

Wijziging "Legesverordening 2007"
tweede wijziging in verband met
legesinkomsten grote bouwprojecten.

Emmeloord, 26 juni 2007.

Aan de raad.

Voorgenomen besluit.

De tweede wijziging Legesverordening 2007 vaststellen waarbij de rechten voor bouwvergunningen worden gewijzigd en het invoeren van een gedifferentieerd tarief voor welstandleges.

Advies raadscommissie.

De commissie adviseert unaniem positief en stelt voor het voorstel als hamerstuk te beschouwen.

Aanleiding.

Er bestaan voornemens om een financieel omvangrijk bouwproject binnen deze gemeente te realiseren.

Gezien de omvang van het project zullen de legesinkomsten voor de gemeente aanzienlijk zijn.

De leges voor een bouwvergunning zijn geregeld in de gemeentelijke legesverordening. Het vaststellen en wijzigen van de legesverordening is een bevoegdheid van de gemeenteraad.

Probleemstelling.

Gezien de omvang van het project zullen de legesinkomsten voor de gemeente aanzienlijk zijn. De huidige legesverordening bepaalt dat voor projecten met bouwkosten van meer dan € 453.781,00 de leges € 5.604,19 bedragen vermeerderd met 0.585% van het bedrag boven de € 453.781,00.

Ter illustratie zijn in onderstaande tabel de verwachte legesinkomsten gebaseerd op de huidige verordening weergegeven.

Bouwkosten in €	Leges volgens legesverordening in €	leges welstand in € (0.3%)
50.000.000	295.449,57	150.000
100.000.000	587.949,57	300.000
350.000.000	2.050.449,57	1.050.000
500.000.000	2.927.949,57	1.500.000

De normale totale legesinkomsten uit bouwvergunningen zijn voor Noordoostpolder begroot op ca. € 650.000,00.

De vraag is of de leges op dit niveau mogen worden opgelegd. Artikel 229b Gemeentewet bepaalt met zoveel woorden dat de geraamde inkomsten over de diensten waarvoor leges worden opgelegd de daarmee gepaard gaande geraamde kosten niet mag overschrijden.

Overigens dient bij de bepaling van de bandbreedte (voor hoeveel % zijn de leges kostendekkend) gekeken te worden naar de totale kosten van dienstverlening en dus niet alleen naar het product bouwvergunningen c.q. het product bouw- en woningtoezicht.

Nu het voorzienbaar is dat gedurende 2007 een of meerdere aanvragen om bouwvergunning in behandeling worden genomen waarvan de bouwkosten enige honderden miljoenen Euro kunnen bedragen doet de vraag zich voor of er een voorziening dient te worden getroffen in de legesverordening. Indien namelijk op basis van de vigerende verordening de leges worden opgelegd zal derhalve bij een bouwsom van 500 miljoen euro ca. 4,5 maal de geraamde jaarkosten van de dienstverlening worden geïncasseerd. De geraamde inkomsten overschrijden dan ruimschoots de geraamde kosten van de dienstverlening.

Bij de bepaling van de bandbreedte (voor hoeveel % zijn de leges kostendekkend) dient gekeken te worden naar de totale kosten van dienstverlening en dus niet alleen naar het product bouwvergunningen c.q. Bouw- en woningtoezicht.

Voor het bepalen van de maximale som aan leges is het derhalve van belang de totale kosten van de dienstverlening in kaart te brengen en aan de hand van de begroting de mogelijkheden te beoordelen.

(Wettelijk) beleidskader.

In hoofdstuk 5 van de gemeentelijke legesverordening zijn de leges voor een bouwvergunning geregeld. Artikel 229b van de Gemeentewet is van belang omdat daarin is geregeld dat de geraamde baten van de leges maximaal kostendekkend mogen zijn.

Voor wat betreft de leges welstand zijn naast de legesverordening ook de met de adviseur voor de welstand Het Oversticht gemaakte afspraken over de tariefstructuur van belang.

Onderbouwing keuze voor het voorgenomen besluit.

