

Beleidsregels voor het bepalen van de bouwkosten leges bouwactiviteit

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Hoogeveen,

Gelet op:

- artikel 4:81 Algemene wet bestuursrecht;
- artikel 2.1.1 van titel 2, Hoofdstuk 1 van de legesverordening,

Overwegende dat:

- leges voor een omgevingsvergunning activiteit bouwen op grond van de legesverordening geheven worden over een percentage van de bouwkosten;
- het van belang is een eenduidige wijze van berekening van de bouwkosten vast te leggen.

b e s l u i t:

vast te stellen de navolgende Beleidsregels voor het bepalen van de bouwkosten leges bouwactiviteit:

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze beleidsregels wordt verstaan onder:

- a.
bouwkosten: de aannemingssom, 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 het bedrag waarvoor de aannemer zich heeft verbonden het werk tot stand te brengen (de aannemingssom), de omzetbelasting daarin niet begrepen;
- b.
leges: een bepaald bedrag dat wordt geheven voor het genot van door of vanwege het gemeentebestuur verstrekte diensten;
- c.
kengetallenlijst: een lijst met kengetallen die is toegevoegd als bijlage bij deze beleidsregel;
- d.
normberekening: berekening van de bouwkosten volgens de kengetallenlijst;
- e.
normbedrag: het bedrag dat uit de normberekening volgt;
- f.
aanvrager: degene die de omgevingsvergunning heeft aangevraagd of als gemachtigde optreedt.

Artikel 2 Bepaling hoogte bouwkosten en leges

1.
De basis voor de normberekening van bouwkosten zijn de kengetallen zoals weergegeven in de kengetallenlijst behorend bij dit beleid. Indien nodig wordt deze kengetallenlijst jaarlijks opnieuw ter vaststelling voorgelegd.
2.
Als maatstaf voor de berekening van de leges worden de opgave van bouwkosten gebruikt, tenzij de opgegeven bouwkosten meer dan 10% afwijken van de normberekening.
3.
Indien de afwijking tussen de opgegeven bouwkosten en de normberekening groter is dan 10% wordt de aanvrager schriftelijk verzocht om een onderbouwde opgave van zijn bouwkosten in te dienen. Aanvrager dient dit aan te tonen met een open begroting en aannemingsovereenkomst. Hierbij geldt dat:
 - a.
tot en met opgegeven bouwkosten van 15.000 euro deze beleidsregel niet wordt toegepast, tenzij overduidelijk blijkt dat de bouwkosten onjuist zijn opgegeven onder de 15.000 euro;

b. aanvrager een termijn krijgt in overeenstemming met de aanvullende gegevens termijn geldend voor de aanvraag omgevingsvergunning voor het aanleveren van de onderbouwde opgave van zijn bouwkosten;

c. de ingediende gegevens getoetst worden aan de normberekening. Indien de afwijking meer dan 10% blijft dan wordt inhoudelijk getoetst of de opgave aannemelijk is. Een afwijking van meer dan 20% wordt gezien als niet aannemelijk. Wanneer de opgave van bouwkosten niet aannemelijk is worden de leges berekend over het normbedrag;

d. wanneer de bouwkosten niet berekend kunnen worden met behulp van de kengetallenlijst stelt het college van burgemeester en wethouders de bouwkosten vast aan de hand van een onderbouwde berekening;

e. indien aanvrager niet reageert of niet binnen de termijn reageert op het verzoek om een onderbouwde opgave van de bouwkosten worden de leges berekend over het normbedrag;

f. wanneer de bouwkosten verhoogd worden ontvangt de aanvrager een mededeling van deze verhoging.

Artikel 3 Bezwaar indienen tegen vaststelling leges

Wanneer aanvrager het niet eens is met het opgelegde legesbedrag kan aanvrager bezwaar indienen tegen de legesaanslag.

Artikel 4 Citeertitel

Deze beleidsregels kunnen worden aangehaald als "Beleidsregels voor het bepalen van de bouwkosten leges bouwactiviteit".

Artikel 5 Inwerkingtreding

Deze beleidsregels treden in werking op 1 februari 2022

Aldus besloten in de collegevergadering van de gemeente Hoogeveen,
gehouden op 18 januari 2022
De secretaris, De voorzitter,

Vanessa Gosselink Inge Nieuwenhuizen

Kengetallenlijst 2022 behorend bij beleidsregels voor het bepalen van de bouwkosten leges bouwactiviteit.

