

Van: [redacted] <[redacted]@macobouw.nl>

Verzonden: 05-12-2024 19:54

Aan: [redacted] <[redacted]@edijmond.nl>

Onderwerp: RE: Advisering leges [redacted] in Zandvoort

Beste [redacted] Wij hebben onderstaande onderbouwing laten uitwerken door onze juridisch adviseur. Wij kunnen echter geen schriftelijk contact met GBKZ opnemen, daar waar hun emailadres nergens te vinden is en er ook geen contactformulier op de w

External sender <[redacted]@macobouw.nl>

Make sure you trust this sender before taking any actions.

Beste [redacted]

Wij hebben onderstaande onderbouwing laten uitwerken door onze juridisch adviseur. Wij kunnen echter geen schriftelijk contact met GBKZ opnemen, daar waar hun emailadres nergens te vinden is en er ook geen contactformulier op de website kan worden ingevuld door het ontbreken van een aanslagnummer.

Kan jij onderstaande toelichting doorsturen?

Geachte heer/mevrouw,

Naar aanleiding van uw bericht met betrekking tot ons project met kenmerk ODII-Z-22-117707, inzake de realisatie van een nieuwbouwwoning op perceel [redacted] willen wij graag reageren op uw inschatting van de bouwkosten welke wij van Omgevingsdienst IJmond hebben doorgekregen.

Wij hebben met enige verbazing vernomen dat u de bouwkosten voor ons project heeft ingeschat op €325.000,-, terwijl de door ons opgegeven kosten, gebaseerd op een kostenindicatie van de Ter Steege Bouwgroep, € [redacted] - bedragen. Het verschil van € [redacted] achten wij aanzienlijk en wij verzoeken u onze toelichting hieronder in overweging te nemen.

Kostenindicatie en gehanteerde methodiek

De door ons ingediende bouwkosten zijn gebaseerd op een kostenindicatie van een gerenommeerde bouwonderneming, waarbij expliciet is uitgegaan van de vergunningsplichtige bouwkosten hierover leges moeten worden geheven. Deze omvatten uitsluitend de casco-bouw van het hoofdgebouw en sluiten installaties, vaste inrichting, tuinaanleg en overige niet-vergunningsplichtige elementen zoals de aanbouw achter expliciet uit.

Bij het raadplegen van uw methodiek voor de bouwkosteninschatting constateren wij dat u echter uitgaat van de totale bouwkosten, inclusief niet-vergunningsplichtige onderdelen. Dit is naar onze mening niet correct. Bovendien willen wij benadrukken dat de UAV 2012 geen expliciet begrip 'bouwkosten' kent. In plaats daarvan wordt gesproken over de aannemingssom en het werk, welke als volgt worden gedefinieerd:

“de aannemingssom: het bedrag, waarvoor de aannemer zich heeft verbonden het werk

tot stand te brengen, de omzetbelasting daarin niet begrepen;”

“het werk: het uit te voeren werk, technische installatiewerk of de te verrichten levering;”

In de legesverordening wordt verwezen naar aanlegkosten als samenvatting van de UAV-definities van aannemingsom en werk. Het is echter van belang om te benadrukken dat de UAV 2012 onderscheid maakt tussen het uit te voeren werk en installatiewerk. Dit onderscheid is essentieel, omdat de UAV 2012 als algemene voorwaarden ook kan worden toegepast op werken met installateurs, waarbij de aannemingsom enkel betrekking heeft op het werk zoals overeengekomen met de aannemer, zijnde een bouwbedrijf of een installatiebedrijf. De formulering in de legesverordening lijkt te suggereren dat het één geheel vormt ("werk en installatiekosten"), terwijl de UAV 2012 dit onderscheid expliciet maakt.

Ervaring met UAV 2012

Wij begrijpen dat er ruimte is voor interpretatie bij het toepassen van de UAV 2012, en wij staan uiteraard open voor een inhoudelijke discussie hierover. Ons bedrijf heeft inmiddels ruime ervaring met projecten die onder deze voorwaarden zijn gerealiseerd, variërend van recreatieparken tot kantoorgebouwen op de zuidas. Op basis van deze ervaring zijn wij ervan overtuigd dat onze kostenopgave, gericht op de vergunningsplichtige onderdelen, correct en volledig is. Installatiewerkzaamheden, dan wel tuinaanleg of vaste inrichting, behoren hier niet toe.

Verzoek

De door ons aangeleverde kostenindicatie is op verzoek van de plantoetsers opgesteld door een erkend bouwbedrijf. De indicatie is gebaseerd op de vergunningsplichtige werkzaamheden, en er zijn geen aanvullende vragen gesteld naar aanleiding van deze opgave. Wij gaan er daarom vanuit dat deze informatie toereikend was voor de beoordeling van de aanvraag.

Gezien bovenstaande verzoeken wij u de door ons opgegeven bouwkosten van € [REDACTED] als uitgangspunt te hanteren voor de legesberekening. Indien u aanvullende informatie wenst of een inhoudelijk gesprek over de interpretatie van de UAV 2012 wilt voeren, staan wij daar uiteraard voor open. Wij benadrukken echter dat wij het nooit eerder hebben meegemaakt dat leges worden berekend over niet-vergunningsplichtige onderdelen.

