



Onderwerp: Kostenregeling bouwleges
Jaar/nummer: 2019/61
In behandeling bij: Burgemeester Wassink

Voorstel

Het College van B&W heeft een kostenregeling bouwleges vastgesteld in haar vergadering van 24 september 2019. Om uitvoering te kunnen geven aan deze regeling, dient de Verordening Leges en de bijbehorende tarieventabel voor 2019 gewijzigd te worden vastgesteld zodat deze nu verwijst naar de onderhavige regeling en zodat hieraan uitvoering kan worden gegeven.

Samenvatting

Voor het aanvragen van een omgevingsvergunning wordt leges geheven. Voor bouwactiviteiten is de grondslag voor de leges het bedrag aan bouwkosten wat wordt opgegeven door de aanvrager op zijn aanvraagformulier voor een omgevingsvergunning.

Om de aannemelijkheid van de opgegeven bouwkosten te toetsen zijn deze beleidsregels opgesteld. Hiermee wordt op éénduidige wijze getoetst of de grondslag voor de leges op een aannemelijk bedrag is bepaald.

Toelichting

Op grond van de legesverordening en de daarbij behorende tarieventabel van de gemeente Terschelling, worden de leges voor een omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten berekend over een percentage van de bouwkosten. Deze bouwkosten worden opgegeven door de aanvrager op zijn aanvraagformulier.

Om de aannemelijkheid van de opgegeven bouwkosten te kunnen toetsen zijn beleidsregels noodzakelijk om dit op éénduidige wijze uit te voeren.

De beoordeling van de aanvragen omgevingsvergunning is uitbesteed aan de Fryske Utfieringstsjinst Miljeu en Omjouwing (FUMO). Het beoordelen van de aannemelijkheid van de opgegeven bouwkosten is een onderdeel van de werkzaamheden behorend bij een aanvraag omgevingsvergunning. De FUMO zal de toetsing uitvoeren. Met deze beleidsregels heeft zij een bruikbaar toetsingsinstrument.

Historie

Tot nu toe kent de gemeente Terschelling geen bouwkostenbeleid. Daardoor ontbrak tot nu toe een instrument om op objectieve wijze te beoordelen of de door de aanvrager opgegeven bouwkosten reëel zijn en de juiste grondslag bieden voor de bepaling van de hoogte van de leges.

Juridische gevolgen/fatale termijnen/handhaving

In de Leges tarieventabel, Titel 2, “Dienstverlening vallend onder de fysieke leefomgeving/omgevingsvergunning” is een definitie opgenomen wat wordt verstaan onder de bouwkosten:

de aannemingssom, bedoeld in paragraaf 1, eerste lid, van de Uniforme Administratieve Voorwaarden voor de uitvoering van werken en van technische installatiewerken 2012 (UAV 2012; Stcrt. 2012, 1567), voor het uit te voeren werk, de omzetbelasting daarin niet begrepen, of voor zover deze ontbreekt een raming van de kosten die voortvloeien uit aangegane verplichtingen voor de fysieke realisatie (het bouwen) van de bouwwerken, de omzetbelasting daarin niet begrepen, en indien het bouwen geheel of gedeeltelijk door zelfwerkzaamheid geschiedt de prijs die aan een derde in het economisch verkeer zou moeten worden betaald voor het tot stand brengen van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, de omzetbelasting daarin niet begrepen;

De bouwkosten vormen de basis voor de leges die een aanvrager moet betalen voor de behandeling van zijn aanvraag omgevingsvergunning. Tot nu was er geen toetsingskader om het realiteitsgehalte van deze bouwkosten te toetsen. De FUMO heeft al langere tijd aangegeven dat beleidsregels hieromtrent onontbeerlijk zijn. Zonder beleidsregels kan er geen toets op de aannemelijkheid worden uitgevoerd.

