

Toelichting legesverordening en rekenvoorbeelden

Inleiding

De invoering van de Omgevingswet en de Wet kwaliteitsborging voor het Bouwen (hierna WKB) die beiden op 1 januari 2024 in werking treden, hebben de nodige (financiële) gevolgen voor de legesheffing. In onderstaande toelichting en de uitgewerkte voorbeelden wordt uiteengezet wat de gevolgen zijn en welke keuzes voorliggen.

Ingerichte front-office

Door de in werking treding van de Omgevingswet zijn diverse wetten samengevoegd. Dit heeft tot gevolg dat wanneer de burger of een bedrijf een verandering wil doorvoeren het complexer is een check te doen welke regels van toepassing zijn of een vergunning(en) nodig is. Is een vergunning vereist dan is het complex deze op een juiste wijze met alle benodigde bijlage in te dienen via het DSO (Digitaal Stelsel Omgevingswet).

We verwachten dus dat er meer vragen op ons af komen. We gaan onze burgers en bedrijven ondersteunen in het vinden van de goede weg om plannen in de fysieke omgeving tot uitvoering te kunnen brengen. Denk hierbij aan iets bouwen, de bestemming veranderen of een nieuwe onderneming starten.

Informatieverzoek / vergunningcheck

Om de juiste ondersteuning te bieden hebben we onze werkwijze hierop ingericht. Vragen die bij burgers of bedrijven ontstaan bij het realiseren van plannen kunnen telefonisch dan wel via een formulier op de gemeentelijke website worden ingediend. Hiermee kunnen we vanaf het begin van een plan de aanvrager helpen en in de goede richting sturen. Deze dienstverlening verlenen we als service en is kosteloos.

Principe verzoek

Heeft een initiatiefnemer voldoende informatie ontvangen en is duidelijk geworden wat er bij een concrete vergunning aanvraag allemaal nodig is dan kan de volgende stap zijn het indienen van een principeverzoek. Met het indienen van dit verzoek krijgt de initiatiefnemer duidelijkheid of zijn plan haalbaar wordt geacht. Voor deze dienst brengen we leges in rekening.

Levert het principeverzoek een positief resultaat op en volgt een definitieve aanvraag, dan worden de betaalde leges voor het principeverzoek in mindering gebracht op het te betalen legesbedrag van de definitieve aanvraag.

Door te kiezen voor deze werkwijze wordt bereikt dat:

- plannen die tot uitvoering komen alleen leges betalen over het vergunde plan/activiteit;
- met een principe verzoek duidelijkheid wordt verkregen aan de voorkant en beperkte leges verschuldigd zijn als er geen aanvraag wordt ingediend.

Het legesbedrag voor deze dienst is voor ca. 50% kostendekkend en is een gemiddelde van alle mogelijke variaties die in een principe verzoek voor kunnen komen.

Het goed sturen aan de voorkant betekent enerzijds dat we meer tijd kwijt zijn aan dit proces en anderzijds dat goed voorbereide plannen naar verwachting soepelere door het vervolgproces zullen komen.

Wijzigingen naar aanleiding inwerkingtreding WKB

Door de inwerkingtreding van de WKB wordt de bouwtechnische toets voor relatief eenvoudige bouwwerken (gevolgklasse 1) niet langer bij de gemeente maar bij private kwaliteitsborgers belegd. Binnen drie jaar evalueert de minister van BZK het functioneren van het stelsel voor gevolgklasse 1. Aan de hand van die evaluatie bepaalt de minister in hoeverre en wanneer het stelsel wordt uitgebreid naar hogere gevolgklassen (gevolgklasse 2 en 3).

Een analyse van de omgevingsvergunningen voor het bouwen over het afgelopen jaar heeft geleerd dat >90% van deze omgevingsvergunningen in Beesel valt onder gevolgklasse 1. Voor verbouwingen heeft de minister recent uitstel verleend van 6, mogelijk 12 maanden. Gevolg hiervan is dat na 1 januari 2024 alleen nog de verbouw van bestaande gebouwen, over het algemeen woningen en de gevolgklasse 2 en 3 een bouwtechnische toets door de gemeente uitgevoerd hoeft te worden. De bouwwerken uit gevolgklasse 2 en 3 die een meer dan gemiddelde ambtelijke inzet vergen en ook leiden tot gemiddeld hogere legesopbrengsten, de bouwsom van deze bouwwerken ligt doorgaans hoger dan bij de bouwwerken die onder gevolgklasse 1 vallen. Desalniettemin zal de inwerkingtreding van de WKB leiden tot een inkomstenderving van de legesopbrengsten waarbij in de begroting rekening al rekening is gehouden. uit bouwactiviteiten. We zullen dit monitoren en bijstellen in de Berap als daar aanleiding toe bestaat.

Behalve de bouwtechnische toets maakt ook de ruimtelijke toets onderdeel uit van de omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten. Deze ruimtelijke toets blijft voor alle vergunning-plichtige bouwactiviteiten gelden (dus ook gevolgklasse 1) en wordt straks als een gevolg van de WKB als een afzonderlijke activiteit aangeboden. Hierdoor ontstaan er 2 verschillende routes. Voor de bouwactiviteit die onder gevolgklasse 2 of 3 valt, verandert er niets behalve dat de leges voor de omgevingsvergunning in 2 afzonderlijke activiteiten worden opgeknipt. Het bouwtechnische en het ruimtelijke deel. Voor de bouwwerken die onder gevolgklasse 1 vallen, is de aanvrager voor het bouwtechnische deel straks aangewezen op een private kwaliteitsborger maar blijft de gemeente bevoegd gezag voor de ruimtelijke toets. Hierdoor zullen de huidige tarieven voor de omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten opgesplitst moeten worden in een bouwtechnisch en ruimtelijk deel waarbij vanuit de gedachte van de beleidsneutrale omzetting de aanvrager voor een vergunning onder gevolgklasse 2 of 3 in de nieuwe situatie evenveel betaalt als in de huidige situatie. Daarom is berekend welke tarief gehanteerd gaat worden voor de ruimtelijke toets die voor alle gevolgklassen geldt.

