

Toelichting BenW-adviesnota

Onderwerp: Eenheidsprijzen bouwkosten 2019	Afdeling/team:	Aanleg en Beheer Openbare Ruimte en Gebouwen
	Afdelingshoofd:	Lommerse, H.C.J.
	Auteur:	Ransz, E.W.M.G.
	Datum vergadering:	28 januari 2019

1. Aanleiding

Aanleiding van dit voorstel is een advies van BsGW om de genormeerde eenheidsprijzen voor het bepalen van de bouwkosten, jaarlijks 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

Eerder heeft uw college de genormeerde eenheidsprijzen vastgesteld op:

- 20-06-2016;
- 04-09-2017, en;
- 12-03-2018.

Met betrekking tot het vaststellen van de eenheidsprijzen voor 2017 heeft uw college in eerste instantie gevraagd om een hardheidsclausule toe te voegen. Hierbij was het de bedoeling om afwijkingen van de eenheidsprijzen via het college te laten plaats vinden.

Na overleg hierover met de portefeuillehouder is er toen voor gekozen om de lijst met genormeerde eenheidsprijzen uit te breiden met de volgende categorieën:

- Bedrijfshal basic/ low budget (bijvoorbeeld (caravan)stalling);
- Werktuigenloods;
- Open veldschuur.

De keuze voor deze categorieën is gebaseerd op het gegeven dat er met name bij dit soort bouwwerken de meeste discussie ontstaat over de bouwkosten.

Deze categorieën bouwwerken zijn ook weer opgenomen in de voorliggende lijst met eenheidsprijzen voor 2019.

Reden om niet te gaan werken met een hardheidsclausule is overigens geweest dat in de praktijk vrijwel geen enkele aanvraag volledig aansluit op de bouwkostenindicator. Dit betekent dat we vrijwel iedere aanvraag aan uw college moeten voorleggen.

Verdere uitbreiding van de lijst met bouwkosten raden we ook af. Dit omdat we in het verleden een heel uitgebreide lijst hebben gehad en er destijds veel discussie was over de juiste keuze van de bouwcategorie.

Doelstelling van dit advies is dan ook om overeenkomstig het vorig jaar, de genormeerde eenheidsprijzen voor 2019 vast te stellen. Vervolgens zullen we deze eenheidsprijzen wederom ter inzage leggen en openbaar maken.

In dit voorstel maken we ook de verschillen ten opzicht van de in 2018 vastgestelde eenheidsprijzen inzichtelijk.

3. Rol gemeente en visie en strategie participatie

Niet van toepassing

4. Toelichting

In de tarieventabel behorende bij de Legesverordening Beesel 2019 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 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 2019 zijn als bijlage bijgevoegd. Deze prijzen zijn gebaseerd op actuele ervaringscijfers uit de regio.

In afwijking van voorgaande jaren houdt de BKI geen rekening meer met marktwerking. Dit omdat we niet meer kunnen spreken van malaise in de bouw.

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. Visie Blij in Beesel

Door een duidelijke communicatie en transparante manier van berekenen, sluit dit voorstel met name aan op het onderdeel "Gemeente in gemeenschap" uit de visie Blij in Beesel.

Hierdoor kan iedere aanvrager van een Omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen, vooraf zelf de bouwkosten en de leges berekenen.

6. Integrale afstemming

Dit voorstel is afgestemd met team Financien.

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

De Bouwkostenindicator (BKI) treedt in werking nadat deze op de gebruikelijke wijze is bekend gemaakt. Dit gebeurt zowel digitaal (mijn overheid) als schriftelijk (gemeente info in ViaLimburg). Ook publiceren wij de volledige BKI als pdf bestand op onze website. Een aanvrager van een Omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen kan hierdoor op een eenvoudige manier zelf ook de bouwkosten en de leges berekenen.

b. Financieel

Afhankelijk van het aantal bouwaanvragen, kunnen we wellicht rekening houden met een lichte stijging van de legesopbrengsten aan de hand van eenheidsprijzen voor 2019.

Uit de vergelijking met de eenheidsprijzen 2018 zijn de volgende veranderingen naar voren gekomen:

- Appartementen standaard prijs
met ca. 1% gestegen;
- Appartementen beter prijs
met ca. 2% gestegen;
- Grondgebonden woningen prijs
met ca. 2% gestegen;
- Woningen - aanvullingen (= garages, bergingen, overkappingen, aanbouw, dakkapel, tuinmuur)
prijs met ca. 2% gestegen;
- Bijeenkomstgebouw (multifunctionele accommodatie en café \ restaurant) prijs
met ca. 2% gestegen;
- Bijeenkomstgebouw (hotel \ motel) prijs
met ca. 7% gestegen;
- Gezondheidszorggebouw (gezondheidscentrum en woonzorgcentrum)
prijs met ca. 2% gestegen;
- Gezondheidszorggebouw (ziekenhuis)
prijs met ca. 13% gestegen;
- Industrieel gebouw prijs
met ca. 2% gestegen;
- Kantoorgebouwen prijs

- met ca. 2% gestegen;
- Onderwijsgebouw met ca. 2% gestegen; prijs
- Sportgebouw met ca. 2% gestegen; prijs
- Winkelgebouw prijs met ca. 2% gestegen;
- Parkeergarages met ca. 2% gestegen; prijs
- Porta kabines met ca. 2% gestegen; prijs
- Agrarisch met ca. 2% gestegen. prijs

c. Juridisch

BsGW heeft naar aanleiding van een uitspraak door het Hof Den Bosch geadviseerd om de voorliggende richtprijzen vast te laten stellen door de gemeenteraad. Op basis van artikel 2.1.1.2 van de Tarieventabel Legesverordening Beesel 2019 is het vaststellen van de genormeerde eenheidsprijzen echter aan uw college gedelegeerd. Besluitvorming door de raad is daarom in de Beeselse situatie niet nodig.

d. Collegeprogramma

N.v.t.

e. Risico's

N.v.t.

7. Toegankelijkheid

N.v.t.

8. Duurzaamheid

N.v.t.

9. Voorstel / advies

1. Vaststellen eenheidsprijzen bouwkosten 2019 op basis van de Bouwkostenindicator.
2. Eenheidsprijzen openbaar maken en ter inzage leggen.