

Beleidsregel voor het vaststellen van de leges omgevingsvergunning activiteit bouwen

Het college van de gemeente Groningen;

gelet op artikel 4:81 Algemene wet bestuursrecht, het bepaalde in de Legesverordening en Titel 2 van de Tarieventabel behorende bij de Legesverordening;

(overwegende dat het aanbeveling verdient regels te stellen voor het bepalen van de bouwkosten en daarmee de leges voor omgevingsvergunningen met de activiteit bouwen)

BESLUIT:

de Beleidsregel voor het vaststellen van de leges omgevingsvergunning activiteit bouwen vast te stellen.

Artikel 1 Begripsbepalingen

- a. *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, Stcrt. 2012, 1567), voor het uit te voeren werk, of voor zover deze ontbreekt een raming van de kosten die voortvloeien uit aangegane verplichtingen ten behoeve van de fysieke realisatie (het bouwen) van de bouwwerken, exclusief omzetbelasting. 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. Exclusief omzetbelasting.
- b. *college*: het college van burgemeester en wethouders.
- c. *kengetallen*: de getallen zoals opgesomd in de Kengetallenlijst die deel uitmaakt van deze beleidsregel.
- d. *normberekening*: berekening van de bouwkosten aan de hand van de kengetallen.
- e. *nadere onderbouwing*: zienswijze van de aanvrager om bouwvergunning.
- f. *bouwvergunning*: omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Artikel 2

De hoogte van de leges voor een bouwvergunning wordt vastgesteld aan de hand van de bouwkosten.

Artikel 3

De aanvrager van een bouwvergunning wordt gevraagd om een opgave van de bouwkosten. Deze opgave is het uitgangspunt voor het bepalen van de hoogte van de leges.

Artikel 4

De bouwkosten moeten gebaseerd zijn op de werkzaamheden waarvoor een vergunning wordt aangevraagd. Dit betekent dat alle onderdelen die staan op de tekening bij de bouwvergunningaanvraag hiervoor bepalend zijn, tenzij expliciet is aangegeven dat voor een onderdeel geen vergunning wordt aangevraagd omdat het vergunning vrij is.

Artikel 5

De bouwkosten zoals opgegeven door de aanvrager voor een bouwvergunning worden getoetst aan de normberekening. De normberekening komt tot stand aan de hand van kengetallen. De kengetallen zijn gebaseerd op het Bouwkostenkompas woning- en utiliteitsbouw.

Artikel 6

Beoordeling van bouwkosten bij aanvragen voor een bouwvergunning met een bouwkostenopgave van < €20.000,-

De beoordeling van de opgegeven bouwkosten in de aanvraag voor een bouwvergunning tot €20.000,-, wordt gedaan door een accountmanager van Loket Bouwen & Wonen. Bij onduidelijkheid, worden bouwkosten nogmaals getoetst door de bouwkostendeskundige.

Beoordeling van bouwkosten bij aanvragen voor een bouwvergunning met een bouwkostenopgave van > €20.000,-

De beoordeling van de opgegeven bouwkosten in de aanvraag voor een bouwvergunning vanaf €20.000,-, wordt gedaan door de bouwkostensdeskundige.

Verzoek aanvullende informatie

Wanneer er geen gepubliceerd kengetal toepasbaar is, wordt de aanvrager/gemachtigde om meer informatie over de bouwkosten gevraagd. Aangeleverde informatie door de aanvrager/gemachtigde wordt beoordeeld door de bouwkostensdeskundige.

Wanneer er geen bruto vloeroppervlakte toe te kennen is (zoals bijvoorbeeld bij een gevelaanpassing) en er daardoor geen gepubliceerd kengetal toepasbaar is, wordt de aanvrager/gemachtigde om meer informatie over de bouwkosten gevraagd. Aangeleverde informatie door de aanvrager/gemachtigde wordt beoordeeld door de bouwkostensdeskundige.

Indien er wel een kengetal gepubliceerd is door de Gemeente Groningen

Wanneer de normberekening door de bouwkostensdeskundige meer dan 10% afwijkt van het in de aanvraag opgegeven bouwkostenbedrag, kan de aanvrager/gemachtigde om meer informatie over de bouwkosten gevraagd worden.

Indien de afwijking tussen normbedrag en aanvraag groter is dan 50%, hoeft er geen extra informatie te worden gevraagd en kan het normbedrag als definitief worden aangehouden, tenzij het opgegeven bedrag verklaarbaar hoger is dan het normbedrag.

Een nadere onderbouwing kan altijd opgevraagd worden door de bouwkostentoesetser. Eén van de volgende documenten kan dan aangeleverd worden:

- a. een raming voor alle werkzaamheden waarvoor vergunning is aangevraagd;
- b. een gunningbrief; of
- c. een getekende overeenkomst met begroting waaruit de bouwwerkzaamheden en de prijs blijken op basis van UAV 2012.

