GEMEENTERAAD

Punt 8: Mogelijkheid tot het stellen van vragen
Indiener: mevrouw S.A. Koppert (OGP)

Inleiding: Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb)
Bewoners en gebruikers willen kwalitatief goede gebouwen. Bijvoorbeeld met een goede brandveiligheid en een laag energieverbruik. De overheid wil meer toezicht en controle in de bouw, zodat bouwers zich aan de geldende regels houden. De wet Kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb) gaat hiervoor zorgen. Het nieuwe stelsel geldt eerst alleen voor bouwwerken in de laagste gevolgklasse. Dit zijn bijvoorbeeld eengezinswoningen en kleinere bedrijfspanden. Dat geeft alle betrokken partijen de kans om ervaring op te doen met de nieuwe werkwijze voor toezicht in de bouw.

Status: Wkb is vanaf 2024 ingegaan (in stappen). De Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb) is vanaf 1 januari 2024 ingegaan. De veranderingen gaan in stappen. De veranderingen uit de Wkb gelden (naar verwachting) tot en met 2028 alleen voor nieuwbouw van eenvoudige bouwwerken. Dit zijn bijvoorbeeld eengezinswoningen en kleinere bedrijfspanden. Daarna volgen de andere bouwwerken. Dat begint met verbouw van eenvoudige bouwwerken vanaf 1 januari 2025. Hierdoor kunnen bouwbedrijven en gemeenten stap voor stap ervaring opdoen met het nieuwe toezicht in de bouw.

Doel: minder gebreken bij nieuwbouw en verbouw
Het kabinet wil dat bouwbedrijven de kwaliteit van hun werk beter controleren. Zo kan de bouwkwaliteit van gebouwen verbeteren door minder bouwfouten en gebreken. Bijvoorbeeld constructiefouten, brandonveilige situaties, onvoldoende isolatie of een slecht functionerende ventilatie. Ook hoeven bouwbedrijven minder kosten te maken voor het herstel van bouwfouten. En het werk van onafhankelijke controleurs (kwaliteitsborgers) wordt makkelijker en sneller, omdat de bouwers zelf al veel gecontroleerd hebben.

De kosten voor de kwaliteitsborger worden betaald door de opdrachtgever, meestal de bouwer, de projectontwikkelaar of de particuliere opdrachtgever. De kosten voor kwaliteitsborging zijn afhankelijk van de omvang en complexiteit van het bouwproject en de gevolgklasse waarin het bouwwerk valt.

Voor 1 januari 2024 toetste de gemeente vooraf of je bouwplan voldoet aan de bouwtechnische voorschriften.

De technische vragen:
VRAAG 1
Tot 1 januari 2024 was de gemeente verantwoordelijk of een bouwplan voldoet aan de bouwtechnische voorschriften. Hoe werden deze kosten in rekening gebracht?
ANTWOORD
Voor het behandelen van een aanvraag om omgevingsvergunning brengt de gemeente leges in rekening bij de aanvrager. De hoogte van deze leges stellen wij vast aan de hand van een percentage van de bouwkosten. Dit is geregeld in de legesverordening 2023.

VRAAG 2
Wat is de opbouw van de legeskosten als je particulier, bouwer of als projectontwikkelaar een omgevingsvergunning aanvraagt? Zowel graag een uitsplitsing (indien mogelijk) van het jaar 2023 als het jaar 2024.
ANTWOORD
2023
De leges voor een aanvraag omgevingsvergunning ingediend in 2023 wordt als volgt berekend.
Bouwkosten tot €100.000,- à 2,75%
Bouwkosten van €100.000,- tot €500.000,- à 2,5%
Bouwkosten vanaf €500.000,- à 2,25%
Het legesbedrag wordt als het nodig is aangevuld met de advieskosten en proceskosten.
Verordening op de heffing en de invordering van leges Midden-Delfland 2023 | Lokale wet- en regelgeving (overheid.nl)

2024
De Omgevingswet maakt bij het bouwen van een bouwwerk onderscheid tussen een technisch en ruimtelijk deel. Dat levert 2 activiteiten op: de bouwactiviteit en de omgevingsplanactiviteit.

Als je voor beide activiteiten een vergunning nodig hebt, dan ziet de leges er als volgt uit.

omgevingsplanactiviteit
Bouwkosten tot €100.000,- à 2,06%
Bouwkosten van €100.000,- tot €500.000,- à 1,88%
Bouwkosten vanaf €500.000,- à 1,69%

bouwactiviteit
Bouwkosten tot €100.000,- à 0,69%
Bouwkosten van €100.000,- tot €500.000,- à 0,63%
Bouwkosten vanaf €500.000,- à 0,56%

Het legesbedrag wordt als het nodig is aangevuld met de advieskosten en proceskosten.
Kosten, tarieven en leges | Gemeente Midden-Delfland (middendelfland.nl)

VRAAG 3
Stel dat een ontwikkelaar in 2023 een omgevingsvergunning aanvroeg voor 10 eengezinswoningen a €450.000,- per stuk en in 2024 ook een vergunning aanvraagt voor 10 eengezinswoningen a €450.000,- per stuk. Wat waren in beide gevallen, dus voor beide jaren, de bijbehorende legeskosten?
ANTWOORD
Bouwkosten: €4.500.000,-
2023 à Leges: €101.250,- (op basis van percentage 2,25%)
2024 à leges: €76.050,- (op basis van percentage 1,69%). Voor de bouwactiviteit is een melding vereist. Hiervoor rekenen wij geen leges.
Het legesbedrag wordt bij beide jaren als het nodig is aangevuld met de advieskosten en proceskosten.

VRAAG 4
Stel dat ik als particulier opdrachtgever in 2023 een huis laat bouwen waarvan de bouwkosten €500.000,- zijn. En in 2024 laten mijn buren eenzelfde woning bouwen in particulier opdrachtgeverschap. Wat waren de legeskosten in beide gevallen?
ANTWOORD
Bouwkosten: €500.000,-
2023 à Leges: €11.250,- (op basis van percentage 2,25%)
2024 à leges: €8.450,- (op basis van percentage 1,69%). Voor de bouwactiviteit is een melding vereist. Hiervoor rekenen wij geen leges.
Het legesbedrag wordt bij beide jaren als het nodig is aangevuld met de advieskosten en proceskosten.

VRAAG 5
Waarschijnlijk zal vanaf 1 januari 2025 de Wkb ook gelden voor eenvoudige bouwwerken (denk aan een serre, dakkapel e.d.). Dat betekent dat waar nu de gemeente nog verantwoordelijk is voor het voldoen aan de bouwtechnische voorschriften, dat de opdrachtgever zal worden.
Wat zou dat kunnen gaan betekenen voor de legeskosten?
ANTWOORD
De kleine bouwwerken zoals een dakkapel, een serre en uitbouw vallen in gevolgklasse 0 en zijn vergunningsvrij en meldingsvrij voor de bouwactiviteit. Deze vallen dus niet onder het WKB-stelsel.
Het bouwen van woningen en eenvoudige bedrijfsgebouwen is meldingsplichtig voor de bouwactiviteit. Mogelijk is het verbouwen van woningen en eenvoudige bedrijfsgebouwen vanaf 1-1-2025 ook meldingsplichtig voor de bouwactiviteit. Voor meldingen brengen wij geen leges in rekening.