

Beleidsregels bepalen bouwkosten aanvragen omgevingsvergunning 2019

Het college van burgemeester en wethouders van Hardinxveld-Giessendam;

Gelet op het bepaalde in:

- artikel 229, lid 1b Gemeentewet en artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht;
- de 'Legesverordening' van de gemeente Hardinxveld-Giessendam;
- de Ministeriële regeling omgevingsrecht;
- de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht,

besluiten:

vast te stellen de:

Beleidsregels voor het bepalen van de bouwkosten bij aanvragen om een omgevingsvergunning 2019

Artikel 1 Algemeen

Op grond van de tarieventabel behorende bij de legesverordening, artikel 2.3.1, worden voor het in behandeling nemen van aanvragen voor een omgevingsvergunning, activiteit bouwen, legeskosten in rekening gebracht. Deze leges bestaan over het algemeen uit een vast bedrag en/of een percentage van de bouwkosten. De hoogte van de bouwkosten is dus bepalend voor de in rekening te brengen leges. In artikel 2.1.1.2 van de tarieventabel behorende bij de legesverordening is het begrip bouwkosten nader bepaald:

'Bouwkosten:

De aannemingsom exclusief omzetbelasting, bedoeld in paragraaf 1, eerste lid, van de Uniforme Administratieve Voorwaarden voor de uitvoering van werken en van technische installatiewerken 2012 (UAV 2012), voor het uit te voeren werk, of voor zover deze ontbreekt een raming van de bouwkosten, exclusief omzetbelasting, bedoeld in het normblad NEN 2631, uitgave 1979, of zoals dit normblad laatstelijk is vervangen of gewijzigd. Indien het bouwen geheel of gedeeltelijk door zelfwerkzaamheid geschiedt wordt in deze titel onder bouwkosten verstaan: de prijs die aan een derde in het economisch verkeer zou moeten worden betaald voor het tot stand brengen van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft.'

De aanvrager geeft bij het aanvragen van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen een opgave van de bouwkosten. Medewerkers van het team Omgevingszaken beoordelen of de opgegeven bouwkosten beantwoorden aan de definitie van bouwkosten uit de tarieventabel behorende bij de Legesverordening. De aannemelijkheid van deze bouwkosten wordt getoetst aan norm NEN 2631. Ter uitwerking van deze norm is een kengetallenlijst ontwikkeld met toelichting (zie bijlage). Deze kengetallenlijst zal periodiek worden geactualiseerd. De kengetallenlijst maakt het mogelijk om voor elk bouwplan te bepalen wat de gemiddelde/normale kosten zijn, anders gezegd; de normberekening bouwkosten. Omdat deze norm een gemiddelde laat zien, wijkt de opgave van de bouwkosten door de aanvrager van de omgevingsvergunning hier in de regel iets van af. Het uitgangspunt is dat dit binnen bepaalde grenzen acceptabel is. Om duidelijkheid en transparantie te waarborgen worden de bijgaande beleidsregels, inclusief de kengetallenlijst, vastgesteld. Deze beleidsregels geven aan hoe de normkosten berekend worden en hoe omgegaan wordt met afwijkingen van de door de aanvrager opgegeven bouwkosten.

Artikel 2 Beleidsregels

1. Als basis voor de normberekening van de bouwkosten door de medewerkers van het team Omgevingszaken wordt gebruik gemaakt van de kengetallenlijst behorende bij deze beleidsregel. Deze lijst wordt periodiek geactualiseerd en zo nodig bijgesteld. Daarbij wordt onder andere gebruik gemaakt van de meest recente Taxatieboekjes van Vakmedianet BouwCommunities B.V., welke zijn opgebouwd conform de NEN 2631.
2. Als maatstaf voor de berekening van de leges wordt de opgave van de geraamde bouwkosten gebruikt, tenzij de opgegeven bouwkosten meer dan 10% lager zijn dan de normberekening.

3. Indien de opgegeven bouwkosten meer dan 10% lager zijn dan de normberekening of indien er bij de aanvraag geen opgave van de geraamde bouwkosten wordt gedaan, dan wordt de opgestelde normberekening per brief toegezonden aan de (gemachtigde van de) aanvrager.
4. De leges worden berekend op grond van de normberekening van de bouwkosten.
5. Als de (gemachtigde van de) aanvrager van mening is dat bouwkosten berekend volgens de normberekening te hoog zijn dan dient dit schriftelijk en dit binnen 2 weken na verzending van de brief met de normberekening van de bouwkosten te worden aangetoond, conform het bepaalde in artikel 2 lid 6.
6. De (gemachtigde van de) aanvrager dient een gespecificeerde en volledige begroting (inclusief kopieën van offertes) van de aanneemsom of een door aannemer en opdrachtgever ondertekende overeenkomst te overleggen zoals bedoeld in paragraaf 1, eerste lid, van de Uniforme Administratieve Voorwaarden voor de uitvoering van werken en van technische installatiewerken 2012 (UAV 2012), voor het uit te voeren werk, of een uitgewerkte en met bewijsstukken gespecificeerde raming van de bouwkosten als bedoeld in het normblad NEN 2631, uitgave 1979, of zoals dit normblad laatstelijk is vervangen of gewijzigd, een en ander zoals omschreven in norm NEN 2631.
7. De leges worden berekend op grond van de - conform artikel 2 lid 6 - onderbouwde opgave van bouwkosten indien:
 - a. de onderbouwde opgave niet meer dan 10% afwijkt van de normberekening of;
 - b. de onderbouwde opgave van de geraamde bouwkosten aannemelijk is. Of de opgegeven bouwkosten aannemelijk zijn, wordt beoordeeld door minimaal 2 vergunningverleners.
8. Bij berekening van de bouwkosten volgens de kengetallenlijst wordt de totale bouwkostensom voor het bouwwerk naar beneden afgerond op een heel duizendtal.