De definitie van de bouwkosten is opgenomen in de NEN norm 2699:2013 en moet bestaan uit de volgende componenten:

- kosten van bouwkundige werken
- kosten van installaties (huisinstallaties, verlichting, verwarming, ventilatie, roltrappen, liften etc.)
- kosten van vaste inrichtingen en voorzieningen (zoals computervloeren, machinefundaties etc.)
- kosten van terrein (zoals verhardingen, afscheidingen, leidingen etc.)
- algemene uitvoeringskosten/diversen (zoals kosten die betrekking hebben op voorbereiding en begeleiding)

Tot bouwkosten wordt **niet** gerekend:

- grondkosten (verwervingskosten van het terrein, kosten voor infrastructurele voorzieningen en kosten voor het bouwrijp maken)
- inrichtingskosten (bedrijfsinstallaties en apparatuur, specifieke installaties zoals machines, stellingen, rekken, transportinstallaties en in het algemeen de kosten voor de bedrijfsuitvoering in het gebouw)
- honoraria van architecten en adviseurs
- kosten voor grondonderzoek
- verzekeringspremies
- omzetbelasting en andere heffingen.

De nu voorliggende beleidsregels zijn gemaakt in overleg met de FUMO. Zij geven aan dat deze beleidsregels praktisch uitvoerbaar zijn.

- Heffingsmaatstaf voor de bouwkosten

FUMO heeft voorgesteld om gebruik te maken van de normkosten zoals deze zijn opgenomen in het boek en/of digitale uitgifte “Basisbedragen gebouwen van het

Nederlands Bouwkosten Instituut (NBI)". FUMO maakt al gebruik van dit boekwerk voor hun werkzaamheden.

Het Nederlands Bouwkosten Instituut heeft een versie van de uitgave "Basisbedragen voor gebouwen voor gemeenten" gemaakt. Deze versie mag worden bekendgemaakt door middel van ter inzage legging en mag tevens op de website van de gemeente gepubliceerd worden. De bouwkosten worden op provincie niveau bepaald door het NBI. Hiermee kunnen we dus voldoen aan de wettelijke vereisten.

In de onderhavige regeling wordt geen rekening gehouden met de algemeen aangenomen "lokale stelregel" dat bouwen op de wadden 20% duurder is, waardoor wij wellicht zouden moeten overwegen om hiermee rekening te houden. Hiervoor is geen enkel bewijs gevonden, niet in het minst in de opgegeven bouwkosten bij aanvragen in de afgelopen jaren. Daarbij komt dat dit dan geen verlaging van de normbedragen zou betekenen, maar eerder een verhoging. De leges worden immers geheven over de aannemingsom en de bijkomende kosten (van vervoer) zijn nou eenmaal een onderdeel van de totale kosten die horen bij het bouwen op een eiland. Dat zou eigenlijk betekenen dat de opgegeven bouwkosten nooit lager kunnen zijn dan de basisbedragen, maar, zoals gezegd, dat blijkt niet uit de opgegeven bouwkosten in de aanvragen.

- Afmetingen bouwwerken

Ook de wijze waarop de kosten van een eenheidsprijs van het bouwwerk tot uitdrukking gebracht worden, zijn divers, zoals prijs per bruto kubieke meter of per bruto vierkante meter of bruto vloeroppervlak in vierkante meter.

Om tot een éénduidige wijze van meten te komen, heeft FUMO geadviseerd om aan te sluiten bij de uniforme wijze van meten zoals dat is opgenomen in de bestemmingsplannen die zijn vastgesteld voor de gemeente Terschelling. Daardoor wordt op gelijke wijze de afmeting van een pand voor meerdere doeleinden (bestemming, bouwkosten, BAG, WOZ) vastgesteld, wat de duidelijkheid en kenbaarheid naar de burger toe vergroot.

Belang voor toerisme/samenleving/economie

Deze beleidsregels geven een éénduidig instrument om de opgegeven bouwkosten te toetsen. Het is niet duidelijk of de huidig opgegeven bouwkosten ook de daadwerkelijke bouwkosten zijn, of dat deze worden opgemaakt ten behoeve van de hoogte van de leges.

Leges is een kostendekkende heffing. Momenteel zijn de leges voor omgevingsvergunningen echter niet kostendekkend. Indien men wil bouwen zal de aanvrager ook de daarvoor in rekening gebrachte leges moeten betalen en dient ieder ook het juiste bedrag te betalen. Nu worden de verschillen tussen de kosten voor de FUMO en de leges inkomsten, uit de algemene middelen van de gemeente betaald. Hiermee worden de kosten voor het bouwen van een individu afgewend op alle belastingbetalers die bijdragen aan de algemene middelen van de gemeente.

