

Nadere regel maatstaf leges omgevingsvergunningen, bouwactiviteiten gemeente Utrecht

Het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Utrecht;
Gelet op 156, lid 3, Gemeentewet en artikel 10 van de Verordening leges omgevingsvergunning gemeente Utrecht 2022 Ow met de bijbehorende Tarieventabel.

Overwegende dat:

- op grond van artikel 10 van de Verordening leges omgevingsvergunning gemeente Utrecht 2022 Ow nadere regels vastgesteld kunnen worden om de maatstaf voor leges van de omgevingsvergunning, activiteit bouw te bepalen;
- de leges voor de omgevingsvergunning bestaan uit een percentage van de bouwkosten van het bouwplan waarbij het begrip bouwkosten gedefinieerd is in de Tarieventabel bij de Verordening Leges omgevingsvergunning. De bouwkosten worden opgegeven door de aanvrager van de omgevingsvergunning en zijn daardoor de maatstaf voor de hoogte van de leges;
- in deze nadere regel is vastgesteld op welke wijze de bouwkosten en de leges berekend worden om te bepalen of de hoogte van de bouwkosten en de daaruit voortvloeiende leges die betaald moeten worden aannemelijk zijn. Daarvoor worden de bouwkosten getoetst aan kengetallen uit het bouwkostenkompas, waarbij de uitkomst geldt als normberekening.

Besluit de volgende nadere regel vast te stellen:

Artikel 1 Berekening bouwkosten

1. Onder bouwkosten wordt verstaan de aannemingsom exclusief omzetbelasting, bedoeld in paragraaf 1, eerste lid, van de Uniforme Administratieve Voorwaarden voor de uitvoering van werken 2012 (UAV 2012) voor het uit te voeren werk of, voor zover deze ontbreekt, een raming van de bouwkosten, exclusief omzetbelasting, bedoeld in het normblad NEN 2631, uitgave 1979, of zoals dit normblad laatstelijk is vervangen of gewijzigd.
2. Indien het bouwen geheel of gedeeltelijk door zelfwerkzaamheid geschiedt, wordt 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.
3. De opgegeven bouwkosten wordt getoetst aan de, op het moment van het indienen van de aanvraag, meest recente uitgave met kengetallen van 'bouwkostenkompas': de berekening van de bouwkosten op grond van de kengetallen van 'bouwkostenkompas' geldt als de normberekening.

Artikel 2 Berekening leges

1. Als maatstaf voor de berekening van de leges wordt de opgave van de bouwkosten gebruikt, tenzij de opgegeven bouwkosten meer dan -10% lager zijn dan de normberekening.
2. Indien de opgegeven bouwkosten meer dan -10% lager zijn dan die op grond van de normberekening of indien bij de aanvraag geen opgave van de bouwkosten wordt gedaan, dan dient de aanvrager een onderbouwde opgave van de bouwkosten, als bedoeld in NEN 2631, over te leggen.
3. De termijn voor het alsnog aanleveren van een opgave van de bouwkosten of voor het aanleveren van een onderbouwde opgave van de bouwkosten bedraagt vier weken, tenzij een andere termijn wordt bepaald.
4. Indien niet of niet tijdig wordt gereageerd op het verzoek om een opgave van de bouwkosten of om een onderbouwde opgave van de bouwkosten, worden de leges berekend op grond van de normberekening en bij definitieve aanslag vastgesteld.

Artikel 3 Bouwkosten toetsen aan normberekening

De alsnog aangeleverde dan wel nader onderbouwde opgave van de bouwkosten wordt, indien tijdig aangeleverd, getoetst aan de normberekening. Indien de afwijking van de normberekening te groot blijft, dat wil zeggen meer dan -10% lager dan de normberekening, dan wordt een inhoudelijk oordeel gegeven over de aannemelijkheid van de opgave van de bouwkosten. Voor de toetsing van de alsnog aangeleverde dan wel nader onderbouwde opgave van de bouwkosten gelden de volgende regels:

1. De leges worden berekend op grond van de alsnog aangeleverde dan wel nader onderbouwde opgave van de bouwkosten en bij definitieve aanslag vastgesteld indien:
 - a. de onderbouwde opgave niet meer dan -10% lager is dan de normberekening of;
 - b. de onderbouwde opgave van de bouwkosten aannemelijk is.
2. De leges worden berekend op grond van de normberekening en middels een definitieve aanslag vastgesteld indien de alsnog aangeleverde dan wel nader onderbouwde opgave van de bouwkosten niet aannemelijk is of meer dan -25% lager is dan die van de normberekening.

