

Nr. RV18.0040 (2018)

Beantwoording van de schriftelijke vragen, gesteld door de fractie VVD betreffende Raadsvragen over het mislopen van legesgelden door onjuiste bepaling van de geraamde bouwkosten in vergunningaanvraag

Aan de fractie VVD
i.a.a. de leden van de Gemeenteraad

Op 27 juni 2018 heeft u onder verwijzing naar artikel 39 van het reglement van orde voor de vergaderingen van de raad, de navolgende vragen gesteld over Raadsvragen over het mislopen van legesgelden door onjuiste bepaling van de geraamde bouwkosten in vergunningaanvraag:

Voor het aanvragen/verlenen van een omgevingsvergunning moeten leges worden betaald. De grondslag voor de legesheffing zijn de bouwkosten. Het tarief voor de leges van een omgevingsvergunning is: 2,07% van de bouwkosten (o.g.v. de Tarieventabel, een bijlage bij de Legesverordening). In de legesverordening 2017 is de volgende definitie voor de bouwkosten opgenomen:

“de aannemingssom exclusief omzetbelasting (...) voor het uit te voeren werk, of voor zover deze ontbreekt een raming van de bouwkosten, exclusief omzetbelasting, bedoeld in het normblad NEN 2631, uitgave 1979, of zoals dit normblad laatstelijk is vervangen of gewijzigd.”

De aanvrager van een vergunning dient dus een raming van de te verwachte bouwkosten op te geven. Het college dient te controleren of deze raming aannemelijk is, omdat anders de aanvrager te weinig leges betaalt. Wij hebben geconstateerd dat het college onlangs bij het verlenen van een omgevingsvergunning (voor het vervangen en isoleren van daken van woningen in De Schooten, kenmerk AU17.10289) waarschijnlijk veel te weinig leges in rekening heeft gebracht. Als raming van de bouwkosten was € 1 miljoen opgegeven, terwijl het er nu op lijkt (o.a. op basis van informatie uit nieuwe soortgelijke vergunningen, bijv. met kenmerk AU18.05253) dat dit ongeveer € 6 miljoen zou moeten zijn. Voor de bedoelde vergunning werd dan ook in plaats van ongeveer € 120.000 ‘slechts’ een bedrag van € 20.700 aan leges in rekening gebracht. De gemeentelijke schatkist is zo ruim € 100.000 misgelopen. Het schijnt dat onduidelijkheid over de zogenaamde “vergunningvrije onderdelen” hier (mede) debet aan is geweest. Dit baart ons zorgen. Als dit vaker gebeurt, dan wordt door de gemeente ten onrechte (met name bij grote bouwprojecten) tonnen aan legesgelden te weinig in rekening gebracht. Vanwege de hoogte van het bedrag aan gemiste legesgelden, wil de fractie VVD Den Helder graag opheldering van het college. Wij hebben daarom de volgende vragen, het antwoord vindt u onder de vraag:

- 1. Hoe verklaart het college dat het bij de bewuste omgevingsvergunning de raming van de bouwkosten van € 1.000.000 aannemelijk heeft geacht, terwijl die bouwkosten kennelijk in feite maar liefst het zesvoudige bedragen? Hoe verklaart het college (anders) dit grote verschil?**

In het kader van een aanvraag omgevingsvergunning wordt beoordeeld of de hoogte van de opgegeven bouwkosten aannemelijk is. Volgens het Protocol opleggen bouwleges (hierna protocol) worden de opgegeven bouwkosten in het aanvraagformulier gecontroleerd, en wel op de volgende wijze:

- a. Op basis van een open begroting waaruit blijkt de aannemingssom (conform UAV 2012) danwel raming van de bouwkosten conform NEN;
- b. indien a niet aanwezig, op basis van actuele lijst met kengetallen/ervaringscijfers van voorgaande aanvragen zoals optrekken achtergevel, dakkapellen (bouwwerken die niet goed of niet vergelijkbaar in taxatieboekjes staan).
- c. Indien a en b niet aanwezig, op basis van de kengetallen/normen zoals deze zijn opgenomen in de taxatieboekjes die wij jaarlijks krijgen (Bim Media, Vastgoedmarkt)

Zoals door u hiervoor al aangegeven dient bij de vaststelling van de leges te worden uitgegaan van “de aannemingssom exclusief omzetbelasting, bedoeld in paragraaf 1, eerste lid, van de Uniforme

Administratieve Voorwaarden voor de uitvoering van werken en technische installatiewerken 2012 (UAV 2012), voor het uit te voeren werk, of voor zover deze ontbreekt een raming van de bouwkosten, exclusief omzetbelasting, bedoeld in het normblad NEN 2631, uitgave 1979, of zoals dit normblad laatstelijk is vervangen of gewijzigd” met betrekking tot de vergunningplichtige werkzaamheden.

