

Regeling normbouwkosten Alphen aan den Rijn 2024

De raad van de gemeente Alphen aan den Rijn

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 7 november 2023

Besluit vast te stellen de volgende beleidsregel:

Regeling normbouwkosten Alphen aan den Rijn 2024

Op grond van de verordening op de heffing en de invordering van leges Alphen aan den Rijn (verder: Legesverordening) bestaan de leges voor een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit uit een percentage van de bouwkosten van het betreffende bouwplan.

De bouwkosten vormen daarmee de maatstaf om de leges te kunnen vaststellen. Om te kunnen bepalen welke grondslag moet worden gebruikt, wordt de aanvrager van een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit (technisch dan wel omgevingsplan) verzocht om een opgave van de bouwkosten van het bouwplan te geven.

In de praktijk blijkt dat de bouwkosten soms niet op het aanvraagformulier worden vermeld of dat een lager bedrag aan bouwkosten wordt vermeld dan de werkelijke bouwkosten. Wanneer het bedrag substantieel lager is, wordt de aanvrager in staat gesteld aan te tonen wat de werkelijke bouwkosten zijn.

Het is echter van belang een eenduidige manier te gebruiken bij de berekening van deze bouwkosten. Met het opstellen van een beleidsregel wordt een uniforme, heldere berekeningsmethodiek vastgelegd, waardoor interpretatieverschillen worden voorkomen. Om te kunnen beoordelen of de bouwkosten op een juiste wijze zijn berekend, is een kengetallentabel bouwkosten samengesteld waarin voor de meest voorkomende gebouwtypes de genormeerde bouwkosten per m¹, m² en m³ worden weergegeven. Door het hanteren van deze tabel ontstaat een uniforme en voor iedereen transparante methode waarop de opgegeven bouwkosten worden getoetst en definitief worden vastgesteld.

De in de kengetallentabel gebruikte bedragen zijn door een extern bureau gecalculeerd. Na vaststelling zullen de kengetallen jaarlijks worden geïndexeerd in verband met inflatie en prijsstijgingen.

Artikel 1 Begripsbepalingen

1. Alle begrippen die in deze beleidsregel worden gebruikt en niet nader worden omschreven hebben dezelfde betekenis als in de geldende Legesverordening;
2. Voor de omschrijving van het begrip bouwkosten wordt verwezen naar artikel 2.1 van de Legesverordening Alphen aan den Rijn;
3. De inhoud en/of oppervlakte van een bouwwerk wordt bepaald conform de richtlijnen van het normblad NEN 2580 "oppervlakte en inhouden van bouwwerken";
4. Met de kengetallentabel wordt de tabel "Kengetallen Bouwkosten gemeente Alphen aan den Rijn 2024" bedoeld;
5. Met de normberekening wordt bedoeld: de controleberekening van de bouwkosten door de handelend ambtenaar.

Artikel 2 Toepassen normberekeningen

1. Als maatstaf voor de berekening van de leges wordt de opgave van de geraamde bouwkosten gebruikt tenzij de opgegeven bouwkosten meer dan 10% afwijken van de normberekening;
2. Voor het maken van de normberekening wordt gebruik gemaakt van de kengetallentabel;
3. Indien de afwijking van de normberekening groter is dan 10% of indien bij de aanvraag geen opgave van de bouwkosten wordt gedaan, wordt de aanvrager verzocht om een onderbouwde opgave van de geraamde bouwkosten. Deze opgave dient te worden aangeleverd, zoals beschreven in NEN 2699. Het verzoek om de onderbouwde opgave wordt gelijktijdig met een verzoek om overige aanvulling gedaan;
4. Indien de bouwkosten betrekking hebben op een uitbreiding van een bouwwerk dan wordt de normberekening gemaakt op basis van het inhoud/oppervlakte van de uitbreiding en het kengetal van het betreffende bouwwerk uit de kengetallentabel;
5. De termijn voor het aanleveren van een onderbouwde opgave van de opgegeven bouwkosten bedraagt vier weken;
6. Als de bouwkosten van een bouwwerk, waarvoor een vergunning wordt aangevraagd, in de kengetallentabel ontbreekt, stelt de handelend ambtenaar een bouwkostensom vast aan de hand van een bouwkostenberekening. Bij de berekening bouwkosten wordt gebruik gemaakt van de serie taxatieboeken van Sdu Uitgevers bv.

