

	Zaaknummer	00577228
Onderwerp	Beleidsregels voor het bepalen van de bouwkosten leges bouwactiviteit	

## Collegevoorstel

### Aanleiding / voorgeschiedenis

In 2016 heeft u de 'Beleidsregels berekening bouwkosten voor de legesheffing' vastgesteld. Vanwege jurisprudentie zijn de huidige beleidsregels niet meer toereikend. Om risico's voor de toekomst te voorkomen is het nodig om de huidige beleidsregels aan te passen.

### Feitelijke informatie

Aan de hand van de bouwkosten wordt onder meer de hoogte van de leges bepaald voor het in behandeling nemen van een aanvraag omgevingsvergunning. In de tarieventabel behorende bij de Legesverordening 2019 is het begrip 'bouwkosten' gedefinieerd.

Op basis van jurisprudentie is het tegenwoordig noodzakelijk om de berekening van de bouwkosten specifiek te onderbouwen en de beleidsregels nader te beschrijven. Om dit bereiken is nu ook een kengetallenlijst oftewel bouwkostenlijst als bijlage toegevoegd aan de hierop aangepaste beleidsregels. Beide documenten treft u bij dit voorstel aan.

De wettelijke grondslag voor uw bevoegdheid om de berekening van de bouwkosten in beleid vast te leggen is artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht. Hierin staat dat een bestuursorgaan beleidsregels kan vaststellen over een hem toekomende of onder zijn verantwoordelijkheid uitgeoefende, dan wel door hem gedelegeerde, bevoegdheid. De raad heeft in december 2018 de Legesverordening 2019 en de daarbij behorende Tarieventabel vastgesteld. In artikel 11 van de Legesverordening 2019 is vastgelegd dat u bevoegd bent nadere regels te stellen over de heffing en invordering van leges.

### Afweging

Voorgesteld wordt om, gelet op de jurisprudentie, voortaan voor bovengenoemde kengetallenlijst gebruik te maken van de bijgevoegde 'ROEB-lijst' (Regionaal Overleg Eindhoven Bouwtoezicht). Dat is een lijst waarop voor elk soort bouwwerk prijzen zijn bepaald van de inhoud per kubieke meter en van de oppervlakte per vierkante meter. De bedragen in deze bouwkostenlijst zijn tot stand gekomen op basis van gegevens van het CBS en bekende bouwkostengegevens in Nederland (taxatieboekje en basisbedragen NBI). Deze lijst wordt regionaal jaarlijks aangepast aan praktijkvoorbeelden en indexeringen en wordt door veel gemeenten in Nederland gebruikt. Op deze manier is het ook voor onze inwoners transparant hoe de berekende bouwkosten tot stand zijn gekomen als die teveel afwijken van de door de aanvrager opgegeven bouwkosten.

De lijst wijkt niet aanmerkelijk af van die welke voorheen werd gehanteerd, maar biedt, gelet op de jurisprudentie, dus wel meer rechtszekerheid.

Hieronder volgen enkele voorbeelden die laten zien wat de gevolgen zijn van het gebruik van de 'nieuwe ROEB-lijst' in vergelijking met de 'oude kengetallenlijst'.

#### Voorbeeld 1

Een woning wordt met 100 m<sup>3</sup> uitgebreid. Op basis van de huidige kengetallenlijst bedragen de bouwkosten € 30.100. De bouwleges bedragen € 698,32.

Op basis van de ROEB-lijst bedragen de bouwkosten € 27.500. De bouwleges bedragen dan € 638.

Een aanvrager betaalt dus € 60,32 minder aan bouwleges.

#### Voorbeeld 2

Er wordt een nieuwe woning ter grootte van 750 m<sup>3</sup> gebouwd. Op basis van de huidige kengetallenlijst bedragen de bouwkosten € 206.250. De bouwleges bedragen € 4.501,62.

Op basis van de ROEB-lijst bedragen de bouwkosten € 202.500. De bouwleges bedragen dan € 4.429,25. Een aanvrager betaalt dus € 72,37 minder aan bouwleges.

