

Bijlage 3b

Legesverhoging Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

Probleemstelling en kader

De kostendekkendheid van de legestarieven zoals opgenomen in hoofdstuk 5 inzake de omgevingsvergunning/fysieke leefomgeving van de Legestabel 2018 bedraagt 46%. De legestarieven zijn lange tijd laag geweest om ook in tijden van economische crisis te stimuleren, dat zowel in woningen als in bedrijfspanden wordt geïnvesteerd.

Nu de interne kosten stijgen als gevolg van een toename in het aantal aanvragen en de economische crisis voorbij is, bestaat er aanleiding om de legestarieven te verhogen, temeer nu uit een vergelijkingsonderzoek is gebleken dat Zoetermeer relatief goedkoop is.

Dit voorstel ziet op een wijziging van de legestarieven inzake de omgevingsvergunning/fysieke leefomgeving (hoofdstuk 5 van de Legestabel).

Voorstel/keuzemogelijkheden/risico's

Legesvergelijking

Alvorens tot het nu voorliggende voorstel te komen is onderzoek gedaan bij andere, qua bewonersaantal, vergelijkbare gemeenten. Op basis van de legestabellen van deze gemeenten is een legesvergelijking gemaakt op grond van de bouwkosten voor een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. Hierbij moet worden gedacht aan het realiseren van een dakkapel of uitbouw, maar ook aan de bouw van één of meer woningen, kantoortransformaties, bedrijfsbebouwing et cetera. Omdat een groot deel van de legesopbrengsten door bouwactiviteiten onder de omgevingsvergunning worden gegenereerd, lag de focus naar de legeskosten bij andere gemeenten op deze post. Uit de hieronder opgenomen tabel volgt dat Zoetermeer in 2018 relatief goedkoop is ten opzichte van andere gemeenten. Tevens wordt inzichtelijk gemaakt wat het effect is van de verhoging van de tarieven met respectievelijk 2,5%, 2,75% en 3,5%.

	Haarlem	Maastricht	Delft	Den Haag	Dordrecht	Almere	Haarlemmer meer	Zoetermeer tarieven 2018	Zoetermeer tarieven 2019
<i>Bouwkosten</i>									
45.000,00	1.359,00	1.696,50	1.350,00	675,00	1.890,00	1.440,00	1.509,40	765,00	1.125,00
125.000,00	3.775,00	4.373,70	3.750,00	1.875,00	5.250,00	4.000,00	4.461,40	2.750,00	3.437,50
450.000,00	13.590,00	15.639,05	13.500,00	15.120,00	17.550,00	13.950,00	15.264,25	9.900,00	12.375,00
650.000,00	19.630,00	21.461,75	19.500,00	21.840,00	24.075,00	18.850,00	21.444,25	14.300,00	22.750,00
4.500.000,00	135.900,00	140.135,75	119.250,00	151.200,00	112.080,00	119.250,00	105.026,25	99.000,00	157.500,00
10.000.000,00	302.000,00	301.454,25	227.500,00	336.000,00	198.330,00	265.000,00	219.426,25	220.000,00	350.000,00

Opgemerkt wordt dat uit jurisprudentie volgt dat de rechtbank Amsterdam een percentage van 4,5% van de bouwsom voor een afzonderlijke activiteit nog steeds een bescheiden percentage vindt en dat dit percentage niet onredelijk is. Gelet hierop ligt het voorstel met als hoogste tarief van 3,5% ruim binnen de in de jurisprudentie aangegeven marge. Door het invoeren van een staffel (percentage te betalen legestartief neemt toe met hoogte van de bouwkosten) is de lastenverzwaring evenredig verdeeld. Zo blijft de bouw van een eigen woning nog steeds betaalbaar.

1.5.3 Bouwactiviteiten

1.5.3.1.1 Indien de aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een bouwactiviteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wabo, bedraagt het tarief voor het in behandeling nemen van de aanvraag, onverminderd het bepaalde in de andere onderdelen van dit hoofdstuk indien tevens sprake is van de in die onderdelen bedoelde activiteiten:

1.5.3.1.1.1 indien de bouwkosten minder dan € 3.000 bedragen € 250,00

1.5.3.1.1.2 indien de bouwkosten € 3.000 tot € 50.000 bedragen, 2,5% van de bouwkosten met een minimum tarief van € 250,00

1.5.3.1.1.3 indien de bouwkosten € 50.000 tot € 500.000 bedragen, 2,75% van de bouwkosten

1.5.3.1.1.4 indien de bouwkosten € 500.000 of meer bedragen, 3,5% van de bouwkosten met een maximum tarief van € 1.000.000,00

Overige wijzigingen

In dit voorstel worden naast de wijziging van leges voor bouwactiviteiten (verwijzing naar legesverordening: 1.5.3.1.1.1 tot en met 1.5.3.1.1.4) ook de volgende wijzigingen gepresenteerd.

