

## Beleidsregel vaststellen maatstaf leges bouwvergunningen

### Artikel 0 Dit artikel moet nog worden gesplitst Beleidsregel vaststellen maatstaf leges bouwvergunningen (besluit van 31 januari 2006)

Het college van burgemeester en wethouders van Utrecht;  
Gelet op artikel 4:81 Awb, het bepaalde in artikel 9 van de geldende Legesverordening en hoofdstuk 5 van de tarieventabel behorende bij de geldende Legesverordening;

#### **BESLUIT:**

vast te stellen de volgende

**BELEIDSREGEL** vaststellen maatstaf leges bouwvergunningen"

#### **Inleiding**

Op grond van de llegesverordening bestaan de leges voor een bouwvergunning uit een percentage van de 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 van een bouwvergunning verzocht om op het aanvraagformulier een opgave van de bouwkosten van het bouwplan te geven. Om de aannemelijkheid van deze opgave te kunnen toetsen is een lijst met kengetallen ontwikkeld (bijlage 1). De kengetallenlijst maakt het mogelijk om voor ieder bouwplan te bepalen hoe hoog de gemiddelde/normale bouwkosten zijn. In het navolgende wordt deze uitkomst de normberekening genoemd. Omdat de normberekening een weergave van de gemiddelde/normale bouwkosten is, 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.

\*) Definitie Bouwkosten: Onder bouwkosten wordt verstaan de aannemingsom als bedoeld in paragraaf 1, eerste lid, van de Uniforme Administratieve voorwaarden voor uitvoering van werken 1989 (UAV 1989), voor het uit te voeren werk, vermeerderd met omzetbelasting, of voor zover deze ontbreekt een raming van de bouwkosten (vermeerderd met omzetbelasting) bedoeld in het normblad NEN 2631, uitgave 1979, of zoals dit normblad laatstelijk is vervangen of gewijzigd. Indien het bouwen geheel of gedeeltelijk door zelfwerkzaamheid geschiedt wordt onder bouwkosten verstaan: de prijs die aan een derde in het economisch verkeer zou moeten worden betaald voor het tot stand brengen van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft .

#### Bepaling hoogte leges

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 geraamde bouwkosten gebruikt tenzij de opgegeven bouwkosten meer dan 10% afwijken van de normberekening.
2. Indien de afwijking van de normberekening groter is dan 10% of indien bij de aanvraag geen opgave van de geraamde bouwkosten wordt gedaan, wordt de aanvrager verzocht om een onderbouwde opgave van de geraamde bouwkosten. Dit wil zeggen dat de opgave dient te worden aangeleverd zoals beschreven in NEN 2631.
3. De termijn voor het aanleveren van een onderbouwde opgave van de opgegeven bouwkosten bedraagt vier weken.
4. Indien niet of niet tijdig wordt gereageerd op het verzoek om een onderbouwde opgave van de bouwkosten, worden de leges definitief berekend op grond van 110% van de normberekening en bij definitieve aanslag vastgesteld.

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%, wordt een inhoudelijk oordeel gegeven over de aannemelijkheid van de opgave. Voor de toetsing van de alsnog aangeleverde dan wel nader onderbouwde gegevens gelden de volgende regels:

5. De leges worden berekend op grond van de onderbouwde opgave van de geraamde 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 geraamde bouwkosten aannemelijk is.
6. De leges worden op basis van de normberekening middels een definitieve aanslag vastgesteld indien de onderbouwde geraamde bouwkosten niet aannemelijk zijn of meer dan -25% afwijken van de normberekening.