	Zaaknummer	00577228
Onderwerp	Beleidsregels voor het bepalen van de bouwkosten leges bouwactiviteit	

#### Voorbeeld 3

Er wordt een nieuw kantoorpand ter grootte van 1.000 m<sup>3</sup> gebouwd. Op basis van de huidige kengetallenlijst bedragen de bouwkosten € 279.000. De bouwleges bedragen € 5.970,20.

Op basis van de ROEB-lijst bedragen de bouwkosten € 270.000. De bouwleges bedragen dan € 5.810. Een aanvrager betaalt dus € 160,20 minder aan bouwleges.

#### Voorbeeld 4

Er wordt een nieuwe bedrijfshal ter grootte van 7.000 m<sup>3</sup> gebouwd. Op basis van de huidige kengetallenlijst bedragen de bouwkosten € 315.000. De bouwleges bedragen € 6.611.

Op basis van de ROEB-lijst bedragen de bouwkosten € 392.000. De bouwleges bedragen dan € 7.981,60. Een aanvrager betaalt dus € 1.370,60 meer aan bouwleges.

Daarentegen hanteert de ROEB-lijst voor bedrijfshallen met een hoogte van meer dan 9 meter en een oppervlakte kleiner dan 5000 m<sup>2</sup> een lagere m<sup>3</sup>-prijs dan de huidige kengetallenlijst.

Kortom, er zitten wat verschillen in de aard van gebouwen, oppervlakten en hoogten.

Per saldo is de verwachting dat de ROEB-lijst iets lagere leges zal genereren, maar niet zodanig dat bijstelling van de raming opbrengst leges nodig is. Overigens is de onzekerheid over het verstrekte aantal omgevingsvergunningen en de invloed hiervan op de legesopbrengsten aanzienlijk groter dan de gevolgen van deze wijziging.

Het voorstel is om de 'Beleidsregels voor het bepalen van de bouwkosten leges bouwactiviteit' en de daarbij behorende ROEB-lijst vast te stellen.

#### **Risico's**

Op basis van de huidige beleidsregels kan een gerechtelijke procedure leiden tot gedeeltelijke onverbindendheid van de legesverordening/tarieventabel en daarmee tot derving van inkomsten uit bouwleges.

#### **Procedure / vervolgstappen**

Uw besluit betreft een algemeen verbindend voorschrift. Het treedt pas in werking nadat het is bekendgemaakt in het elektronisch Gemeentebled en de regeling wordt geplaatst in Lokale wet- en regelgeving, beide te vinden op [www.overheid.nl](http://www.overheid.nl).

Uw besluit wordt ook bekendgemaakt op de gemeentelijke informatiepagina in het Weekblad Drunen/Vlijmen en op onze gemeentelijke website.

De ROEB-lijst zal voortaan bij de besluitvorming over de legesverordening en de daarbij behorende tarieventabel als bijlage worden toegevoegd.

#### **Voorgenomen besluit**

Het voorstel is om bijgaand besluit vast te stellen.

	Zaaknummer	00577228
Onderwerp	Beleidsregels voor het bepalen van de bouwkosten leges bouwactiviteit	

## BESLUIT

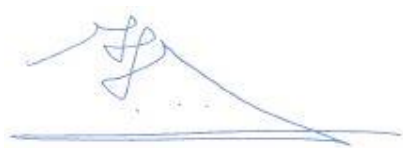
Het college van Heusden heeft in de vergadering van 5 februari 2019,

gelet op artikel 4:81 Algemene wet bestuursrecht en op artikel 11 van de Legesverordening 2019,

besloten:

de 'Beleidsregels voor het bepalen van de bouwkosten leges bouwactiviteit' en de daarbij behorende ROEB-lijst vast te stellen.

namens het college van Heusden,  
de secretaris,



mr. H.J.M. Timmermans

## **Beleidsregels voor het bepalen van de bouwkosten leges bouwactiviteit**

Het college van burgmeester en wethouders van de gemeente Heusden;

gelet op artikel 4.81 Algemene Wet bestuursrecht en artikel 11 Legesverordening 2019;

overwegende dat:

- leges voor een omgevingsvergunning activiteit bouwen op grond van de legesverordening geheven worden over een percentage van de bouwkosten;
- het van belang is een eenduidige wijze van berekening van de bouwkosten vast te leggen;

besluit:

vast te stellen de navolgende beleidsregels voor het bepalen van de bouwkosten leges bouwactiviteit.

