



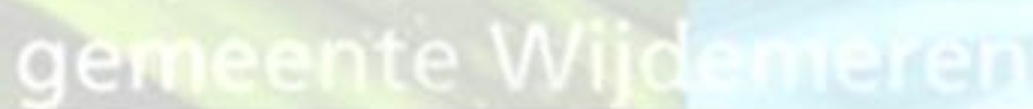
BOUWKOSTENBELEID 2020 - 2025

gemeente Wijdemeeren

Oktober 2019

BOUWKOSTENBELEID WIJDEMEREN 2020 - 2025

OPGESTELD DOOR DE GEMEENTE WIJDEMEREN

The logo consists of a horizontal bar with a green-to-blue gradient background. The text 'gemeente Wijdmeren' is written in white, lowercase letters across the bar.

gemeente Wijdmeren

Voorwoord

Op grond van de Legesverordening bestaan de leges voor een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit 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 omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit verzocht om 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. 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.

The logo for the municipality of Wijdemeeren is a horizontal bar with a green-to-blue gradient. The text 'gemeente Wijdemeeren' is written in a white, sans-serif font across the bar.

gemeente Wijdemeeren

Inhoud

Voorwoord	3
Inleiding	5
1 Bouwkosten	6
1.1 Bepaling hoogte bouwkosten	6
1.2 In schema	7
2 kengetallen	8
2.1 De kengetallenlijst	8
2.2 Toelichting op de kengetallen	11



gemeente Wijdemeeren

Inleiding

Doel en uitgangspunten van het bouwkostenbeleid

De belangrijkste uitgangspunten voor het bouwkostenbeleid van Wijdmeren zijn:

- duidelijkheid voor de aanvrager;
- goed toetsbaar en controleerbaar, openbaar en eenduidig;

Bouwkostenbeleid

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

Aanneemsom

Voor een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is een reële aanneemsom nodig om de leges te berekenen. De hoogte van de leges kunt u vinden in de Tarieventabel bij de Legesverordening van Wijdmeren (zie www.wijdmeren.nl).

The logo of the municipality of Wijdmeren, featuring the text 'gemeente Wijdmeren' in a white, sans-serif font. The background is a horizontal bar with a gradient from green on the left to blue on the right, with a subtle pattern of light-colored dots.

1 **Bouwkosten**

1.1 **Bepaling hoogte bouwkosten**

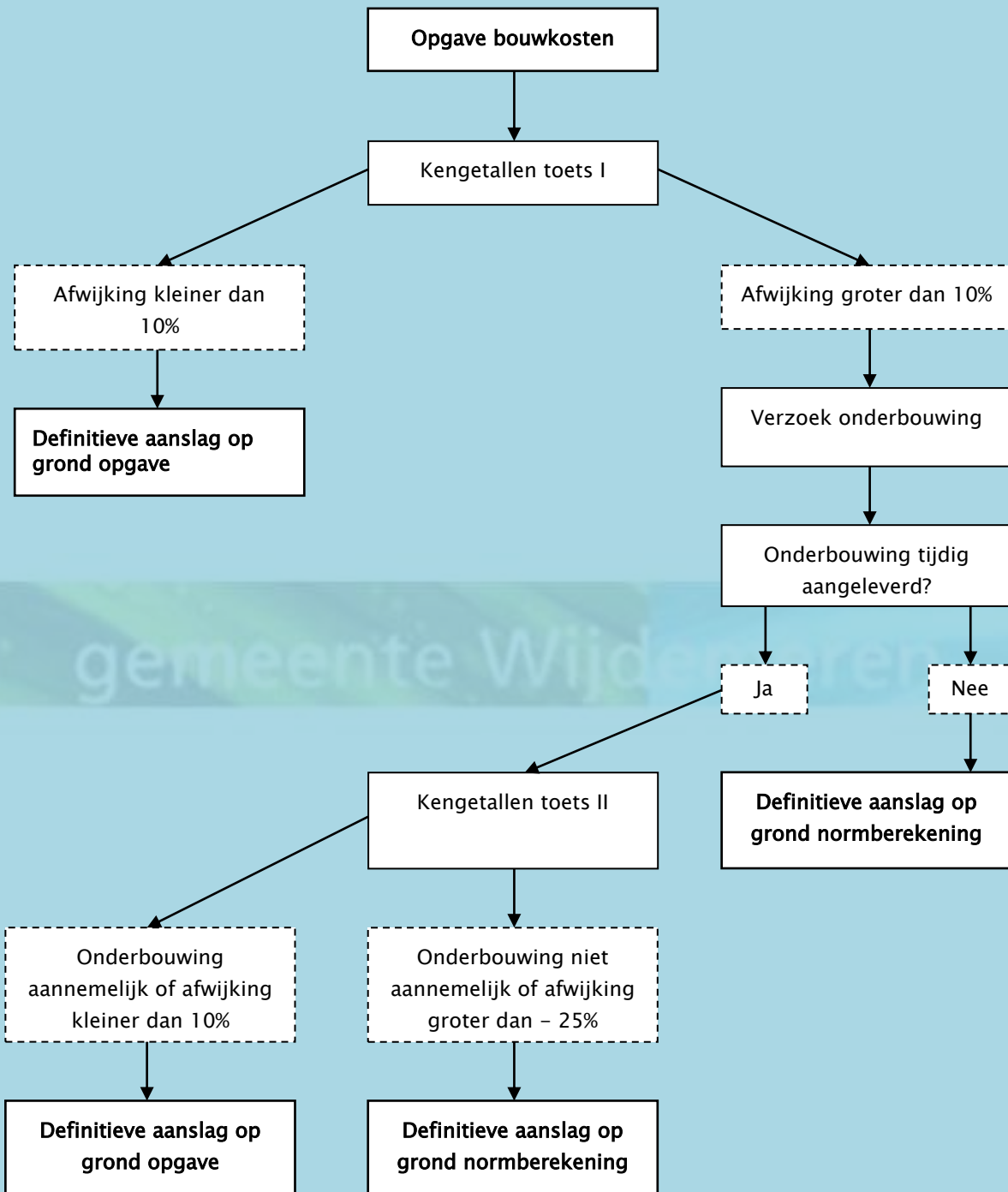
Ten aanzien van het vaststellen van de maatstaf gelden de volgende regels:

