

Regeling vaststellen bouwkosten ten behoeve van de leges

Veiligheid en Leefbaarheid gemeente Maastricht

De heffingsambtenaar Veiligheid en Leefbaarheid stelt de navolgende regeling vast over het vaststellen van de hoogte van de bouwkosten ten behoeve van de berekening van de verschuldigde leges voor het in behandeling nemen van een initiatiefverzoek en een aanvraag omgevingsvergunning Wabo met bouwactiviteiten.

Vaststellen bouwkosten.

De bouwkosten van een bouwwerk zijn de basis waarop de verschuldigde leges voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning Wabo met bouwactiviteiten/initiatiefverzoek worden berekend. Deze bouwkosten dienen op het aanvraagformulier voor een initiatiefverzoek en de omgevingsvergunning door de aanvrager te worden vermeld. Om te kunnen beoordelen of de door aanvrager opgegeven bouwkosten tot een juiste hoogte zijn vermeld, is door een onafhankelijk bureau op basis van bestaande, geactualiseerde gegevens, gegenereerde kengetallen en opgestelde analyses, een tabel (berekening bouwkosten) samengesteld, waarin voor de meest voorkomende bouwtypes de genormeerde bouwkosten per eenheid zijn weergegeven. Door het hanteren van deze tabel ontstaat een uniforme en voor de burgers transparante methode waarop de opgegeven bouwkosten worden getoetst en definitief vastgesteld.

Beslispunten:

1. De tabel berekening bouwkosten 2022 (Bijlage A) van toepassing te verklaren voor het vaststellen van de bouwkosten van de daarbij behorende bouwtypes (nieuwbouw en verbouw).
2. Bijlage B van toepassing te verklaren bij verbouw.
3. Bijlage C van toepassing te verklaren bij de typering van nieuwe woningen.
4. Voor bouwtypes waarin de tarieventabellen niet voorzien, worden de bouwkosten vastgesteld aan de hand van de meest recente uitgave van het taxatieboekje (her)bouwkosten woningen c.q. bedrijfspanden (Vakmedianet Bouwdata) of berekend door een extern bureau, deskundig in het berekenen van bouwkosten. In bijzondere gevallen kunnen afwijkende, gelijkwaardige berekeningsmethodieken worden gehanteerd bij het vaststellen van de bouwkosten.
5. De berekening van de bouwkosten op basis van de vastgestelde tarieventabellen geldt als uitgangspunt. Indien de door de aanvrager opgegeven bouwkosten hoger zijn dan de berekening op basis van de vastgestelde tarieventabellen worden de door de aanvrager opgegeven bouwkosten als uitgangspunt genomen voor de vaststelling van de bouwkosten.
6. Deze regeling treedt in werking op 01-01-2022.
7. De bestaande regeling wordt ingetrokken per datum inwerkingtreding van deze regeling.

De Heffingsambtenaar,

12 oktober 2021

Sandra Houben,

*Manager Veiligheid en Leefbaarheid,
Gemeente Maastricht.*

Bijlage A bij Regeling vaststellen bouwkosten ten behoeve van de leges
 Gemeente Maastricht berekening bouwkosten prijspeil vanaf 2022.

Nr.	Type	hoeveelheid	eenheid	prijs/eenheid
	<u>WOONGEBOUWEN</u>			
2	Appartementen standaard	1,00	m ²	366,00
3	Appartementen beter	1,00	m ²	450,00
	<u>GRONDGEBONDEN WONINGEN</u>			
4	Tussenwoning standaard	1,00	m ²	327,00
5	Tussenwoning beter	1,00	m ²	452,00
6	Half vrijstaand standaard	1,00	m ²	366,00
7	Half vrijstaand beter	1,00	m ²	497,00
8	Vrijstaand standaard	1,00	m ²	452,00
9	Vrijstaand beter	1,00	m ²	587,00
	<u>WONINGEN - AANVULLINGEN</u>			
10	Garage / berging (in m ²)	1,00	m ²	188,00
11	Kelder (onder nieuwbouw) (in m ²)	1,00	m ²	253,00
12	Carport / overkapping (in m ²)	1,00	m ²	135,00
13	Dakkapel h=1,6 m. (per m ¹ breedte)	1,00	m ¹	1.361,00
14	Aanbouw tegen bestaande woning	1,00	m ²	376,00
15	Gemetselde tuinmuur d=100 kolom= hoh 40	1,00	m ²	169,00
	Bij de resterende gebouwen de hoeveelheden in m² (vloeroppervlak) invullen			
	<u>BIJEENKOMSTGEBOUW (in m²)</u>			
16	Multifunctionele accommodatie	1,00	m ²	1.683,00
17	Café \ Restaurant	1,00	m ²	1.435,00
18	Hotel \ Motel	1,00	m ²	1.768,00
	<u>GEZONDHEIDSZORGGEBOUW (in m²)</u>			
19	Gezondheidscentrum	1,00	m ²	1.580,00
20	Woonzorgcentrum	1,00	m ²	1.437,00
21	Ziekenhuis	1,00	m ²	2.162,00

