

Regeling vaststellen bouwkosten ten behoeve van de leges

Veiligheid en Leefbaarheid gemeente Maastricht

De heffingsambtenaar Veiligheid en Leefbaarheid stelt de navolgende regeling vast over het vaststellen van de hoogte van de bouwkosten ten behoeve van de berekening van de verschuldigde leges voor het in behandeling nemen van een initiatiefverzoek en een aanvraag omgevingsvergunning Wabo met bouwactiviteiten

Vaststellen bouwkosten.

De bouwkosten van een bouwwerk zijn de basis waarop de verschuldigde leges voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning Wabo met bouwactiviteiten/initiatiefverzoek worden berekend. Deze bouwkosten dienen op het aanvraagformulier voor een initiatiefverzoek en de omgevingsvergunning door de aanvrager te worden vermeld. Om te kunnen beoordelen of de bouwkosten op een juiste wijze zijn berekend, is door een onafhankelijk bureau op basis van bestaande, geactualiseerde gegevens, gegenereerde kengetallen en opgestelde analyses, een tabel (berekening bouwkosten) samengesteld, waarin voor de meest voorkomende bouwtypes de genormeerde bouwkosten per eenheid zijn weergegeven. Door het hanteren van deze tabel ontstaat een uniforme en voor de burgers transparante methode waarop de opgegeven bouwkosten worden getoetst en definitief vastgesteld.

Beslispunten:

1. De tabel berekening bouwkosten 2018 (Bijlage I) van toepassing te verklaren voor het vaststellen van de bouwkosten van de daarbij behorende bouwtypes (nieuwbouw en verbouw).
2. Bijlage II van toepassing te verklaren bij verbouw.
3. Bijlage III van toepassing te verklaren bij de typering van nieuwe woningen.
4. Het percentage van de correctie marktwerking in de tarievenlijst bouw vervalt (was 2%).
5. Voor bouwtypes waarin de tarieventabellen niet voorzien, worden de bouwkosten vastgesteld aan de hand van de meest recente uitgave van het taxatieboekje (her)bouwkosten woningen c.q. bedrijfspanden (Vakmedianet Bouwdata) of berekend door een extern bureau, deskundig in het berekenen van bouwkosten. In bijzondere gevallen kunnen afwijkende, gelijkwaardige berekeningsmethodieken worden gehanteerd bij het vaststellen van de bouwkosten.
6. De berekening van de bouwkosten op basis van de vastgestelde tarieventabellen geldt als uitgangspunt. Indien de door de aanvrager opgegeven bouwkosten hoger zijn dan de berekening op basis van de vastgestelde tarieventabellen worden de door de aanvrager opgegeven bouwkosten als uitgangspunt genomen voor de vaststelling van de bouwkosten.
7. Deze regeling treedt in werking de dag na bekendmaking van de regeling.
8. De bestaande regeling wordt ingetrokken per datum inwerkingtreding van deze regeling.

De Heffingsambtenaar,

10 april 2018
John van Westenbrugge,
Manager Veiligheid en Leefbaarheid,
Gemeente Maastricht

Bijlage I bij Regeling vaststellen bouwkosten ten behoeve van de leges

Gemeente Maastricht berekening bouwkosten prijspeil vanaf 2018.

