Bouwkostenbeleid
Gemeente Duiven 2017

Datum: 23 februari
Status: Definitief
Versie: 03
Documentnummer: 16int04013
Corsa dossier: 16DV03987

Inhoudsopgave

1 Voorwoord 4

2 Inleiding 5

3 Bouwkosten 6

4 kengetallen 8

5 Slotbepalingen 11

6 Toelichting op de kentallen 12

1 Voorwoord

Op grond van de *"Verordening leges omgevingsvergunning"* worden leges voor een omgevingsvergunning met de activiteit bouwen van een bouwwerk gebaseerd op de vastgestelde 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 bij indiening van de aanvraag verzocht om een opgave van de bouwkosten te geven. Om de aannemelijkheid van deze opgave te kunnen toetsen is met dit beleid een lijst met kengetallen ontwikkeld en beoogd een uniforme berekeningswijze van bouw gerelateerde leges. De kengetallenlijst maakt het mogelijk om voor ieder type bouwplan te bepalen hoe hoog de gemiddelde/normale bouwkosten zijn. In het navolgende wordt deze uitkomst de normberekening genoemd.

Omdat de normberekening een weergave is van de gemiddelde/normale bouwkosten, zal de opgave van de bouwkosten hier in de regel iets van afwijken. Binnen bepaalde, hieronder aangegeven, grenzen is dit acceptabel. Bij een grotere afwijking zal op basis van een meer gedetailleerde toetsing moeten worden bepaald of de opgave van de bouwkosten aannemelijk zijn.

2 Inleiding

Doel en uitgangspunten van het bouwkostenbeleid
De belangrijkste uitgangspunten om tot bouwkostenbeleid te komen zijn:

- duidelijkheid voor de aanvrager;
- eerlijker ten opzichte van vergelijkbare aanvragers;
- goed toetsbaar en controleerbaar, openbaar en eenduidig;
- minder risico's bij bezwaar/beroep;

Bouwkostenbeleid
De bouwkosten zijn van toepassing op omgevingsvergunningplichtige bouwwerken voor de activiteit bouwen.

Bouwkosten
Bij een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is het noodzakelijk om een opgave te geven van de bouwkosten. Deze bouwkosten zijn de grondslag voor het berekenen van leges. De hoogte en grondslag van de leges kunt u vinden in de Tarieventabel bij de legesverordening.

3 Bouwkosten

3.1 Bepaling hoogte bouwkosten

Ten aanzien van het vaststellen van de maatstaf gelden de volgende regels:

1. Als maatstaf voor de berekening van de leges wordt de opgave van de bouwkosten gebruikt tenzij de opgegeven bouwkosten meer dan 10% afwijken van de normberekening (zie de kengetallenlijst). De normberekening berust op de gemiddelde kosten van een bouwwerk. Een kleine afwijking tot 10% van deze kosten is dan ook normaal.
2. 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 bouwkosten.
3. De termijn voor het aanleveren van een onderbouwing van de opgegeven bouwkosten bedraagt drie weken, dan wel de termijn die is gesteld in het kader van ontvankelijkheid indien meerdere gegevens worden opgevraagd op basis van de ministeriële regeling omgevingsrecht.
4. Indien niet of niet tijdig wordt gereageerd op het verzoek om een onderbouwde opgave van de bouwkosten, worden de leges berekend op grond van 100% van de normberekening en bij definitieve aanslag vastgesteld. Dit dient duidelijk kenbaar gemaakt te worden in de ontvankelijkheidsbrief. Een opgave van de bouwkosten is overigens een indieningvereiste uit de Ministeriele regeling omgevingsrecht (Mor).

