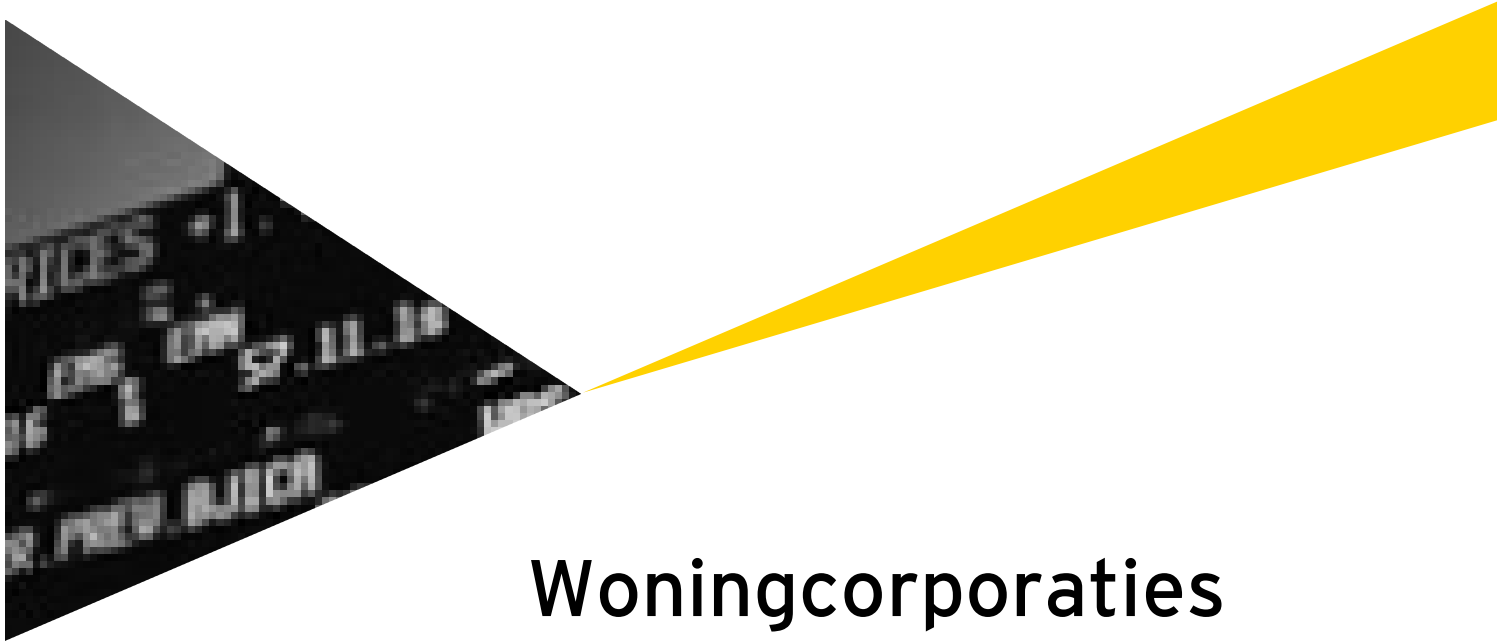


23 november 2011

Indirect Tax Alert

SALT - no. 416



Woningcorporaties

Leges sociale woningbouw arbitrair

Woningcorporaties

Leges sociale woningbouw arbitrair

Algemeen

Indien een corporatie nieuwbouw gaat plegen, zal zij hiertoe een omgevingsvergunning dienen aan te vragen bij (in de regel) de betreffende gemeente waarbinnen het bouwplan valt. Voor het in behandeling nemen van deze aanvraag om een omgevingsvergunning is de corporatie bouwleges verschuldigd. De tarieven hiervan verschillen sterk per gemeente, maar lopen grofweg uiteen van 1,2% tot 3,5% van de bouwsom. Deze tarieven neemt de gemeente op in haar Legesverordening. Indien een corporatie naast een bouwvergunning meerdere binnen de omgevingsvergunning vallende vergunningen nodig heeft dan zijn ook hiervoor leges verschuldigd (denk aan bijvoorbeeld een sloopvergunning of een onttrekkingvergunning).

Sociale woningbouw; bouwen in het algemeen belang

Als het om de nieuwbouw van sociale woningen gaat, moet voorts de vraag worden gesteld of de gemeente wel leges kan heffen voor dit bouwproject. Temeer als deze bouw plaatsvindt in het kader van een met de gemeente gesloten convenant, of gemaakte prestatieafspraken. Leges mogen namelijk alleen worden geheven indien er sprake is van dienstverlening die ligt buiten het gebied van de publieke taakuitoefening van de gemeente en deze dienstverlening verband houdt met een in overheersende mate individualiseerbaar belang. Er kan worden gesteld dat bij sociale woningbouw juist een publieke taak wordt uitgeoefend en het algemeen belang overheerst. Legesheffing is dan niet mogelijk.

Bevoegd gezag

Sinds de invoering van de WABO (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) kan ook de provincie het bevoegd gezag zijn waar de omgevingsvergunning moet worden aangevraagd. De tarieven die de provincie hanteert zijn echter in bijna alle gevallen veel lager dan de tarieven van de gemeente. Het is derhalve raadzaam om deze tarieven vooraf te bestuderen en indien mogelijk te 'sturen' op het bevoegde gezag. Hier kan vooroverleg met gemeente en/of provincie uitkomst bieden.

Verhaal van kosten

Tot slot is het van belang om te controleren of de gemeente via haar leges tarieven geen kosten verhaalt die gemaakt worden in het kader van het algemeen belang. Daartoe moet bezwaar worden gemaakt tegen de legesaanslag en moet de gemeente worden verzocht om een overzicht van de aan de Legesverordening toegerekende kosten te overleggen. Dit is sinds de invoering van de WABO nog belangrijker geworden dan voorheen, omdat de WABO ervoor heeft gezorgd dat de mogelijkheden tot kruissubsidiëring danig zijn beperkt.

De afgelopen jaren hebben wij succesvol geprocedeerd inzake bouwleges. Bovendien hebben wij voor verschillende cliënten in vooroverleg aantrekkelijke afspraken kunnen maken met gemeenten aangaande dit onderwerp. De legesheffing is daarbij in goed overleg tot een voor de corporaties en de gemeenten aanvaardbaar niveau teruggebracht.

Contact details

EY SALT:

Sjoerd Bosma

Tel.: 088 407 3804

E-mail: sjoerd.bosma@nl.ey.com

Peter van der Muur

Tel.: 088 407 2714

E-mail:

peter.van.der.muur@nl.ey.com

Bastiaan Kats

Tel.: 088 - 407 3806

E-mail: bastiaan.kats@nl.ey.com