

## Beleidsregel voor het vaststellen van de leges omgevingsvergunning activiteit bouwen

*Het college van burgemeester en wethouders 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)*

**HEBBEN BESLOTEN:**

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

*de Beleidsregel voor het vaststellen van de leges omgevingsvergunning activiteit bouwen d.d. 8 september 2020 in te trekken.*

### 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. *bouwvergunning*: omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
- c. *college*: het college van burgemeester en wethouders.
- d. *expertise*: ervaringscijfers en marktconsultatie.
- e. *kengetallen*: de getallen zoals opgesomd in de Kengetallenlijst die deel uitmaakt van deze beleidsregel. Indien de getallen in de Kengetallenlijst niet toereikend zijn, zijn het getallen die door expertise verzameld zijn.
- f. *nadere onderbouwing*: zienswijze van de aanvrager om bouwvergunning.
- g. *normberekening*: berekening van de bouwkosten aan de hand van kengetallen en/of expertise.

### Artikel 2

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

### Artikel 3

De aanvrager van een bouwvergunning wordt gevraagd om een opgave van de bouwkosten. Deze opgave wordt getoetst 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 vergunningvrij 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 en/of expertise. De kengetallen zijn gebaseerd op het Bouwkostenkompas woning- en utiliteitsbouw.

### Artikel 6 Beoordeling

**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 bouwaccountmanager van het 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 bouwkostendeskundige.

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

**Verzoek aanvullende informatie**

De bouwkostendeskundige kan op elk moment een verzoek om aanvullende bouwkostengegevens doen bij de aanvrager of gemachtigde van de vergunningaanvraag.

Eén van de volgende documenten kan aangeleverd worden:

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

**Artikel 7 Beoordeling aanvullende bouwkostengegevens**

Indien de nadere onderbouwing door de bouwkostendeskundige aannemelijk wordt bevonden, of 10% of minder afwijkt van de normberekening, worden de opgegeven bouwkosten vastgesteld.

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

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

**Artikel 8**

Wanneer extra bouwkosteninformatie als bedoeld in artikel 6 meer dan 25% lager is dan de normberekening van de bouwkostendeskundige, geldt minimaal 75% van de normberekening, tenzij door de bouwkostendeskundige anders wordt vastgesteld.

Deze 75% regel wordt toegepast bij aanvragen met een bouwsom tot een maximum van € 200.000.-.

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

**Artikel 9 Inwerkingtreding**

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

**Artikel 10 Citeertitel**

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

*Aldus besloten in de openbare collegevergadering van 7 juni 2022*

*Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Groningen,*

*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

De bouwkosten zijn het uitgangspunt voor de vaststelling van de bouwleges. De opgave van de bouwkosten door de aanvrager van een bouwvergunning kan worden getoetst aan de normberekening van de bouwkostendeskundige. De bij de aanvraag ingediende tekeningen en documenten worden hierin beoordeeld met kengetallen en/of expertise.

### Kengetallen

In de gemeente Groningen worden sinds jaar en dag kengetallen gebruikt. Aan de hand van deze kengetallen wordt de hoogte van de bouwkosten en daarmee 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 kunnen de kengetallen die onderdeel uitmaken van de Beleidsregel voor het vaststellen van de leges omgevingsvergunning activiteit bouwen, jaarlijks gecorrigeerd worden 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).

### Nadere onderbouwing

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

- a. een raming of gespecificeerde offerte voor alle werkzaamheden waarvoor vergunning is aangevraagd ;
- b. een gunningbrief, bij voorkeur met raming of begroting op basis van UAV 2012;
- 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 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.

Artikel 8 van de beleidsregel bewerkstelligt eveneens dat leges na aanleveren van een onderbouwing definitief worden vastgesteld. Het gaat om de situatie dat een nadere onderbouwing lager is dan de normberekening en meer dan 25% afwijkt. Artikel 8 bepaalt dat in zo'n geval als nadere onderbouwing enkel een raming, gespecificeerde offerte, gunningbrief met een open begroting of een overeenkomst met een open begroting als bedoeld in artikel 6 ter toetsing kan worden geaccepteerd. Een raming, gespecificeerde begroting, gunningbrief- of een overeenkomst met een begroting volgens UAV 2012 als bedoeld in artikel 6, zijn namelijk documenten aan de hand waarvan exact is te bepalen hoe hoog de bouwkosten zijn voor een project.

De 75% regel wordt toegepast bij aanvragen met een bouwsom tot een maximum van € 200.000,-.

Ten slotte enkele voorbeelden. De percentages bieden richtlijnen, maar zijn geen garanties voor het overnemen van bedragen. De beoordeling van de bouwkostendeskundige 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,-*

Meer dan 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,-*

Meer dan 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,-*

Meer dan 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).