

Oplegvel Collegebesluit

Portefeuille E. Cassee
Auteur AF van Heusden
Telefoon 0235113770 E-mail: a.v.heusden@haarlem.nl
VVH/OV Reg.nr. 2012/82623
Te kopiëren: A (beantwoordingsbrief)
B & W-vergadering van 13 maart 2012

Onderwerp

Beantwoording motie “Bouwkosten zijn meer dan het bestek alleen”

DOEL: Besluiten

In de raadsvergadering van 1 december 2011 hebben de fracties van SP Haarlem, Actiepartij, CDA Haarlem en Haarlem Plus een motie ingediend onder de titel “Bouwkosten zijn meer dan het bestek alleen”.

De formulering van de motie luidt als volgt:

Het college wordt opgedragen mede de mogelijkheid te onderzoeken om bij de bouwvraag de bouwleges eerst voorlopig vast te stellen en pas na volledige realisering van de bouw de bouwleges definitief vast te stellen en het college wordt opgedragen om de voor- en nadelen van dit systeem aan de raad te rapporteren in of bij het voorstel van de kadernota 2012.

Het college besluit de motie te beantwoorden met bijgevoegde brief.

B&W

1. Het college stemt in met de beantwoording van de motie “Bouwkosten zijn meer dan het bestek alleen”.
2. Het besluit heeft geen financiële consequenties.
3. De brief wordt daags na besluitvorming verzonden naar de vragenstellers en op de lijst ingekomen stukken gezet van de raadsvergadering waarin de kadernota 2012 wordt behandeld.

Retouradres Postbus 511, 2003PB Haarlem

SP Haarlem
Actiepartij
CDA Haarlem
Haarlem Plus

Datum 13 maart 2012
Ons kenmerk VVH/2012/82623
Contactpersoon A.F. van Heusden
Doorkiesnummer 023-0235113770
E-mail a.v.heusden@haarlem.nl
Onderwerp Beantwoording motie “Bouwkosten zijn meer dan het bestek alleen”

Geachte raadsleden,

Op 1 december 2011 heeft u een motie ingediend onder de naam “Bouwkosten zijn meer dan het bestek alleen.” Hierbij doen wij u onze reactie op deze motie toekomen.

Motie

De motie luidt als volgt:

Het college wordt opgedragen

- *mede de mogelijkheid te onderzoeken bij de bouwaanvraag de bouwleges eerst voorlopig vast te stellen en pas na volledige realisering van de bouw de bouwleges definitief vast te stellen;*
- *de voor- en nadelen van dit systeem aan de raad te rapporteren in of bij het voorstel voor de kadernota 2012.*

Het bepalen van de hoogte van de bouwkosten

In onze beantwoording zullen wij het begrip “bouwleges” hanteren, alhoewel deze term formeel-juridisch niet helemaal juist is.

De hoogte van de bouwleges wordt bepaald aan de hand van de bouwkosten. De bouw- en materiaalkosten moeten daarbij overeenkomstig de normale marktwaarde moeten worden opgevoerd, ook als de aanvrager deze kosten niet volledig zal maken. De hoogte van de leges dient immers de kosten in verband met de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen tot uitdrukking te brengen. Deze kosten van vergunningverlening zijn uiteraard niet afhankelijk van de vraag of de aanvrager de volledige bouw- en materiaalkosten zelf betaalt, of dat hij goedkoper uit is omdat hij een deel van de werkzaamheden bijvoorbeeld zelf uitvoert.

In de verordening is daarom opgenomen dat de bouwkosten worden bepaald aan de hand van de aannemingsom inclusief omzetbelasting, bedoeld in paragraaf 1,

eerste lid, van de Uniforme Administratieve Voorwaarden voor de uitvoering van werken 1989 (UAV 1989), voor het uit te voeren werk, of voor zover deze ontbreekt een raming van de bouwkosten, inclusief omzetbelasting, bedoeld in het normblad NEN 2631, uitgave 1979, of zoals dit normblad laatstelijk is vervangen of gewijzigd. Indien het bouwen geheel of gedeeltelijk door zelfwerkzaamheid geschiedt wordt in deze titel onder bouwkosten verstaan: 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. Daarbij geldt dat de bouwkosten moeten worden bepaald overeenkomstig de landelijk geldende UAV.

