

Beleidsregel voor het vaststellen van de leges van een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit

Intitulé

Beleidsregel voor het vaststellen van de leges omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit.
Het college van de gemeente Kerkrade,

gelet op artikel 4:81 Algemene wet bestuursrecht, het bepaalde in de 'Verordening op de heffing en de invordering van leges 2025 gemeente Kerkrade',

overwegende dat het aanbeveling verdient nadere regels te stellen voor het bepalen van de bouwkosten en daarmee de leges van een omgevingsvergunningen voor een bouwactiviteit.

HEEFT BESLOTEN:

de Beleidsregel voor het vaststellen van de leges van een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit vast te stellen.

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 van technische 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 kengetallen welke zijn opgenomen in de meest recente uitgaven van "Cobouw Bouwkosten Taxatieboekje (Her)bouwkosten bedrijfspanden" en "Cobouw Bouwkosten Taxatieboekje (Her)bouwkosten) woningen".
- e.
expertise: ervaringscijfers en/of 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 voor een bouwactiviteit 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 voor een bouwactiviteit 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 voor een bouwactiviteit kunnen worden getoetst aan de normberekening. De normberekening wordt gemaakt aan de hand van de kengetallen. De kengetallen zijn opgenomen in de meest recente uitgaven van "Cobouw Bouwkosten Taxatieboekje (Her)bouwkosten bedrijfspanden" en "Cobouw Bouwkosten Taxatieboekje (Her)bouwkosten woningen". Indien de getallen uit de taxatieboekjes niet toereikend zijn, worden de bouwkosten bepaald aan de hand van getallen die door expertise verzameld zijn of worden ingewonnen bij een externe deskundige.

Verzoek aanvullende informatie

De gemeente 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 dient aangeleverd te 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 6 Beoordeling aanvullende bouwkostengegevens

Indien de nadere onderbouwing door de gemeente 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 gemeente.

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

Artikel 7 75% regel

Wanneer de nadere onderbouwing als bedoeld in artikel 5 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 8 Inwerkingtreding

Deze beleidsregel treedt in werking op de dag na bekendmaking.

Artikel 9 Citeertitel

Deze beleidsregel wordt aangehaald als Beleidsregel voor het vaststellen van de leges omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit.

Aldus besloten door het college van Kerkrade in zijn vergadering van 02 september 2025.

Het college, de secretaris

dr. T.P. Dassen-Housen R.M.J.S. Stijns

Toelichting

Doel van deze beleidsregel

Door deze beleidsregel wordt bereikt dat de vaststelling van de hoogte van bouwkosten en daarmee van de leges van een omgevingsvergunningen voor een bouwactiviteit op een voor eenieder inzichtelijke wijze gebeurt.

Bij een aanvraag om een omgevingsvergunningen voor een bouwactiviteit wordt de hoogte van de verschuldigde leges bepaald aan de hand van de in de Tarieventabel behorend bij de Legesverordening van de gemeente Kerkrade 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 kostenbepalingsmethodiek wordt verwezen naar de betreffende NEN 2699.

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 gemeente Kerkrade. De bij de aanvraag ingediende tekeningen en documenten worden hierin beoordeeld met kengetallen en/of expertise.

Kengetallen

In de gemeente Kerkrade 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. Er wordt uitgegaan van de kengetallen uit de meest recente uitgaven van "Cobouw Bouwkosten Taxatieboekje (Her)bouwkosten bedrijfspanden" en "Cobouw Bouwkosten Taxatieboekje (Her)bouwkosten) woningen"

Artikel 6

Nadere onderbouwing

De bouwkosten kunnen op diverse manieren worden begroot, de begroting dient te voldoen aan de NEN 2699. De begroting opgesteld conform de STABU-codering (gebaseerd op de STABU bestek systematiek) 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 compleetheit. 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, terrasafscheidingsen, balkonafscheidingsen, 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, zwaluwstaartvormige vloerplaten, trappen, bordessen et cetera, staalconstructies ten behoeve van tanks en dergelijke.

• k.

21/22/24/25 Bouwkundige kanaalelementen: ventilatiekanalen, schoorstenen, storkokers 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, antigraffiti-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 luchtbehandelingsinstallaties, koelinstallaties, regelin-
stallaties, 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, maga-
zijnstellingen, badkamerkasten, receptiebalies, podia, tribunes, reclameborden, reclamezuilen, vlaggen-
masthouders, 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 aan-
sluitkosten 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 begelei-
dend personeel van de aannemer tijdens de bouw.

- b.

00 Algemene Kosten (AK) zijn de kosten binnen een onderneming die niet direct of indirect aan werk-
zaamheden en elementen kunnen worden toegerekend. De algemene kosten zijn onder andere kantoor-
kosten, 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:

o -

Winst: de gewenste winst op een project.

o -

Risico: onvoorziene omstandigheden, uitvoeringsrisico's, niet verrekenbare lonen materiaalkosten-
stijgingen.

Niet tot de Bouwkosten behoren

- a.

Verwervingskosten van de grond.

- b.

Infrastructurale kosten.

- c.

Aansluitkosten.

- d.

Inrichtingskosten (zoals losse inrichting en bedrijfsinstallaties).

- e.

Bijkomende kosten zoals:

o -

honoraria;

o -

omzetbelasting;

o -

verzekeringen.

Artikel 7

In artikel 7 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 onder-
bouwing 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.