In het kader van de probleemstelling is daarom onderzoek verricht om tot een verantwoorde oplossing te komen. Ondanks het feit dat het tarief van deze gemeente zeer laag is in verhouding tot andere gemeenten kan gesteld worden dat bij extreme bouwkosten onevenredig veel leges verschuldigd zijn; zowel op het gebied van leges bouwvergunningen als op het terrein van de daaraan gekoppelde leges voor welstand. Het is van belang dat een structurele oplossing wordt gezocht en niet een ad-hoc.

Beschrijving bestaande tariefstructuur leges bouwvergunningen

In de huidige verordening is een tariefstructuur gegeven waarbij de leges een percentage van de bouwkosten zijn. Voor reguliere bouwvergunningen worden hogere leges in rekening gebracht dan voor lichte bouwvergunningen.

De huidige tariefstructuur ziet er als volgt uit.

Bouwkosten van	Tot	leges
0	€ 113.446,00	1,625% met een minimum van € 81,25
€ 113.446,00	€ 453781,00	€ 1843,50 vermeerderd met 1,105% van het bedrag boven € 113.446,00
€ 453.781,00	oneindig	€ 5.604,19 vermeerderd met 0,585% van het bedrag boven € 453.781,00

Volgens de begroting 2007 zijn de kosten van Bouw- en Woningtoezicht (B8223, Bouwen en Wonen (p250) en welstand (p382) € 976.264,00. De baten (leges inkomsten) zijn € 830.802,00. Momenteel is op begrotingsbasis het product bouwen en wonen 75% kostendekkend; welstand 100%.

Mogelijkheden tot aanpassing

Formeel is er de optie om niets aan de legesverordening te doen; maar dit lijkt gezien het vorenstaande een niet risicoloze weg. Er zijn diverse mogelijkheden om het probleem op te lossen:

1. de legesverordening aan te passen door extra tariefschijven toe te voegen;
2. de legesverordening aan te passen door een maximaal aan leges verschuldigd bedrag op te nemen (legesplafond);
3. een combinatie van boven genoemde punten 1 en 2;
4. het college toepassing te laten geven aan de hardheidsclausule;

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd in bepaalde gevallen tegemoet te komen aan onbillijkheden die zich bij toepassing van de Legesverordening kunnen voordoen. Door toepassing van de hardheidsclausule kan een legesbedrag worden vastgesteld dat afwijkt van het volgens de Legesverordening berekende tarief. Omdat het hier een unieke en waarschijnlijk niet in de nabije toekomst vaker voorkomende problematiek betreft is sprake van een reële optie. Daarmee wordt echter geen structurele oplossing vastgesteld.

Beter is het dan ook om de verordening aan te passen zodat een *forse* overschrijding van de raming ten opzichte van de kosten wordt voorkomen.

Uitgangspunt is dat bij bouwwerken met een prijs van meer dan € 10 miljoen een ingrijpen in de tariefstructuur gerechtvaardigd is.

Vastgesteld is dat er slechts weinig bouwwerken in Noordoostpolder vallen onder de geschetste problematiek. Op korte termijn zijn er echter wel voorbeelden te bedenken waaruit blijkt dat de problematiek desondanks actueel is. Denk aan de brug van de N50 "Ramspol" en de nog te bouwen windmolens langs de dijk.

Door het kiezen voor een extra tariefschijf wordt de relatie met de hoogte van de bouwkosten gehouden.

Wij stellen u voor een extra schijf toe te voegen voor bouwwerken van meer dan € 10 miljoen met een tarief van 0,3%.

Leges welstand

De leges welstand zijn deels opgenomen voor de eigen kosten aan welstand en deels om de kosten van advisering door Het Oversticht te kunnen dekken.

Door Het Oversticht wordt gefactureerd volgens de navolgende tariefstructuur.

3 ‰	van het deel van de bouwkosten dat ligt tussen € 0 tot en met € 230.000	plus
0,5 ‰	van het deel van de bouwkosten dat ligt tussen € 230.000 tot en met € 455.000	plus
0,25 ‰	van het deel van de bouwkosten dat ligt tussen € 455.000 tot en met € 680.000	plus
0,125 ‰	van het deel van de bouwkosten dat de € 680.000 te boven gaat	

De gemeente heeft in haar verordening bepaald dat voor de kosten van welstand 0,3% van de bouwkosten aan leges verschuldigd is. Met het verschil tussen het tarief van 3 promille en de lagere tarieven van Het Oversticht worden de kosten gedekt van de gemeente die zijn gemoed met het welstandstoezicht.