Artikel 3 Inwerkingtreding

Het besluit treedt na bekendmaking, conform het bepaalde in artikel 3:42 lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht, in werking op 15 april 2019.

Artikel 4 Intrekking

Per 15 april 2019 wordt ingetrokken de 'Beleidsregeling bepalen bouwkosten aanvragen omgevingsvergunning 2016' vastgesteld op 1 juli 2016, met dien verstande dat aanvragen die voor 15 april 2019 zijn ingediend en waarop na 15 april 2019 wordt beslist, zullen worden getoetst aan de 'Beleidsregeling bepalen bouwkosten aanvragen omgevingsvergunning 2016' vastgesteld op 1 juli 2016.

Artikel 5 Citeertitel

Dit besluit kan worden aangehaald als: 'Beleidsregel bepaling bouwkosten aanvragen omgevingsvergunning 2019' van de gemeente Hardinxveld-Giessendam.

KENGETALLENLIJST behorend bij Beleidsregels bepalen bouwkosten aanvragen omgevingsvergunning 2019

Peildatum oktober 2018

Bouwkosten excl. BTW: volgens NEN 2631, lid 3.2

Prijzen: gemiddelde prijzen per m1, m2, m3 en plaats

		Eenheid	Richtprijs
1. WONINGEN			
Recreatie woning	normaal	m ³	€ 475
Sociale huurwoningen	projectmatig ≥ 25 won.	m ³	€ 300
Sociale huurwoningen	projectmatig < 25 won.	m ³	€ 330
Rijtjeswoningen	projectmatig ≥ 25 won.	m ³	€ 350
Rijtjeswoningen	projectmatig < 25 won.	m ³	€ 380
Halfvrijstaande woningen	projectmatig ≥ 25 won.	m ³	€ 400
Halfvrijstaande woningen	projectmatig < 25 won.	m ³	€ 450
Vrijstaande woningen	normaal	m ³	€ 400
Vrijstaande woningen	villa, landhuis, luxe	m ³	€ 475
Gestapeld, appartementen	normaal	m ³	€ 400
Gestapeld, appartementen	luxe	m ³	€ 500
2. AANBOUWEN/BIJGEBOUWEN BIJ WONINGEN			
Uitbreiding tot 25 m ³	woonruimte	m ³	€ 550
Uitbreiding tussen 25 – 75 m ³	woonruimte	m ³	€ 475
Uitbreiding groter dan 75 m ³	woonruimte	m ³	€ 425
Verandering intern	woonruimte	m ³	€ 125
Dakkapel	breedte	m ¹	€ 1.000
Dakopbouw enkelzijdig	breedte	m ¹	€ 2.200
Kelder	prefab	m ³	€ 250
Kelder	in het werk gestort	m ³	€ 300
Uitbreiding monument	woonruimte	m ³	€ 400
Restauratie monument	woonruimte	m ³	€ 220
Garage / berging	hout	m ³	€ 250
Garage / berging	halfsteens plat of kap	m ³	€ 300
Garage / berging	spouw plat of kap	m ³	€ 350
Carport / overkapping	open constructie	m ²	€ 150
Erfafscheiding hout	per lengte	m ¹	€ 150
Erfafscheiding metselwerk	per lengte	m ¹	€ 400
Walbeschoeiing hardhout	per lengte	m ¹	€ 300
3. AGRARISCHE BOUWWERKEN			
Stal voor groot vee		m ³	€ 50
Mestsilo	bovengronds	m ³	€ 50
Mestsilo	ondergronds	m ³	€ 90
Sleufsilo	vloer met wanden	m ¹	€ 500
Kelder	los/onder gebouw	m ³	€ 160
Werktuigenberging	metselwerk	m ³	€ 90
Werktuigenberging	metalen	m ³	€ 50
Werktuigenberging	hout	m ³	€ 60
Werktuigenberging	beton	m ³	€ 90
4. BEDRIJFSGEBOUWEN			
Kantoren/showroom	1 bouwlaag	m ³	€ 450
Kantoren	> 1 bouwlaag	m ³	€ 375
5. WINKELGEBOUWEN			
Winkelruimte		m ³	€ 350
Winkelruimte verbouw	casco gehandhaafd	m ³	€ 175
Gevelwijziging		m ²	€ 630
6. SCHOOLGEBOUWEN			
Schoolgebouw / Kinderdagverblijf	permanente bouw	m ³	€ 320
Schoolgebouw	semi permanente bouw	m ³	€ 150

7.	ZORGEBOUWEN			
	Woonzorgcentrum		m ³	€ 340
	Zorginstelling		m ³	€ 500
	Apothekers-/huisartsenpost		m ³	€ 350
8.	BEDRIJFSGEBOUWEN			
	Romneyloods		m ³	€ 35
	Hal	< 5,4 m	m ³	€ 140
	Hal	≥ 5,4 m – 7,2 m	m ³	€ 110
	Hal	≥ 7,2 m	m ³	€ 70
	Extra vloer in de hal		m ²	€ 100
	Unit	semi permanente bouw	m ³	€ 150
9.	LOGIESGEBOUWEN			
	Logiesgebouw		m ³	€ 375
	Multifunctioneel centrum		m ³	€ 350
	Horeca		m ³	€ 400
10.	PARKEERGARAGES			
	Ondergronds		m ³	€ 240
	Bovengronds		m ³	€ 140
11.	SPORT- KLEEDGEBOUWEN			
	Gymzaal		m ³	€ 140
	Sporthal		m ³	€ 120
	Kleedgebouw (sportvereniging)		m ³	€ 430
	Sport- kleedgebouw	semi permanente bouw	m ³	€ 150