Nr.	Type	hoeveelheid	eenheid	prijs/eenheid	Totaal in €, excl. BTW
<u>WOONGEBOUWEN (niet grondgebonden)</u>		m ³			
1	Appartementen standaard	1,00	m ³	328,00	328
2	Appartementen beter	1,00	m ³	403,00	403
<u>GRONDGEBONDEN WONINGEN</u>		m ³			
3	Tussenwoning standaard	1,00	m ³	291,00	291
4	Tussenwoning beter	1,00	m ³	404,00	404
5	Half vrijstaand standaard	1,00	m ³	328,00	328
6	Half vrijstaand beter	1,00	m ³	441,00	441
7	Vrijstaand standaard	1,00	m ³	403,00	403
8	Vrijstaand beter	1,00	m ³	529,00	529
<u>WONINGEN - AANVULLINGEN:</u>		div			
9	Garage / berging	1,00	m ³	169,00	169
10	Kelder (onder nieuwbouw)	1,00	m ³	222,00	222
11	Carport / overkapping (in m ²)	1,00	m ²	122,00	122
12	Dakkapel h= 1,6 m. (per m', breedte)	1,00	m ¹	1.228,00	1.228
13	Aanbouw tegen bestaande woning	1,00	m ³	337,00	337
14	Gemetselde tuinmuur d=100 kolom= hoh 4000	1,00	m ²	151,00	151
<u>BIJENKOMSTGEBOUW (in m²)</u>		m ²			
15	Multifunctionele accommodatie	1,00	m ²	1.522,00	1.522
16	Cafe \ Restaurant	1,00	m ²	1.293,00	1.293
17	Hotel \ Motel	1,00	m ²	1.386,00	1.386
<u>GEZONDHEIDSZORGGEBOUW (in m²)</u>		m ²			
18	Gezondheidscentrum \ praktijk	1,00	m ²	1.427,00	1.427
19	Woonzorgcentrum	1,00	m ²	1.322,00	1.322
20	Ziekenhuis	1,00	m ²	1.603,00	1.603
<u>INDUSTRIEEL GEBOUW (in m²)</u>		m ²			
21	Bedrijfshal, < 2.500 m ²	1,00	m ²	414,00	414
22	Bedrijfshal, > 2.500 < 10.000 m ²	1,00	m ²	368,00	368
23	Bedrijfshal, > 10.000 m ²	1,00	m ²	356,00	356
24	Toeslag kantoor tegen bedrijfshal	1,00	m ²	1.015,00	1.015
25	Toeslag kantoor in pandig in bedrijfshal (A)	1,00	m ²	615,00	615
<u>KANTOORGEBOUWEN (in m²)</u>		m ²			

Nr.	Type	hoeveelheid	eenheid	prijs/eenheid	Totaal in €, excl. BTW
26	Kantoor standaard	1,00	m ²	1.151,00	1.151
27	Kantoor beter	1,00	m ²	1.877,00	1.877
	<u>ONDERWIJSGEBOUW (in m²)</u>		m ²		
28	Basis- en bredeschool	1,00	m ²	1.258,00	1.258
29	Middelbare- en hogerescholen	1,00	m ²	1.379,00	1.379
	<u>SPORTGEBOUW (in m²)</u>		m ²		
30	Sporthal \ gymzaal	1,00	m ²	969,00	969
31	Clubhuis (kleedlokalen + kantine)	1,00	m ²	1.378,00	1.378
	<u>WINKELGEBOUW (in m²):</u>		m ²		
32	Doe-het-zelf hal \ meubelhal \ supermarkt	1,00	m ²	788,00	788
33	Autogarage met showroom	1,00	m ²	757,00	757
34	Winkels	1,00	m ²	1.251,00	1.251
	<u>PARKEERGARAGES (in m²):</u>		m ²		
35	Parkeergarage bovengronds	1,00	m ²	324,00	324
36	Parkeergarage ondergronds	1,00	m ²	843,00	843
	<u>PORTA KABINES (in m²):</u>		m ²		
37	Porta kabines low budget	1,00	m ²	540,00	540
38	Porta kabines afgewerkt	1,00	m ²	705,00	705
39	Woonwagen	1,00	m ²	1.047,00	1.047
	<u>TOESLAGEN</u>		m ²		
40	Paalfundering in m ² bebouwd oppervlak (A)	1,00	m ²	37,00	37
	<u>AGRARISCH (in m²):</u>		m ²		
41	Geïsoleerde stal (pluimvee)	1,00	m ²	183,00	183
42	Sterk geventileerde stal (rundvee/varkens)	1,00	m ²	152,00	152
43	Mestkelder	1,00	m ²	70,00	70
44	Tuinbouwkas (onverwarmd)	1,00	m ²	27,00	27
45	Tuinbouwkas (verwarmd)	1,00	m ²	38,00	38
	<u>AANVULLINGEN</u>		div		
46	Zonwering (uitvalscherp-markies) (per m ¹)	1,00	m ¹	499,00	499
47	Airco installaties (st)	1,00	st	514,00	514

