

Beleidsregel voor het vaststellen van de leges omgevingsvergunning activiteit bouwen

Het college van de gemeente Groningen;

gelet op artikel 4:81 Algemene wet bestuursrecht, het bepaalde in de Legesverordening en Hoofdstuk 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. 7 juni 2022 in te trekken.

Artikel 1 Begripsbepalingen

- a. *bouwkosten*: aannemingssom exclusief omzetbelasting, bedoeld in paragraaf 1, eerste lid, van het Besluit vaststelling Uniforme administratieve voorwaarden voor de uitvoering van werken en vantechnische installatiewerken 2012 (UAV 2012; Stcrt. 2012, 1567), voor het uit te voeren werk of voor zover een aannemingssom ontbreekt: een raming van de bouwkosten exclusief omzetbelasting, bedoeld in het normblad NEN 2699 (Investerings- en exploitatiekosten van onroerende zaken - Begripsomschrijvingen en indelingen) of als het bouwen geheel of gedeeltelijk door zelfwerkzaamheid geschiedt: de prijs die aan een derde in het economisch verkeer zou moeten worden betaald voor het bouwen van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft exclusief omzetbelasting.
- b. *bouwactiviteit*: omgevingsvergunning, als bedoeld in paragraaf 2.3.2 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (technische deel) en artikel 5.1, eerste lid, aanhef en onder a, van de Omgevingswet (ruimtelijke deel) bestaande uit een bouwactiviteit, het in stand houden of gebruiken van het bouwwerk.
- c. *college*: het college van burgemeester en wethouders.
- d. *kengetallen*: de getallen zoals opgesomd in de Kengetallenlijst (toetsing bouwkosten) die deel uitmaakt van deze beleidsregel.
- e. *expertise*: ervaringscijfers en marktconsultatie.
- f. *normberekening*: berekening van de bouwkosten aan de hand van kengetallen en/of expertise.
- g. *nadere onderbouwing*: uitwerking van de bouwkostengegevens van de aanvrager of gemachtigde van de omgevingsvergunning.

Artikel 2

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

Artikel 3

De aanvrager van een omgevingsvergunning 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 omgevingsvergunning wordt aangevraagd. Dit betekent dat alle onderdelen die staan op de tekening bij de omgevingsaanvraag 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 omgevingsvergunning worden getoetst aan de normberekening. De kengetallen zijn gebaseerd op het Bouwkostenkompas woning- en utiliteitsbouw. Indien de getallen in de Kengetallenlijst (toetsing bouwkosten) niet toereikend zijn, zijn het getallen die door expertise verzameld zijn.

Artikel 6 Beoordeling

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

Verzoek aanvullende informatie

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

Eén van de volgende documenten kan aangeleverd worden:

- a. gespecificeerde offerte(s) voor alle werkzaamheden waarvoor vergunning is aangevraagd;
- b. raming of begroting op basis van NEN 2699;
- c. een getekende aanneemovereenkomst met begroting waaruit de bouwwerkzaamheden en de prijs blijken op basis van UAV 2012/NEN 2699.

Artikel 7 Beoordeling aanvullende bouwkostengegevens

Indien de nadere onderbouwing door de bouwkostendeskundige aannemelijk wordt bevonden worden de bouwkosten vastgesteld.

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

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

Artikel 8 75% regel

Wanneer de nadere onderbouwing als bedoeld in artikel 6 lid b. of c. meer dan 25% lager is dan de normberekening van de bouwkostendeskundige, geldt minimaal 75% van de normberekening, tenzij anders wordt vastgesteld.

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

Artikel 9 Inwerkingtreding

Deze beleidsregel treedt in werking op de dag na bekendmaking en werkt terug tot 1 januari 2024.

Artikel 10 Citeertitel

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

Aldus besloten in de collegevergadering van 30 januari 2024,

Het college voornoemd,

*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; bouwactiviteit op een voor eenieder inzichtelijke wijze gebeurt.