Artikel 3 Vaststellen bouwkosten

1. Indien niet of niet tijdig wordt gereageerd op het verzoek om een onderbouwde opgave van de bouwkosten, worden de leges berekend op grond van de berekening bouwkosten vastgesteld, of wordt de aanvraag buiten behandeling gesteld. De alsnog aangeleverde dan wel nader onderbouwde gegevens worden, indien tijdig aangeleverd, wederom getoetst aan de berekening bouwkosten;
2. Voor de toetsing van de alsnog aangeleverde dan wel nader onderbouwde gegevens gelden de volgende regels:
 - a. De leges worden berekend op grond van de onderbouwde opgave van de geraamde bouwkosten en bij definitieve aanslag vastgesteld indien:
 1. de onderbouwde opgave niet meer dan 10% afwijkt van de normberekening of;
 2. de onderbouwde opgave van de geraamde bouwkosten aannemelijk is.
 - b. De leges worden ambtelijk op grond van de normberekening vastgesteld indien:
 1. de opgave niet of niet tijdig wordt aangeleverd;
 2. de opgave niet aannemelijk of onvolledig is;
 3. de onderbouwde opgave meer dan 10% afwijkt van de normberekening en hiervoor geen plausibele onderbouwing is aangeleverd.
 - c. 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:
 1. de opgave van de werkelijke bouwkosten niet meer dan 10% afwijkt van de normberekening en/of
 2. de opgave van de werkelijke bouwkosten aannemelijk is.

Artikel 4 Tabel kengetallen bouwkosten gemeente Alphen aan den Rijn

1. De tabel bevat de basis kengetallen van de meest voorkomende bouwwerken.
2. De in de kolom "prijs" genoemde bedragen zijn de basiskengetallen die per gebouwtype zijn benoemd.
3. De tabel kengetallen is door derden te raadplegen op de gemeentelijke website.
4. Het bedrag dat wordt ingevuld bij de totale bouwkosten op het aanvraagformulier wordt door de behandelend ambtenaar als uitgangspunt gebruikt bij het bepalen van de leges.

Artikel 5 Bezwaar tegen de ambtshalve vastgestelde bouwkosten

Een bezwaar tegen de ambtshalve vastgestelde bouwkosten, bepaald volgens de Normberekening, wordt beschouwd als een bezwaar tegen een opgelegde nota bouwleges en wordt ook als zodanig in behandeling genomen.

Artikel 7 Overgangsrecht

Met ingang van het tijdstip van inwerkingtreding van deze regelingen wordt de eerder vastgestelde beleidsregel ingetrokken, met dien verstande dat zij van toepassing blijft op de belastbare feiten die zich voor die datum hebben voorgedaan.

Artikel 8 Inwerkingtreding

Deze regeling treedt in werking met ingang van de eerste dag na die van de bekendmaking.

Behoort bij het raadsbesluit nr 2023/3198366 van de gemeenteraad van Alphen aan den Rijn van 14 december 2023.

De griffier,

Drs. J.A.M. Timmerman

Bijlage Kengetallen Bouwkosten gemeente Alphen aan den Rijn 2024

A. Woningen

Woningbouw	Eenheid	Prijs per eenheid
Rijtjeswoning/tussenwoning	m ³	€485,-
Twee onder een kap/halfvrijstaande woning	m ³	€595,-
Vrijstaande woning (bungalow)	m ³	€725,-
Vrijstaande woning (villa, landhuis, luxe)	m ³	€1056,-
Vrijstaande woning (woonboerderij)	m ³	€528,-
Vrijstaande woning (recreatie)	m ³	€645,-
Chalet/woonwagen	m ³	€445,-
Gestapelde bouw/appartement/flat, standaard	m ³	€585,-
Gestapelde bouw/appartement/flat, luxe	m ³	€725,-
Containerwoning	unit	€65.000,-
Tiny house	m ³	€750,-

Uitbreidingen aan of bij woningbouw	Eenheid	Prijs per eenheid
Aanbouw/uitbouw bij bestaande woning tot 50 m ³	m ³	€660,-
Aanbouw/uitbouw bij bestaande woning vanaf 50 m ³	m ³	€600,-
Dakopbouw	m ³	€575,-
Kap op woning	m ³	€485,-
Serre	m ³	€175,-
Erker	m ³	€1.365,-
Kelder tot 25 m ³	m ³	€520,-
Kelder vanaf 25 m ³	m ³	€490,-
Dakkapel tot 3,5 meter	m ¹	€1.980,-
Dakkapel vanaf 3,5 meter	m ¹	€1.680,-
Nokverhoging/geveloptrekking	m ¹	PM
Garage/berging, vrijstaand, metselwerk	m ³	€360,-
Garage/berging, vrijstaand, hout	m ³	€325,-
Carport/overkapping	m ²	€270,-
Tuinhuisje	m ³	€225,-
Erfafscheiding, hout	m ¹	€95,-
Erfafscheiding, metselwerk	m ¹	€425,-
Zwembad	m ²	€4.000,-