Controle van de hoogte van de bouwkosten

De opgegeven hoogte van de bouwkosten worden ambtelijk gecontroleerd aan de hand van kengetallen. Deze kengetallen komen uit de UAV 1989 en de basisbedragen gebouwen 2011 van het Nederlands Bouw Calculatie Instituut. Als de opgegeven bouwkosten lager zijn dan de ambtelijk berekende bouwkosten, wordt de aanvrager in de gelegenheid gesteld deze aan te passen. Als de aanvrager dat niet wil, worden de ambtelijk berekende bouwkosten vastgesteld en opgelegd. Deze ambtelijk vastgestelde bouwkosten dienen vervolgens als basis voor de berekening van de bouwleges.

Als er gerede twijfel bestaat over de hoogte van de opgegeven bouwkosten, bijvoorbeeld bij grote en/of complexe aanvragen en de aanvrager niet genegen is de bouwsom aan te passen, bestaat de mogelijkheid om een externe bouwkostendeskundige in te schalen. Indien blijkt dat de opgegeven bouwkosten lager zijn dan de bouwkosten die door de externe deskundige worden berekend, wordt het percentage van de berekening van de leges met 1 % verhoogd. Hiermee worden de kosten voor de inhuur van de deskundige gedekt.

Verskil tussen bouwkosten en bouwleges

Daarbij is overigens wel van belang om te realiseren dat er verschil bestaat tussen de bouwkosten die van belang zijn voor de bepaling van de hoogte van de leges, en de bouwleges die iemand daadwerkelijk betaalt als hij de werkzaamheden volledig door een aannemer laat uitvoeren. Deze laatste bouwleges zullen altijd hoger uitvallen.

Kosten die de aanvrager wel betaalt, maar waarover geen leges wordt geheven, zijn bijvoorbeeld de kosten van grondverwerving en bouwrijp maken, de inrichtingskosten (zoals het plaatsen van een keuken of het aanleggen van een siervloer), kosten van adviseurs, verzekeringskosten en sommige belastingen.

Omdat een vergunninghouder uiteindelijk dus meer betaalt aan bouwkosten dan hij heeft opgegeven en dit door de gemeente wordt geaccepteerd, kan de indruk ontstaan dat de bouwkosten “altijd te laag op het aanvraagformulier” worden ingeschat en dat de gemeente hier ten onrechte genoeg meeneemt. Dit beeld is begrijpelijk, maar niet geheel terecht. Waarbij wij natuurlijk niet ontkennen dat het voorkomt dat de bouwkosten bewust te laag worden ingeschat, maar zoals vermeld vindt daar wel een controle op plaats.

Het vaststellen van de leges

De hoogte van de leges wordt definitief vastgesteld op het moment dat de beslissing over de aanvraag om omgevingsvergunning wordt genomen. Op dat moment begint ook de termijn van zes weken waarbinnen bezwaar en/beroep kan worden ingediend. Na afloop van deze zes weken is de hoogte van bouwleges in beginsel definitief en daarmee onherroepelijk geworden.

Mogelijkheden tot navordering

Het Nederlands bestuursrecht gaat ervan uit dat er op enig moment rechtszekerheid moet ontstaan over de status van een besluit. Daaronder vallen ook besluiten omtrent leges. Als er geen bezwaar of beroep is ingesteld tegen een besluit, mag men er dan ook vanuit gaan dat het besluit definitief is geworden en dat men niet in een later stadium met een aanpassing van het besluit kan worden geconfronteerd. Wel voorziet de belastingwetgeving in de mogelijkheid van navorderingsaanslagen. In de wetgeving is opgenomen wanneer een dergelijke navorderingsaanslag mag worden opgelegd.

Het tijdstip van heffing en navordering

In de regelgeving zijn termijnen opgenomen, waarbinnen de leges moeten zijn vastgesteld en waarbinnen tot navordering kan worden overgegaan. Als deze termijnen zijn verstreken, kan geen leges meer worden geheven, c.q. geen navorderingsaanslag meer worden opgelegd.