Artikel 7 Beoordeling

Indien de opgave van de bouwkosten minder dan 10% afwijkt van de normberekening, worden de bouwkosten vastgesteld volgens de opgave.

Indien de nadere onderbouwing door het college aannemelijk wordt bevonden, overeenstemt met de normberekening of 10% of minder afwijkt van de normberekening, worden de bouwkosten vastgesteld.

Artikel 8

Indien de nadere onderbouwing kennelijk niet aannemelijk wordt bevonden, worden de bouwkosten vastgesteld aan de hand van de normberekening of geschied vaststelling door de bouwkostensdeskundige.

Wanneer er geen extra bouwkosteninformatie wordt aangeleverd, zal de normberekening aangehouden worden of geschied vaststelling door de bouwkostensdeskundige.

Artikel 9

Wanneer extra bouwkosteninformatie als bedoeld in artikel 6 lid b. of c. meer dan 25% lager is dan de normberekening van de bouwkostensdeskundige, geldt minimaal 75% van de normberekening, tenzij anders wordt vastgesteld.

Deze 75% regel wordt toegepast bij aanvragen met een bouwsom tot een maximum van € 200.000.-. Bij aanvragen vanaf € 200.000.- en hoger is de normberekening van de gemeente maatgevend.

Wanneer de aanvrager met extra informatie boven de normberekening uitkomt, kan deze extra informatie gevolgd worden, tenzij anders wordt vastgesteld.

Artikel 11 Inwerkingtreding

Deze beleidsregel treedt in werking met ingang van de dag na haar bekendmaking.

Artikel 12 Citeertitel

Deze beleidsregel wordt aangehaald als Beleidsregel voor het vaststellen van de leges omgevingsvergunning activiteit bouwen.

Aldus besloten in de openbare collegevergadering van 8 september 2020.

*Het college voornoemd,
burgemeester,
Koen Schuiling*

*secretaris,
Christien Bronda*

Toelichting

Doel van deze beleidsregel

Door deze beleidsregel wordt bereikt dat de vaststelling van de hoogte van bouwkosten en daarmee van de leges voor een omgevingsvergunning 'activiteit bouwen' (hierna: bouwvergunning) op een voor eenieder inzichtelijke wijze gebeurt.

Normberekening

Uitgangspunt voor het vaststellen van de te betalen bouwleges, is de opgave van de bouwkosten door de aanvrager van een bouwvergunning.

Deze opgave wordt vervolgens getoetst aan een lijst van kengetallen. Deze toets heet de normberekening.

Kengetallen

In de gemeente Groningen worden sinds jaar en dag kengetallen gebruikt. Aan de hand van deze kengetallen wordt de hoogte van de te betalen bouwleges vastgesteld. De lijst met kengetallen maakt onderdeel uit van deze beleidsregel.

In de praktijk wordt uitgegaan van de kengetallen uit het Bouwkostenkompas woning- en utiliteitsbouw van IGG Bointon de Groot bv. Deze getallen uit het Bouwkostenkompas worden sinds jaar en dag gehanteerd door de gemeentelijke bouwkostenadviseur alsmede door de gemeentelijke makelaars. Het ligt daarom in de rede om uit te gaan van de getallen uit het Bouwkostenkompas.

Deze getallen zijn vervolgens aangepast aan de Groninger situatie. Hiermee wordt bedoeld dat de kengetallen uit het Bouwkostenkompas geënt zijn op de (economische) situatie in Utrecht. Concreet houdt dit voor Groningen in, dat in het gros van de gevallen de kengetallen uit het Bouwkostenkompas met 5% worden verlaagd.

Verder worden de kengetallen die onderdeel uitmaken van de Beleidsregel voor het vaststellen van de leges omgevingsvergunning 'activiteit bouwen', jaarlijks gecorrigeerd aan de hand van de Indexcijfers woning- en utiliteitsbouw van:

- a. CBS (Centraal Bureau van de Statistiek);
- b. MBK (Misset bouwkosten);
- c. BDB (het Bureau Documentatie Bouwwezen);
- d. RWU (de commissie Risicoregeling Woning- en Utiliteitsbouw).

Aan de hand van bovenstaande bronnen worden de kengetallen voor elk kalenderjaar opnieuw vastgesteld.

Nadere onderbouwing

Een nadere onderbouwing kan altijd opgevraagd worden door de bouwkostentoetsers. Eén van de volgende documenten kan dan aangeleverd worden.

- a. een raming voor alle werkzaamheden waarvoor vergunning is aangevraagd;
- b. een gunningbrief; of
- c. een getekende overeenkomst met begroting waaruit de bouwwerkzaamheden en de prijs blijken op basis van UAV 2012.