Nr.	Type	hoeveelheid	eenheid	prijs/eenheid	Totaal in €, excl. BTW	
48	Ventilatie units (st)	1,00	st	1.542,00	1.542	
49	Ontgeuringsinstallaties (st)	1,00	st	8.224,00	8.224	
50	Reclame dubbelzijdige lichtbak (st)	1,00	st	535,00	535	
51	Reclame gevelbelettering gevel (m ¹)	1,00	m ¹	524,00	524	
52	Terrasschotten inclusief terrasputjes (per m ¹)	1,00	m ¹	504,00	504	
53	Terrasheaters (st)	1,00	st	493,00	493	
54	Rookmelders (st)	1,00	st	103,00	103	
VERBOUW - RENOVATIE: (A)		?				
		prijs p/eenh nieuwbouw	hvh	eenh	prijs p/eenh correctie	
55	Correctie casco (opm. C) -40%	100,00	1,00	m ³	-40,00	-40
56	Correctie casco (opm. D) -70%	100,00	1,000	m ²	-70,00	-70
57	Vervangen uitwendige gevel (zie opm. E) (A)	1	1	m ²	308,00	308
Totaal m ³ (excl. zie (A)) - bouwkosten excl. BTW		11	m ³		3.815	
Totaal m ² (excl. zie (A)) - bouwkosten excl. BTW		31	m ²		26.606	
Totaal m ¹ (excl. zie (A)) - bouwkosten excl. BTW		4	m ¹		2.755	
Totaal stuks of post - bouwkosten excl. BTW		6	st-post		11.411	
				€	44.587	
BTW 21%					9.363	
Totaal bouwkosten incl. BTW				€	53.950	

Opmerkingen:

- A In het totaal m² en m³ is de hoeveelheid bij post 'Toeslag ...' en 'Verbouw' (zie A) niet meegerekend.
- C Groot schalige verbouw / renovatie met sloop tot aan casco / skelet. Correctie -40%
- D Beperkte verbouw waarbij veel inbouw en afbouw elementen behouden blijven. Correctie -70%
- E Vervangen of vernieuwen uitwendige scheidingsconstructie per m² voor dat deel dat vervangen of verbeterd wordt.

Toelichting opmerkingen C en D:

- Uit ervaringscijfers is gebleken dat bij grootschalige verbouwing / renovatie (alleen handhaven casco) de restwaarde van het casco tussen de 30% en 40% bedraagt.
- Bij een kleinschalige verbouwing bedragen deze percentages tussen de 60% en 70%.

Bijlage II bij Regeling vaststellen bouwkosten ten behoeve van de leges

De bouwkosten bij verbouw worden berekend op de volgende manier:
 In eerste instantie worden de kengetallen voor nieuwbouw gehanteerd. Afhankelijk van de aard en omvang van de verbouwwerkzaamheden wordt op het kengetal van de nieuwbouw en reductie toegepast.

Bij een grootschalige verbouwing / renovatie (alleen handhaven casco) bedraagt de restwaarde van het casco 40%. Bij een kleinschalige verbouwing is dit 70%.

Bij verbouw wordt de restwaarde in mindering gebracht op de berekende bouwkosten.

In de praktijk kan dit als volgt worden toegepast:

Alleen de delen berekenen die worden gebouwd en/of verbouwd opvoeren en vervolgens correctie doorvoeren op delen waar verbouwd wordt. Dus primair opvoeren het totaal van het deel van het gebouw waar bouwwerkzaamheden worden uitgevoerd, dus deel uitbouw/nieuwbouw en verbouw bestaand gedeelte toevoegen, en vervolgens correctie doorvoeren op delen waar nodig.

Voorbeeld:

Voor een (vrijstaand) herenhuis met een inhoud van 600m³ van drie bouwlagen met eenzelfde hoogte (dus per laag dezelfde inhoud) wordt vergunning aangevraagd voor het geheel renoveren van het pand waarbij de tweede verdieping volledig wordt gestript tot casco niveau en wordt opgebouwd. De eerste verdieping blijft ongewijzigd. Op de begane grond wordt in de bestaande invulling een aantal wijzigingen doorgevoerd die niet vergunningplichtig zijn (het is geen monument). Aan de woning wordt een uitbouw gerealiseerd van 200 m³ die wel vergunningplichtig is. Boven op de bestaande woning wordt een woonlaag toegevoegd (4e verdieping) van 200 m³.

De in de tabel opgenomen normkosten voor woningen standaard kunnen worden toegepast voor in principe alle woningen. Uitsluitend voor bijzondere ontwerpen/constructies die aantoonbaar meer kosten wordt het tarief beter toegepast.
Deze bijlage maakt onderdeel uit van de door de heffingsambtenaar vastgestelde regeling.