3. De leges worden berekend op grond van de alsnog aangeleverde dan wel nader onderbouwde opgave van de bouwkosten en middels een voorlopige aanslag vastgesteld indien de alsnog aangeleverde dan wel nader onderbouwde opgave weliswaar aannemelijk, maar niet volledig is. Na de opleveringscontrole van het bouwwerk dienen de werkelijke kosten van het bouwwerk binnen vier weken, als bedoeld in NEN 2631, te worden aangeleverd.
4. De leges worden berekend op grond van de onderbouwde opgave van de werkelijke bouwkosten en bij definitieve aanslag onder verrekening van voorlopig opgelegde aanslagen vastgesteld indien:
 - a. de opgave van de werkelijke bouwkosten niet meer dan -10% lager is dan de normberekening of;
 - b. de opgave van de werkelijke bouwkosten aannemelijk is.
5. De leges worden berekend op grond van de normberekening en bij definitieve aanslag onder verrekening van voorlopig opgelegde aanslagen vastgesteld indien:
 - a. de opgave niet of niet tijdig wordt aangeleverd;
 - b. de opgave 2,5 jaar na het opleggen van de voorlopige aanslag nog niet is ontvangen;
 - c. de opgave niet aannemelijk is;
 - d. de opgave meer dan -25% lager is dan de normberekening.

Artikel 4 Intrekking

De 'Beleidsregel vaststellen maatstaf leges Omgevingsvergunning, Bouwactiviteiten', gemeenteblad 2010, nr. 102, wordt ingetrokken.

Artikel 5 Overgangsbepaling

Op aanvragen om een omgevingsvergunning waarop bij inwerkingtreding van deze nadere regel nog niet is beslist wordt deze nadere regel toegepast.

Artikel 6 Inwerkingtreding

Deze nadere regel treedt de dag na bekendmaking in het gemeenteblad in werking.

Artikel 7 Citeertitel

Deze nadere regel wordt aangehaald als Nadere regel maatstaf leges omgevingsvergunningen, bouwactiviteiten, gemeente Utrecht.

Aldus vastgesteld door burgemeester en wethouders van de gemeente Utrecht, in de vergadering van 11 oktober 2022

De burgemeester,

Sharon A. M. Dijkma

De secretaris,

Gabriëlle G.H.M. Haanen

Uitleg nadere regel maatstaf leges omgevingsvergunningen, bouwactiviteiten gemeente Utrecht

Artikel 1 Berekening bouwkosten

Het Bouwkostenkompas bestaat uit een serie handzame boeken en een online rekentool met financiële kengetallen voor de bouwsector, die de gebruiker in staat stelt om sneller een heldere bouwkostenindicatie op te stellen. De kengetallen worden periodiek geactualiseerd aan de hand van de laatste ontwikkelingen in de bouwsector en de nieuwste kostentrends. Ook actuele wet- en regelgeving wordt direct verwerkt. Gemeenten, rechtbanken en ook de markt maakt veelvuldig gebruik van deze kengetallen voor de berekening en herberekening van de bouwkosten. Wij hanteren de meest recente uitgave van de kengetallen van het Bouwkostenkompas met het daarbij behorende normblad. Deze liggen ter inzage op het Stadskantoor te Utrecht.

Artikel 2 Berekening leges

De normberekening berust op de gemiddelde kosten van een bouwwerk, waarbij een afwijking tot -10% van de normberekening als normaal wordt gezien. Het is mogelijk dat een grotere afwijking van de normberekening terecht wordt opgegeven. Om dit te kunnen vaststellen is inzicht nodig in de onderliggende berekening van de bouwkosten. Het vragen van een opgave van de bouwkosten conform NEN 2631 maakt het mogelijk om te beoordelen of de weergave van de bouwkosten aannemelijk is.

4. De termijn van vier weken komt overeen met de wettelijke termijn die een aanvrager heeft om een niet ontvankelijke aanvraag aan te vullen. Het niet opgeven van de bouwkosten is overigens strijdig met de indieningsvereisten.

Artikel 3 Bouwkosten toetsen aan normberekening

Lid 1

Op basis van de onderbouwde opgave wordt beoordeeld of de aanslag op basis hiervan kan worden opgelegd. Is de afwijking normaal, dat wil zeggen is deze niet meer dan -10% van de normberekening of is de opgave aannemelijk, dan kan de opgave dienen als maatstaf. De beoordeling van de aannemelijkheid is een inhoudelijk oordeel.

Lid 2

Aanvragen die meer dan -25% lager zijn dan 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.

Lid 3

Voor een opgave van de bouwkosten die weliswaar aannemelijk maar niet compleet is, wordt eerst een voorlopige aanslag op basis van die opgave opgelegd. Binnen 4 weken na de opleveringscontrole dient opnieuw een opgave van bouwkosten, conform NEN 2631, te worden overgelegd maar dan op basis van de werkelijk gemaakte (bouw)kosten. Is deze opgave voorzien van een verklaring van een accountant dat deze opgave waarheidsgetrouw is, dan hoeft in beginsel de aannemelijkheid hiervan niet nader getoetst te worden.