

Richtlijn berekening bouwkosten als grondslag voor de bouwleges

Binnen de Gemeente Rotterdam wordt een richtlijn gehanteerd voor het bepalen van de Bouwkosten die de maatstaf zijn voor de heffing van bouwleges. De bouwkosten zoals opgenomen in Verordening leges omgevingsvergunning worden omschreven in de NEN 2699 (investerings- en exploitatiekosten van onroerende zaken bedoeld voor de informatieoverdracht van kosten en kwaliteitgegevens) .

De bouwkosten kunnen op diverse manieren worden begroot, de begroting dienen te voldoen aan de hierboven genoemde normen. De begroting opgesteld conform de STABU-codering (gebaseerd op de STABU bestekssystematiek) voldoet hieraan. Een andere benaming voor deze begrotingsmethodiek is een zgn. MAMO-begroting (Materiaal, Arbeid, Materieel, Onderaanneming) en bestaat uit gedetailleerde / onderbouwde begrotingsregels. Met deze begroting kan men de inschrijfbegroting van de aannemer controleren op regelniveau.

De voor leges opgegeven bouwkosten worden inhoudelijk gecontroleerd op prijsniveau en compleetheid. De hieronder opgenomen lijst is indicatief opgesteld en dient als leidraad voor de controle van de opgegeven bouwkosten. De indeling van de lijst komt overeen met de reguliere opbouw van een aannemersbegroting. Aan het begin van elke regel zijn de bijbehorende hoofdstukken conform de STABU-codering opgenomen.

Directe bouwkosten

(Arbeid, materieel, materiaal welke direct toe te kennen zijn aan de te bouwen elementen)

Ruwbouw

- a. 01 Kosten ten behoeve van uitzetten c.q. maatvoering van het bouwobject.
- b. 10 Sloopwerken, bij minder dan 20m³ is het niet nodig een separate sloopvergunning aan te vragen. Deze kosten voor stut- en sloopwerken dienen direct opgenomen te worden in de totale bouwkosten. Naast de sloopkosten dienen ook de kosten voor het afvoeren, stort- en verwerkingskosten van het bouw- en sloopafval. Ook dienen kosten voor tijdelijke voorzieningen ten behoeve van het sloopwerk zoals plaatsen van schotten, leveren en aanbrengen en trekken en verwijderen van damwanden te worden opgenomen.
- c. 12 Grond- en graafwerkzaamheden. Alle grond- en graafwerk van het bouwterrein, kosten van grondverbetering, leveren en aanbrengen van zandpalen, verrichten van graafwerk voor funderingen, kelder, rioleringen en overige leidingen, aanbrengen van een laag teelaarde en dergelijke, alles ten behoeve van het bouwwerk. Egaliseren van het bouwterrein na oplevering.
- d. 14/51 Buiten-/binnenrioleringen en drainage. Alle soorten van rioleringen, kolken, putten en installaties, afsluitingen, drainage, afscheiders, zandvangsers, vetvangsers, tanks, septic tanks, vuilwaterpompen en dergelijke.
- e. 15/16/17 Terreinverhardingen en inrichting. Alle grondwerken, straatwerken en overige verhardingen compleet met kantopsluitingen, terreinverlichting, rijwielstaanders, beschermopaaltjes, parkeerbeschermers, stootbanden, vlaggenmasten, afrasteringen, hekken en toegangspoorten, parkeersystemen, geluidweringschermen, speel- en werktuigen en overig terrein- en straatmeubilair.
- f. 20/36 Funderingen en damwanden: alle soorten en typen van funderingen waaronder funderingen met silo's, funderingen met opslagtanks inclusief tanks, loopbruggen, trappen en dergelijke.

- g. 21/23 Alle soorten van (prefab)betonwerken: werkzaamheden en bewerkingen en behandelingen.
- h. 22/36 Alle soorten van metselwerken: werkzaamheden en leveringen van metselwerken, injecteren van metselwerken, glazen bouwstenen, isolatiewerken, vochtkeringen, elementen, steigerwerk et cetera.
- i. 24 Ruwbouwtimmerwerken en houtconstructiewerken: houten vloerconstructies, podia, bordessen, balklagen, kapconstructies, luifels, plafonds, dakoverstekken, dakgoten, daklichtkoepels, lichtstraten, dakkapellen, dakvensters, terrasafscheidings, balkonafscheidings, binnen- en buitenkozijnen, deuren en ramen, trappen, binnenwanden al dan niet verplaatsbaar.
- j. 25 Metaalconstructiewerken, staalskeletten, staalconstructies, gevelhekken, rolluiken, rolhekken, vouwhekken, stalen kozijnen deuren en ramen, bruggen, stalen dak- en gevelplaten, zwaluwstaartvormige vloerplaten, trappen, bordessen et cetera, staalconstructies ten behoeve van tanks en dergelijke.
- k. 21/22/24/25 Bouwkundige kanaalelementen: ventilatiekanalen, schoorstenen, stortkokers en dergelijke.

