

## **Besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Heemskerk houdende regels omtrent bouwkosten (Nadere regels voor de berekening van de bouwkosten Heemskerk 2021)**

### **1 Inleiding**

Op grond van de Legesverordening worden de leges voor een omgevingsvergunning met bouwactiviteiten gebaseerd op de vastgestelde bouwkosten van het betreffende bouwplan.

De bouwkosten vormen de maatstaf om de leges te kunnen vaststellen. Om te kunnen bepalen welke grondslag moet worden gebruikt, wordt aan de aanvrager van een omgevingsvergunning verzocht om op het aanvraagformulier een opgave van de bouwkosten van het bouwplan te geven.

Om de aannemelijkheid van deze opgave van de bouwkosten te kunnen toetsen is een lijst met kengetallen ontwikkeld door het Nederlands Bouwkosten Instituut. Via de kengetallenlijst is het mogelijk om voor ieder bouwplan te bepalen hoe hoog de gemiddelde/normale bouwkosten zijn. In het navolgende wordt deze uitkomst de normberekening genoemd. Omdat de normberekening een weergave is van de gemiddelde/normale bouwkosten, zal de opgave van de bouwkosten hier in de regel iets van afwijken. Binnen bepaalde, hierna aangegeven grenzen is dit acceptabel. Bij een grotere afwijking zal op basis van een meer gedetailleerde toetsing door de vergunningverlener moeten worden bepaald of de opgave van de bouwkosten aannemelijk zijn.

### **2 Doel**

#### **Doel en uitgangspunten van de Nadere regels bij de berekening van de bouwkosten.**

De belangrijkste uitgangspunten voor de bouwkosten van Heemskerk zijn:

- duidelijkheid voor de aanvrager;
- goed toetsbaar en controleerbaar, openbaar en eenduidig beleid;

#### **Nadere Regels voor de berekening van de bouwkosten.**

De bouwkosten zijn van toepassing op omgevingsvergunningplichtige bouwwerken voor de activiteit bouwen.

#### **Anneemsom.**

Voor een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is een reële aanneemsom nodig om de leges te berekenen. De hoogte van de leges zijn te vinden in de Tarieventabel bij de Legesverordening.