### **Artikel 1 Begripsbepalingen**

In deze beleidsregels wordt verstaan onder:

- a. bouwkosten: de aannemingsom, bedoel in paragraaf 1, eerste lid, van de Uniforme administratieve voorwaarden voor de uitvoering van werken van technische installatiewerken (2012 (UAV 2012; Stcrt. 2012, 1567), voor het uit te voeren werk of het bedrag waarvoor de aannemer zich heeft verbonden het werk tot stand te brengen (de aannemingsom), de omzetbelasting daarin niet begrepen;
- b. leges: een bepaald bedrag dat wordt geheven voor het genot van door of vanwege het gemeentebestuur verstrekte diensten;
- c. kengetallenlijst: een lijst met kengetallen die is toegevoegd als bijlage bij deze beleidsregel;
- d. normberekening: berekening van de bouwkosten volgens de kengetallenlijst;
- e. normbedrag: het bedrag dat uit de normberekening volgt;
- f. aanvrager: degene die de omgevingsvergunning heeft aangevraagd of als gemachtigde optreedt.

### **Artikel 2 Bepaling hoogte bouwkosten en leges**

1. De basis voor de normberekening van bouwkosten zijn de kengetallen zoals weergegeven in de kengetallenlijst behorend bij deze beleidsregels. Indien nodig wordt deze kengetallenlijst jaarlijks opnieuw ter vaststelling voorgelegd.
2. Als maatstaf voor de berekening van de leges worden de opgave van bouwkosten gebruikt, tenzij de opgegeven bouwkosten meer dan 10% afwijken van de normberekening.
3. Als de afwijking tussen de opgegeven bouwkosten en de normberekening groter is dan 10% wordt de aanvrager schriftelijk verzocht om een onderbouwde opgave van zijn bouwkosten in te dienen. Aanvrager dient dit aan te tonen met een open begroting of aannemingsovereenkomst. Hierbij geldt dat:
  - a. tot en met opgegeven bouwkosten van € 12.000 deze beleidsregel niet wordt toegepast, tenzij overduidelijk blijkt dat de bouwkosten onjuist zijn opgegeven als zijnde onder de € 12.000;
  - b. aanvrager een termijn krijgt, in overeenstemming met de termijn die geldt voor het aanleveren van aanvullende gegevens voor de aanvraag omgevingsvergunning, voor het aanleveren van de onderbouwde opgave van zijn bouwkosten;
  - c. de ingediende gegevens worden getoetst aan de normberekening. Als de afwijking meer dan 10% blijft dan wordt inhoudelijk getoetst of de opgave aannemelijk is;

- d. wanneer de bouwkosten niet berekend kunnen worden met behulp van de kengetallenlijst, het college van burgemeester en wethouders de bouwkosten vaststelt aan de hand van een onderbouwde berekening;
- e. als aanvrager niet reageert of niet binnen de termijn reageert op het verzoek een onderbouwde opgave van de bouwkosten te overleggen, worden de leges berekend over het normbedrag;
- f. wanneer de bouwkosten worden verhoogd, de aanvrager een mededeling ontvangt van deze verhoging.

### **Artikel 3 Bezwaar indienen tegen vaststelling leges**

Wanneer aanvrager het niet eens is met het opgelegde legesbedrag kan aanvrager bezwaar indienen tegen de legesaanslag.

### **Artikel 4 Citeertitel**

Deze beleidsregels kunnen worden aangehaald als 'Beleidsregels voor het bepalen van de bouwkosten leges bouwactiviteit'.