In casu is de hoogte van de bouwkosten bij de aanvraag van de Woningstichting aannemelijk geacht. De bouwkosten worden dan niet tot op de cent nagerekend. Ook omdat het deels vergunningsvrij is en daarmee lastig in te schatten. Indien er twijfel bestaat over de hoogte van de opgegeven bouwkosten dan worden via de stappen van het protocol de bouwkosten nagerekend. In casu zijn inmiddels diverse offertes aangeleverd, zodat er een verrekening kan plaatsvinden met betrekking tot de leges..

2. Is het college het met ons eens dat als een raming van de bouwkosten ten onrechte aannemelijk wordt geacht, de gemeentelijke schatkist (met name bij grote omvangrijke projecten) legesgelden misloopt? Om dit te voorkomen: Hoe bepaalt het college (met name bij de grotere projecten) of een opgave van geraamde bouwkosten door de aanvrager plausibel en aannemelijk is?

Indien een raming niet overeenkomt met de werkelijke grondslag voor de legesheffing en deze wordt aannemelijk geacht dan kunnen de leges zowel te hoog als te laag worden vastgesteld. Het uitgangspunt voor het college is dat de leges correct worden vastgesteld. Iedere afwijking hiervan, behoudens het vastgestelde afwijkingpercentage in het protocol (zie beantwoording vraag 3) wordt onwenselijk geacht. De vaststelling van de leges gebeurt volgens het protocol. Mocht een opgegeven raming tot twijfel met betrekking tot de juistheid hiervan aanleiding geven dan wordt deze gecontroleerd op grond van de actuele lijst genoemd onder b en eventueel de kengetallen genoemd onder c van het protocol.

3. In hoeverre is het mogelijk om achteraf te controleren of de oorspronkelijke inschatting van de bouwkosten inderdaad juist is geweest? En in hoeverre wordt dit door het college (met name bij de grotere bouwprojecten met hoge legesgelden) gedaan?

Uiteraard is het mogelijk om achteraf te controleren of de oorspronkelijke inschatting van de bouwkosten inderdaad juist is geweest. In dit verband verwijst het college naar de volgende overwegingen met betrekking tot de controle van de bouwkosten in het protocol:

“Tussen opgegeven bouwkosten en vast te stellen bouwkosten zit doorgaans een verschil (alleen aan de orde bij scenario b en c). Indien dit verschil binnen een vooraf afgesproken marge blijft, wordt dit geacht ondergeschikt te zijn en is het akkoord. Achtergrond is hierbij dat het gebruiken van kengetallen impliceert dat er afwijkingen zijn omdat een kengetal een gewogen gemiddelde is.

Daarnaast kan het verschillen omdat de kosten van materialen en mensen fluctueren (binnen een jaar tijd zelfs) en er dus geen harde grens valt te trekken. Door een afwijking-% te hanteren (welke is gebaseerd op ervaringscijfers van de afgelopen jaren) wordt hier aan tegemoet gekomen om de vaststelling bouwkosten praktisch maar ook verdedigbaar te houden zonder veel juridische procedures te moeten voeren om een verschil van € 500,00 aan bouwkosten.

Deze afwijkingmarge is afhankelijk van de vastgestelde bouwkosten:

** € 5.800 tot € 25.000 is dit 20% (i.c. maximaal ca € 85 leges verschil)*

** € 25.000 - is dit 10%*

Indien de opgegeven bouwkosten lager dan € 5.800,- zijn dan wordt slechts een marginale toets gedaan omtrent bouwkosten. Reden is dat er een minimumbedrag aan bouwleges wordt gehanteerd van € 120,50 (in 2015) wat neer komt op vastgestelde bouwkosten van € 5.850,- (2,06% van de bouwkosten). Bij lager opgegeven bouwkosten wordt minimaal gekeken of de opgegeven bouwkosten overeenkomen met hetgeen waarvoor vergunning wordt gevraagd. Afwijking hierop heeft namelijk geen effect op de oplegging van de bouwleges nu deze onder het minimumbedrag blijven.