Bouwkosten excl. BTW

Richtprijzen:

gemiddelde prijzen per m1, m2, m3 en plaats

1. Woningen		eenheid	richtprijs
Sociale huurwoningen	projectmatig ≤ 25 won.	m ³	€ 250
Sociale huurwoningen	projectmatig ≥ 25 won	m ³	€ 225
Rijtjeswoningen	projectmatig ≤ 25 won.	m ³	€ 300
Rijtjeswoningen	projectmatig ≥ 25 won.	m ³	€ 275
Halfvrijstaande woningen	projectmatig ≤ 25 won.	m ³	€ 330
Halfvrijstaande woningen	projectmatig ≥ 25 won.	m ³	€ 300
Vrijstaande woningen	projectmatig	m ³	€ 330
Vrijstaande woningen	particulier opdrachtgeverschap	m ³	€ 375
Gestapeld, appartementen		m ³	€ 350
Recreatiewoning		m ³	€ 250
2. Aanbouwen/ bijgebouwen bij woningen		eenheid	richtprijs
Uitbreidingen ≤ 75m ³	woonruimte	m ³	€ 550
Uitbreidingen ≥ 75m ³	woonruimte	m ³	€ 450
Kelder	prefab/ in werk gestort	m ³	€ 330
Garage / berging	hout	m ³	€ 190
Garage / berging	halfsteens plat / kap	m ³	€ 250
Garage / berging	spouw plat / kap	m ³	€ 330
Carport / overkapping	open constructie	m ²	€ 165
Dakkapel	breedte	m ¹	€ 1.200
Dakopbouw	breedte	m ¹	€ 2.500
3. Verbouwingen		eenheid	richtprijs
Interne verbouwingen	constructieve verbouwingen	m ²	€ 385
Externe verbouwingen	constructieve verbouwingen	m ²	€ 385
4. Agrarische bouwwerken		eenheid	richtprijs
Kippenstal		m ³	€ 50
Varkensstal		m ³	€ 48
Rundveestal		m ³	€ 33
Paardenstal		m ³	€ 44
Overige bouwwerken t.b.v. veeteelt	simpele stalsystemen	m ³	€ 28
Mestopslag	boven	m ³	€ 28
Mestopslag	beneden de grond	m ³	€ 38
5. bedrijfsgebouw		eenheid	richtprijs
Kantoren/showroom	1 bouwlaag	m ³	€ 440
Kantoren	≥ 1 bouwlaag	m ³	€ 380
Bedrijfs- industriehal	≤ 5000 m ²	m ³	€ 55
Bedrijfs- industriehal	≥ 5000 m ²	m ³	€ 45

Romneyloods		m ³	€ 38
Unit	tijdelijk/ definitief	m ³	€ 165
Elke extra verdiepingvloer in een bedrijfs-industrieal		m ²	€ 110
6. Winkelgebouwen		eenheid	richtprijs
Winkelruimte		m ³	€ 380
7. Schoolgebouwen		eenheid	richtprijs
Schoolgebouw	permanente bouw	m ³	€ 350
Schoolgebouw	semi permanente bouw	m ³	€ 165
Kinderdagverblijf		m ³	€ 350
8. Zorggebouwen		eenheid	richtprijs
Woonzorgcentrum		m ³	€ 330
Ziekenhuis/ revalidatiecentrum		m ³	€ 550
Apotheker/ huisartsenpost/ tandartspraktijk		m ³	€ 380
9. Logies/ bijeenkomst gebouwen		eenheid	richtprijs
Logiesgebouw		m ³	€ 440
Recreatiewoningen		m ³	€ 440
Horeca		m ³	€ 350
10. Sportgebouw		eenheid	richtprijs
Manege		m ³	€ 65
Sport- gymhal		m ³	€ 165
Kleedgebouw		m ³	€ 330
Sportkantine		m ³	€ 225

TOELICHTING KENGETALLENLIJST behorend bij beleidsregels voor het bepalen van de bouwkosten leges bouwactiviteit.

