voorstel

Zwolle

Informatienota voor de raad

Datum 12 juni 2023

Onderwerp	Afdoen toezeggingen taakveld bouw
Versienummer	V .

Portefeuillehouders	P. Guldemond en P. Snijders
Informant	M.A. Pierik en W. IJzerman
Afdeling	Financiën en FLO
Telefoon	038 498 2163 – 038 498 2832
Email	M.Pierik@zwolle.nl en w.ijzerman@zwolle.nl
Bijlagen	

Wij stellen u voor kennis te nemen van:

De reactie op de volgende toezeggingen taakveld bouw

1. Kostenstructuur van de bouwleges;
2. Gevolgen invoering Wet kwaliteitsborging voor het bouwen;
3. Plan van aanpak handhaving energiebesparing bedrijven (energielabel C kantoren).

Inleiding
De afgelopen periode hebben burgemeester Snijders en wethouder Guldemond een drietal toezeggingen gedaan, die betrekking hebben op het taakveld van vergunningverlening en toezicht en handhaving Bouw. In deze nota ontvangt u een reactie op deze toezeggingen.

Onderstaand de drie toezeggingen en in de kernboodschap de reactie daarop.

1. **Kostenstructuur van bouwleges (toezegging 745 d.d. 11 november 2022)**
   Wethouder Guldemond zegt in reactie op amendement 5 toe in een brief aan de raad nader in te zullen gaan op de kostenstructuur van de bouwleges. Daarbij zal aan de orde komen hoe in de toekomst scherper kan worden begroot, in het streven overschotten of tekorten te voorkomen.
2. **Gevolgen invoering implementatie van de Wet kwaliteitsborging (toezegging 777 d.d. 30 januari 2023)**
   Het college informeert de raad in het tweede kwartaal van dit jaar nader over de gevolgen van de invoering en implementatie van de Wet kwaliteitsborging voor wat betreft de handhavingscapaciteit en gaat daarbij ook in op eventuele gevolgen voor de hoogte van de leges.
3. **Plan van aanpak handhaving energiebesparing bedrijven (toezegging 776 d.d. 30 januari 2023)**
   Het college komt uiterlijk in juli 2023 met het plan van aanpak voor wat betreft de handhaving op het gebied van energiebesparing bij bedrijven.

Kernboodschap
1. Kostenstructuur bouwleges
Deze toezegging betreft feitelijk het scherper ramen van de begrote inkomsten en uitgaven die samenhangen met het behandelen van aanvragen om omgevingsvergunningen bouw en het houden van toezicht op deze vergunningen.
Het ramen van deze inkomsten en uitgaven doen wij jaarlijks bij het opstellen van de tarievennota. De afgelopen jaren leren ons dat het ramen van deze legesinkomsten en de kosten voor het beoordelen van aanvragen en het houden van toezicht lastig is. Wij hebben inmiddels een externe partij gevraagd mee te denken bij het (nog) beter ramen van de jaarlijkse legesinkomsten en uitvoeringskosten bouw. Bij het aanbieden van de tarievennota voor 2024 komen wij hierop terug.

2. Gevolgen invoering implementatie van de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (hierna: Wkb)
Met het wegvallen van de technische toets en het houden van toezicht op de technische regels bij gevolgklasse 1 vervallen ook de gemeentelijke kosten die hiermee gemoeid zijn. Uit analyse blijkt dat het daarbij jaarlijks gaat om ongeveer € 500.000 (inclusief toegerekende indirecte kosten) aan uitvoeringskosten. Dit is ongeveer 25% van het totaal aan leges die jaarlijks voor plannen in gevolgklasse 1 in rekening wordt gebracht. In de tarievennota 2024 en legesverordening 2024 zullen de legesbedragen van aanvragen in deze gevolgklasse met 25 % worden verlaagd. Hiermee voorkomen wij dat de kostendekkendheid van de leges boven de 100% uitkomt.

Omdat niet alleen de legesinkomsten maar ook de gemeentelijke werkzaamheden grotendeels wegvallen, worden in de begroting 2024 de uitvoeringskosten hiervoor structureel naar beneden bijgesteld. Deze kosten komen neer op circa 3 fte.

Tegenover deze 3 fte afname aan uitvoeringskosten verwachten wij 1 fte structureel extra inzet, te dekken uit de algemene middelen. Per saldo zal de inwerkingtreding van de Wkb dus 2 fte structureel aan minder inzet vragen, waarop de formatie bij de afdeling Fysieke Leefomgeving bij de begroting 2024 wordt aangepast.

3. Plan van aanpak handhaving energiebesparing bedrijven (energielabel C kantoren)
De toezegging heeft te maken met vragen die er zijn gesteld over handhaving van energielabel C bij kantoorgebouwen. Zoals wij u al eerder hebben gemeld, is het onze intentie om het toezicht en de handhaving op de aanwezigheid van een Label C verklaring bij kantoorgebouwen uit te laten voeren door de Omgevingsdienst IJsselland. Reden hiervoor is dat de OD al in het kader van andere energiebesparende maatregelen contacten heeft met deze bedrijven. Inmiddels ligt er een ambtelijk vastgesteld Plan van Aanpak, waarover het bestuur van de OD en het College een besluit moeten nemen. Wij verwachten na de zomer opdracht te kunnen geven aan de OD, zodat in het najaar van 2023 gestart wordt met de werkzaamheden. In het VTH jaarverslag 2023 en VTH programma 2024 zullen wij u informeren over de aanpak en voortgang.