Nr.	Type	hoeveelheid	eenheid	prijs/eenheid
	<u>INDUSTRIEEL GEBOUW (in m²)</u>			
22	Bedrijfshal, (basic \ lowbudget)	1,00	m ²	353,00
23	Bedrijfshal, < 2.500 m ²	1,00	m ²	471,00
24	Bedrijfshal, > 2.500 m ² < 10.000 m ²	1,00	m ²	419,00
25	Bedrijfshal, > 10.000 m ²	1,00	m ²	405,00
26	Toeslag kantoor tegen bedrijfshal	1,00	m ²	1.140,00
27	Toeslag kantoor inpandig in bedrijfshal	1,00	m ²	690,00
	<u>KANTOORGEBOUWEN (in m²)</u>			
28	Kantoor standaard	1,00	m ²	1.364,00
29	Kantoor beter	1,00	m ²	2.074,00
	Kantoor tegen of inpandig bedrijfshal. Zie onder industrieel gebouw (toesl			
	<u>ONDERWIJSGEBOUW (in m²)</u>			
30	Basis- en bredeschool	1,00	m ²	1.427,00
31	Middelbare- en hogereschool	1,00	m ²	1.531,00
	<u>SPORTGEBOUW (in m²)</u>			
32	Sporthal \ gymzaal	1,00	m ²	1.227,00
33	Clubhuis (kleedlokalen + kantine)	1,00	m ²	1.531,00
	<u>WINKELGEBOUW (in m²)</u>			
34	Doe-het-zelf hal \ meubelzaak \ supermarkt	1,00	m ²	894,00
35	Autogarage met showroom	1,00	m ²	739,00
36	Winkels	1,00	m ²	1.401,00
	<u>PARKEERGARAGES (in m²)</u>			
37	Parkeergarage bovengronds	1,00	m ²	374,00
38	Parkeergarage ondergronds	1,00	m ²	959,00

Nr.	Type	hoeveelheid	eenheid	prijs/eenheid
	<u>PORTA KABINES (in m²)</u>			
39	Porta kabines lowbudget	1,00	m ²	606,00
40	Porta kabines afgewerkt	1,00	m ²	791,00
41	Woonwagen	1,00	m ²	1.199,00
	<u>TOESLAGEN GEBOUWEN</u>			
42	Paalfundering in m ² bebouwd oppervlak *	1,00	m ²	41,00
	<u>AGRARISCH (in m²)</u>			
43	Werktuigen loods	1,00	m ²	171,00
44	Geisoleerd stal (pluimvee)	1,00	m ²	205,00
45	Sterk geventileerde stal (rundvee \ varkens)	1,00	m ²	171,00
46	Mestkelder	1,00	m ²	78,00
47	Tuinbouwkast (onverwarmd)	1,00	m ²	31,00
48	Tuinbouwkast (verwarmd)	1,00	m ²	44,00
49	Open veldschuur	1,00	m ²	158,00
	<u>AANVULLINGEN DIVERSEN</u>			
50	Zonwering (uitvalschermer-markies) per m ¹ *	1,00	m ¹	562,00
51	Airco installaties (st)	1,00	st	579,00
52	Ventilatie units (st)	1,00	st	1.736,00
53	Ontgeuringsinstallatie (st)	1,00	st	9.263,00
54	Reclame dubbelzijdige lichtbak (st)	1,00	st	603,00
55	Reclame gevelbelettering (m ¹) *	1,00	m ¹	590,00
56	Terrasschotten inclusief terrasputjes (m ¹) *	1,00	m ¹	567,00
57	Terrasheaters (st)	1,00	st	555,00
58	Rookmelders (st)	1,00	st	117,00