A. Agrarische bouwwerken

	Eenheid	Prijs per eenheid
Werktuigenloods/bedrijfsschuur, damwandprofiel	m ²	€375,-
Werktuigenloods/bedrijfsschuur, metselwerk	m ²	€425,-
Geïsoleerde stal (pluimvee)	m ²	€625,-
Sterk geventileerde stal (vee)	m ²	€525,-
Mestkelder	m ²	€285,-
Sleufsilos	m ²	€225,-
Tuinbouwkas (verwarmd)	m ²	€85,-
Tuinbouwkas (onverwarmd)	m ²	€68,-
Folietunnel	m ²	€50,-

Open veldschuur	m ²	€325,-
Manege, binnenbak	m ²	€425,-
Paardenstal	m ²	€625,-

B. Bedrijfsgebouwen

Industriefunctie	Eenheid	Prijs per eenheid
Bedrijfshal, geïsoleerd tot 2500 m ²	m ²	€925,-
Bedrijfshal, geïsoleerd vanaf 2500 m ²	m ²	€875,-
Bedrijfshal, ongeïsoleerd tot 2500 m ²	m ²	€725,-
Bedrijfshal, ongeïsoleerd vanaf 2500 m ²	m ²	€675,-
Toeslag kantoor tegen bedrijfshal	m ²	€1450,-
Toeslag kantoor in pandig in bedrijfshal	m ²	€550,-
Distributiecentrum/overslag tot 25000 m ²	m ²	€975,-
Distributiecentrum/overslag vanaf 25000 m ²	m ²	€760,-
Bedrijfsverzamelgebouw	m ²	€875,-

Kantoorfunctie	Eenheid	Prijs per eenheid
Kantoorgebouw tot 100 m ²	m ²	€1.950,-
Kantoorgebouw vanaf 100 m ² tot 300 m ²	m ²	€2.075,-
Kantoorgebouw vanaf 300 m ²	m ²	€2.150,-

Winkelfunctie	Eenheid	Prijs per eenheid
Winkel, standaard	m ²	€1.330,-
Supermarkt	m ²	€830,-
Winkelcentrum	m ²	€1.285,-
Bouwmarkt	m ²	€875,-
Autoshowroom (met werkplaats)	m ²	€1.280,-

Onderwijsfunctie	Eenheid	Prijs per eenheid
Schoolgebouw, basisonderwijs	m ²	€2.250,-
Schoolgebouw, voortgezet- en hoger onderwijs	m ²	€2.150,-
Kinderdagverblijf	m ²	€2.250,-
Tijdelijk huisvesting	m ²	€1.350,-

Gezondheidszorgfunctie	Eenheid	Prijs per eenheid
Gezondheidscentrum/praktijk	m ²	€2.050,-
Ziekenhuis	m ²	€3.350,-
Woonzorgcentrum/verpleeghuis	m ²	€1.900,-

Bijeenkomstfunctie	Eenheid	Prijs per eenheid
Multifunctionele accommodatie	m ²	€2.085,-
Café/restaurant	m ²	€2.000,-
Hotel/motel	m ²	€2.125,-
Discotheek/bar/dancing	m ²	€2.000,-
Partycentrum	m ²	€2.000,-
Theater/bioscoop	m ²	€2.950,-

Kerkgebouw	m ²	€2.230,-
Buurthuis	m ²	€2.125,-
Sporthal/gymzaal	m ²	€2.050,-
Clubhuis (sportvereniging)	m ²	€1.750,-
Tribune		
Zwembad	m ²	€3.250,-
Bibliotheek	m ²	€2.325,-
Museum	m ²	€2.450,-

Parkeerfunctie	Eenheid	Prijs per eenheid
Fietsenstalling	m ²	€245,-
Parkeergarage, bovengronds	m ²	€850,-
Parkeergarage, ondergronds	m ²	€1.725,-
Parkeergarage, gedeeltelijk boven- of ondergronds	m ²	€1.380,-

Bouwwerken op of in het water	Eenheid	Prijs per eenheid
Steiger, hout	m ²	€375,-
Damwand, hout	m ¹	€1.475,-
Damwand, staal	m ¹	€1.950,-
Beschoeiing, hout	m ¹	€175,-
Beschoeiing, kunststof	m ¹	€225,-
Beschoeiing, staal	m ¹	€875,-
Voetgangersbrug	m ²	€1.150,-
Fietsersbrug	m ²	€1.150,-
Autobrug	m ²	€1.875,-
Viaduct	m ²	€2.850,-
Fietstunnel		PM
Autotunnel		PM
Duiker	m ¹	€375,-

Verbouw en renovatie	Eenheid	Prijs per eenheid
	m ²	
	m ²	
	m ²	
	m ²	

Overig	Eenheid	Prijs per eenheid
Erfafscheiding	m ²	€55,-
	m ²	
	m ²	
	m ²	