Bij een aanvraag om omgevingsvergunning; bouwactiviteit wordt de hoogte van de verschuldigde leges bepaald aan de hand van de in de Tarieventabel behorend bij de Legesverordening van de gemeente Groningen vastgelegde objectieve prijsbepalingsmethodiek. Daarbij gaat het altijd om de prijs die van toepassing is op de bedrijfsmatige realisatie van het aangevraagde bouwplan. Dit betekent dat het niet relevant is of de werkzaamheden door een aannemer of in eigen beheer worden uitgevoerd, dat niet relevant is of sprake is van een tijdelijke of een permanente bouwactiviteit, dat niet relevant is of gebruik

wordt gemaakt van nieuwe of van tweedehands materialen en dat alle als bouwactiviteit te duiden objecten onder deze regeling vallen. Ook voor het plaatsen van woonwagens en voor het gedurende enkele maanden plaatsen van een aantal Portacabins (officieel geregistreerd als handelsmerk: Portakabin) als tijdelijke bedrijfshuisvesting wordt de hoogte van de verschuldigde leges daarmee bepaald aan de hand van de vraag wat het realiseren van deze bouwwerken kost bij het gebruiken van nieuwe materialen en realisatie door een professionele aannemer. Voor een nadere duiding van de gekozen kostenbepalingmethodiek wordt verwezen naar de betreffende NEN.

Artikel 5

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 (toetsing bouwkosten) 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. Ervaringscijfers en marktconsultie
- b. CBS (Centraal Bureau van de Statistiek)
- c. MBK (Misset bouwkosten)
- d. BDB (het Bureau Documentatie Bouwwezen)
- e. RWU (de commissie Risicoregeling Woning- en Utiliteitsbouw).

Artikel 6

Nadere onderbouwing

De bouwkosten kunnen op diverse manieren worden begroot, de begroting dienen te voldoen aan de NEN 2699. De begroting opgesteld conform de STABU-codering (gebaseerd op de STABU bestekssystematiek) voldoet hieraan. Een andere benaming voor deze begrotingsmethodiek is een zgn. MAMO-begroting (Materiaal, Arbeid, Materieel, Onderaanneming) en bestaat uit gedetailleerde/onderbouwde begrotingsregels. Met deze begroting kan men de inschrijfbegroting van de aannemer controleren op regelniveau. De voor leges opgegeven bouwkosten worden inhoudelijk gecontroleerd op prijsniveau en compleetheid. De hieronder opgenomen lijst is indicatief opgesteld en dient als leidraad voor de controle van de opgegeven bouwkosten en is niet limitatief. De indeling van de lijst komt overeen met de reguliere opbouw van een aannemersbegroting. Aan het begin van elke regel zijn de bijbehorende hoofdstukken conform de STABU-codering opgenomen.

Directe bouwkosten

(Arbeid, materieel, materiaal welke direct toe te kennen zijn aan de te bouwen elementen)

Ruwbouw

- a. 01 Kosten ten behoeve van uitzetten c.q. maatvoering van het bouwobject.
- b. 10 Sloopwerken, Stut- en sloopwerkzaamheden welke onlosmakelijk verbonden zijn aan het bouwwerk en een geheel vormt met het nieuwe bouwwerk.
- c. 12 Grond- en graafwerkzaamheden. Alle grond- en graafwerk van het bouwterrein, kosten van grondverbetering, leveren en aanbrengen van zandpalen, verrichten van graafwerk voor funderingen, kelder, rioleringen en overige leidingen, aanbrengen van een laag teelaarde en dergelijke, alles ten behoeve van het bouwwerk. Egaliseren van het bouwterrein na oplevering.
- d. 14/51 Buiten-/binnenrioleringen en drainage. Alle soorten van rioleringen, kolken, putten en installaties, afsluitingen, drainage, afscheiders, zandvangsers, vetvangsers, tanks, septic tanks, vuilwaterpompen en dergelijke.