Indien er sprake is van een verschil tussen opgegeven en door gemeente in concept vastgestelde bouwkosten (10,1% of meer bijvoorbeeld), dan wordt de aanvrager hier schriftelijk (kan e-mail zijn) op gewezen en krijgt (binnen een gegeven termijn) de gelegenheid aan te tonen dat de concept vastgestelde bouwkosten onjuist zijn. Bij geen (tijdige) reactie worden de concept bouwkosten vastgesteld. Is er wel een reactie, dan wordt deze meegenomen in de vaststelling indien op basis van objectieve informatie (getekende offerte bijvoorbeeld) blijkt dat de bouwkosten lager zouden moeten uitvallen. Daarmee zou evt scenario A aan de orde kunnen zijn voor de vaststelling namelijk.”

Het college is van oordeel dat een standaard controle achteraf bij deze werkwijze niet noodzakelijk is. De verwachting is dat eventuele afwijkingen de marge van 10% niet te boven zullen gaan. In die gevallen wordt er immers volgens de laatste stap hierboven een offerte opgevraagd om de aanneemsom te controleren. Dit gebeurt geregeld.

- 4. Gelet op het enorme verschil in geraamde bouwkosten in dit betreffende geval: In hoeverre kan het college garanderen dat de gemeente in het verleden niet vaker (met name bij dergelijke omvangrijkere bouwprojecten met hoge legesbedragen), ten gevolge van een significant onjuiste opgave van geraamde bouwkosten, legesgelden is misgelopen? In hoeverre is het college bereid te onderzoeken of dit bij eerdere vergunningverleningen al dan niet het geval is geweest?**

Het college is van oordeel dat het risico dat de gemeente legesgelden heeft misgelopen bij een significant onjuiste opgave van de geraamde bouwkosten is te verwaarlozen, omdat de werkwijze volgens het protocol er dan toe zou leiden dat het verschil tussen de opgegeven bouwkosten en de door de gemeente in concept vastgestelde bouwkosten in die gevallen hoger is dan 10% en er conform het protocol wordt gevraagd om objectieve informatie (offerte) op grond waarvan de bouwkosten zijn opgegeven.

Daarnaast vindt er jaarlijks een interne controle plaats op grond van het vastgestelde interne controleplan. Deze interne controles vinden plaats ten behoeve van de accountantscontrole. Op basis van de uitgevoerde interne controle wordt getoetst of conform de Legesverordening 2017 is gehandeld. Uit deze controles zijn geen onregelmatigheden met betrekking tot de leges vaststelling geconstateerd.

- 5. Is het mogelijk om achteraf alsnog (extra) leges in rekening te brengen, indien blijkt dat de raming van de bouwkosten gebaseerd is geweest op een significant onjuiste inschatting? Zo nee, waarom niet? Zo ja, doet het college dit ook?**

Indien het college de legesbeschikking vaststelt op grond van een onjuiste opgave van de bouwkosten dan heeft het college de bevoegdheid om de legesbeschikking op grond van de juiste informatie te herzien. Indien het college vaststelt dat de legesbeschikking onjuist is geweest en er is aanleiding om tot correctie over te gaan dan zal van deze bevoegdheid gebruik worden gemaakt.

- 6. Wat gaat het college doen om te voorkomen dat de gemeente in de toekomst nog een keer op grond van een dergelijke significant onjuiste opgave van geraamde bouwkosten in een vergunningaanvraag legesgelden misloopt?**

Zoals hiervoor bij de beantwoording van vraag 4 door het college is aangegeven is het risico dat de gemeente legesgelden heeft misgelopen bij een significant onjuiste opgave van de geraamde bouwkosten te verwaarlozen, omdat de werkwijze volgens het protocol er dan toe zou leiden dat het verschil tussen de opgegeven bouwkosten en de door de gemeente in concept vastgestelde bouwkosten in die gevallen hoger is dan 10% en er conform het protocol wordt gevraagd om objectieve informatie (offerte) op grond waarvan de bouwkosten zijn opgegeven. Het college acht om deze reden een wijziging van het protocol dan ook niet noodzakelijk.

- 7. Kan het college deze vragen beantwoorden vóór het zomerreces van de raad? Zo nee, waarom niet?**

Ja, dat kan.

Wij vertrouwen erop u met vorenstaande voldoende te hebben geïnformeerd.

Den Helder, 17 juli 2018

Burgemeester en Wethouders van Den Helder,

burgemeester
Koen Schuiling

secretaris
Robert Reus