

Aan : De gemeenteraad
Van : College van burgemeester en wethouders
Datum : 3 december 2020
Onderwerp : **Nadere toelichting op de hogere Wabo legesinkomsten**
Bijlagen : -

Inleiding

In 2019 zijn behoorlijk hogere inkomsten aan WABO leges ontvangen en ook in 2020 is inmiddels gebleken dat dit aan de orde is. Het betreft circa € 1.000.000 meeropbrengsten in 2019 en circa € 500.000 nu voorzien in 2020 (zie 2^e tussenrapportage). Vanuit de raad, maar ook vanuit de auditcommissie is aangegeven dat men een goede uitleg wil krijgen over de toedracht van de meeropbrengsten en het verzoek van het college om meer grip te krijgen op de betreffende budgetten.

Oorzaken

Een aantal weken geleden is er in het college gesproken over de oorzaken van de meeropbrengsten. Er zijn 2 oorzaken te benoemen:

1. Er zijn meer woningen gerealiseerd dan voorzien in de begroting.
2. De hoogte van de bouwkosten waar de berekening op gebaseerd wordt voor de begroting wijkt aanzienlijk af van de werkelijke bouwkosten.

Ter verduidelijking is in de volgende tekst omschreven hoe de raming voor de begroting tot stand komt.

Uitleg hoe raming tot stand komt (begroting)

De raming van de inkomsten wordt gedaan aan de hand van het aantal te verwachten aanvragen voor nieuwbouw (aantal woningen) en verbouw. Verder wordt gerekend met een gemiddelde bedrag aan bouwkosten voor een woning van € 125.000. Dit is exclusief alle installatiekosten. Dit gemiddelde is gebaseerd op een officiële publicatie van Taxatieboekje (her)bouwkosten woningen 2020. De ramingen zijn, conform de uitgangspunten van de Raad, 100% kostendekkend in de begroting opgenomen.

Bij eventuele bezwaren over de hoogte van de legestarieven (recent hebben we een bezwaar in behandeling) worden altijd beoordeeld door de rechter op basis van de primaire begroting. Het uitgangspunt wat gehanteerd wordt voor het bepalen van de hoogte van de bouwkosten is een erkende methode en wordt landelijk gebruikt. Juridisch gezien loopt de gemeente hier geen risico.

Uitkomsten/realisatie (jaarrekening)

Uitgangspunt is een 100% kostendekkendheid. De gemeente mag geen winst maken op de leges. De gemeente mag echter wel extra inkomsten in een jaar compenseren met de tekorten van andere jaren.

In Beemster is in de jaren voor 2018 de bouw van bepaalde woningbouwprojecten niet op de geplande tijdstippen gerealiseerd, waardoor er een (lichte) verschuiving in inkomsten is ontstaan.

Maar het grootste verschil is ontstaan door afwijkingen in de hoogte van de bouwkosten. In de begroting is rekening gehouden met bouwkosten van € 125.000, terwijl het gemiddelde in werkelijkheid € 185.000 per woning is.

Knelpunt

In 2019 is het surplus van de legesinkomsten van Beemster teruggevloeid in de algemene middelen van de gemeente. Uit de 2^e tussenrapportage blijkt dat ook hogere opbrengsten aan leges zijn ontvangen. De verwachting is dat de bouwkosten ook in 2021 hoger zijn dan in de begroting veronderstelt, waardoor er wederom hogere inkomsten verwacht worden op de WABO leges.

Kanttekening

Vanaf 1 januari 2022 zullen deze inkomsten zeker stevig gaan dalen (we verwachten circa 80%) door de invoering van de Omgevingswet. Met de invoering van de Omgevingswet wordt namelijk ook meteen de Wet Kwaliteitsborging van kracht. Deze wet gaat er voor zorgen dat een aantal taken bij de private sector komt te liggen. In de gemeente Beemster worden voornamelijk zgn. "grondgebonden woningen" gebouwd en die gaan naar deze private sector. Er komen echter ook taken bij. De legesinkomsten zullen dalen, terwijl de kosten voor de gemeente de eerste jaren niet zullen dalen en op de algemene middelen zullen gaan drukken.

Communicatie

De vraag is hoe hiermee om te gaan in de richting van de auditcommissie en de gemeenteraad. Dit is eerder in het college besproken en toen is aangegeven dat het goed zou zijn om contact te hebben met Purmerend om na te gaan of zij dit probleem herkennen. Het gesprek met Purmerend is gevoerd en de conclusie is dat Purmerend ook hogere inkomsten heeft gegenereerd en nog zal genereren. Aangezien de oorzaak anders is, is er geen reden om samen op te trekken in de richting van de beide gemeenteraden.

Advies

Zoals aangegeven zal het knelpunt zich enkel nog in 2020 en 2021 voordoen. Daarna zullen de inkomsten een aanzienlijk stuk lager worden door de intrede van de Omgevingswet. De wijze waarop de berekeningen door Beemster en Purmerend gemaakt worden is eenduidig. Een oplossing voor de hogere inkomsten in 2020 en 2021 zou kunnen zijn om een egalisatiereserve of voorziening in te stellen en de overschotten in te zetten voor de gedeelde opbrengsten met ingang van 2022 door de Omgevingswet. Hierbij is het goed om te weten dat Purmerend terughoudend is ten aanzien van het instellen van deze reserve/voorziening en tot op heden ook niet heeft ingesteld.