

Toelichting BenW-adviesnota

Onderwerp: Eenheidsprijzen bouwkosten 2017	Afdeling/team:	Aanleg en Beheer Openbare Ruimte en Gebouwen
	Afdelingshoofd:	Lommerse, H.C.J.
	Auteur:	Ransz, E.W.M.G.
	Datum vergadering:	16 januari 2017

1. Aanleiding

Aanleiding van dit voorstel is een advies van BsGW om de genormeerde eenheidsprijzen voor het bepalen van de bouwkosten, vast te laten stellen door uw college.

Dit advies heeft BsGW uitgebracht naar aanleiding van een uitspraak van het Hof Den Bosch inzake de aanslag leges van een aanvraag om een omgevingsvergunning (ECLI:NL:GHSHE:2015:3888).

2. Uitgangssituatie en doelstelling

Op 20-6-2016 heeft u de genormeerde eenheidsprijzen 2016 vastgesteld. Dit is gebeurd op eenzelfde wijze als in dit voorstel aangegeven.

Doelstelling van dit advies is om de genormeerde eenheidsprijzen voor 2017 vast te stellen, deze ter inzage te leggen en openbaar te maken.

In dit voorstel maken we ook de verschillen ten opzicht van de in 2016 vastgestelde eenheidsprijzen inzichtelijk.

3. Rol gemeente en visie en strategie participatie

Niet van toepassing

4. Toelichting

In de tarieventabel behorende bij de Legesverordening Beesel 2017 is in artikel 2.1.1.2 onder andere bepaald dat burgemeester en wethouders de genormeerde eenheidsprijzen per type bouwwerk vast stellen.

Deze genormeerde eenheidsprijzen gebruiken wij voor het berekenen van de bouwkosten. Aan de hand van deze bouwkosten berekenen wij de leges voor een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen.

Bouwkostenindicator

Sinds 2007 maakt het Overlegorgaan Bouw- en Woningtoezicht Noord- en Midden Limburg (Overlegorgaan BWT-NML) afspraken over het berekenen van de bouwkosten. Vanaf 2015 maakt het Overlegorgaan BWT-NML hierbij gebruik van de Bouwkostenindicator (BKI).

Adviesbureau H. Janssen Echt bv levert in samenspraak met het Overlegorgaan BWT-NML de BKI met de actuele kengetallen. Adviesbureau Janssen is onder andere gespecialiseerd op het gebied van bouwkosten.

De kengetallen in de Bouwkostenindicator zijn vastgelegd per type bouwwerk en worden door 9 gemeentes in de regio Noord- en Midden Limburg gebruikt.

De BKI is een Excel bestand waarin we de totale bouwkosten op een eenvoudige en duidelijke manier kunnen berekenen.

De nieuwe genormeerde eenheidsprijzen uit de BKI 2017 zijn als bijlage bijgevoegd. Deze prijzen zijn gebaseerd op actuele ervaringscijfers uit de regio.

De BKI houdt bovendien rekening met marktwerking door de malaise in de bouw. Hiervoor verlagen we in 2017 de berekende bouwkosten met 2,0%. Dit percentage is vastgesteld in "BDB Trends" van het Bureau Documentatie Bouwwezengebaseerd voor het eerste kwartaal van 2017.

De bouwkosten in de BKI betreffen de kosten voor nieuwbouw. Deze kosten zijn als volgt opgebouwd:

- 1/3 van de kosten voor ruwbouw;
- 1/3 van de kosten voor afwerking;
- 1/3 van de kosten voor installaties.

Deze verdeling gebruiken we ook bij verbouw en renovatie voor dat deel van het bouwwerk waarop de verbouw-/ renovatie betrekking heeft.

Werkwijze

In het verleden gebruikten we de kengetallen om de door de aanvrager opgegeven bouwkosten te controleren en eventueel te corrigeren. Deze benadering is los gelaten bij de vaststelling van de Legesverordening 2016 met bijbehorende tarieventabel. De basis voor het berekenen van de bouwkosten is niet meer de aanneemsom als bedoeld in de Uniforme Administratieve Voorwaarden voor de uitvoering van werken 2012 (UAV 2012) of een raming van de kosten wanneer de bedoelde aanneemsom niet bekend is.

