

HOLLANDS TAFEREEL



In de Utrechtse wijk Oog in Al is bouw- en restauratiebedrijf Van de Burgt & Strooij begonnen met de cascorestauratie van de Stichtse Olie- en Lijnkoekenfabriek. In opdracht van Boei uit Amersfoort wordt dit zogeheten Cereol-complex uit 1905 omgebouwd tot nieuwbouwcomplex Meyster's Buiten.

Binnen de muren van het destijds door brand verwoeste monumentale pand verrijzen onder meer horeca, een gymzaal, een bibliotheek en een theaterzaal. Het plan is om rondom het complex later ook woningen te realiseren. Foto: Ton Borsboom

# Gemeente die te laat besluit loopt risico's

**Een besluiteloze gemeente loopt niet alleen het risico om aangezegde dwangsommen te verbeuren. Roland Mans constateert dat zij, bij overschrijding van de beslistermijn, ook het risico loopt een schadevergoeding te moeten betalen aan de vergunninghouder.**

De Hoge Raad oordeelde al in oktober 2010 dat de gemeente Eindhoven aansprakelijk was voor schade die een projectontwikkelaar had geleden, omdat zij de wettelijke beslistermijn had overschreden. In deze zaak was de vergunninghouder al begonnen met bouwen, maar de bouw was stilgelegd in afwachting van de beslissing op aangetekend bezwaar. De gemeente overschreed de beslistermijn met 29 weken. De Hoge Raad onderschreef een eerder oordeel van het Gerechtshof 's-Hertogenbosch dat de gemeente hiermee in strijd had gehandeld met de zorgvuldigheid, die zij tegenover de ontwikkelaar in acht had moeten nemen, door zo laat tot een besluit te komen op de bezwa-

ren die tegen de bouwvergunning waren ingediend. Daarbij had het Gerechtshof terecht meegewogen, aldus de Hoge Raad, dat de gemeente wist dat de betreffende ontwikkelaar met de bouw was begonnen en dat er geen bijzondere omstandigheden waren die het late besluit rechtvaardigden. Een veelgehoorde klacht is dat gemeenten ondernemers in de bouwsector in de problemen brengen en zelfs faillissementen veroorzaken door vergunningprocedures niet voortvarend genoeg ter hand te nemen. De orderportefeuilles van een aannemer of ontwikkelaar in zwaar weer hoeven niet eens leeg te zijn, maar zolang zij niet mogen bouwen omdat een vergunning ontbreekt, zijn zij ook niet in staat geld te verdienen.

**Trage besluitvorming**  
Trage besluitvorming speelt deze bouwers of ontwikkelaars echter niet alleen parten in de aanvraagfase, maar ook, zoals in deze zaak, in de bezwaarfase. De Algemene wet bestuursrecht biedt de mogelijkheid een stilzittend bestuursorgaan in gebreke te stellen. Neemt dat bestuursorgaan dan niet alsnog een besluit dan verbeurt het een dwangsom voor

elke dag dat een besluit uitblijft met een maximum van 42 dagen en een totaalbedrag van 1260 euro. Wanneer door een bouwer of ontwikkelaar daadwerkelijk schade wordt geleden vanwege het dralen van een bestuursorgaan, is het, onder omstandigheden, dus ook

“**Aannemer verdient niets zolang hij niet mag bouwen**”

mogelijk om de schade op dat bestuursorgaan te verhalen. De basis daarvoor is dan niet de overschrijding van de wettelijke beslistermijn zelf, maar een handelen of nalaten dat in strijd is met hetgeen in het maatschappelijk verkeer tussen een bestuursorgaan en een burger betamelijk is, namelijk: zorgvuldigheid van het bestuursorgaan.

**Mr. Roland Mans**  
Advocaat bij De Clerq Advocaten

## REAGEER OP COBOUW

De redactie opinie van Cobouw, stelt uw reacties zeer op prijs.

U kunt e-mailen: cobouw@sdu.nl of bellen: 070-3780252. Ook via twitter en op [www.cobouw.nl/htCobouw](http://www.cobouw.nl/htCobouw) kunt u reageren. Columns en artikelen op deze pagina moeten gelezen worden als de mening van de auteur zelf. Alleen commentaren geven de opvatting van de krant weer. De redactie behoudt zich het recht voor artikelen te weigeren dan wel te redigeren of in te korten en via internet of op andere wijze openbaar te maken.

