoonbare m2. En nu het bouwen al afgrijslijk veel duurder is geworden, hakt dat er nogal in. Maar als de gemeente Heerde dan ook nog ’s een keer de leges te betalen voor appartementsgebouwen los van de stijging die er allang automatisch bij in zit vanwege de percentuele heffing van de bouwleges op de bouwkosten, gaat verdubbelen vanwege de overgang naar de nieuwe Omgevingswet, kan dat achteraf uitpakken als de desastreus op de haalbaarheid van appartementsprojecten. Artikel 1 van de Grondwet regelt de gelijke behandeling maar ik vraag mij zeer af, hoezo en waarom toekomstige appartementsbewoners afgestraft zouden moeten worden via een tot extremis te laten stijgen gemeentelijke bouwleges ? Je zou eigenlijk zelfs heel goed ook een omgekeerde redenering kunnen gaan bepleiten en omdat appartementsbewoners wel een balkon hebben, maar een grotere eigen tuin met daarin meer privacy hebben te missen, zou je hun juist ook een extra bouwlegestegemoetkoming kunnen meegeven, want bij de gratie van naar appartementen verhuizende doorstromers komen er aldus grondgebonden woningen vrij voor de woonstarters en de doorstromers. Maar als de gemeente deze doorstroom juist afremt door een afstraffende en afremmende extreme bouwleges verhoging op door te voeren, pakt dat averrechts uit.

-5-

Bij veel andere gemeenten speelt een rol dat gemeenten zelf onvoldoende ambtelijke capaciteit in huis hebben om gewenste ontwikkelingen goed en adequaat door de procedure te leidden, waarbij als de rijksbeloften daarom vanuit de nieuwe omgevingswet waargemaakt worden, procedure’s straks binnen 8 weken in plaats van het te doen gebruikelijke halve jaar of langer worden doorlopen. Ingeval ook binnen de gemeente Heerde het ambtelijke capaciteitsprobleem zou spelen en de betreffende marktpartij zou dit oplossen door zelf extern dergelijke capaciteit erbij in te schakelen uiteraard onder goedkeuring van welke adviseur door de gemeente Heerde zelf, dan zou er mijns inziens een praktische tussenoplossing denkbaar moeten zijn waarbij er een gedeeltelijke vrijstelling van gemeentelijke leges wordt verleend omdat niet de gemeente maar de marktpartij zelf de expertise benodigd voor de nieuwe Omgevingswet inschakelt en bekostigd.

Mochten er vragen zijn, wil ik ze uiteraard indien mij dat mogelijk is graag beantwoorden.

U allen wijsheid en een goede vergadering toewensend,

Dank voor uw aandacht.

Met vriendelijke groet,