Met deze beleidsregels is er een juiste en zorgvuldige grondslag voor de legesheffing waarmee wordt voorkomen dat de gemeente inkomsten derft indien er sprake is van een niet reële opgave van de bouwkosten.

Financiële/personele/organisatorische gevolgen

Op basis van artikel 11 in de Legesverordening mag het College van Burgemeester en Wethouders nadere regels stellen met betrekking tot de heffing en invordering van de leges.

In dit geval zijn deze beleidsregels, ons inziens, meer dan “nadere regels” op de bestaande uitvoering van de verordening. Er worden “nieuwe” regels vastgesteld, zoals het altijd toetsen van de bouwkosten aan de basisbedragen en bij afwijkingen van meer dan 10% worden de basisbedragen berekening als grondslag voor de legesheffing genomen.

Mede gelet op de uitspraak van de Hoge Raad van 1-2-2019, waarin de Hoge Raad oordeelde dat bij de heffing van bouwleges de voorschriften voor het vaststellen van de bouwkosten behoren tot de essentialia van de belastingverordening, is het van belang om de nieuwe beleidsregels op te nemen in de verordening/tarieventabel.

Daarom is het niet alleen noodzakelijk dat deze regeling door het college wordt vastgesteld, maar ook dat er een wijziging in de Verordening Leges door de gemeenteraad wordt vastgesteld. Hierin wordt verwezen naar de nieuwe regeling en wordt afgesproken wanneer de regeling van kracht wordt. Voor een aanvrager moet immers duidelijk en transparant zijn dat er in een lopend belastingjaar aanvullende en (mogelijk) beperkende regels van kracht zijn geworden.

- Inhoud van de regeling

De basisbedragen zijn een weergave van de gemiddelde/normale bouwkosten. Een opgave van de bouwkosten kan hier in de regel iets van afwijken. In de beleidsregels is opgenomen dat de afwijking van de opgegeven bouwkosten ten opzichte van de normbedragen niet meer dan 10% mag zijn. Deze 10% grens is een algemeen gehanteerde grens bij meerdere gemeenten en wordt acceptabel geacht.

De controle van de bouwkosten is onderdeel van de controle de volledigheid van de aanvraag. Als bij deze controle blijkt dat de bouwkosten 10% of meer afwijken, wordt een nadere onderbouwing gevraagd. Deze nadere onderbouwing wordt getoetst door de FUMO.

Tevens is vastgelegd dat bij het ontbreken van bouwkosten of bij het niet tijdig aanleveren van een deugdelijke onderbouwing van de opgegeven kosten, de leges wordt berekend op basis van de normbedragen.

Indien de aanvrager het niet eens is met het vastgestelde legesbedrag, staat de reguliere weg van bezwaar tegen een belastingaanslag bij de Heffingsambtenaar open. Alsdan zal de aanvrager nog steeds een deugdelijke onderbouwing moeten overleggen. Deze onderbouwing zal de Heffingsambtenaar beoordelen in overleg met de FUMO.

Communicatie/interactiviteit

De concept normkostenregeling heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tevens is een brief verstuurd aan de lokale bouwbedrijven om hen te attenderen op de ter inzage ligging van deze regeling. Er zijn geen zienswijzen binnengekomen. De kostenregeling zal in werking treden nadat deze is bekendgemaakt.

De basisbedragen gebouwen van het Nederlands bouw instituut worden gepubliceerd en zijn beschikbaar op onze website.

Advies van de raadscommissie

N.v.t.

Ter inzage liggende stukken

1. Regeling voor het bepalen van bouwkosten ten behoeve van de leges van een aanvraag omgevingsvergunning (“normkostenregeling bouwleges gemeente Terschelling”)
2. Bepaling voor het meten van bouwwerken. Kopie van “wijze van meten” uit Hoofdstuk 2 van de vastgestelde bestemmingsplannen voor de gemeente Terschelling.
3. Basisbedragen Gebouwen Nederlands Bouwkosten Instituut. Juni 2019 paragraaf Friesland.

Datum behandeling in B&W + ondertekening

Terschelling, 24 september 2019

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Terschelling,

W.R.H. van Schoonhoven,
secretaris/directeur

J.B. Wassink,
burgemeester