7. De leges worden op basis van de onderbouwde opgave van de geraamde bouwkosten middels een voorlopige aanslag vastgesteld indien de onderbouwde opgave weliswaar aannemelijk, maar niet volledig is. Na de opleveringscontrole van het bouwwerk dienen de werkelijke kosten van het bouwwerk binnen 4 weken, zoals beschreven in NEN 2631, te worden aangeleverd.
7. 1 De leges worden berekend op grond van de onderbouwde opgave van de werkelijke bouwkosten en bij definitieve aanslag onder verrekening van voorlopig opgelegde aanslagen vastgesteld indien:
  - a. de opgave van de werkelijke bouwkosten niet meer dan 10% afwijkt van de normberekening of;
  - b. de opgave van de werkelijke bouwkosten aannemelijk is.
7. 2 De leges worden berekend op grond van de normberekening en bij definitieve aanslag onder verrekening van voorlopig opgelegde aanslagen vastgesteld indien:
  - a. de opgave niet of niet tijdig wordt aangeleverd;
  - b. de opgave 2,5 jaar na het opleggen van de voorlopige aanslag nog niet is ontvangen;
  - c. de opgave niet aannemelijk is;
  - d. de opgave meer dan -25% afwijkt van de normberekening.

Dit besluit treedt inwerking één dag nadat het besluit is bekengemaakt en kan worden aangehaald als: Beleidsregel vaststellen maatstaf leges bouwvergunningen.

Vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 31 januari 2006.

Burgemeester en wethouders voornoemd,

De secretaris, De burgemeester,

Drs. M.J.C. Heeremans Mr. A.H. Brouwer-Korf

**Publicatie is geschied op 15 februari 2006.**

**Deze beleidsregel is in werking getreden op 16 februari 2006.**

**BIJLAGEN BEHOREND BIJ GEMEENTEBLAD VAN UTRECHT 2006, NR. 5**

**De beleidsregel in schema**

**Toelichting onderdeel bepaling hoogte leges van de beleidsregel**

1. De normberekening berust op de gemiddelde kosten van een bouwwerk. Een kleine afwijking van deze kosten is dan ook normaal. Een afwijking tot 10% van de normberekening wordt als normaal gezien.
2. Het is mogelijk dat een grotere afwijking van de normberekening terecht wordt opgegeven. Om dit te kunnen vaststellen is inzicht nodig in de onderliggende berekening van de bouwkosten. Het vragen van een opgave van de bouwkosten conform NEN 2631 maakt het mogelijk om te beoordelen of de weergave van de bouwkosten aannemelijk is.
3. De termijn van vier weken komt overeen met de wettelijke termijn die een aanvrager heeft om een niet ontvankelijke bouwaanvraag aan te vullen. Het niet opgeven van de bouwkosten is overigens strijdig met de indieningvereisten
4. Ingeval niet of niet tijdig een onderbouwing wordt aangeleverd wordt voor het bepalen van de leges uitgegaan van 110% van de normberekening, zijnde de maximaal aannemelijke geraamde bouwkosten.
5. Op basis van de onderbouwde opgave wordt beoordeeld of de aanslag op basis hiervan kan worden opgelegd. Is de afwijking normaal, dat wil zeggen wijkt deze maximaal 10% af van de normberekening, of aannemelijk dan kan de opgave dienen als maatstaf. De beoordeling van de aannemelijkheid is een inhoudelijk oordeel.
6. 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 110% van de normberekening.
7. Voor een opgave van de bouwkosten die weliswaar aannemelijk maar niet compleet is wordt eerst een voorlopige aanslag op basis van die opgave opgelegd. Binnen 4 weken na de opleveringscontrole dient opnieuw een opgave van bouwkosten, conform NEN 2631, te worden overgelegd maar dan op basis van de werkelijk gemaakte (bouw)kosten. Is deze opgave voorzien van een verklaring van een accountant dat deze opgave waarheidsgetrouw is, dan hoeft in beginsel de aannemelijkheid hiervan niet nader getoetst te worden.

**Bijlage I: Kengetallenlijst behorend bij de beleidsregel "Vaststellen maatstaf leges bouwvergunningen"**

**Toelichting Kengetallenlijst**

**Bouwkosten:**

**A. Bouwkosten volgens NEN 2631, lid 3.2 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 gemeoid 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 vergunningvrij kunnen worden beschouwd, behoren tot de bouwkosten.