### **Artikel 5 Inwerkingtreding**

Deze beleidsregels treden in werking de dag na bekendmaking onder gelijktijdige intrekking van de 'Beleidsregels voor de berekening van de bouwkosten voor de heffing van leges' d.d. 6 juni 2016.

De secretaris,

mr. H.J.M. Timmermans


Bijlage: ROEB-lijst, behorend bij het collegebesluit d.d. 5 februari 2019

<p>R egionaal O verleg E indhoven B ouwtoezicht</p>	
---	---

**Overzicht bouwkosten ten behoeve van berekeningen voor de bouwleges-toets**  
**Vastgesteld in ROEB-overleg 04 september 2018.**

<i>De vermelde prijzen gelden per eenheid zoals vermeld</i>	<b>2019</b> <i>excl. BTW</i> <i>(euro)</i>	<b>2019</b> <i>incl. 21% BTW</i> <i>(euro)</i>	<i>eenheid</i> <i>(bruto)</i>
<b>1. WONINGEN</b>			
1.1 Rijtjeswoningen	200,00	242,00	per m <sup>2</sup>
1.2 Halfvrijstaande woningen	242,00	292,82	per m <sup>2</sup>
1.3 Vrijstaande woningen / appartementen	270,00	326,70	per m <sup>2</sup>
1.4 Bungalows	289,00	349,69	per m <sup>2</sup>
1.5 Woorwagens (nieuw en verplaatst)	182,00	220,22	per m <sup>2</sup>
1.6 (Tijdelijke) woonunit	182,00	220,22	per m <sup>2</sup>
1.7 Recreatiewoning	182,00	220,22	per m <sup>2</sup>
<b>2. WONINGUITBREIDINGEN EN VERBOUWINGEN</b>			
2.1 Uitbreiding woonruimte / dakopbouw	275,00	332,75	per m <sup>2</sup>
2.2 Uitbreiding bergruimte / garage	121,00	146,41	per m <sup>2</sup>
2.3 Kelder	252,00	304,92	per m <sup>2</sup>
2.4 Serre	545,00	659,45	per m <sup>2</sup>
2.5 Verandering woonruimte (in pandig)	126,00	152,46	per m <sup>2</sup>
2.6 Dakkapel	1.042,00	1.260,82	per m <sup>2</sup>
2.7 Gevelwijziging	563,00	681,23	per m <sup>2</sup>
2.8 Nieuw dak	112,00	135,52	per m <sup>2</sup>
<b>3. BIJGEBOUWEN</b>			
3.1 Berging/garage met plat dak	126,00	152,46	per m <sup>2</sup>
3.2 Berging/garage met kapconstructie	117,00	141,57	per m <sup>2</sup>
3.3 Carport / Overkapping	149,00	180,29	per m <sup>2</sup>
3.4 Tuinhuisje (prefab)	140,00	169,40	per m <sup>2</sup>
3.5 Zwembad	187,00	226,27	per m <sup>2</sup>
<b>4. TUIN en STRAATMEUBILAIR</b>			
4.1 Houten schutting/ pergola	66,00	79,86	per m <sup>1</sup>
4.2 Gemetselde tuinmuur	117,00	141,57	per m <sup>1</sup>
4.3 Schotelantenne	940,00	1.137,40	per st.
4.4 Hout + metselwerk tuinmuur	89,00	107,69	per m <sup>1</sup>
4.5 Gaashekwerk	47,00	56,87	per m <sup>1</sup>
<b>5. BEDRIJFSHALLEN</b>			
<b>- Gemetselde wandconstructie:</b>			
<b>geldt voor gehele pand (geen opsplitsing)</b>			
5.1 Bedrijfshal hoogte tot en met 3m	94,00	113,74	per m <sup>2</sup>
5.2 Bedrijfshal hoogte tussen 3 en 6 m	56,00	67,76	per m <sup>2</sup>
5.3 Tussenvloer in de hal extra	126,00	152,46	per m <sup>2</sup>
5.4 Bedrijfskantoor in de hal	191,00	231,11	per m <sup>2</sup>
<b>- Systeembouw:</b>			
<b>geldt voor gehele pand (geen opsplitsing)</b>			
5.5 Hal hoogte tot en met 6m	56,00	67,76	per m <sup>2</sup>
5.6 Hal hoogte tussen 6 tot en met 9 m	47,00	56,87	per m <sup>2</sup>
5.7 Hal hoger dan 9 m, opp. Kleiner dan 5.000 m <sup>2</sup>	42,00	50,82	per m <sup>2</sup>
5.8 Hal hoger dan 9 m, opp. Tussen 5.000 en 10.000 m <sup>2</sup>	42,00	50,82	per m <sup>2</sup>
5.9 Hal hoger dan 9 m, opp. Tussen 10.000 en 20.000 m <sup>2</sup>	38,00	45,98	per m <sup>2</sup>
5.10 Hal hoger dan 9 m, opp. Groter dan 20.000 m <sup>2</sup>	38,00	45,98	per m <sup>2</sup>
5.11 Tussenvloer in de hal extra	80,00	96,80	per m <sup>2</sup>
5.12 Kantoorvloer in de hal extra	121,00	146,41	per m <sup>2</sup>
5.13 Open loods	121,00	146,41	per m <sup>2</sup>
5.14 Semi-permanente unit	191,00	231,11	per m <sup>2</sup>
5.15 Romneyloods	27,00	32,67	per m <sup>2</sup>

