

Eenhedsprijzentabel berekening bouwkosten bouwleges Gulpen-Wittem 2022

Burgemeester en wethouders besluiten:

1. de 'Eenhedsprijzentabel berekening bouwkosten' (hierna Eenheidsprijzentabel) opnieuw vast te stellen;
2. de geactualiseerde Eenheidsprijzentabel in te laten gaan per 1 januari 2022;
3. daar waar de Eenheidsprijzentabel niet voorziet in een prijs, de in de aanvraag opgegeven bouwkosten te hanteren;
4. de Eenheidsprijzentabel eens per 4 jaar te actualiseren.

Eenhedsprijzentabel berekening bouwkosten

De bouwkosten worden berekend door het bruto-vloeroppervlak van een bouwwerk te vermenigvuldigen met de in onderstaande tabellen (kolom: bouwkosten excl. btw) vermelde bouwkosten. Daar waar in de kolom 'eenheid' een andere dan m² wordt aangegeven wordt deze andere eenheid gehanteerd.

Het bruto vloeroppervlak en het aantal bouwlagen wordt bepaald volgens de meest recente versie van de NEN 2580.

Een gebouw met meerdere gebruiksfuncties zal volgens het Bouwbesluit / NEN 2580 worden opgedeeld.

	Gebruiksfunctie (als bedoeld in het meest recente bouwbesluit)	Bouwkosten excl. BTW	Eenheid
1	WOONFUNCTIE :		
	Woongebouw of gestapelde woningen en/of zorgwoningen	€ 1155,00	Per m ²
	Vrijstaande woning of vrijstaand geschakelde woning	€ 1455,00	Per m ²
	Half vrijstaand/twee-onder-een-kap woning	€ 1206,00	Per m ²
	Tussenwoning	€ 1092,00	Per m ²
	Woonwagen	€ 909,00	Per m ²
	Aan- / uitbouw verblijfsruimte & nevenfunctie bij woning (praktijk/kantoor)	€ 1290,00	Per m ²
	OPM: Bij verbouw van schuur tot woning wordt 75% van de bovengenoemde kosten aangehouden.		
2	BIJEENKOMSTFUNCTIE :		
	Restaurant / Café / Bar / kantine	€ 1353,00	Per m ²
	Schouwburg, theaterzaal, multifunctionele accommodatie	€ 1577,00	Per m ²
3	GEZONDHEIDSZORGFUNCTIE :		
	Gezondheidscentrum (dokters-/specialisten-praktijk)	€ 1479,00	Per m ²
	Verpleegtehuis/woonzorgcentrum	€ 1350,00	Per m ²
	Ziekenhuis	€ 1894,00	Per m ²
4	INDUSTRIEFUNCTIE :		
	Bedrijfshal (excl. kantoor of andere ruimten)	€ 433,00	Per m ²
	Agrarisch bedrijfsgebouw/(werktuigen-)loods	€ 225,00	Per m ²
	Open veldschuur	€ 145,00	Per m ²
	Mestkelder	€ 150,00	Per m ²