## COMMENTAAR / Rem op investeringen

**D**e werkgeversorganisaties VNO-NCW en MKB Nederland maken zich zorgen over de investeringen door lagere overheden. Door de invoering van de Wet houdbaarheid overheidsfinanciën (Wet Hof) mogen lagere overheden en waterschappen gezamenlijk niet meer tekort hebben dan een half procent van het bruto binnenlands product (bbp), ongeveer 3 miljard euro. Daar zitten ze nu boven.

Eind vorig jaar waarschuwden het Interprovinciaal Overleg en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten ook al tegen de beperking van de investeringsruimte door de nieuwe wet. Die regelt niet alleen het maximale tekort dat de overheden mogen hebben, maar schrijft ook het zogenoemde schatkistbankieren voor. Lagere overheden moeten hun geld stallen bij het Rijk in plaats van dat zij dat elders mogen onderbrengen waar ze een hogere opbrengst krijgen.

Daarbij komt ook nog de decentralisatie van een aantal taken van het Rijk naar de gemeenten. Ook het budget daarvoor wordt richting de gemeenten gesluisd, maar wel met een korting van 10 procent zonder dat duidelijk is of gemeenten erin zullen slagen om een dergelijke efficiencykorting daadwerkelijk te behalen.

Bovendien moeten gemeenten de klappen opvangen die zij oplopen in hun grondbedrijven als gevolg van het instorten van de woningbouw. Daarbij gaat het nu al om enkele honderden miljoenen, maar dat kan oplopen tot enkele miljarden.

Alles bij elkaar is de verwachting dat de investeringsruimte bij lagere overheden minstens 900 miljoen zal krimpen als gevolg van alle maatregelen. Het pleidooi van de werkgevers om nog eens goed naar de effecten van de Wet Hof te kijken, zal door het kabinet dan ook gehonoreerd moeten worden. Nu al liggen de investeringen in de bouw op een te laag peil. Dat is slecht voor de economie en voor de economische groei.

## COLUMN / VULPERHORST

**Vrouw!**

Wat voor man/vrouw heeft de bouw de komende jaren als gezicht nodig? Dat is de vraag die *Cobouw* eind december impliciet stelt. Wie is er na Brinkman nodig? Opnieuw een toplobbyist die ook nog eens de zaak intern bij elkaar houdt? Even een stapje terug. Welke rollen (naast voorzitten) zijn nodig de komende vijf jaar? Natuurlijk moet er gelobbyd worden, maar de inhoudelijke en financiële bemoeienis van de rijksoverheid met 'de bouw' neemt steeds meer af. En ook het beschermen van heilige huisjes is geen binnenkomer meer. Iets minder zwaar inzetten op de lobby in Den Haag dus? Een tweede rol is die van gids. De bouw heeft dringend een visionair nodig die meerdere vergezichten kan schetsen, aanvoelt wat de samenleving verwacht van de bouw, jongleert met businessconcepten en ondernemers inspireert buiten de gebaande paden te treden. Type Winsemius dus. Tegelijkertijd (derde rol) is er een saneerder nodig. Een man die niet zegt: we wachten op herstel, maar



die de sector helpt te saneren. Toen in de jaren '80 van de vorige eeuw de baggersector ten onder ging aan zijn eigen overcapaciteit, was de toenmalige Shell-topman Gerry Wagner nodig om met een saneringsplan te komen. Zo iets is nu ook nodig. Type Scheepbouwer? Een vierde rol is het behouden/ vernieuwen van het systeem waar de bouw deel van uitmaakt: hoe kan de bouw een topsector worden in plaats van een verzameling capaciteitsaanbieders? En wat is daarbinnen de opvatting over vakmanschap, innovatie en ondernemerschap? Type Veerman? Ten slotte de maatschappelijke acceptatie. De bouw en vastgoedsector hebben nog steeds een kwetsbaar imago. De bouw moet fatsoenlijk en modern zijn. Van welke voorzitter zou Nederland (toch) gaan houden? Type Halsema? En dat brengt me op een laatste observatie: er is een jonge, moderne vrouw nodig!

**Lenny Vulperhorst**  
Andersson Elffers Felix Utrecht

Reageer op deze column via mail, twitter of [www.cobouw.nl/htcobouw](http://www.cobouw.nl/htcobouw)