### **3 Bouwkosten**

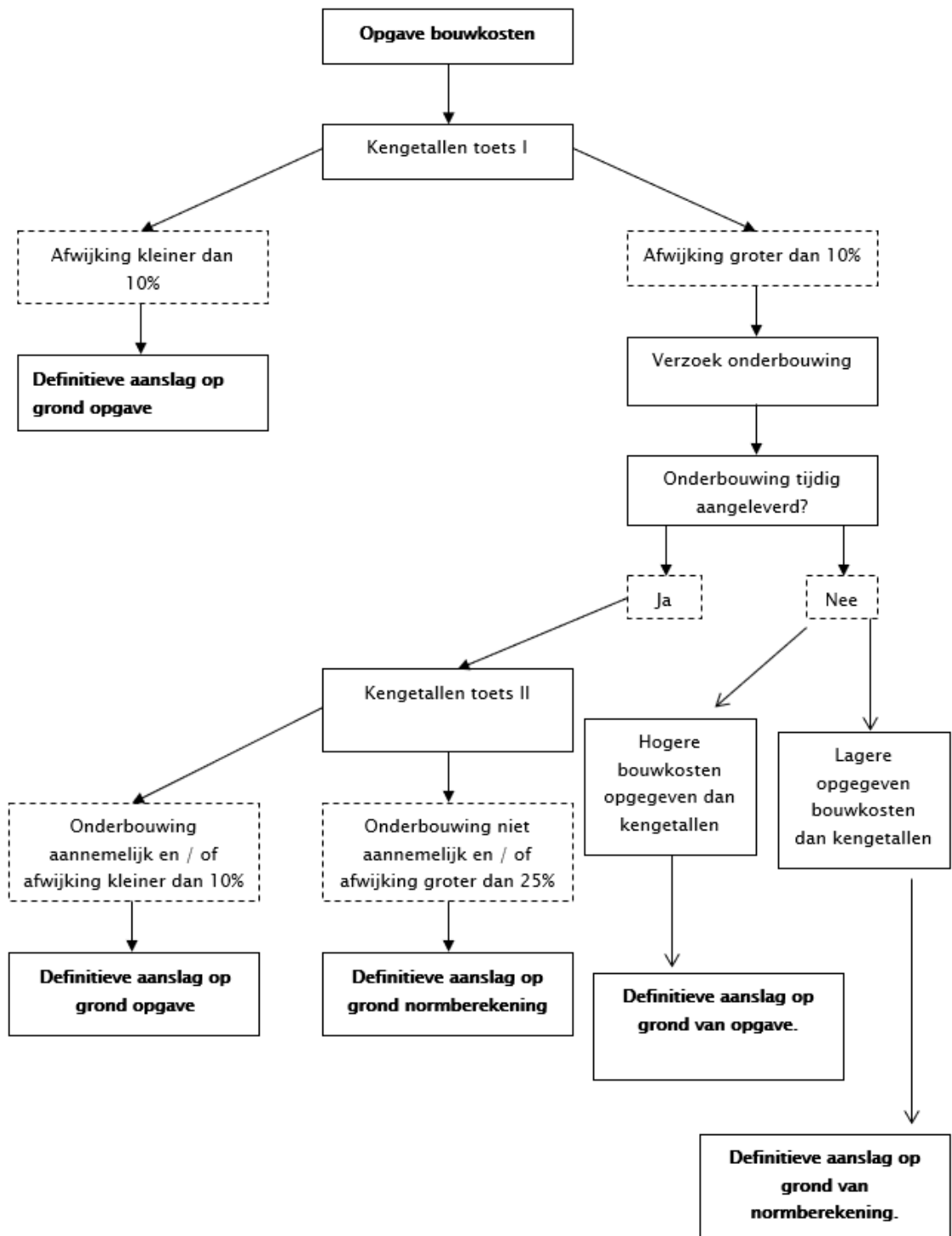
#### **3.1 Bepaling hoogte bouwkosten**

Ten aanzien van het vaststellen van de maatstaf gelden de volgende regels:

1. Als maatstaf voor de berekening van de leges wordt de opgave van de bouwkosten gebruikt uit de aanvraag voor een omgevingsvergunning. Daarbij is de datum van de aanvraag bepalend aan welke kengetallen er getoetst gaat worden.
2. De opgegeven bouwkosten worden getoetst aan de kengetallen bouwkosten Noord-Holland oktober 2020 van het Nederlands Bouwkosten Instituut. De kengetallen worden als bijlage bij deze regeling gevoegd. De normberekening berust op de gemiddelde kosten van een bouwwerk. Een kleine afwijking tot 10% van deze kosten is dan ook normaal. Er zal dan ook een definitieve aanslag op grond van de opgave bouwkosten volgen.
3. Indien de afwijking van de normberekening groter is dan 10% of indien bij de aanvraag geen opgave van de bouwkosten wordt gedaan, wordt de aanvrager verzocht om een onderbouwde opgave van de bouwkosten.
4. De termijn voor het aanleveren van een onderbouwing van de opgegeven bouwkosten bedraagt vier weken.
5. Indien niet of niet tijdig wordt gereageerd op het verzoek om een onderbouwde opgave van de bouwkosten, worden bij lagere opgegeven bouwkosten dan de normberekening, de leges berekend op grond van de normberekening en bij definitieve aanslag vastgesteld. Bij hogere opgegeven bouwkosten wordt gebruik gemaakt van de hogere opgegeven bouwkosten. Het niet opgeven

- van de bouwkosten is overigens strijdig met de indieningvereisten uit de Ministeriele regeling omgevingsrecht (Mor).
6. De alsnog aangeleverde dan wel nader onderbouwde gegevens worden, indien tijdig aangeleverd, wederom getoetst aan de normberekening. Als de afwijking van de normberekening te groot blijft, dat wil zeggen meer dan 10%, beoordeelt de behandelende ambtenaar of de opgave aannemelijk is aan de hand van de opgave. Voor de toetsing van de alsnog aangeleverde dan wel nader onderbouwde gegevens gelden de volgende regels:
- a) De leges worden berekend op grond van de onderbouwde opgave van de bouwkosten en bij definitieve aanslag vastgesteld indien:
    - 1) de onderbouwde opgave niet meer dan 10% afwijkt van de normberekening of;
    - 2) de onderbouwde opgave van de bouwkosten aannemelijk is.
  - b) De leges worden op basis van de normberekening middels een definitieve aanslag vastgesteld indien de onderbouwde bouwkosten niet aannemelijk zijn gemaakt of meer dan 25% afwijken van de normberekening. Aanvragen die meer dan 25% afwijken van de normberekening kunnen geen reële weergave van de bouwkosten zijn. Het is niet aannemelijk om tegen dergelijke lage kosten bouwwerken te realiseren die voldoen aan de geldende regelgeving. In dat geval wordt voor het bepalen van de leges uitgegaan van de normberekening.