<u>VERBOUW EN RENOVATIE *</u>					
<p>Voor de berekening van de verbouwkosten wordt in eerste instantie het te verbouwen / renoveren gedeelte uitgerekend als nieuwbouw. In tweede instantie wordt het te handhaven casco / skelet (uitgedrukt in procenten van de nieuwbouw kosten) in mindering gebracht. Bedrag per eenheid nieuwbouw verlagen met percentage (zie opmerkingen C en D) en invullen in kolom prijs/eenheid.</p>					
		prijs p/eenh nieuwbouw	hvh	eenh	prijs p/eenh correctie
Alle kolommen invullen verplicht.					
	Correctie casco (opmerking C)	40%			
	Correctie casco (opmerking D)	70%			
59	Vervangen uitwendige gevel (zie opm. E) *		1,00	m ²	350,00
					350,00

Opmerkingen:

- A In het totaal m³, m² en m² is de hoeveelheid bij post 'Toeslag ...', 'Verbouw' en 'Diversen' (zie A) niet meegerekend. A
- B Het percentage van de correctie marktwerking is bepaald zoals vastgesteld in "BDB Trends" van het Bureau Documentatie Bouwwezen in het eerste kwartaal van dit jaar (Q1).
- C Groot schalige verbouw / renovatie met sloop tot aan casco / skelet. Correctie -40%
- D Beperkte verbouw waarbij veel inbouw en afbouw elementen behouden blijven. Correctie -70%
- E Vervangen of vernieuwen uitwendige scheidingsconstructie per m² voor dat deel dat vervangen of verbeterd wordt.

Toelichting opmerkingen C en D:

- Uit ervaringscijfers is gebleken dat bij grootschalige verbouwing / renovatie (alleen handhaven casco) de restwaarde van het casco tussen de 30% en 40% bedraagt.
- Bij een kleinschalige verbouwing bedragen deze percentages tussen de 60% en 70%.

Bijlage B bij Regeling vaststellen bouwkosten ten behoeve van de leges

De bouwkosten bij verbouw worden berekend op de volgende manier:

In eerste instantie worden de kengetallen voor nieuwbouw gehanteerd. Afhankelijk van de aard en omvang van de verbouwingswerkzaamheden wordt op het kengetal van de nieuwbouw en reductie toegepast.

Bij een grootschalige verbouwing / renovatie (alleen handhaven casco) bedraagt de restwaarde van het casco 40%. Bij een kleinschalige verbouwing is dit 70%.

Bij verbouw wordt de restwaarde 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) wordt vergunning aangevraagd voor het geheel renoveren van het pand waarbij de tweede verdieping volledig wordt gestript tot casco niveau en wordt opgebouwd. De eerste verdieping blijft ongewijzigd. Op de begane grond wordt in de bestaande invulling een aantal wijzigingen doorgevoerd die niet vergunningplichtig zijn (het is geen monument). Aan de woning wordt een uitbouw gerealiseerd van 200 m³ die wel vergunningplichtig is. Boven op de bestaande woning wordt een woonlaag toegevoegd (4e verdieping) van 200 m³.

		Bestaand			Nieuw		
Type	hoeveelheid	eenheid	prijs/eenheid				
tweede verdieping				derde verdieping (NIEUW)			
eerste verdieping				tweede verdieping (gestript tot casco en opgebouwd)			
begane grond				eerste verdieping (ongewijzigd)			
				begane grond (verbouwing niet vergunningplichtig)		uitbouw aan bestaande woning	
Type	hoeveelheid	eenheid	prijs/eenheid				
Vrijstaand beter 1 m ³ 519,00 519	200		€ 519,00	€ 103.800,00			
2e verdieping	100%						
Vrijstaand beter 1 m ³ 519,00 519	200		€ 519,00	€ 103.800,00			
3e verdieping	100%						
aanbouw tegen bestaande woning	200		€ 328,00	€ 65.600,00			
VERBOUW RENOVATIE							
Correctie casco (zie opmerking C) (in m ³) 40%	-40%	200	€ 519,00	€ -41.520,00			
						€ 231.680,00	

Bijlage C bij Regeling vaststellen bouwkosten ten behoeve van de leges

Toepassing standaard en beter bij vaststellen bouwkosten op basis van de door de heffingsambtenaar vastgestelde normbedragen.

In de door de heffingsambtenaar 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 de heffingsambtenaar vastgestelde regeling.