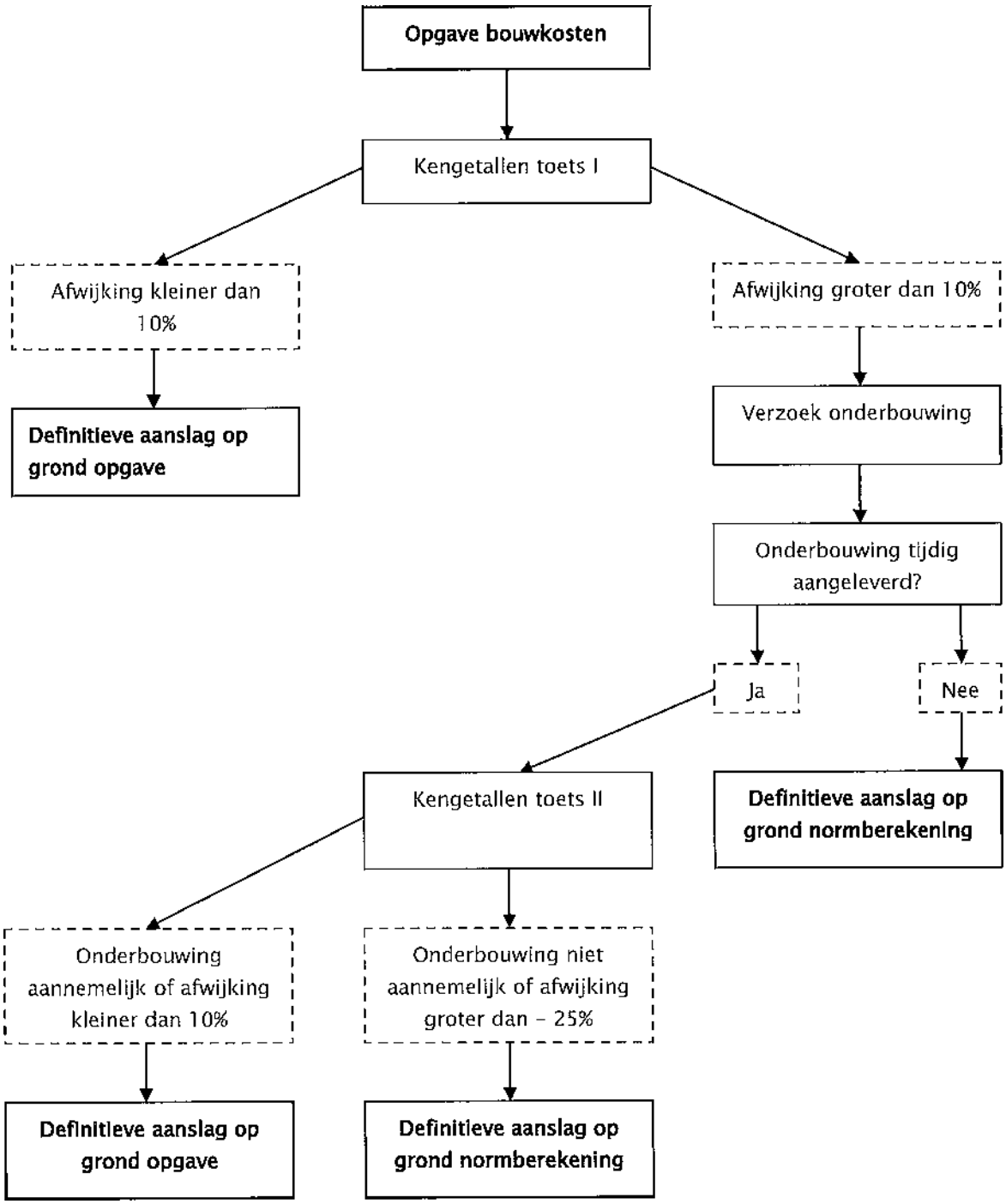
De alsnog aangeleverde dan wel nader onderbouwde gegevens worden, indien tijdig aangeleverd, wederom getoetst aan de normberekening. Indien de afwijking van de normberekening te groot blijft, dat wil zeggen meer dan 10%, beoordeelt de behandelend ambtenaar of de opgave aannemelijk is aan de hand van de opgave. Voor de toetsing van de alsnog aangeleverde dan wel nader onderbouwde gegevens gelden de volgende regels:

1. De leges worden berekend op grond van de onderbouwde opgave van de bouwkosten en bij definitieve aanslag vastgesteld indien:

   a. de onderbouwde opgave niet meer dan 10% afwijkt van de normberekening of;
   b. de onderbouwde opgave van de bouwkosten aannemelijk is.

2. De leges worden op basis van de normberekening middels een definitieve aanslag vastgesteld indien de onderbouwde bouwkosten niet aannemelijk zijn gemaakt of meer dan -25% afwijken van de normberekening. Aanvragen die meer dan 25% afwijken van 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.