5	KANTOORFUNCTIE :		
	Kantoor	€ 1193,00	Per m ²
	Prefab kantoor-units	€ 705,00	Per m ²
	Bedrijfskantoor in de hal	€ 630,00	Per m ²
6	LOGIESFUNCTIE :		
	Hotel/Motel	€ 1553,00	Per m ²
	Houten chalet / 'mobil home'	€ 660,00	Per m ²
	OPM: Er wordt voor de bepaling van de bouwkosten geen onderscheid gemaakt tussen gemetselde/steenachtige vakantiewoningen en reguliere woningen. Voor de bepaling van de bouwkosten wordt verwezen naar de eenheidsprijzen onder 1.		
7	ONDERWIJSFUNCTIE :		
	Schoolgebouw	€ 1364,00	Per m ²
	Prefab schoolunits	€ 912,00	Per m ²
8	SPORTFUNCTIE :		
	Gymzaal / Sporthal / Tennishal	€ 1036,00	Per m ²
	Kleedlokaal / kantine / clubhuis	€ 1428,00	Per m ²
	Overdekt zwembad	€ 1400,00	Per m ²
9	WINKELFUNCTIE :		
	Doe-het-zelf hal / meubelhal / supermarkt	€ 824,00	Per m ²
	Garage met showroom	€ 775,00	Per m ²
	Winkel(-centrum) / winkel onder woningen	€ 1308,00	Per m ²
10	OVERIGE GEBRUIKSFUNCTIES :		
	Parkeergarage ondergronds	€ 882,00	Per m ²
	Parkeerdek / parkeergarage (bovengronds)	€ 339,00	Per m ²
11	BOUWWERKEN GEEN GEBOUW ZIJNDE :		
	Erfafscheiding / keermuur	€ 82,00	Per m ¹
12	AANVULLINGEN E.D. T.B.V. DIVERSE GEBOUWFUNCTIES :		
	Carport / overkapping / luifel	€ 224,00	Per m ²
	Zonnescherm	€ 650,00	Per m ¹
	Dakkapel	€ 1272,00	Per m ¹
	Garage / berging	€ 600,00	Per m ²
	Tuinhuisje hout	€ 200,00	Per m ²
	Kelder	€ 720,00	Per m ²
	Voor uitbreidingen anders dan uitbreidingen van de woonfunctie zal dezelfde eenheidsprijs worden aangehouden als voor de bouw van de betreffende functie. (Bijvoorbeeld voor een uitbreiding van een doe-het-zelf hal zal eenzelfde eenheidsprijs worden aangehouden als bij nieuwbouw van een doe-het-zelf hal).		

Vastgesteld door het college op: 21 december 2021

TOELICHTING ALGEMEEN

De wijze waarop de gemeente leges berekent, valt onder de gemeentelijke autonomie. Net zoals in de meeste andere gemeenten worden de legeskosten voor een omgevingsvergunning voor de activiteit

'bouwen' binnen onze gemeente grotendeels gebaseerd op de hoogte van de bouwkosten. Hoe hoger de bouwkosten des te meer legeskosten dienen te worden betaald. Een en ander is vastgelegd in de legesverordening van de gemeente Gulpen-Wittem.

Op basis van artikel 1.3 lid 3 van de 'regeling omgevingsrecht' dient de aanvrager een opgave van de kosten van de te verrichten werkzaamheden te doen. Uit de toelichting op dit artikel blijkt dat deze opgave onder meer nodig kan zijn voor de berekening van leges. Indien sprake is van een vergunning voor bouwen vermeldt de aanvrager bij de opgave van de kosten in ieder geval ook de aannemingsom - als bedoeld in paragraaf 1, eerste lid, van de Uniforme Administratieve Voorwaarden voor de uitvoering van werken (UAV 1989) - van het uit te voeren werk. Voor zover deze ontbreekt, verschaft de aanvrager een raming van de bouwkosten als bedoeld in NEN 2631.

De legeskosten baseren op de opgave van bouwkosten die de aanvrager verstrekt, kan tot de volgende ongewenste situaties leiden.

1. Iemand met een dure aannemer betaalt meer leges voor eenzelfde product dan iemand met een goedkopere aannemer.
2. Iemand die materialen goedkoper kan inkopen betaalt minder leges voor eenzelfde product dan iemand die materialen niet goedkoop kan inkopen.

Bovenstaande situaties doen zich te allen tijde voor.

Gelet op het bovenstaand hanteert onze gemeente een tarievenlijst voor bepaling van de hoogte van bouwkosten die de grondslag vormt voor de hoogte van de leges.

In de tarievenlijst staan eenheidsprijzen per type bouwwerk opgenomen. Ongeacht de opgave van de aanvrager wordt de tarievenlijst gehanteerd. De tarievenlijst is niet uitputtend. Zo staan in de tarievenlijst geen bouwkosten opgenomen voor bijvoorbeeld het bouwen van een windmolen. Daar waar in de tarievenlijst een tarief voor een bepaald type bouwwerk ontbreekt worden de bouwleges geheven over de op de aanvraag vermelde bouwkosten.