- e. 15/16/17 Terreinverhardingen en inrichting . Alle grondwerken, , terreinverlichting, vlaggenmasten, afrasteringen, hekken en toegangspoorten, parkeersystemen, geluidweringschermen, speel- en werktuigen en overig terrein- en straatmeubilair.
- f. 20/36 Funderingen en damwanden: alle soorten en typen van funderingen waaronder funderingen met silo's, funderingen met opslagtanks inclusief tanks, loopbruggen, trappen en dergelijke.
- g. 21/23 Alle soorten van (prefab)betonwerken: werkzaamheden en bewerkingen en behandelingen.
- h. 22/36 Alle soorten van metselwerken: werkzaamheden en leveringen van metselwerken, injecteren van metselwerken, glazen bouwstenen, isolatiewerken, vochtkeringen, elementen, steigerwerk et cetera.
- i. 24 Ruwbouwtimmerwerken en houtconstructiewerken: houten vloerconstructies, podia, bordessen, balklagen, kapconstructies, luifels, plafonds, dakoverstekken, dakgoten, daklichtkoepels, lichtstraten, dakkapellen, dakvensters, terrasafscheidings, balkonafscheidings, binnen- en buitenkozijnen, deuren en ramen, trappen, binnenwanden al dan niet verplaatsbaar.
- j. 25 Metaalconstructiewerken, staalskeletten, staalconstructies, gevelhekken, rolluiken, rolhekken, vouwhekken, stalen kozijnen deuren en ramen, bruggen, stalen daken gevelplaten, zwaluwstaart-vormige vloerplaten, trappen, bordessen et cetera, staalconstructies ten behoeve van tanks en dergelijke.
- k. 21/22/24/25 Bouwkundige kanaalelementen: ventilatiekanalen, schoorstenen, stortkokers en dergelijke.

Afbouw

- a. 30 Alle soorten van kozijnen, ramen en deuren. Hout, houtachtig, kunststof, staal, aluminium, geheel compleet met hang- en sluitwerk.
- b. 31 Systeembekledingen: alle soorten en systemen van binnen-/buitengevelbekledingen alsmede daken, kappen, luifels en dergelijke.
- c. 32 Trappen en balustrades en bordessen: alle soorten van trappen, hekken, balustrades, bordessen, hellingbanen, binnen en buiten.
- d. 33 Dakbedekkingen: alle soorten en systemen van dakbedekkingen.
- e. 34 Beglazingen: alle soorten van beglazingen.
- f. 35 Natuursteen en kunststeen: alle soorten en toepassingen.
- g. 37 Isolatiewerken: alle soorten van isolatiewerken zowel voor- als na-isolatie.
- h. 38 Buitenzonwering voor zover toegepast tussen de beglazing. Tevens gevelhekken, rolluiken, rolhekken, vouwhekken.
- i. 40 Stukadoorswerk: alle soorten van stukadoorswerk, spuitwerken en overige wandafwerkingen.
- j. 41 Tegelwerken: alle soorten van tegelwerken zoals wand, vloer, trappen, muurafdekkingen, raamdorpelstenen, vensterbanken.
- k. 42 Dekvloeren en overige vloersystemen: alle soorten van vloerafwerkingen voor zover niet verhuisbaar, anhydrietvloeren, terrazzovloeren, gietvloeren zoals epoxyvloeren en overige kunstharstvloeren, evenals vastgeplakte linoleum-, parket- en kurkvloeren en computervloeren.
- l. 43 Metaal en kunststofwerken: luiken, roosters, omrandingen, luifels, profielen, brievenbussen en postkasten.
- m. 44 Alle plafond- en wandsystemen.
- n. 45 Afbouwtimmerwerken.
- o. 46 Schilderwerken: schilderwerken, spuitwerken, dompelwerken, impregneerwerken, antigrffiti-behandeling.
- p. 48 Behangwerk en vloerbedekking: alle wandafwerkingen.
- q. 50 Dakgoten en hemelwaterafvoersystemen.

Installaties

Tot de bouwkosten van bouwwerken en gebouwen behoren ook alle gebouwinstallaties. Dat zijn de installaties die noodzakelijk zijn om het gebouw te gebruiken (en te laten functioneren) voor het doel waarvoor het wordt opgericht. Zo valt voor een kantoorgebouw bijvoorbeeld te denken aan de navolgende installaties: liften; brandmeldinstallatie; Noodverlichting; sprinklers; aggregaten voor noodstroom; overdrukventilatie etc. In de petrochemische industrie worden echter ook installaties gebouwd ten behoeve van het (chemische) proces. Deze installatie (met inbegrip van pijpen/afsluiters etc. behoren niet de verplichte installaties (bouwkosten), maar wel de constructie zoals bijvoorbeeld een leidingbrug, de fundering van een reactor; de reactor zelf (als bouwwerk) en opslagmedium zoals tanks en bolvormige opslagvoorzieningen zijn bouwwerken en vallen onder de bouwkosten.