3.2 In schema


Opgave bouwkosten
Kengetallen toets I
Afwijking kleiner dan 10%
Definitieve aanslag op grond opgave
Afwijking groter dan 10%
Verzoek onderbouwing
Onderbouwing tijdig aangeleverd?
Ja
Nee
Kengetallen toets II
Definitieve aanslag op grond normberekening
Onderbouwing aannemelijk of afwijking kleiner dan 10%
Onderbouwing niet aannemelijk of afwijking groter dan - 25%
Definitieve aanslag op grond opgave
Definitieve aanslag op grond normberekening

4 kengetallen

4.1 De kengetallenlijst

Kengetallenlijst voor normberekening voor toetsing van een reële aanneemsom van de gemeente Duiven.

Indexdatum: 1 januari 2015
Bouwkosten: volgens NEN 2699, exclusief BTW
Prijzen: per m2 bruto vloeroppervlak (BVO) (conform NEN 2580),
en de inhoud per m3 (conform NEN 2580),
Uitgave: 1 januari 2014

Deze tabellen worden door de gemeente toegepast indien de opgegeven bouwkosten niet realistisch zijn. In de tabellen wordt uitgegaan van nieuwe materialen en uurlonen die in de bouwwereld gangbaar zijn.

De vermelde bedragen in de kengetallenlijst worden jaarlijks verhoogd met de CBS-index in verband met inflatie en prijsstijgingen.

a. **Woningen**

Woningen	**Kosten per m^3**
sociale huurwoningen en rijtjeshuizen (projecten)	€235,-
twee onder een kap woningen	€260,-
gestapelde bouw / appartementen / combinatiegebouw	€303,-
gestapelde bouw / appartementen / combinatiegebouw (luxe)	€ 353,-
recreatiewoningen	€ 353,-
vrijstaande woning (systeemwoning)	€ 298,-
vrijstaande woning (individueel ontwerp)	€ 328,-
vrijstaande woning (bungalow plat)	€353,-
vrijstaande woning (villa, landhuis, stolp, luxe)	€378,-

b. **Uitbreidingen en bijgebouwen bij woningen**

Aanbouwen		**Kosten per m^3**
latere aanbouw < 25 m^3	woondoeleinden	€ 386,-
> 25 m^3	woondoeleinden	€ 353,-
kap op woonhuis	woondoeleinden	€ 298,-
serre	woonruimte	€ 646,-
serre	geen woonruimte	€ 598,-
erker	oppervlakte ca. 5 m^2	€ 7545,-

Bijgebouwen		**Kosten per m^3**
garage / berging	hout	€ 93,-
	halfsteens met platdak	€ 142,-

	halfsteens met kap	€ 154,-
	spouw met platdak	€ 165,-
	spouw met kap	€ 182,-
tuinhuisjes	tot 3 * 3 meter	€ 75,-

Overkapping		**Kosten per m^2**
Carport op palen	hout	€218,-

Kelders		**Kosten per m^3**
kelder	Tot 50 m^3	€ 309,-
kelder	50 tot 250 m^3	€ 257,-
kelder onder gehele pand	50 tot 250 m^3	€ 206,-

Dakkapel, dakopbouw en geveloptrekking		**Kosten per m**
dakkapel klein	breedte < 3,5 m	€ 1472,-
dakkapel groot	breedte > 3,5 m	€ 1238,-
dakopbouw	2 kanten	€3130,-
dakkaper	1 kant	€ 1724,-
geveloptrekking	3 meter hoog, metselwerk	€ 2683,-

c. **Agrarische bouwwerken**

Veldschuur / machineberging / rijhallen, manege, ligboxstal of gelijkwaardig		**Kosten per m^3**
3 zijden dicht	damwandprofiel	€ 20,-
4 zijden dicht	damwandprofiel	€ 23,-
ongeïsoleerd < 2000 m2	metselwerk	€ 50,-
ongeïsoleerd > 2000 m2	metselwerk	€ 42,-

d. **Niet agrarische bouwwerken**

Opslagloodsen en romneyloodsen	hoogte	**Kosten per m^3**
plaatstaal damwandprofiel ongeïsoleerd	< 4 m	€ 22,-
	> 4 m	€ 15,-
wanden halfsteens metselwerk		€ 42,-
romneyloods		€ 25,-