TOELICHTING OVERZICHT BOUWKOSTEN

In de tarievenlijst zijn voor een groot aantal type bouwwerken eenheidsprijzen per m² of per m¹ opgenomen. De eenheidsprijzen zijn gemiddelde prijzen voor een bepaald type bouwwerk.

Met gemiddeld wordt het volgende bedoeld. De kwaliteit van een bouwwerk kan verschillen.

Als voorbeeld: Een vrijstaande woning met één bouwlaag kan zijn gebouwd en afgewerkt met hoogwaardige en luxe materialen. Een woning met dezelfde vorm en afmetingen kan daarentegen ook veel minder luxe zijn en dus met goedkopere materialen zijn gebouwd en afgewerkt.

De tarievenlijst gaat dus uit van gemiddelde bouwkosten van een bepaald type bouwwerk. Wanneer onderscheid zou worden gemaakt tussen een woning gebouwd en afgewerkt met hoogwaardige en luxe materialen en een woning gebouwd en afgewerkt met goedkope, minder duurzame materialen zou een aanvrager van een woning gebouwd en afgewerkt met hoogwaardige en luxe materialen meer leges betalen dan een aanvrager van een woning gebouwd en afgewerkt met goedkope, minder duurzame materialen.

Het bovenstaande komt er in feite op neer dat wanneer iemand een dure keuken of een dure badkamer wenst te plaatsen meer leges moet betalen dan iemand die dat niet doet. Dit is niet terecht omdat dit voor de verrichte werkzaamheden door de gemeente niet relevant is.

TOELICHTING BEREKENINGSMETHODEN

Bouwkosten bouwplan

De bouwkosten van een bouwplan is de optelsom van kosten van alle afzonderlijke bouwwerken/bouwdelen/bouwlagen die het bouwplan omvat.

Bouwkosten bouwwerk/bouwdeel/bouwlaag

De bouwkosten van een bouwwerk/bouwdeel/bouwlaag worden bepaald door per type bouwwerk/bouwdeel/bouwlaag de lengte, het oppervlak of de inhoud te vermenigvuldigen met de normprijs.

Bouwkosten gebouw met (mest-)kelder

Bij de berekening van de bouwkosten van een gebouw met (mest-)kelder worden de bouwkosten van de kelder/mestkelder apart berekend.

Bouwkosten souterrain

Voor de bouwkosten van een souterrain worden de kosten van een kelder gehanteerd mits de onderzijde van de begane grondvloer maximaal 1,0 meter boven het aansluitende maaiveld is gelegen. Indien deze afstand groter is én meer dan 50% van de gevels van het souterrain boven maaiveld uitkomen, wordt de normprijs van de inhoud van het bovenliggende type gebouw gehanteerd.

Bouwkosten dakkapel

Post 12 van de Eenheidsprijzentabel niet gehanteerd indien het oppervlak of de inhoud ter plaatse van de dakkapel ook al is meegenomen in een ander onderdeel van de bouwkostenberekening.

Oppervlakte van een bouwlaag

De oppervlakte van een bouwlaag is de totale oppervlakte van de afgewerkte constructieve vloeren van één verdieping, gemeten op de bovenkant van deze afgewerkte constructieve vloer langs de opgaande uitwendige scheidingsconstructie, met dien verstande dat het oppervlakte dat een lagere vrije hoogte heeft dan 1,5 meter, gemeten vanaf de bovenzijde van de afgewerkte constructie vloer, buiten beschouwing wordt gelaten.

Uitwendige scheidingsconstructie

Constructie die de scheiding vormt tussen een besloten ruimte van een gebouw en de buitenlucht, de grond of het water, waaronder begrepen de op die constructie aansluitende delen van een andere constructies op een aangrenzend perceel, of aansluitende delen van een ander op zichzelf staand bouwwerk, uitgezonderd fundering.

Inhoud gebouw

De inhoud van een gebouw is het volume binnen de uitwendige scheidingsconstructies inclusief deze scheidingsconstructies.

Inhoud (mest-)kelder

De inhoud van een kelder is de inhoud van het gedeelte van een gebouw onder de begane grondvloer of het maaiveld.