Toelichting
1. Kostenstructuur bouwleges
Het ramen van deze inkomsten en uitgaven doen wij jaarlijks bij het opstellen van de tarievennota. De afgelopen jaren leren ons dat het ramen van deze legesinkomsten en de kosten voor het beoordelen van aanvragen en het houden van toezicht lastig is. Dit wordt onder meer door de volgende onzekere factoren veroorzaakt:

- de hoeveelheid aanvragen die in het komend begrotingsjaar worden ingediend;
- de omvang en complexiteit van deze aanvragen (een dakkapel vraagt minder inzet dan de bouw van een appartement);
- de hoogte van de bouwkosten van de aanvragen;
- het moment van beslissen op de vergunningaanvraag en daarmee het moment van vaststellen van de bouwleges;
- de start van de bouw en de looptijd van het toezicht tijdens deze bouw (bij het ene bouwplan beperkt de inzet van toezicht zich tot een of een twee controlebezoeken, terwijl in een ander geval het aantal controlebezoeken een veelvoud hiervan is).

Op bovenstaande factoren hebben meerdere aspecten invloed, die niet of nauwelijks door de gemeente beïnvloedbaar zijn. Hierbij gaat het om de rentetarieven, beschikbare bouwgrond, draagvlak in de omgeving van een bouwinitiatief, stikstofruimte en de economische ontwikkeling. Illustratief voor het laatste is een opmerking van het CBS[1] in een publicatie van januari 2023:
“De begrote opbrengsten uit de ozb, de afvalstoffenheffing en de rioolheffing liggen doorgaans in lijn met de realisaties. De opbrengsten uit vooral bouwleges is voor gemeenten lastiger te ramen en meer afhankelijk van de conjunctuur.”

Het college onderschrijft het uitgangspunt dat de bouwleges (maximaal) 100% kostendekkend dienen te zijn. De afgelopen jaren zagen wij dat het bedrag iets achterbleef bij de begroting, waardoor de

[1] Gemeenten begroten 12,2 miljard euro aan heffingsopbrengsten in 2023 (cbs.nl)

kostendekkendheid in 2020 98% en 2021 90% was. In 2022 komt deze kostendekkendheid uit op 122 %.
Wij hebben inmiddels een externe partij gevraagd mee te denken bij het (nog) beter ramen van de jaarlijkse legesinkomsten en uitvoeringskosten bouw. Bij het aanbieden van de tarievennota voor 2024 komen wij hierop terug.

2. Gevolgen invoering implementatie van de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (hierna: Wkb)

Met de invoering van de Wkb en Omgevingswet wordt een zogenaamd “knip” gemaakt tussen een technische toets en een ruimtelijke toets van een vergunningaanvraag bouw. Waar de gemeente op dit moment de aanvraag technisch en ruimtelijk beoordeelt, beperkt deze beoordeling zich na de invoering van de Wkb bij veel bouwplannen uitsluitend tot de ruimtelijke toets. Het beoordelen of een bouwplan voldoet aan de technische bouwregelgeving en het houden van toezicht hierop tijdens de bouw is de verantwoordelijkheid van de aannemer. Deze dient hiervoor een private kwaliteitsborger in te schakelen.
Omdat landelijk is afgesproken dat de Wkb gefaseerd wordt ingevoerd, geldt de private kwaliteitsborging vanaf 1 januari 2024 alleen voor nieuwbouwplannen in gevolgklasse 1. Hierbij moet u denken aan nieuw- en verbouw van grondgebonden woningen en kleinere bedrijfspanden.
Met het wegvallen van de technische toets en het houden van toezicht op de technische regels bij gevolgklasse 1 vervallen ook de gemeentelijke kosten die hiermee gemoeid zijn. Uit analyse blijkt dat het daarbij jaarlijks gaat om ongeveer € 500.000 (inclusief toegerekende indirecte kosten) aan uitvoeringskosten. Dit is ongeveer 25% van het totaal aan leges die jaarlijks voor plannen in gevolgklasse 1 in rekening wordt gebracht. In de tarievennota 2024 en legesverordening 2024 zullen de legesbedragen van aanvragen in deze gevolgklasse met 25 % worden verlaagd. Hiermee voorkomen wij dat de kostendekkendheid van de leges boven de 100% uitkomt.

Omdat niet alleen de legesinkomsten maar ook de gemeentelijke werkzaamheden grotendeels wegvallen, worden in de begroting 2024 de uitvoeringskosten hiervoor structureel naar beneden bijgesteld. Deze kosten komen neer op circa 3 fte.

Tegenover deze 3 fte afname aan uitvoeringskosten als gevolg van de Wkb verwachten wij 1 fte structureel extra inzet te moeten plegen op het gebied van klachten, meldingen van borgers en handhavingsacties. Hierbij gaat het om inzet bij signalen dat bouwplannen in gevolgklasse 1, ondanks de private borging, niet voldoen aan de technische eisen. Deze inzet mag wettelijk gezien niet gedekt worden uit de bouwleges en zal dus gedekt moeten worden uit de algemene middelen.
Per saldo zal de inwerkingtreding van de Wkb dus 2 fte structureel aan minder inzet vragen, waarop de formatie bij de afdeling Fysieke Leefomgeving bij de begroting 2024 wordt aangepast.

Om de aannemers en gemeentelijke organisatie kennis en ervaring met het werken met deze wet moet opdoen, zal zeker in 2024 en 2025 boven op de eerder genoemde 1 fte nog extra gemeentelijk inzet nodig is. Deze inzet wordt gedekt uit incidentele middelen.

Financiën

-

Communicatie

-

Datum 12 juni 2023

Vervolg
geen

Openbaarheid
ja

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

voorzitter, Peter Snijders

secretaris, Dick Emmer