- a. 52 Koud- en warmwaterinstallaties, sanitair, gasinstallaties.
- b. 53 Sanitair, toiletten, douches, baden uitstortgootstenen enz.
- c. 55 Gasinstallaties
- d. 56 Perslucht- en vacuüminstallaties.
- e. 60/61/62 Verwarmingsinstallaties, ventilatie- en luchtbehandelinginstallaties, koelinstallaties, regelinstallaties, warmteterugwininstallaties.

- f. Brandbestrijdingsinstallaties.
- g. 70/75/78 Elektronische installaties, blikseminstallaties, aardingsinstallaties, noodverlichtingsinstallaties, beveiligingsinstallaties, signaleringsinstallatie, datacommunicatie-installatie enz.
- h. 80/81/82/83 Liftinstallatie, roltrappen en rolpaden en hef- en hijsinstallaties, goederen transport.
- i. 84 Gevelonderhoudinstallatie, glazenwasinstallaties.

Vaste inrichting

- a. 47 Binneninrichting: voor zover nagelvast gemonteerd zoals keukeninrichtingen, vaste kasten, magazijnstellingen, badkamerkasten, receptiebalies, podia, tribunes, reclameborden, reclamezuilen, vlaggenmasthouders, bewegwijziging enz.

Indirecte bouwkosten

(Overige kosten die betrekking hebben op de bedrijfsvoering van de uitvoerende partij)

- a. 05 Algemene bouwplaatskosten (ABK) zoals benodigde water en stroom voorzieningen evenals aansluitkosten hiervoor, opbouw en afbreken van bouwketen en loodsen, huur van keten en loodsen, in- en externe huurtarieven materiaal en gereedschappen, kraankosten, droog houden van de bouwput, bouwwegen, bronbemalingen, laden en lossen van de bouwmaterialen en materieel, opruimen en schoonmaakkosten op de bouwplaats evenals schoonmaakkosten van het gebouw voor oplevering, alle overige tijdelijke voorzieningen om het bouwwerk te realiseren. Diverse voorbereidend en begeleidend personeel van de aannemer tijdens de bouw.
- b. 00 Algemene Kosten (AK) zijn de kosten binnen een onderneming die niet direct of indirect aan werkzaamheden en elementen kunnen worden toegerekend. De algemene kosten zijn onder andere kantoorkosten, bedrijfsvoeringskosten, directie enz. Deze worden aan de hand van een percentage bepaald.
- c. 00 Winst en risico worden door de aannemer bepaald aan de hand van een percentage of bedrag:
 - Winst: de gewenste winst op een project.
 - Risico: onvoorziene omstandigheden, uitvoeringsrisico's, niet verrekenbare lonen materiaal-kosten- stijgingen.

Niet tot de Bouwkosten behoren

- a. Verwervingskosten van de grond.
- b. Infrastructurele kosten.
- c. Aansluitkosten.
- d. Inrichtingskosten (zoals losse inrichting en bedrijfsinstallaties).
- e. Bijkomende kosten zoals:
 - honoraria;
 - omzetbelasting;
 - verzekeringen.

Artikel 8

In artikel 8 van de beleidsregel wordt bewerkstelligd dat leges ook na aanleveren van een onderbouwing definitief kunnen 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 gespecificeerde offerte(s), een raming of een overeenkomst met een open begroting als bedoeld in artikel 6 ter toetsing kan worden geaccepteerd. Een raming of overeenkomst met een begroting volgens UAV 2012/NEN 2699 als bedoeld in artikel 6, zijn namelijk documenten aan de hand waarvan exact is te bepalen hoe hoog de bouwkosten zijn voor een project.

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,- (aannemelijk bevonden).

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).