### 3.2 In schema



## 4 Kengetallen

### 4.1 De kengetallenlijst

De kengetallenlijst voor normberekening voor toetsing van een reële aanneemsom van de gemeente Heemskerk is gebaseerd op de meest recente uitgave van "Basisbedragen Gebouwen Nederlands Bouwkosten Instituut", onderdeel "Bouwkosten voor de leges", van het Nederlands Bouwkosten Instituut.

De meest recente uitgave van "Basisbedragen Gebouwen" onderdeel "Bouwkosten voor de leges" van het Nederlands Bouwkosten Instituut ligt ter inzage in het gemeentehuis van Heemskerk.

## 5 Slotbepalingen

### 5.1 Intrekking oude regeling

De nadere regels bouwkosten Heemskerk 2019 wordt ingetrokken.

### 5.2 Overgangsregeling

Op aanvragen die zijn ingediend voor de datum van inwerkingtreding, maar waarop nog niet is beslist, zijn de oude Nadere Regels van toepassing.

### 5.3 Inwerkingtreding

Deze nadere regels treden in werking met ingang van 1 januari 2021.

### 5.4 Citeertitel

Deze nadere regel worden aangehaald als: Nadere regels voor de berekening van de bouwkosten Heemskerk 2021.

*Aldus vastgesteld in de B&W vergadering 22 december 2020,*

*burgemeester en wethouders van Heemskerk,*

*de secretaris,*

*de burgemeester,*

## Toelichting op de kengetallen

### Bouwkosten volgens NEN 2699, omvatten de posten:

1. kosten van de bouwkundige werken.
2. kosten van de huisinstallaties, verlichting, verwarming, ventilatie, roltrappen en liften.
3. kosten van de vaste inrichtingen, zoals computervloeren, machinefundaties e.d.
4. terreinkosten, zoals verhardingen, afscheidingen, leidingen e.d.

NB. Tot de bouwkosten wordt niet gerekend:

- grondkosten (verwervingskosten van het terrein, kosten voor infrastructurele voorzieningen en kosten voor het bouwrijp maken)
- inrichtingskosten (bedrijfsinstallaties en apparatuur, specifieke installaties zoals machines, stellingen, rekken, transportinstallaties en in het algemeen die kosten voor de bedrijfsuitoefening in het gebouw)
- honoraria voor architecten en adviseurs
- kosten voor grondonderzoek
- verzekeringspremies
- omzetbelasting en andere heffingen

Het betreft de bouwkosten, die gemeoid zijn met de volledige uitvoering van het werk overeenkomstig het ingediende bouwplan. Het gaat dus om het geheel aan bouwkosten. Ook die werkzaamheden, die op zichzelf beschouwd grotendeels als vergunningsvrij kunnen worden beschouwd, behoren tot de bouwkosten.

### Bouwkosten, maatstaf legestartief

1. Voor het vaststellen van de bouwkosten voor de leges wordt uitgegaan van de opgegeven aanneemsom of raming van kosten.
2. De kosten bestaan niet alleen uit de kosten van het omgevingsvergunning plichtige element, maar ook uit de kosten voor de overige aanpassingen, inclusief de vergunningsvrije, zoals deze in de aanvraag (+bijbehorende tekeningen) staan weergegeven. De bouwaanvraag moet als één geheel worden gezien.
3. Voor de controle van de opgegeven bouwkosten wordt kengetallen gehanteerd.

**De kosten per m<sup>2</sup> en m<sup>3</sup>:**

1. In de kengetallenlijst is voor de eenheden aansluiting gezocht bij het aanvraagdocument voor de vergunning, oppervlakten in bruto vloeroppervlak (BVO) en inhoud in bruto inhoud (BI)
2. De bruto vloeroppervlakte is (in grote lijn) de oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies die de ruimte(n) omhullen.
3. De gebruiksoppervlakte volgens NEN 2580 is (in grote lijn) de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de ruimte(n) omhullen, exclusief buitenruimten zoals balkons, een trapgat, schacht of vide groter dan 4 m<sup>2</sup>, een dragende binnenwand en vloeroppervlakten met minder dan 1,50 m hoogte bij afgeschuinde hoeken onder daken.
4. Bij verbouw en onderhoud worden de m<sup>2</sup> -s berekend over die gedeelten waarop de verbouwing en het onderhoud betrekking hebben.
5. De binnen-buitenverhouding schommelt vaak rond de 0,9. Deze factor kan worden gehanteerd bij berekeningen met van het overzicht afwijkende eenheid. Bijvoorbeeld: m<sup>2</sup> GO (gebruiksoppervlak) maal 1,1 is m<sup>2</sup> BVO.

**Woningcategorie:**

Voor het bepalen van de categorieën in de woningbouwplannen wordt zo nodig afgestemd met team Vergunningen, Toezicht, Handhaving en Veiligheid.