Bijlage: ROEB-lijst, behorend bij het collegebesluit d.d. 5 februari 2019

<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="font-size: 0.8em;"> <b>R</b> egionaal  <b>O</b> verleg  <b>E</b> indhoven  <b>B</b> ouwtoezicht         </div> <div style="text-align: center;">  </div> </div>			
<b>Overzicht bouwkosten ten behoeve van berekeningen voor de bouwleges-toets</b>			
<b>Vastgesteld in ROEB-overleg 04 september 2018.</b>			
<i>De vermelde prijzen gelden per eenheid zoals vermeld</i>	<b>2019</b> <i>excl. BTW</i> <i>(euro)</i>	<b>2019</b> <i>incl. 21% BTW</i> <i>(euro)</i>	<i>eenheid</i> <i>(bruto)</i>
<b>6. OVERIGE GEBOUWEN</b>			
6.1 Kantoor	270,00	326,70	per m <sup>3</sup>
6.2 Showroom	159,00	192,39	per m <sup>3</sup>
6.3 Winkel	270,00	326,70	per m <sup>3</sup>
6.4 Bouwmarkt	121,00	146,41	per m <sup>3</sup>
6.5 Horeca	247,00	298,87	per m <sup>3</sup>
6.6 Sporthal	242,00	292,82	per m <sup>3</sup>
6.7 Kleedgebouwen	224,00	271,04	per m <sup>3</sup>
6.8 Scholen / kinderdagverblijven	214,00	258,94	per m <sup>3</sup>
6.9 Noodscholen	177,00	214,17	per m <sup>3</sup>
6.10 Zorgfunctie (kleinschalig)	321,00	388,41	per m <sup>3</sup>
6.11 Interne wijzigingen overige gebouwen	94,00	113,74	per m <sup>3</sup>
6.12 Gevelwijzigingen overige gebouwen	568,00	687,28	per m <sup>2</sup>
<b>7. TUINBOUWKAS</b>			
7.1 Verwarmde kas	42,00	50,82	per m <sup>2</sup>
7.2 Onverwarmde kas	28,00	33,88	per m <sup>2</sup>
<b>8. VARKENSTAL</b>			
8.1 Stal fokzeugen en biggen (traditioneel metselwerk)	373,00	451,33	per m <sup>2</sup>
8.2 Stal voor vleesvarkens ( traditioneel metselwerk)	345,00	417,45	per m <sup>2</sup>
8.3 Stal voor fokzeugen (groepshuisvesting op stro)	242,00	292,82	per m <sup>2</sup>
* Voor systeembouw zoals beton en staalwanden geldt een tariefreductie van	60,00	72,60	per m <sup>2</sup>
<b>9. KOEINSTAL</b>			
9.1 Stal voor vleeskalveren (traditioneel metselwerk)	335,00	405,35	per m <sup>2</sup>
9.2 Grupstal (traditioneel metselwerk)	270,00	326,70	per m <sup>2</sup>
9.3 Ligboxenstal (traditioneel metselwerk)	289,00	349,69	per m <sup>2</sup>
* Voor systeembouw zoals beton en staalwanden geldt een tariefreductie van	60,00	72,60	per m <sup>2</sup>
9.4 Gedeelte voor melkinrichting, installatie en tank	572,00	692,12	per m <sup>2</sup>
<b>10. KIPPENSTAL</b>			
10.1 Vleeskuijkens (traditioneel metselwerk)	280,00	338,80	per m <sup>2</sup>
10.2 Legkippen (traditioneel metselwerk)	298,00	360,58	per m <sup>2</sup>
* Voor systeembouw zoals beton en staalwanden geldt een tariefreductie van	60,00	72,60	per m <sup>2</sup>
10.3 Extra kosten legbatterijen/mestverwijdering	89,00	107,69	per m <sup>2</sup>
<b>11. PAARDENSTAL</b>			
11.1 Paardenstal (traditioneel metselwerk)	563,00	681,23	per m <sup>2</sup>
11.2 Manege (rijhal) (traditioneel metselwerk)	275,00	332,75	per m <sup>2</sup>
* Voor systeembouw zoals beton en staalwanden geldt een tariefreductie van	60,00	72,60	per m <sup>2</sup>