1.5.2 Het tarief voor het vooroverleg wordt van €163,32 naar € 600 verhoogd. Dit is nog steeds geen reëel tarief in relatie tot de ingezette capaciteit, maar is wel reëler dan het huidige tarief. Vergeleken met andere gemeenten is het tarief nog steeds aan de lage kant. Tevens is in 1.5.4 een regeling tot vermindering van de leges opgenomen. Zie hierna onder 1.5.4.

1.5.3.2 Aanlegactiviteiten, 1.5.3.7.1.1 Sloopactiviteiten, 1.5.3.7.1.2 Gemeentelijk of Rijksmonument
Het tarief wordt verhoogd van € 261 naar € 300. Deze verhoging staat meer in verhouding tot de inzet aan uren.

1.5.3.3 Planologisch strijdig gebruik (al dan niet in combinatie met bouwactiviteiten als bedoeld in artikel 2.1, 1e lid, onder a Wabo). In aansluiting op de invoering van een staffel voor de activiteit bouwen onder 1.5.3.1 wordt ook een staffel ingevoerd voor de afwijkingsprocedure. Ook hier is een groter bouwplan duurder en meer kostendekkend dan een kleiner bouwplan.

1.5.3.3.5 komt in het geheel te vervallen, omdat dit juridisch onjuist is. Er is geen sprake van een tijdelijke afwijking.

1.5.3.7.1.2.1 betreft het opleggen van een tarief van € 250 indien aan de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed advies moet worden gevraagd ten aanzien van een voorgenomen ontwikkeling aan een rijksmonument.

1.5.3.8 Het aanleggen of veranderen van een weg

Het tarief wordt verhoogd van € 33,48 naar € 150. Het nieuwe bedrag staat meer in verhouding tot de inzet aan uren mede gelet op het feit dat voor iedere situatie maatwerk moet worden geleverd. Tevens is voor iedere aanvraag advies nodig van meerdere disciplines.

1.5.3.9 Deze wijziging ziet op de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit kap. Ook hier wordt voorgesteld om over te gaan tot een verhoging van de het tarief, maar daarnaast ook een staffel in te voeren. Ten aanzien van het huidige tarief van € 36,20 wordt opgemerkt dat sprake is van een kostendekkendheid van 2%. In de nieuwe situatie loopt de kostendekkendheid op van 6% tot 19%. Gelet op de inzet aan uren en het gegeven dat per boom een inhoudelijk advies moet worden gegeven, is dit nog steeds een acceptabel tarief. Tevens volgt uit een vergelijking van legestabellen dat meerder gemeenten kiezen voor een staffel, waaronder de gemeente Amsterdam.

Toegevoegd wordt artikel 1.5.3.9.6 waarin een tarief van € 250 is opgenomen voor die gevallen dat de externe bomcommissie een advies uitbrengt. Tot op heden was dit niet geregeld in de Tarieventabel, terwijl wel kosten verbonden zijn aan de werkzaamheden van de bomcommissie.

1.5.4 De legestabel kent de mogelijkheid voor vermindering van de kosten van vooroverleg. In het vooroverleg wordt in beginsel altijd onderzoek gedaan naar de haalbaarheid van een initiatief op grond van de Welstandsnota en wordt advies gevraagd aan de Stadsbouwmeester. Indien vervolgens een formele aanvraag wordt ingediend, moet de aanvraag op grond van de wet wederom aan de Stadsbouwmeester worden voorgelegd. Het is redelijk om de kosten van de Stadsbouwmeester financieel af te dekken. Derhalve wordt een minimumbedrag van € 250 dat verschuldigd is en blijft opgenomen in de tabel.

1.5.5 Onder 1.5.5 is de teruggaveregeling opgenomen in de Tarieventabel. Deze heeft op basis van de jurisprudentie en op basis van het feit dat de aangevraagde dienst is verleend aangepast te worden.

1.5.5.1a ziet op de teruggave indien een aanvraag niet-ontvankelijk is. Dit was 65% maar moet 100% worden, nu volgens de jurisprudentie in deze fase nog geen feitelijke werkzaamheden zijn verricht die doorbelast mogen worden. Dit geldt ook voor 1.5.5.5.

1.5.5.1b ziet op een minimale wijziging van 45% naar 50% waarbij minimaal €175 verschuldigd blijft.

1.5.5.2 ziet op een teruggave van 100% met een minimumbedrag dat verschuldigd blijft van € 84,53. Nu in deze fase van het proces al wel feitelijke werkzaamheden zijn verricht en inzet van capaciteit heeft plaatsgevonden is het redelijk om het bedrag van 100% naar 50% teruggave te wijzigen, waarbij het bedrag van € 84,53 minimaal verschuldigd is.