Reactie op de motie

Wij begrijpen de beweegredenen voor de motie, maar zoals uit het bovenstaande blijkt, past de uitvoering hiervan naar ons oordeel niet binnen het wettelijk belastingstelsel. Daarbij moet worden bedacht dat er soms een lange tijd kan verstrijken tussen het verlenen van een vergunning en de uitvoering daarvan en dat er ook geen plicht bestaat om van een verleende vergunning gebruik te maken. Van sommige vergunningen wordt uiteindelijk helemaal geen gebruik gemaakt. Er kan dus langdurig onzekerheid ontstaan over de definitieve hoogte van de leges, hetgeen niet de bedoeling van de wetgever is geweest.

Daar komt bij dat het wettelijk is toegestaan om een omgevingsvergunning over te dragen aan een ander. Het is zeer de vraag of de nieuwe vergunninghouder kan worden aangemerkt als belastingplichtige. Naar ons voorlopig oordeel is dat niet het geval. In dat geval dient de “oude” vergunninghouder alsnog voor de extra leges te worden aangeslagen, terwijl hij de werkzaamheden niet heeft uitgevoerd. Het spreekt voor zich dat zich hier alle mogelijke complicaties kunnen gaan voordoen, die invordering feitelijk onmogelijk of tot een zeer kostbare zaak maken.

Verder wordt de hoogte van de bouwkosten al ambtelijk gecontroleerd en waar nodig ambtelijk bijgesteld. Natuurlijk komt het daarbij voor dat de bouwkosten nog steeds te laag worden vastgesteld. De vraag is echter in hoeverre een nacalculatie dit kan verhelpen. Wij kunnen de vergunninghouder niet verplichten om alle rekeningen te overleggen. Bovendien gebeurt het regelmatig dat een vergunninghouder een deel van de werkzaamheden zelf uitvoert, bouwmaterialen koopt bij een bouwmarkt en daar geen bonnetjes van bewaart enzovoort. Al deze

kosten moeten wel bij de nacalculatie worden meegenomen. Ook bij de nacalculatie zal het er uiteindelijk dus toch op neerkomen dat de bouwkosten worden berekend aan de hand van kengetallen, waardoor wij verwachten dat er uiteindelijk geen, dan wel zeer beperkte verschillen zullen optreden tussen de vastgestelde leges en de herberekende leges.

Daarnaast moet de hoogte van de bouwkosten worden berekend naar het prijspeil van het moment waarop de omgevingsvergunning is berekend. Voor een vergunning die is verleend voor een uitbouw in het jaar x, mag het voor de hoogte van de leges immers niet uitmaken of deze vergunning uiteindelijk ook in jaar x wordt uitgevoerd, of in het (misschien wel veel duurdere) jaar y. Voor elke nacalculatie zal dus moeten worden bepaald welk prijspeil moet worden gehanteerd.

Al met al zal de nacalculatie gepaard gaan met extra kosten en leidt deze tot dubbel werk (calculatie bij het bepalen van de hoogte van de voorlopige naslag en een nacalculatie bij het bepalen van de hoogte van de definitieve aanslag). De eventuele extra inkomsten zullen daarom niet opwegen tegen de extra kosten die hiervoor moeten worden gemaakt. Bovendien leidt dit extra werk en daarmee tot een toename van ambtelijke inzet, hetgeen wij niet passend vinden binnen een krimpende organisatie en midden in een bezuinigingsoperatie.

Tot slot merken wij op dat de regelgeving dus al de mogelijkheid biedt om tot navorderingsaanslagen over te gaan. In die gevallen waarin achteraf moet worden geconstateerd dat er grote twijfels bestaan over de juistheid van de vastgestelde bouwsom, kan altijd nog tot nacalculatie en zonodig navordering worden overgegaan.

Gelet op het bovenstaande, hebben wij besloten niet over te gaan tot uitvoering van de motie.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris,

de burgemeester,

Ing. S.M.M. Borgers

Mr. B.B. Schneiders