

Besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Maasgouw houdende regels omtrent bepalen van bouwkosten (Bouwkostenindicator (BKI) 2020)

Het college besluit:

1. De Bouwkostenindicator 2020 vast te stellen met ingang van 1 januari 2020.
2. De 'Regeling vaststellen bouwkosten voor Verbouw en Herbouw' vast te stellen.
3. De 'Regeling toepassing Standaard en Beter bij het vaststellen van bouwkosten' vast te stellen.
4. De vastgestelde documenten, zoals genoemd bij de beslispunten 1 tot en met 3, bekend te maken via het elektronisch Gemeenteblad.

Vergadering B&W d.d. : 10 december 2019

Bijlage I BouwKostenIndicator (BKI) Prijspeil 2020 ter berekening bouwkosten gemeente Maasgouw vanaf 1 januari 2020.

Nr.	Type	hoeveelheid	eenheid	prijs/eenheid	Totaal in €, excl. BTW
	WOONGEBOUWEN	m ³			
1	Appartementen standaard		1	m ³	341,00
2	Appartementen beter		1	m ³	424,00
	GRONDGEBONDEN WONINGEN	m ³			
3	Tussenwoning standaard		1	m ³	305,00
4	Tussenwoning beter		1	m ³	423,00
5	Half vrijstaand standaard		1	m ³	343,00
6	Half vrijstaand beter		1	m ³	461,00
7	Vrijstaand standaard		1	m ³	422,00
8	Vrijstaand beter		1	m ³	547,00
	WONINGEN - AANVULLINGEN	m ³			
9	Garage / berging		1	m ³	176,00
10	Kelder (onder nieuwbouw)		1	m ³	237,00
11	Carport / overkapping (in m ²)		1	m ²	126,00
12	Dakkapel h= 1,6 m. (per m ¹ , breedte)		1	m ¹	1.272,00
13	Aanbouw tegen bestaande woning		1	m ³	352,00
14	Gemetselde tuinmuur d=100 kolom= hoh 4000		1	m ²	158,00
	BIJEENKOMSTGEBOUW (in m²)	m ²			
15	Multifunctionele accommodatie		1	m ²	1.577,00
16	Café \ Restaurant		1	m ²	1.353,00
17	Hotel \ Motel		1	m ²	1.553,00
	GEZONDHEIDSZORGGEBOUW (in m²)	m ²			
18	Gezondheidscentrum \ praktijk		1	m ²	1.479,00
19	Woonzorgcentrum		1	m ²	1.350,00
20	Ziekenhuis		1	m ²	1.894,00
	INDUSTRIEEL GEBOUW (in m²)	m ²			
21	Bedrijfshal, (basic \ lowbudget)		1	m ²	323,00
22	Bedrijfshal, < 2.500 m ²		1	m ²	433,00
23	Bedrijfshal, > 2.500 < 10.000 m ²		1	m ²	384,00
24	Bedrijfshal, > 10.000 m ²		1	m ²	372,00
25	Toeslag kantoor tegen bedrijfshal		1	m ²	1.041,00
26	Toeslag kantoor in pandig in bedrijfshal (A)		1	m ²	630,00

	KANTOORGEBOUWEN (in m²)	m ²			
27	Kantoor standaard		1	m ²	1.193,00
28	Kantoor beter		1	m ²	1.946,00
	ONDERWIJSGEBOUW (in m²)	m ²			
29	Basis- en brede school		1	m ²	1.326,00
30	Middelbare- en hogerescholen		1	m ²	1.402,00
	SPORTGEBOUW (in m²)	m ²			
31	Sporthal \ gymzaal		1	m ²	1.036,00
32	Clubhuis (kleedlokalen + kantine)		1	m ²	1.428,00
	WINKELGEBOUW (in m²)	m ²			

33	Doe-het-zelf hal \ meubelhal \ supermarkt		1	m ²	824,00
34	Autogarage met showroom		1	m ²	775,00
35	Winkels		1	m ²	1.308,00
	PARKEERGARAGES (in m²)	m ²			
36	Parkeergarage bovengronds		1	m ²	339,00
37	Parkeergarage ondergronds		1	m ²	882,00
	PORTA KABINES (in m²)	m ²			
38	Porta kabines low budget		1	m ²	554,00
39	Porta kabines afgewerkt		1	m ²	723,00
40	Woonwagen		1	m ²	1.095,00
	TOESLAGEN	m ²			
41	Paalfundering in m ² bebouwd oppervlak (A)		1	m ²	38,00
	AGRARISCH (in m²)	m ²			
42	Werktuigenloods		1	m ²	156,00
43	Geïsoleerde stal (pluimvee)		1	m ²	188,00
44	Sterk geventileerde stal (rundvee/varkens)		1	m ²	156,00
45	Mestkelder		1	m ²	72,00
46	Tuinbouwkas (onverwarmd)		1	m ²	28,00
47	Tuinbouwkas (verwarmd)		1	m ²	40,00
48	Open veldschuur		1	m ²	145,00

Toelichting:

In de BouwKostenIndicator (BKI) zijn de bouwkosten voor nieuwbouw opgenomen van de meest voorkomende bouwwerken. Voor verbouw en herbouw geldt bijlage II.