Wat kost een kwaliteitsborger?

Het publieke deel van de Wkb start met Gevolgklasse 1 bouwwerken. Tot 1 juli 2024 of 1 januari 2025 zijn de verbouwingen uitgezonderd en blijft de gemeente de technische bouwtoets uitvoeren. De marktpartijen schatten vooralsnog in dat de kosten voor een kwaliteitswaarborger voor bouwwerken van gevolgklasse 1 gemiddeld 1,5% van de bouwkosten zullen moeten gaan kosten. Voor gevolgklassen 2 en 3 zal dit nog nader moeten blijken.

Worden de kosten van de omgevingsvergunning dan verlaagd?

Ja. Als de sector zaken op een goede manier vastlegt, dan kunnen kosten worden teruggehaald in het werk. De huidige leges grondslag, een percentage van de bouwsom (voor de gemeente Beesel 2,8% van de bouwkosten) verdwijnt. Deze grondslag geldt niet meer voor meldingsplichtige werken (gevolgklasse 1). Het ministerie verwacht dat mede hierdoor de leges fors zullen dalen. Om aan te sluiten in de lijn van de private sector hebben we het percentage voor de meldingsplichtige bouwwerken uit gevolgklasse 1 hierop aangepast en hanteren we een percentage van 1,5%.

Nieuwe begrippen onder de Omgevingswet

Omgevingsplanactiviteit afgekort OPA

Een binnenplanse omgevingsplanactiviteit is een activiteit die voldoet aan de regels in het omgevingsplan en/of de regels van een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid, maar waar toch een vergunningplicht voor geldt.

Er zijn ook buitenplanse omgevingsplanactiviteiten. Dat is het geval als een activiteit in strijd is met het omgevingsplan en de daarin opgenomen binnenplanse afwijkingsbevoegdheden. We noemen die dan een BOPA.

Omschrijving			Tarief Huidige	Tarief Voorstel	Toelichting
Informatieverzoek / vergunningscheck Aanbrengen dakkapel voorzijde			geen	0,00	Deze dienst verlenen we als service
Informatieverzoek / vergunningscheck Bouwen van een tuinhuis			geen	0,00	Deze dienst verlenen we als service
Informatieverzoek / vergunningscheck Bouwen woning vrije kavel			geen	0,00	Deze dienst verlenen we als service
Principeverzoek Bouwen garage	<i>Vergunningplicht/ OPA</i>		€ 76,85	€ 401	
Principeverzoek Bouwen van een woning	<i>OPA / BOPA</i>		€ 152,85	€ 401	
Principeverzoek Bedrijfspand ombouwen tot woningen	<i>BOPA uitgebreid</i>		€ 152,85	€ 1036	
Omgevingsvergunning Plaatsen erfafscheiding	<i>Strijdig OPA/BOPA</i>		Afhankelijk Bouwkosten	€ 1070	
Omgevingsvergunning Aanbouw woning (t.b.v. wonen)	<i>Vergunningplicht/ OPA</i>		Afhankelijk Bouwkosten	€ 535	
	<i>Strijdig OPA</i>		Afhankelijk Bouwkosten	€ 1070	
	<i>Strijdig BOPA</i>		Afhankelijk Bouwkosten	€ 1070	
Omgevingsvergunning Nieuwbouw woning	<i>Vergunningplicht/ OPA</i>			€ 535	
	<i>Strijdig OPA</i>	Bouwen	Afhankelijk Bouwkosten	€ 1070	
		Gebruik kern	€ 199,70	€ 1035	
		Gebruik buitengebied		€1535	
		Bouwen/gebruik kern	Afhankelijk Bouwkosten + € 199,70	€ 1570 € 2070	

		Bouwen/gebruik buitengebied			
	<i>Strijdig BOPA</i>	Bouwen	Afhankelijk Bouwkosten + € 199,70	€ 1070	
		Gebruik kern Gebruik buitengebied	Afhankelijk Bouwkosten + € 199,70	€ 2035 € 3535	
		Bouwen/gebruik kern Bouwen/gebruik buitengebied	Afhankelijk Bouwkosten + € 199,70	€ 2570 € 4070	
	<i>BOPA uitgebreid</i>			€ 4415	
Omgevingsvergunning Bedrijfspan ombouwen tot woningen	<i>BOPA</i>	Bouwen/gebruik kern Bouwen/gebruik buitengebied	Afhankelijk Bouwkosten + € 199,70	€ 2570 € 4070	
	<i>BOPA uitgebreid</i>			€ 4415	
Omgevingsvergunning (milieu) Bestaand tankstation uitbreiden met Waterstof (H2) tanken			geen	€ 3148	
Omgevingsvergunning (milieu) Bestaand agrarisch bedrijf uitbreiden met koelcellen met meer dan 10 kilogram kooldioxide of ammoniak			geen	€ 3148	
Omgevingsvergunning (milieu) Metaalveredelingsbedrijf dat wil vergroenen met een bodemenergiesysteem met open bron groter dan 10 m3 per uur			geen	€ 3148	
Wijziging omgevingsplan (bedrijventerrein) Procedure omgevingsplan voor bedrijven terrein			Afhankelijk Bouwkosten + € 2696,15	€ 5627	

Wijzing omgevingsplan (woningbouw) Procedure Omgevingsplan voor woningbouw			Afhankelijk Bouwkosten + € 2696,15	€ 5627	
--	--	--	--	--------	--