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 vier weken.
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. Het niet opgeven van de bouwkosten is overigens strijdig met de indieningvereisten uit de 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 behandelende 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

1.2 In schema



2 kengetallen

2.1 De kengetallenlijst

Kengetallenlijst voor normberekening voor toetsing van een reële aanneemsom van de gemeente Wijdemerem

Indexdatum: 1 januari 2020

Bouwkosten:

- volgens NEN 2699, exclusief BTW
- bouwkostenwijzer 2019 Archidat
- bouwindex (Centraal Bureau voor de Statistiek)

Prijzen: per m² bruto vloeroppervlak (BVO) (conform NEN 2580),
en de inhoud per m³ (conform NEN 2580),

Uitgave: 1 januari 2020

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 tot 2025 jaarlijks verhoogd met 2,50% in verband met inflatie en prijsstijgingen.

A. Woningen

Woningen	Kosten per m ³
sociale huurwoningen en rijtjeshuizen (projecten)	€ 285,--
twee onder een kap woningen	€ 345,--
gestapelde bouw / appartementen / combinatiegebouw	€ 368,--
gestapelde bouw / appartementen / combinatiegebouw (luxe)	€ 403,--
recreatiewoningen	€ 403,--
vrijstaande woning (systeemwoning)	€ 428,--
vrijstaande woning (individueel ontwerp)	€ 468,--
vrijstaande woning (bungalow plat)	€ 428,--
vrijstaande woning (villa, landhuis, stolp, luxe)	€ 566,--

B. Uitbreidingen en bijgebouwen bij woningen

Aanbouwen		Kosten per m ³
latere aanbouw < 25 m ³	woondoeleinden	€ 445,--
> 25 m ³	woondoeleinden	€ 403,--
Opbouw woonhuis houtskeletbouw	woondoeleinden	€ 641,--
kap op woonhuis	woondoeleinden	€ 341,--
serre	woonruimte	€ 1075,--
serre	geen woonruimte	€ 798,--
erker	oppervlakte ca. 5 m ²	€ 8525,--

Overkapping	Kosten per m ²
Carport/overkapping	€248,--

Bijgebouwen		Kosten per m³
garage / berging		€ 275,--
tuinhuisjes	hout	€ 85,--

Kelders		Kosten per m³
kelder	Tot 50 m ³	€ 353,--
kelder	50 tot 250 m ³	€ 284,--
kelder onder gehele pand	50 tot 250 m ³	€ 236,--

Dakkapel, dakopbouw en geveloptrekking		Kosten per m¹
dakkapel klein	breedte < 3,5 m	€ 1672,--
dakkapel groot	breedte > 3,5 m	€ 1415,--
dakopbouw	2 kanten	€ 3570,--
dakkaper	1 kant	€ 1974,--
geveloptrekking	3 meter hoog, metselwerk	€ 3060,--

C. Agrarische bouwwerken

Veldschuur / machineberging / rijhallen, manege, ligboxstal of gelijkwaardig		Kosten per m³
3 zijden dicht	damwandprofiel	€ 23,--
4 zijden dicht	damwandprofiel	€ 26,--
ongeïsoleerd < 2000 m ²	metselwerk	€ 57,--
ongeïsoleerd > 2000 m ²	metselwerk	€ 48,--