Afbouw

- a. 30 Alle soorten van kozijnen, ramen en deuren. Hout, houtachtig, kunststof, staal, aluminium, geheel compleet met hang- en sluitwerk.
- b. 31 Systeembekledingen: alle soorten en systemen van binnen-/buitengevelbekledingen alsmede daken, kappen, luifels en dergelijke.
- c. 32 Trappen en balustrades en bordessen: alle soorten van trappen, hekken, balustrades, bordessen, hellingbanen, binnen en buiten.
- d. 33 Dakbedekkingen: alle soorten en systemen van dakbedekkingen.
- e. 34 Beglazingen: alle soorten van beglazingen.
- f. 35 Natuursteen en kunststeen: alle soorten en toepassingen.
- g. 37 Isolatiewerken: alle soorten van isolatiewerken zowel voor- als na-isolatie.
- h. 38 Buitenzonwering voor zover toegepast tussen de beglazing. Tevens gevelhekken, rolluiken, rolhekken, vouwhekken.
- i. 40 Stukadoorswerk: alle soorten van stukadoorswerk, spuitwerken en overige wandafwerkingen.
- j. 41 Tegelwerken: alle soorten van tegelwerken zoals wand, vloer, trappen, muurafdekkingen, raamdorpelstenen, vensterbanken.
- k. 42 Dekvloeren en overige vloersystemen: alle soorten van vloerafwerkingen voor zover niet verhuisbaar, anhydrietvloeren, terrazzovloeren, gietvloeren zoals epoxyvloeren en overige kunstharstvloeren, evenals vastgeplakte linoleum-, parket- en kurkvloeren en computervloeren.
- l. 43 Metaal en kunststofwerken: luiken, roosters, omrandingen, luifels, profielen, brievenbussen en postkasten.
- m. 44 Alle plafond- en wandsystemen.
- n. 45 Afbouwtimmerwerken.
- o. 46 Schilderwerken: schilderwerken, spuitwerken, dompelwerken, impregneerwerken, antigraffiti-behandeling.
- p. 48 Behangwerk en vloerbedekking: alle wandafwerkingen.
- q. 50 Dakgoten en hemelwaterafvoersystemen.

Installaties

Tot de bouwkosten van bouwwerken en gebouwen behoren ook alle gebouwinstallaties. Dat zijn de installaties die noodzakelijk zijn om het gebouw te gebruiken (en te laten functioneren) voor het doel waarvoor het wordt opgericht. Zo valt voor een kantoorgebouw bijvoorbeeld te denken aan de navolgende installaties: liften; brandmeldinstallatie; Noodverlichting; sprinklers; aggregaten voor noodstroom; overdrukventilatie etc. In de petrochemische industrie worden echter ook installaties gebouwd ten behoeve van het (chemische) proces. Deze installatie (met inbegrip van pijpen/afsluiters/traicings etc. behoren niet de verplichte installaties (bouwkosten), maar wel de constructie zoals bijvoorbeeld een leidingbrug, de fundering van een reactor; de reactor zelf (als bouwwerk) en opslagmedium zoals tanks en bolvormige opslagvoorzieningen zijn bouwwerken en vallen onder de bouwkosten.

- a. 52 Koud- en warmwaterinstallaties, sanitair, gasinstallaties.
- b. 53 Sanitair, toiletten, douches, baden uitstortgootstenen enz.
- c. 55 Gasinstallaties
- d. 56 Perslucht- en vacuüminstallaties.
- e. 60/61/62 Verwarmingsinstallaties, ventilatie- en luchtbehandelinginstallaties, koelinstallaties, regelininstallaties, warmteterugwininstallaties.
- f. Brandbestrijdingsinstallaties.

- g. 70/75/78 Elektronische installaties, blikseminstallaties, aardingsinstallaties, noodverlichtingsinstallaties, beveiligingsinstallaties, signaleringsinstallatie, datacommunicatie-installatie enz.
- h. 80/81/82/83 Liftinstallatie, roltrappen en rolpaden en hef- en hijsinstallaties, goederen transport.
- i. 84 Gevelonderhoudinstallatie, glazenwasinstallaties.

Vaste inrichting

- a. 47 Binneninrichting: voor zover nagelvast gemonteerd zoals keukeninrichtingen, vaste kasten, badkamerkasten, receptiebalies, podia, tribunes, reclameborden, reclamezuilen, vlaggenmasthouders, bewegwijziging enz.

Indirecte bouwkosten

(Overige kosten die betrekking hebben op de bedrijfsvoering van de uitvoerende partij)

- a. 05 Algemene bouwplaatskosten (ABK) zoals benodigde water en stroom voorzieningen evenals aansluitkosten hiervoor, opbouw en afbreken van bouwketen en loodsen, huur van keten en loodsen, in- en externe huurtarieven materiaal en gereedschappen, kraankosten, droog houden van de bouwput, bouwwegen, bronbemalingen, laden en lossen van de bouwmaterialen en materieel, opruimen en schoonmaakkosten op de bouwplaats evenals schoonmaakkosten van het gebouw voor oplevering, alle overige tijdelijke voorzieningen om het bouwwerk te realiseren. Diverse voorbereidend en begeleidend personeel van de aannemer tijdens de bouw.
- b. 00 Algemene Kosten (AK) zijn de kosten binnen een onderneming die niet direct of indirect aan werkzaamheden en elementen kunnen worden toegerekend. De algemene kosten zij onder andere kantoorkosten, bedrijfsvoeringkosten, directie enz. Deze worden aan de hand van een percentage bepaald.
- c. 00 Winst en risico worden door de aannemer bepaald aan de hand van een percentage of bedrag:
 - Winst: de gewenste winst op een project.
 - Risico: onvoorziene omstandigheden, uitvoeringsrisico's, niet verrekenbare loon- en materiaalkosten- stijgingen.

Niet tot de Bouwkosten behoren

- a. Verwervingskosten van de grond.
- b. Infrastructurele kosten.
- c. Aansluitkosten.
- d. Inrichtingskosten (zoals losse inrichting en bedrijfsinstallaties).
- e. Bijkomende kosten zoals:
 - honoraria;
 - omzetbelasting;
 - verzekeringen.