Vanaf de vastgestelde Tarieventabel Legesverordening Beesel 2016 geldt nu dat we de bouwkosten alleen nog berekenen op basis van de door uw college vastgestelde genormeerde eenheidsprijzen per type bouwwerk. Deze genormeerde eenheidsprijzen zijn opgenomen in de BKI.

Door deze nieuwe werkwijze is er geen discussie meer mogelijk over de hoogte van de bouwkosten. Er kan alleen nog discussie nog ontstaan over de vraag of de berekening goed is uitgevoerd dan wel het juiste kengetal is gebruikt.

Het bepalen van de oppervlakten en inhouden gebeurt op basis van NEN 2580.

De kosten van bouwwerken die NIET in de BKI zijn genoemd, bepalen we op basis van vergelijkbare bouwwerken die wel zijn benoemd in de BKI. Wanneer géén vergelijking mogelijk is, dan bepalen we de kosten volgens de UAV 2012 of op basis van een onderbouwde raming van de kosten. Voor een onderbouwde raming ontvangen wij dan graag een open begroting, offerte of aannemingsovereenkomst.

5. Toekomstvisie

6. Integrale afstemming

Niet van toepassing

a. Communicatief (denk aan: Gemeente Info, pers, website, klantenbalie en Apropos)

De Bouwkostenindicator treedt in werking nadat deze op de gebruikelijke wijze is bekend gemaakt. Dit gebeurt zowel digitaal (mijn overheid) als schriftelijk (1Beesel). Ook proberen wij de volledige BKI als excel bestand op onze website te plaatsen. Inwoners kunnen dat op een eenvoudige manier zelf ook de bouwkosten berekenen.

b. Financieel

De legesopbrengsten zullen niet substantieel wijzigen door de nieuwe manier voor het bepalen van de bouwkosten.

Uit de vergelijking met de eenheidsprijzen 2016 zijn de volgende veranderingen naar voren gekomen:

- Woongebouwen prijs

voor standaard en betere appartementen, met ca. 1% gedaald;

- Grondgebonden woningen prijs

gemiddeld nagenoeg onveranderd;

- Woningen - aanvullingen (= garages, bergingen, overkappingen, aanbouw, dakkapel, tuinmuur)

prijs gemiddeld met ca. 1,25% gestegen;

- Bijeenkomstgebouw prijs

gemiddeld met ca. 1 % gestegen;

- Gezondheidszorggebouw prijs

gemiddeld met ca. 0,5 % gestegen;

- Industrieel gebouw prijs

voor bedrijfshallen onveranderd;

prijs

toeslag kantoor in/ bij bedrijfshal, met ca. 2% gestegen;

- Kantoorgebouwen prijs

voor standaard kantoorgebouw onveranderd;

prijs

voor beter kantoorgebouw, met ca. 3% gestegen;

- Onderwijsgebouw prijs

voor basis- en bredeschool, met ca. 2% gestegen;

prijs

voor middelbare- en hogescholen, met ca. 2% gedaald;

- Sportgebouw prijs

gemiddeld met 1,25% gedaald;

- Winkelgebouw

prijs voor doe-het-zelf hal, meubelhal, supermarkt en autogarage met showroom, met ca. 1% gedaald;

prijs

voor winkels, met ca. 2% gestegen;

- Parkeergarages prijs

gemiddeld met ca. 1% gedaald;

- Porta kabines prijs

gemiddeld met ca. 1% gestegen;

- Agrarisch

voor mestkelders en tuinbouwkassen onveranderd;

prijs

voor stallen, met ca. 2% gestegen;

- Toeslagen (paalfundering)

onveranderd;

prijs

prijs

c. Juridisch

Op basis van artikel 2.1.1.2 van de Tarieventabel Legesverordening Beesel 2017 is het vaststellen van de genormeerde eenheidsprijzen aan uw college gedelegeerd.

d. Collegeprogramma

e. Risico's

7. Voorstel / advies

- Vaststellen eenheidsprijzen bouwkosten 2017 op basis van de Bouwkostenindicator.

- Eenheidsprijzen openbaar maken en ter inzage leggen.