De kengetallenlijst is vastgesteld aan de hand van voorbeelden van andere gemeente getoetst aan ingediende aanvragen omgevingsvergunning en vastgestelde bouwkosten uit het jaar 2017. Na een update en wijziging in 2019 zijn voor het jaar 2022 opnieuw de prijzen geïndexeerd. Hierbij is rekening gehouden met ervaringen van aanvragen uit 2021.

Enkele begrippen uit de kengetallenlijst lichten wij toe:

Wanneer is er sprake van een dakkapel en wanneer van een dakopbouw?

Er bestaan in de bouwregelgeving geen definities van 'dakkapel' en 'dakopbouw'.

Een dakkapel wordt geplaatst in een schuin dakvlak. Dit wil zeggen dat er rondom de dakkapel sprake moet zijn van dak/dakbedekking/dakpannen. Is dit niet het geval en is de dakkapel direct op een gevel doorgebouwd dan is er geen sprake van een dakkapel maar van een dakopbouw. Ook indien er boven of gelijk aan de bestaande nok wordt uitgebouwd is geen sprake van een dakkapel.

Uitzonderingsgevallen zijn kleine (ondergeschikte) dakkapellen die aan de voorzijde beginnen op/boven de bouwmuur. Dit zijn dakkapellen, omdat in deze gevallen de goot doorloopt voor de dakkapel.

Voorbeelden van een dakopbouw zijn geheel nieuwe verdiepingen op een plat dak, het verhogen van de nok van een schuin dak of het doortrekken van een gevel.

Interne verbouwingen/ constructieve verbouwingen

Onder interne verbouwingen behoren verbouwingen binnen een woning, stal etc.

Externe verbouwingen/ constructieve verbouwingen

Onder externe verbouwingen behoren verbouwingen aan de buitenkant van een woning, stal etc.

Kippenstal, varkensstal, rundveeststal en paardenstal

Alle stalsystemen voor de specifiek genoemde dieren die niet vallen binnen de omschrijving overige bouwwerken t.b.v. veeteelt.

Overige bouwwerken t.b.v. veeteelt

Een luifelstal, loopstal en serrestal en andere agrarische bouwwerken zoals schuren.

De stappen:

Stap 1:

Bij een ontvankelijke aanvraag moet overeenkomstig de indieningsvereisten uit de ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) een marktconforme opgave worden gedaan van de bouwkosten. Marktconform is eenvoudig gezegd de kosten die een opdrachtgever betaald aan de aannemer (materiaal, arbeidsloon en bijbehorende kosten).

Zijn de bouwkosten opgegeven hoger dan 15.000? Zo ja ga verder naar stap 2.

Zo nee: blijkt overduidelijk dat de bouwkosten onjuist onder de 15.000 euro opgegeven? Zo nee dan ben je klaar, zo ja ga verder naar stap 2.

Stap 2:

Bereken of de bouwkosten meer dan 10% afwijken van de normberekening? (normberekening: berekening van de bouwkosten volgens kengetallen lijst)

Zo ja, ga verder naar stap 3. Zo nee, dan ben je klaar.

Stap 3:

Je hebt geconstateerd dat de opgegeven bouwkosten meer dan 10% afwijken van de van de normberekening. Bij het versturen van de aanvullende gegevens brief vraag je om een onderbouwde opgave van de bouwkosten.

Stap 4:

Bij ontvangst van de onderbouwde bouwkosten, bekijk je of de bouwkosten aannemelijk zijn. Een afwijking tot en met 20% kan beoordeeld worden als aannemelijk. (Tip: werk volgens het vier ogen principe).

Stap 5:

Wanneer geconcludeerd wordt dat de bouwkosten niet aannemelijk zijn of je binnen de gestelde termijn in de aanvullende gegevens brief geen onderbouwde opgave van de bouwkosten ontvangen hebt bereken je de leges over de normberekening. Hiervan stuur je de aanvrager een mededeling.

Let Op! Kun je de leges niet bereken aan de hand van de kengetallenlijst en denk je wel dat de leges te laag zijn (en kun je dat onderbouwen) dan geldt: wanneer de bouwkosten niet berekend kunnen worden met behulp van de kengetallenlijst stelt het college van burgemeester en wethouders de bouwkosten vast aan de hand van een onderbouwde berekening.