Zoals eerder aangegeven resulteert het tarief van de gemeente bij een bouwsom van € 350.000.000,00 tot een legesbedrag van meer dan € 1.000.000,00. Echter de dienstverlening van Het Oversticht kost dan de gemeente ca. € 44.000,00.

Duidelijk is wel dat de gemeente bij een bouwsom van honderden miljoenen 'verdient' (het verschil tussen 3 promille en 0,125 promille) aan de leges welstand. Om dat te voorkomen kan ook het gemeentelijk legestartief aan een plafond worden verbonden. Dat plafond kan gelijk zijn aan het tarief van Het Oversticht.

Hoewel iedere grens arbitrair is kan ook hier een redelijke grens bij 10 miljoen euro bouwkosten liggen. Mocht het bouwwerk waarvoor vergunning wordt gevraagd duurder zijn dan € 10 miljoen dan daalt het tarief voor leges welstand naar 0,125 promille.

Financiën/Planning.

Aan het vaststellen van een legesplafond zijn in principe geen directe financiële consequenties verbonden. In de begroting is geen rekening gehouden met een aanzienlijk bedrag aan leges voor dit windmolenproject. Gelet op de jurisprudentie op dit vlak is het verstandig om een voorziening te treffen en daardoor een gang naar de rechter te voorkomen.

Communicatie.

De vaststelling van de wijziging van de tarieventabel in de legesverordening 2007 wordt bekend gemaakt overeenkomstig artikel 139 van de Gemeentewet. In de Noordoostpolder zal de vaststelling van de wijziging van de verordening worden gemeld.

Achterliggende documenten.

Niet aanwezig.

Het college van burgemeester en wethouders van Noordoostpolder,
de secretaris, de burgemeester,

Portefeuillehouder: A.H.T. van Meijel

Steller : O.W.M. Storms; 633379; o.storms@noordoostpolder.nl

de raad van de gemeente Noordoostpolder,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 26 juni 2007 no. 12494-1;

gelet op artikel 229, eerste lid, aanhef en onderdeel b, van de Gemeentewet;

B E S L U I T:

vast te stellen de

VERORDENING tot wijziging van de tarieventabel behorende bij de "Legesverordening 2007" (tweede wijziging).

Artikel 1

In Hoofdstuk 5 Bouwvergunningen van de tarieventabel, worden artikel 5.2.2 en 5.2.11 als volgt gewijzigd.

5.2.2 een aanvraag tot het verkrijgen van een reguliere bouwvergunning als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel p, van de Woningwet, indien de bouwkosten: minder of gelijk bedragen dan € 113.446,00: 16,25‰ van die bouwkosten met een minimum van € 81,25;

€ 113.446,00 bedragen of meer, doch minder of gelijk dan € 453.781,00:
€ 1.843,49 vermeerderd met 11,05‰ van het bedrag waarmee die bouwkosten € 113.446,00 te boven gaan;

€ 453.781,00 bedragen of meer, doch minder of gelijk dan € 10.000.000,00:
€ 5.604,19 vermeerderd met 5,85‰ van het bedrag waarmee die bouwkosten € 453.781,00 te boven gaan;

€ 10.000.000,00 of meer bedragen: € 61.449,57 vermeerderd met 3,0‰ van de bouwkosten boven € 10.000.000,00.

5.2.11 Voor het inwinnen van het benodigde advies van een daartoe aangewezen welstandscommissie worden de onder 5.2.1, onderscheidenlijk 5.2.2, 5.2.3, 5.2.4, 5.2.5 of 5.2.6 berekende rechten verhoogd,

indien de bouwkosten minder of gelijk dan € 10.000.000,00 bedragen, met 3,0‰ van de bouwkosten met een minimum van € 10,00;

indien de bouwkosten € 10.000.000,00 bedragen of meer, € 30.000,00 vermeerderd met 0,125‰ van de bouwkosten boven € 10.000.000,00.

