

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 gebouwtypes 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 2023 (Bijlage A) van toepassing te verklaren voor het vaststellen van de bouwkosten van de daarbij behorende gebouwtypes (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 gebouwtypes waarin de tarieventabellen niet voorzien, worden de bouwkosten 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 01-01-2023.
7. De bestaande regeling wordt ingetrokken per datum inwerkingtreding van deze regeling.

De Heffingsambtenaar,

14 oktober 2022

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 2023.

Nr.	Type	hoeveelheid	eenheid	prijs/eenheid	totaal in €, excl. BTW
<u>ALGEMEEN</u>					
1	Uitsluitend toets bestemmingsplan	1,00	post		
<u>WOONGEBOUWEN</u>					
2	Appartementen standaard	1,00	m ²	399,00	399,00
3	Appartementen beter	1,00	m ²	491,00	491,00
<u>GRONDGEBONDEN WONINGEN</u>					
4	Tussenwoning standaard	1,00	m ²	356,00	356,00
5	Tussenwoning beter	1,00	m ²	493,00	493,00
6	Half vrijstaand standaard	1,00	m ²	399,00	399,00
7	Half vrijstaand beter	1,00	m ²	541,00	541,00
8	Vrijstaand standaard	1,00	m ²	493,00	493,00
9	Vrijstaand beter	1,00	m ²	640,00	640,00
<u>WONINGEN - AANVULLINGEN</u>					
10	Garage / berging (In m ²)	1,00	m ²	205,00	205,00
11	Kelder (onder nieuwbouw) (In m ²)	1,00	m ²	276,00	276,00
12	Carport / overkapping (In m ²)	1,00	m ²	147,00	147,00
13	Dakkapel h=1,6 m. (per m' breedte)	1,00	m'	1.483,00	1.483,00
14	Aanbouw tegen bestaande woning	1,00	m ²	410,00	410,00
15	Gemetselde tuinmuur d=100 kolom= hoh 4000	1,00	m ²	184,00	184,00
<u>BIJENKOMSTGEBOUW (In m²)</u>					
16	Multifunctionele accommodatie	1,00	m ²	1.817,00	1.817,00
17	Café \ Restaurant	1,00	m ²	1.564,00	1.564,00
18	Hotel \ Motel	1,00	m ²	1.908,00	1.908,00
<u>GEZONDHEIDSZORGGEBOUW (In m²)</u>					
19	Gezondheidscentrum	1,00	m ²	1.705,00	1.705,00
20	Woonzorgcentrum	1,00	m ²	1.550,00	1.550,00
21	Ziekenhuis	1,00	m ²	2.356,00	2.356,00
<u>INDUSTRIEEL GEBOUW (In m²)</u>					

Nr.	Type	hoeveelheid	eenheid	prijs/eenheid	totaal in €, excl. BTW
22	Bedrijfshal, (basic \ lowbudget)	1,00	m ²	385,00	385,00
23	Bedrijfshal, < 2.500 m ²	1,00	m ²	517,00	517,00
24	Bedrijfshal, > 2.500 m ² < 10.000 m ²	1,00	m ²	459,00	459,00
25	Bedrijfshal, > 10.000 m ²	1,00	m ²	444,00	444,00
26	Toeslag kantoor tegen bedrijfshal	1,00	m ²	1.243,00	1.243,00
27	Toeslag kantoor in pandig in bedrijfshal	1,00	m ²	752,00	752,00
<u>KANTOORGEBOUWEN (In m²)</u>					
28	Kantoor standaard	1,00	m ²	1.472,00	1.472,00
29	Kantoor beter	1,00	m ²	2.238,00	2.238,00
<u>ONDERWIJSGEBOUW (In m²)</u>					
30	Basis- en bredeschool	1,00	m ²	1.540,00	1.540,00
31	Middelbare- en hogereschool	1,00	m ²	1.652,00	1.652,00
<u>SPORTGEBOUW (In m²)</u>					
32	Sporthal \ gymzaal	1,00	m ²	1.357,00	1.357,00
33	Clubhuis (kleedlokalen + kantine)	1,00	m ²	1.635,00	1.635,00
<u>WINKELGEBOUW (In m²)</u>					
34	Doe-het-zelf hal \ meubelzaak \ supermarkt	1,00	m ²	989,00	989,00
35	Autogarage met showroom	1,00	m ²	817,00	817,00
36	Winkels	1,00	m ²	1.580,00	1.580,00
<u>PARKEERGARAGES (In m²)</u>					
37	Parkeergarage bovengronds	1,00	m ²	411,00	411,00
38	Parkeergarage ondergronds	1,00	m ²	1.062,00	1.062,00
<u>PORTA KABINES (In m²)</u>					
39	Porta kabines lowbudget	1,00	m ²	651,00	651,00
40	Porta kabines afgewerkt	1,00	m ²	850,00	850,00
41	Woonwagen	1,00	m ²	1.289,00	1.289,00
<u>TOESLAGEN GEBOUWEN</u>					
42	Paalfundering in m ² bebouwd oppervlak *	1,00	m ²	45,00	45,00

Nr.	Type	hoeveelheid	eenheid	prijs/eenheid	totaal in €, excl. BTW
<u>AGRARISCH (in m²)</u>					
43	Werktuigen loods	1,00	m²	186,00	186,00
44	Gelsoleerd stal (pluimvee)	1,00	m²	223,00	223,00
45	Sterk geventileerde stal (rundvee \ varkens)	1,00	m²	186,00	186,00
46	Mestkelder	1,00	m²	85,00	85,00
47	Tuinbouwkast (onverwarmd)	1,00	m²	34,00	34,00
48	Tuinbouwkast (verwarmd)	1,00	m²	48,00	48,00
49	Open veldschuur	1,00	m²	172,00	172,00
<u>AANVULLINGEN DIVERSEN</u>					
50	Zonwering (uitvalscherms-markies) per m² *	1,00	m²	613,00	613,00
51	Alco installaties (st)	1,00	st	631,00	631,00
52	Ventilatie units (st)	1,00	st	1.892,00	1.892,00
53	Ontgeuringsinstallatie (st)	1,00	st	10.097,00	10.097,00
54	Reclame dubbelzijdige lichtbak (st)	1,00	st	657,00	657,00
55	Reclame gevelbelettering (m²) *	1,00	m²	643,00	643,00
56	Terrasschotten inclusief terrasputjes (m²) *	1,00	m²	618,00	618,00
57	Terrasheaters (st)	1,00	st	605,00	605,00
58	Rookmelders (st)	1,00	st	128,00	128,00
<u>VERBOUW EN RENOVATIE *</u>					
59	Vervangen uitwendige gevel (zie opm. E) *	1,00	m²	382,00	382,00

Opmerkingen:

- A In het totaal m², m² en m² is de hoeveelheid bij post 'Toeslag ...', 'Verbouw' en 'Diversen' (zie A) niet meegerekend.
- E Vervangen of vernieuwen uitwendige scheldingsconstructie per m2 voor dat deel dat vervangen

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 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.