Industriehal		**Kosten per m^3**
staal, geïsoleerd, niet ingedeeld	< 500 m^3	€ 82,-
	> 500 en < 1500 m^3	€ 52,-
	>1500 en< 5000 m^3	€ 42,-
	>5000 m^3	€ 38,-
tussenvloer € 105,- per m^2 vloer extra		

Bedrijfsruimten (geïsoleerde, verwarmde werkplaats)		**Kosten per m^3**
damwandprofiel	< 500 m^3	€140,-
metselwerk	> 500 en < 1500 m^3	€225,-
tussenvloer€ 105,-- per m^2 vloer extra		

Kantoren / showroom / winkel		**Kosten per m^3**
nieuwbouw		€ 282,-
uitbreiding		€192,-

Scholen, horeca, sporthallen en buurthuizen		**Kosten per m^3**
scholen en horeca (behalve hotels)		€ 265,-
noodschool		€193,-
sporthal		€101,-
kleedgebouw (sportvereniging)		€281,-
hotels en restaurants	ook uitbreidingen	€ 353,-
buurthuizen	permanent	€310,-
semi-permanente unit		€ 229,-

toiletgebouwen		**Kosten per m^3**
toiletgebouw (camping / jachthaven)		€450,-
drijvend toiletgebouw		€ 630,-

parkeerkelders en parkeergarages		Kosten per m^3
parkeerkelder (half ondergronds)		€209,-
parkeerkelder (geheel ondergronds)		€314,-
parkeergarage (geheel bovengronds)		€150,-

e. Verbouw of renovatie zonder toename bouwvolume (universeel toepasbaar):

	kosten	**eenheid**
verblijfsruimtes	€ 104,-	Per m^3
toilet en /of badruimtes	€ 523,-	Per m^3
binnentrap	€ 1568,-	Perstuk
gevelkozijnen incl. deur en / of beglazing <3 m^2	€ 523,-	Per m^2
gevelkozijnen incl. deur en / of beglazing >3 m^2	€ 462,-	Per m^2

f. Bouwwerken in water

Steigers, damwanden en golfbrekers		kosten per m		
		0-30 m	30-50 m	50 m >
steigers	< 1 m breed	€ 503,-	€ 468,-	€421,-
	< 1,4 m breed	€ 526,-	€ 489,-	€ 440,-
	> 1,4 m breed	€ 548,-	€ 509,-	€ 458,-
Beschoeiingen overig	Hout	€ 437,-	€ 406,-	€ 365,-
	Kunststof	€ 287,-	€ 267,-	€ 240,-
	Staal	€319,-	€ 296,-	€ 267,-
Beschoeiingen sloot		€ 183,-	€ 170,-	€ 153,-
golfbrekers	Hout	€ 200,-	€ 186,-	€ 167,-

Botenhuizen		Kosten per m3
botenhuis klein	< 18 m2	€ 204,-
botenhuis groot	> 18 m2	€ 196,-

g. Diversen

zeecontainers, 6 meter lang	€2216,-	Per stuk
schutting (hout)	€ 87,-	Per m1
brug (fiets en voetgangers)	€ 1172,-	Per m2
brug (auto's)	€1807,-	Per m2
muurtjes (metselwerk)	€ 46,-	Per m2
balkon inclusief hekwerk	€ 1253,-	Per m2
Woonwagen	€ 200,-	Per m3

5 Slotbepalingen

5.1 Inwerkingtreding

Deze beleidsregels treden in werking met ingang van 8 mei 2017.

5.2 Citeertitel

Deze beleidsregels worden aangehaald als: "Bouwkostenbeleid gemeente Duiven 2017"

6 Toelichting op de kentallen

6.1 Bouwkosten:

a. Bouwkosten volgens NEN 2699. omvatten de posten:

1. kosten van de bouwkundige werken.
2. kosten van de huisinstallaties, verlichting, verwarming, ventilatie, roltrappen en liften.
3. kosten van de vaste inrichtingen, zoals computervloeren, machinefundaties e.d.
4. terreinkosten, zoals verhardingen, afscheidingen, leidingen e.d.