Bijlage: ROEB-lijst, behorend bij het collegebesluit d.d. 5 februari 2019

<p>R egionaal O verleg E indhoven B ouwtoezicht</p>	
---	---

**Overzicht bouwkosten ten behoeve van berekeningen voor de bouwleges-toets**  
**Vastgesteld in ROEB-overleg 04 september 2018.**

<i>De vermelde prijzen gelden per eenheid zoals vermeld</i>		<b>2019</b>	<b>2019</b>	<i>eenheid</i>
		<i>excl. BTW</i>	<i>incl. 21% BTW</i>	<i>(bruto)</i>
		<i>(euro)</i>	<i>(euro)</i>	
<b>12. OVERIGE AGRARISCHE BEDRIJFSGEBOUWEN</b>				
12.1	Opslagloods agrarische (spouwmuur traditioneel)	200,00	242,00	per m <sup>2</sup>
12.2	Opslagloods (houten gevels)	107,00	129,47	per m <sup>2</sup>
12.3	Opslagloods (beton gevels)	107,00	129,47	per m <sup>2</sup>
12.4	Prefab werktuigen/opslagloods (stalen gevels)	89,00	107,69	per m <sup>2</sup>
12.5	Prefab veldschuur open (stalen gevels)	52,00	62,92	per m <sup>2</sup>
12.6	Aardappelloods (incl. kelderventilatie + inrichting)	307,00	371,47	per m <sup>2</sup>
12.7	Champignonkwekerij (incl. basisinrichting)	554,00	670,34	per m <sup>2</sup>
12.8	Nertsen	135,00	163,35	per m <sup>1</sup>
<b>13. MEST SILO / KELDER</b>				
13.1	Bovengronds van staal en/of hout systeembouw	37,00	44,77	per m <sup>3</sup>
13.2	Mest kelder (losse kelder)	126,00	152,46	per m <sup>2</sup>
13.3	Sleufsilos	228,00	275,88	per m <sup>1</sup>
<b>14. (PARKEER)KELDER</b>				
14.1	Gedeeltelijk boven- of ondergronds	163,00	197,23	per m <sup>3</sup>
14.2	Geheel ondergronds	219,00	264,99	per m <sup>3</sup>
14.3	Geheel bovengronds	103,00	124,63	per m <sup>3</sup>
14.4	(Parkeer)kelder onder gebouw	107,00	129,47	per m <sup>3</sup>