Agrarisch		Kosten per m²
Geïsoleerde stal (pluimvee)		€194,-
Sterk geventileerde stal (vee)		€161,-
Mestkelder		€74,-
Tuinbouwkas (onverwarmd)		€28,-
Tuinbouwkas (verwarmd)		€40,-
Werktuigenloods damwand open		€85,-
Werktuigenloods damwand gesloten		€113,-

D. Niet agrarische bouwwerken

Industrieel gebouw		Kosten per m²
Bedrijfshal	<2500 m ²	€435,-
Bedrijfshal	>2500 m ²	€386,-
Toeslag kantoor tegen bedrijfshal		€1077,-
Toeslag kantoor inpandig in bedrijfshal		€652,-
Kantoor vrijstaand		€1210,-

Gezondheidszorggebouw		Kosten per m²
Gezondheidscentrum / praktijk		€1500,-
woonzorgcentrum		€1396,-
Ziekenhuis		€1684,-

Bijeenkomstgebouw		Kosten per m²
Multifunctionele accommodatie		€1637,-
Café / restaurant		€1371,-
Hotel / motel		€1456,-
Basis- en bredeschool		€1322,-
Sporthal / gymzaal		€1019,-
Clubhuis (kleedlokalen + kantine)		€1449,-

Winkelgebouw		Kosten per m²
Doe-het-zelf hal / meubelhal / supermarkt		€829,-
Autogarage met showroom		€795,-
Winkels		€1327,-

Overige		Kosten per m²
Parkeergarage bovengronds		€340,-
Parkeergarage ondergronds		€887,-
Porta kabines lowbudget		€573,-
Porta kabines afgewerkt		€748,-
Woonwagen		€1111,-

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

	kosten	eenheid
verblijfsruimtes	€ 119,-	Per m ³
toilet en /of badruimtes	€ 590,-	Per m ³
binnentrap	€ 1780,-	Per stuk
gevelkozijnen incl. deur en / of beglazing <3 m ²	€ 598,-	Per m ²
gevelkozijnen incl. deur en / of beglazing >3 m ²	€ 528,-	Per m ²
badkamer standaard	€ 1425,-	Per m ²
renovatie woning 1965-1974 naar Label A	€ 86,-	Per m ³
renovatie woning 1965-1974 naar Label A++	€ 146,-	Per m ³
renovatie woning 1975-1991 naar Label A++	€ 139,-	Per m ³
renovatie woning 1975-1991 naar High-end	€ 206,-	Per m ³
Dakterras toevoeging bij woning	€ 383,-	Per m ²
Houten schutting / pergola	€ 86,-	Per m ¹
Gemetselde tuinmuur	€ 165,-	Per m ¹
Gaashekwerk	€ 52,-	Per m ¹

F. Bouwwerken in water

Steigers, damwanden en golfbrekers		kosten per m		
		0-30 m	30-50 m	50 m >
steigers	< 1 m breed	€ 566,--	€ 527,--	€ 474,--
	< 1,4 m breed	€ 592,--	€ 551,--	€ 496,--
	> 1,4 m breed	€ 617,--	€ 573,--	€ 516,--
Beschoeiingen overig	Hout	€ 492,--	€ 457,--	€ 411,--
	Kunststof	€ 323,--	€ 301,--	€ 270,--
	Staal	€ 359,--	€ 333,--	€ 301,--
Beschoeiingen sloot golfbrekers		€ 206,--	€ 191,--	€ 172,--
	Hout	€ 225,--	€ 209,--	€ 188,--

Botenhuizen		Kosten per m³
botenhuys klein	< 18 m ²	€ 235,--
botenhuys groot	> 18 m ²	€ 225,--

G. Diversen

zeecontainers, 6 meter lang	€ 2530,--	Per stuk
schutting (hout)	€ 99,--	Per m ¹
Tuinmuur (d=100 met kolom hoh 4000)	€ 160,--	Per m ¹
brug (fiets en voetgangers)	€ 1335,--	Per m ²
brug (auto's)	€ 2060,--	Per m ²
muurtjes (metselwerk)	€ 53,--	Per m ²
balkon inclusief hekwerk	€ 1453,--	Per m ²

2.2 Toelichting op de kengetallen

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 infrastructurale 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 vergunningvrij kunnen worden beschouwd, behoren tot de bouwkosten.

B. Bouwkosten, maatstaf legestartief

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 omgevingvergunning plichtige element, maar ook uit de kosten voor de overige aanpassingen, inclusief de vergunningvrije, 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 (streckende meters en/of oppervlakte en/of inhoud) wordt bepaald

Berekenen van de kosten volgens kengetallen

- 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
- 4 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 aanvraagdokument 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 trappgat, schacht of vide groter dan 4 m², 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. Woningcategorie:

Voor het bepalen van de categorieën in de woningbouwplannen wordt zo nodig afgestemd met de vergunningverlener van het team Vergunningen.

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 niet breder is dan 2 meter.