NB. Tot de bouwkosten wordt niet gerekend:

- grondkosten (verwervingskosten van het terrein, kosten voor infrastructurele voorzieningen en kosten voor het bouwrijp maken)
- inrichtingskosten (bedrijfsinstallaties en apparatuur, specifieke installaties zoals machines, stellingen, rekken, transportinstallaties en in het algemeen die kosten voor de bedrijfsuitoefening in het gebouw)
- honoraria voor architecten en adviseurs
- kosten voor grondonderzoek
- verzekeringspremies
- omzetbelasting en andere heffingen

Het betreft de bouwkosten, die gemoeid zijn met de volledige uitvoering van het werk overeenkomstig het ingediende bouwplan. Het gaat dus om het geheel aan bouwkosten. Ook die werkzaamheden, die op zichzelf beschouwd grotendeels als vergunningsvrij kunnen worden beschouwd, behoren tot de bouwkosten.

b. Bouwkosten, maatstaf leqestarief

1. Voor het vaststellen van de bouwkosten voor de leges wordt uitgegaan van de opgegeven aanneemsom of raming van kosten.
2. De kosten bestaan niet alleen uit de kosten van het omgevingsvergunning plichtige element, maar ook uit de kosten voor de overige aanpassingen, inclusief de vergunningsvrije, zoals deze in de aanvraag (+bijbehorende tekeningen) staan weergegeven. De bouwaanvraag moet als één geheel worden gezien.
3. Voor de controle van de opgegeven bouwkosten wordt kengetallen gehanteerd.

Voor de toets worden twee methoden in stappen gegeven:

a. door vergelijking van de kosten
   - de hoofdgroep (A t/m G) wordt bepaald (meerdere hoofdgroepen per aanvraag zijn mogelijk)
   - het onderdeel wordt bepaald
   - de eenheid (strekkende meters en/of oppervlakte en/of inhoud) wordt bepaald

b. door vergelijking van de eenheidsprijzen
   - de afstand en/of het bruto vloeroppervlak en/of de bruto inhoud bepalen
   - berekenen van de eenheidsprijs
   - vaststellen of de berekende eenheidsprijs binnen het bereik van 10% van die van de kengetallenlijst ligt

Voor de controle van de opgegeven bouwkosten kunnen ramingen van kosten die op andere plekken (bijvoorbeeld Kosten-Kwaliteittoets) door de aanvrager bij de gemeente worden aangedragen als check worden gebruikt.

c. De kosten per m2 en m3:

1. In de kengetallenlijst is voor de eenheden aansluiting gezocht bij het aanvraagdocument voor de vergunning, oppervlakten in bruto vloeroppervlak (BVO) en inhoud in bruto inhoud (BI)
2. De bruto vloeroppervlakte is (in grote lijn) de oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies die de ruimte(n) omhullen.
3. De gebruiksoppervlakte volgens NEN 2580 is (in grote lijn) de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de ruimte(n) omhullen, exclusief buitenruimten zoals balkons, een trapgat, schacht of vide groter dan 4 mz, een dragende binnenwand en vloeroppervlakten met minder dan 1,50 m hoogte bij afgeschuinde hoeken onder daken.
4. Bij verbouw en onderhoud worden de m2 -s berekend over die gedeelten waarop de verbouwing en het onderhoud betrekking hebben.
5. De binnen-buitenverhouding schommelt vaak rond de 0,9. Deze factor kan worden gehanteerd bij berekeningen met van het overzicht afwijkende eenheid. Bijvoorbeeld: m2 GO (gebruiksoppervlak) maal 1,1 is m2 BVO.

d. Onderdeel:

1. Tot welke onderdeel het bouwplan behoort moet blijken uit het bouwwerk en de materiaaltoepassing.
2. Door het gebruik van beperkte differentiatie in de kengetallen vraagt het vaststellen van de bouwsom veelal meerdere berekeningen met verschillende varianten. Bv.: m1 x prijs en/of m2 x prijs en/of m3 x prijs in meerdere aanverwante hoofdgroepen.

e. Woninqcateqorie:

Voor het bepalen van de categorieën in de woningbouwplannen wordt zo nodig afgestemd met de vergunningverlener van het bureau Leefomgeving.

f. Beschoeiingen:

Bij beschoeiingen is onderscheidt gemaakt tussen beschoeiingen sloot en Beschoeiingen overige.
Onder beschoeiingen sloot wordt het volgende mee bedoeld, beschoeiing langs water;

- met geen tot weinig golfslag en
- dat ongeschikt is voor binnenvaart en recreatievaart en dat breder is dan 2 meter.