1.5.5.3 zag op de teruggave van een reeds verleende omgevingsvergunning voor een bouw-, aanleg of sloopactiviteit. Het voorstel ziet om deze teruggaveregeling aan te passen. Met de verlening van de omgevingsvergunning is de aangevraagde dienst verleend en afgerond. De teruggave heeft alleen betrekking op de inzet van de bouwinspecteur ter controle op de uitvoering van de vergunning. Voor de

verlening van de vergunning heeft een volledige inzet van capaciteit plaatsgevonden. Nu binnen de genoemde termijn van 35 weken de werkzaamheden normaliter al uitgevoerd zouden kunnen zijn en de inzet van capaciteit op basis van verleende vergunningen wordt berekend, is een bijstelling van de termijn van 35 weken naar 12 weken redelijk. Tevens wordt voor het minimaal verschuldigde bedrag aangesloten bij 1.5.3.1.1.1

In 1.5.5.4 tot en met 1.5.5.4.2 is een teruggaveregeling opgenomen voor geweigerde omgevingsvergunningen voor bouw-, aanleg- of sloopactiviteiten. Voorgesteld wordt om deze teruggaveregeling te laten vervallen, nu de feitelijke dienst die is aangevraagd, het in behandeling nemen van de aanvraag omgevingsvergunning, is verleend. Het feit dat dit niet tot een positief resultaat heeft geleid is maakt dit niet anders. In de praktijk kosten weigeringsbesluiten in verhouding meer inzet van capaciteit, omdat zorgvuldig wordt onderzocht of het besluit niet alsnog verleend kan worden. De formulering van de legestabel brengt met zich mee dat de tarieven in rekening worden gebracht voor het in behandeling nemen van een aanvraag omgevingsvergunning (zie 1.5.3 van de tarieventabel Zoetermeer 2018)

In 1.5.7 is het tarief voor het vaststellen van een hogere waarde ingevolge de Wet geluidhinder in de huidige tarieventabel vastgesteld op € 1.075,25. Voorgesteld wordt om dit bedrag te verhogen naar € 1.585 hetgeen de feitelijke ambtelijke inzet meer dekt dan het tot nu toe geldende tarief.

In 1.5.9, 1.5.10 en 1.5.11 worden drie nieuwe tarieven geïntroduceerd voor diensten die in de dagelijkse praktijk worden verleend, inzet aan capaciteit kosten, maar niet zijn opgenomen in de tarieventabel.

1.5.9 Dit betreft het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het plaatsen van voorwerpen op of aan de weg. Hierbij kan gedacht worden aan grote trotterborden (reclameborden) die bouwkundig van aard zijn. Het tarief bedraagt € 150

1.5.10 Dit betreft het maken of veranderen van een uitweg (inrit). Het voorgestelde tarief bedraagt € 150.

1.5.11 Dit betreft een ontheffing van bouw- en slooplawaai op basis van artikel 8.3 van het Bouwbesluit. Gemiddeld is men 15 uur kwijt aan de afhandeling van deze ontheffing. Het voorgestelde tarief bedraagt € 300.

Financiën

De begroting van de legesinkomsten omgevingsvergunningen 2018 is € 1,4 miljoen. In 2019 en verder zullen de verwachte reële inkomsten (naar verwachting) minimaal € 2,0 miljoen per jaar bedragen. Een structurele meeropbrengst van € 0,6 miljoen. De aantrekkende economie en de uitvoering van de ambities van Zoetermeer (Schaalsprong, ontwikkelen Entreegebied en Dutch Innovation Park) zullen naar verwachting nog meer opbrengsten realiseren, maar ook meer capaciteit in de afhandeling van de aanvragen vragen. De berekeningen hierop zullen nog moeten plaatsvinden, zodra concreet is welke aanvragen er wanneer zullen worden ingediend. Hierover zal de raad jaarlijks via de gebruikelijke route worden geïnformeerd.

De tariefsverhoging levert een extra structurele opbrengst op van ruim € 1,2 miljoen, voornamelijk veroorzaakt door de aanpassing van twee tarieven. In totaliteit betekent dit dat de verwachte reële inkomsten ruim € 3,2 miljoen per jaar bedragen. Dit betekent dat de begroting naar boven bijgesteld kan worden met € 1,825 miljoen.

De wijziging van het tarief van kapvergunningen levert minimaal € 10.000 extra op. Daartegenover stijgen de uitgaven met € 9.000. Bij 90 procent van de vergunningen is gemeente Zoetermeer de aanvrager. In het kader van transparantie is het van belang dat de gemeente als aanvrager ook een reëel tarief betaalt voor de geleverde dienst.

In het voorliggende voorstel is ook een tariefsverhoging opgenomen voor het vooroverleg en is een voorstel opgenomen dat een minimaal bedrag van € 250 verschuldigd blijft indien binnen 16 weken na de ontvangst van de reactie op het vooroverleg, een formele aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend. Door een minimaal bedrag in rekening te brengen, worden de kosten voor de inzet van de stadsbouwmeester gedekt, hetgeen in de huidige tabel (2018) niet het geval is.