#### B. Bouwkosten, maatstaf legestartief

1. Voor het vaststellen van de bouwkosten voor de leges wordt bij de op het aanvraagformulier opgegeven aanneemsom of raming van kosten 19% BTW opgeteld.
2. De kosten bestaan niet alleen uit de kosten van het bouwvergunningplichtige element, maar ook uit de kosten voor de overige aanpassingen, inclusief de vergunningvrije, zoals deze in de aanvraag (+bijbehorende tekeningen) staan weergegeven. De bouw aanvraag moet als één geheel worden gezien.
3. Voor de controle van de opgegeven bouwkosten wordt de maatstaf, inclusief btw, aan de hand van de kengetallen bepaald.

Voor de toets worden twee methoden in stappen gegeven:

##### a. door vergelijking van de kosten

- de hoofdgroep (A t/m L) wordt bepaald (meerdere hoofdgroepen per aanvraag zijn mogelijk)
- het budgetnivo wordt bepaald
- de eenheid (oppervlakte en/of inhoud) wordt bepaald

berekenen van de kosten volgens kengetallen

##### b. door vergelijking van de eenheidsprijzen

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

#### C. De kosten per m<sup>2</sup> en m<sup>3</sup>:

1. In de kengetallenlijst is voor de eenheden aansluiting gezocht bij het aanvraagformulier voor de bouwvergunning, 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 m<sup>2</sup>, een dragende binnenwand en vloeroppervlakten met minder dan 1,50 m hoogte bij afgeschuinde hoeken onder daken.
4. Bij verbouw en onderhoud worden de m<sup>2</sup>-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: m<sup>2</sup> GO (gebruiksoppervlak) maal 1,1 is m<sup>2</sup> BVO.

#### D. Budgetgroep:

1. Tot welke groep het bouwplan behoort moet blijken uit de materiaaltoepassing. Het aanvraagformulier geeft de informatie over de materialen. Zo is bij een laag budget het afwerkingniveau eenvoudig en bij een ruim budget is het niveau van afwerking en materiaaltoepassing luxer. Voor het inschatten van het niveau zal men feeling/ervaring moeten hebben/opbouwen.
2. Door het gebruik van beperkte differentiatie in de kengetallen vraagt het vaststellen van de bouwsom veelal meerdere berekeningen met verschillende varianten. Bv.: m<sup>2</sup> x prijs (2x) en/of m<sup>3</sup> x prijs in meerdere aanverwante hoofdgroepen.
3. Voor tijdelijke bouwwerken, tot 5 jaar, zijn de kengetallen voor bedrijfshal, groep D, toe te passen. Ook hier geldt het lage budget voor eenvoudige (hout)bouw en het normale budget voor de

"luxere" uitvoeringen. Bij een gegeven (jaar)huurprijs kan de bouwsomhoogte ook bepaald worden met de rekenregel: bouwsom = 12 maal de jaarhuur.

#### **Hoofdgroep:**

##### A. Woningbouw:

1. Door de mogelijkheid van vrije indeelbaarheid van woningen komt het voor dat op de bouwaanvraag geen indeling van de woning is aangegeven en daarom ook geen kosten.
2. Voor het bepalen van de categorieën in de woningbouwplannen wordt zo nodig afgestemd met de woningbouwdeskundige van de afdeling Bouwbeheer.