De bouwkosten zijn gebaseerd op de door het College van Burgemeester en Wethouders vastgestelde dan wel vast te stellen eenheidsprijzen welke in de bovenstaande BKI zijn gepubliceerd. Aan de hand van deze eenheidsprijzen worden de bouwkosten van een bouwwerk bepaald. De bouwkosten conform de BKI zijn vaste eenheidsprijzen voor bepaalde bouwwerken en vormen de grondslag voor de berekening van de bouwleges (en niet de werkelijke bouwkosten of een raming hiervan). De kengetallen zijn vastgelegd per type bouwwerk. Het uitgangspunt voor het gebruik van de BKI is dat voor gelijksoortige bouwwerken gelijke leges worden geheven en in rekening worden gebracht bij de initiatiefnemer. Het is daarom voor de berekening van de bouwkosten niet relevant of bijvoorbeeld gebruik wordt gemaakt van bestaande materialen, bouwen in eigen beheer, gebruik van buitenlandse bouwaannemers, goedkope bouwaannemers of het gebruik van bestaande gebouwen en bouwwerken. Alleen de eenheidsprijzen welke zijn opgenomen in de BKI zijn altijd van toepassing.

Bijlage II Regeling vaststellen bouwkosten voor Verbouw en Herbouw.

De bouwkosten bij verbouw en herbouw worden berekend op de volgende manier:
In eerste instantie worden de kengetallen voor nieuwbouw gehanteerd. Afhankelijk van de aard en omvang van de ver-/herbouwingswerkzaamheden wordt op het kengetal van de nieuwbouw een reductie toegepast. Deze reductie is:

- Bij een grootschalige verbouwing (renovatie) waarbij (delen van) het casco gehandhaafd blijven bedraagt de restwaarde van het casco 40%.
- Bij een kleinschalige verbouwing is dit 70%.
- Bij herbouw (volledig casco wordt verwijderd, eventueel blijft fundering (deels) gehandhaafd) is dit 0%; is nieuwbouw.

De berekende restwaarde wordt 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; 200m³) wordt vergunning aangevraagd voor het geheel renoveren van het pand. Het volgende wordt aangevraagd:

Op de begane grond wordt in de bestaande invulling een aantal wijzigingen doorgevoerd die niet vergunningplichtig zijn (het is geen monument).

De eerste verdieping blijft ongewijzigd.

De tweede verdieping wordt volledig gestript tot casco niveau en daarna weer opgebouwd.

Boven op de bestaande woning wordt een woonlaag toegevoegd (4e verdieping) van 200 m³.

Aan de woning wordt een uitbouw gerealiseerd van 200 m³ die wel vergunningplichtig is.

Rekenvoorbeeld:

Bestaand	Nieuw
	Derde verdieping (NIEUW)
Tweede verdieping	Tweede verdieping (GESTRIPT TOT CASCO EN HERBOUW)
Eerste verdieping	Eerste verdieping (ONGEWIJZIGD)
Begane grond	Begane grond (VERBOUWING NIET VERGUNNINGPLICHTIG) Aanbouw (TEGEN BESTAANDE WONING)

Berekening bouwkosten:					
	Code	Type	Aantal	Prijs per eenheid	Totaal
3e verdieping:	8	Vrijstaand beter	200m ³	€ 539,00	€ 107.800,00
2e verdieping:	8	Vrijstaand beter	200m ³	€ 539,00	€ 107.800,00
1e verdieping:	N.v.t.				
Begane grond	N.v.t.				
Aanbouw	13	Aanbouw tegen bestaande woning	200m ³	€ 343,00	€ 68.600,00

Minus 40% Correctie Casco	200m ³	-40% van € 539,00	-€ 43.120,00
---------------------------	-------------------	-------------------	--------------

Totaal bouwkosten	€ 241.080,00
--------------------------	---------------------

Bijlage III Regeling toepassing Standaard en Beter bij het vaststellen van bouwkosten.

Toepassing Standaard en Beter bij vaststellen bouwkosten op basis van de door het College van Burgemeester en Wethouders vastgestelde normbedragen. In de door het College van Burgemeester en Wethouders vastgestelde normbedragen, die als grondslag dienen voor het vaststellen van de bouwkosten, is onderscheid gemaakt tussen woning Standaard en woning Beter.

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 het College van Burgemeester en Wethouders vastgestelde regeling.