Vaststelling bouwkosten

De bouwkosten worden definitief vastgesteld wanneer:

- de nadere onderbouwing aannemelijk wordt bevonden;
- de nadere onderbouwing wel overeenstemt met de normberekening;
- de nadere onderbouwing 10% of minder afwijkt van de normberekening;
- de nadere onderbouwing kennelijk onaannemelijk wordt bevonden. De hoogte van de leges wordt in dat geval bepaald aan de hand van de normberekening. De ratio hierachter is dat er ooit een eind moet komen aan de discussie over de hoogte van de leges. Een duidelijke norm voor het begrip 'kennelijk onaannemelijk' valt niet te geven. Het is een open begrip zoals 'evenredigheid' in het bestuursrecht of 'redelijkheid en billijkheid' in het privaatrecht. Duidelijk zal zijn dat het moet gaan om een aanmerkelijk verschil tussen de opgave van de bouwkosten en de normberekening aan de hand van de kengetallen.

Artikel 9 van de beleidsregel bewerkstelligt eveneens dat leges definitief worden vastgesteld. Het gaat om de situatie dat een nadere onderbouwing 25% of meer afwijkt van de normberekening. Artikel 9 bepaalt dat in dat geval als nadere onderbouwing enkel een gunningbrief of een overeenkomst als bedoeld in artikel 6 worden geaccepteerd. Een gunningbrief of een overeenkomst als bedoeld in artikel 6, is een document aan de hand waarvan exact is te bepalen hoe hoog de te betalen leges zijn.

Om die reden is ervoor gekozen om de legesplichtige tegemoet te komen en niet in discussie te treden wanneer het verschil tussen de normberekening en de nadere onderbouwing 25% of minder bedraagt.

Vanaf 25% onder de normberekening, worden op grond van artikel 9 de leges vastgesteld aan de hand van 75% van de normberekening.

Deze 75% geldt voor alle duidelijkheid NIET wanneer als nadere onderbouwing een raming voor alle werkzaamheden, waarvoor een vergunning is aangevraagd, wordt aangeleverd. De praktijk heeft uitgezeten dat een dergelijke raming in veel gevallen niet exact genoeg is.

Overigens spreekt uit artikel 9 dat een afwijking van 25% of minder t.o.v. de normberekening NIET als kennelijk onaannemelijk kan worden aangemerkt. N.B.: het gaat dus om een nadere onderbouwing in de vorm van een gunningbrief of overeenkomst.

Deze 75% regel wordt toegepast bij aanvragen met een bouwsom tot een maximum van € 200.000,-. Bij aanvragen vanaf € 200.000,- en hoger is de normberekening van de gemeente maatgevend.

Ten slotte enkele voorbeelden. De percentages bieden richtlijnen, maar geen garanties voor het overnemen van bedragen. De beoordeling blijft van het college blijft leidend.

Voorbeeld 1.

Opgegeven bouwkosten: € 100.000,-

Volgens de normberekening: € 120.000,-

Meer dan 10% afwijking t.o.v. de normberekening. Daarom een verzoek om aanvullende bouwkosteninformatie.

De nadere onderbouwing geeft bouwkosten € 120.000,-.

Beoordeling: Akkoord met € 120.000,-. (stemt overeen t.o.v. normberekening).

Voorbeeld 2.

Opgegeven bouwkosten: € 100.000,-

Volgens de normberekening: € 120.000,-

10% afwijking t.o.v. de normberekening. Daarom een verzoek om aanvullende bouwkosteninformatie.

De nadere onderbouwing geeft bouwkosten € 114.000,-.

Beoordeling: Akkoord met € 114.000,- (10% of minder t.o.v. normberekening).

Voorbeeld 3.

Opgegeven bouwkosten: € 100.000,-

Volgens de normberekening: € 120.000,-

10% afwijking t.o.v. de normberekening. Daarom een verzoek om aanvullende bouwkosteninformatie.

De nadere onderbouwing volgens artikel 6 lid b. of lid c. geeft bouwkosten € 100.000,-.

Beoordeling: Akkoord met € 100.000,-. (afwijking minder dan 25% t.o.v. normberekening).

Voorbeeld 4.

Opgegeven bouwkosten: € 100.000,-

Volgens de normberekening: € 120.000,-

10% afwijking t.o.v. de normberekening. Daarom een verzoek om aanvullende bouwkosteninformatie.

De nadere onderbouwing volgens artikel 6 lid b. of c. geeft bouwkosten € 80.000,-.

Beoordeling: Niet geheel akkoord. Vaststelling bouwkosten op € 90.000,- (afwijking meer dan 25% t.o.v. normberekening daarom 75% gehanteerd van de normberekening).