##### B. Restauratie monumenten:

1. Volgens de Woningwet, artikel 43, tweede lid, is bij monumenten het gewone onderhoud niet meer vergunningvrij. In de bouwkosten van een aanvraag voor een bouwvergunningplichtig werk moeten daarom de vergunningvrije werken volgens artikel 43, eerste lid worden opgenomen.
2. Onder gewoon onderhoud wordt verstaan: werkzaamheden die periodiek aan het pand moeten worden verricht, zoals schilderwerk, herstel en schoonmaken van goten en afvoeren, plaatselijk herstel van metsel- en voegwerk e.d..
3. Onder een casco wordt verstaan: de zelfstandige bouwkundige eenheid van een pand, bestaande uit gevels, bouwmuren, binnenmuren en wanden, balklagen, de trap(pen), de kap(pen) met goten en afvoeren en de eventuele kelder(s).
4. Bij een restauratie wordt uitgegaan dat 40-60% van de kosten voor rekening van de verbeteringen komen.
5. Regel is dat de kosten worden berekend o.b.v. de m<sup>3</sup>-kengetallen.
6. De kosten aan monumenten zijn vaak moeilijk te bepalen. Daarvoor afstemmen met de Sectie Monumenten. De (aanvraag) monumentenvergunning is eerder dan de bouwaanvraag en de bouwkosten daarvan zijn in de regel maatstaf voor de legesheffing.

##### C. Kantoren, winkels, scholen en bankgebouwen:

De nadere indeling van een ruimte ( binnen een rookcompartiment ) is vergunningvrij. Indien deze niet op tekening is aangegeven, kunnen de kosten ook niet worden opgenomen. Deze hoofdgroep heeft meerdere gebruiksfuncties conform het Bouwbesluit. Door interpretatie van de verschillende budgetniveaus zijn geen afzonderlijke kengetallen per gebruiksfunctie/gebouwsoort noodzakelijk.

Zie voor tijdelijke bouwwerken: D. Bedrijfsruimten ( met kantoor en evt. showroom ):

##### D. Bedrijfsruimten ( met kantoor en evt. showroom ):

Tijdelijke bouwwerken, tot vijf jaar:

Toepasbaar zijn de kengetallen voor bedrijfshal.

Ook hier geldt het lage budget voor eenvoudige (hout)bouw en het normale budget voor de "luxere" uitvoeringen.

Bij een gegeven (jaar)huurprijs kan de bouwsomhoogte ook bepaald worden met de rekenregel: bouwsom = 12 maal de jaarhuur.

E t/m I:

Geen toelichting.

##### J. Verbouwingen:

1. Deze hoofdgroep met diverse bouwwerksoorten biedt veel ruimte voor interpretatie bij het bepalen van de kosten. Meer dan bij de andere categorieën zullen de bij deze categorie opgegeven kosten met een grotere afwijking dan 10%, regelmatig wel aannemelijk zijn.
2. Bij de onderdelen 'uitbouw, uitbreiding verblijfsruimte (15 m<sup>2</sup>)' en 'dakopbouw, op plat dak (38 m<sup>2</sup>)' komen zeer grote prijschommelingen voor. De bij deze onderdelen genoteerde kengetallen zijn de ondergrens en in feite alleen geldig als er sprake is van enige mate seriebouw. Overschrijding van deze kengetallen met soms meer dan 50% komt regelmatig voor.

##### K. Diversen:

Bij bouwwerken geen gebouwen zal de controle niet altijd kunnen plaatsvinden met de kengetallen.

De controle van veelal grotere werken zal plaatsvinden:

- a. door het bij de indiener opvragen van een onderbouwing van de bij de aanvraag opgegeven bouwsom
- b. door het plan voor te leggen aan de kostendeskundige van Civiele Constructies, Dienst Stadswerken, IBU - Ingenieursbureau Utrecht.

##### L. Reclames:

De kengetallen zijn gebaseerd op een analyse van aanvragen uit het laatste jaar. De getallen geven nog steeds geen 100% betrouwbare gegevens voor de vaststelling van de kosten. Voor de controle bij het vaststellen van de kosten voor reclames zal daarom ook nog gebruik gemaakt worden van de offerte(s) (eventueel nog op te vragen) bij de aanvragen.