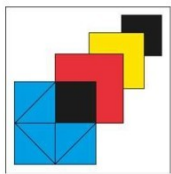
Wij zien uw inhoudelijke reactie met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Project- & Gebiedsontwikkelaar

[REDACTED]



Bouwbedrijf Ted Groot

ONDERDEEL VAN
Ter Steege Groep



Coulombstraat 8
1704 SP Heerhugowaard
T: 072 57 17 408
E: info@tedgroot.nl

www.tedgroot.nl

1087 JK Heerhugowaard, 9 januari 2023

Geachte [redacted] [redacted]

Naar aanleiding van ons onderling contact hebben wij het genoegen u een vrijblijvende kostenindicatie aan te bieden voor het verzorgen van de realisatie van uw casco nieuwbouwwoning gelegen aan de [redacted] te Zandvoort, perceel [redacted]

De bovengenoemde werkzaamheden verwachten wij uit te kunnen voeren voor een prijs circa € [redacted] excl. BTW.

De bewerkingen waarbij staat 'eigen beheer (EB)' worden door de opdrachtgever zelf verzorgd.
Bewerkingen welke niet worden genoemd behoren niet tot ons werk.

De administratieve bepalingen zijn volgens de AVA 2013, zie onze website via de volgende link:
www.tedgroot.nl/over-ons/#downloads

Er vanuit gaande u hiermee een gepaste (voorlopige) aanbieding te hebben gedaan, wachten wij met belangstelling op uw reactie.

Hoogachtend,
Bouwbedrijf Ted Groot

[redacted] [redacted]
Algemeen directeur

Ter Steege Bouw Vastgoed Heerhugowaard B.V.
KvK: 82771197
BTW: NL8625.97.973.B.01
IBAN: [redacted]








Controle bouwkostenopgave 'realisatie woning perceel



Project

Het bouwproject met de naam 'realisatie perceel  betreft het bouwen van een vrijstaande woning op  perceel  in Zandvoort.

De woning wordt gebouwd op een perceel dat nu deels gebruikt wordt als drie (privé-)parkeerplaatsen en deels als tuin.

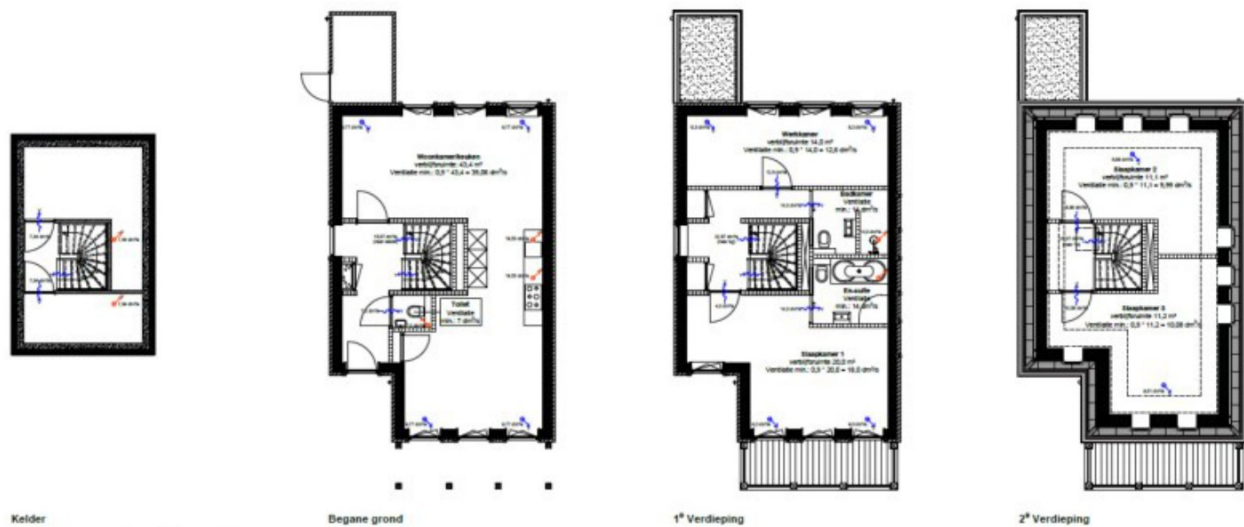


Bestaande situatie



Nieuw te bouwen woning

De nieuw te bouwen woning bestaat uit twee bouwlagen met een kap. Daarnaast is er sprake van een (kleine) kelder. De goot- en bouwhoogte bedraagt respectievelijk 7 meter en 9,4 meter. De dakhelling bedraagt 65 graden. De nieuwe vrijstaande woning kent een bouwdiepte van ruim 10,6 meter. De voortuin is 2,1 meter diep, terwijl de achtertuin ruim 3 meter diep is. In de achtertuin bevindt zich tevens een berging met een bouwhoogte van 3 meter.



Doorsnede nieuwbouwwoning

De nieuwe woning wordt voorzien van de volgende ruimten:

- Kelderruimte.
- Begane grond: hal, woonkamer/keuken, toilet en schuurtje.
- Eerste verdieping: 1 slaapkamer, 1 werkkamer en 2 badkamers waarvan 1 met bad en toilet en 1 met douche en toilet.
- Tweede verdieping: 2 slaapkamers.

Aangezien de fundering van zowel de kelder als de hoger gelegen begane grond is gelegen in een vast gepakte zandlaag, kan worden uitgegaan van een fundering op staal (stroken en plaat).

Gezien de diepe grondwaterstand is er geen bemaling nodig voor de ontgraving. In verband met de aanwezigheid van op staal gefundeerde belendingen, wordt geadviseerd de kelder uit te voeren middels de afzinkmethode. Als alternatief kan worden uitgegaan van een Berliner-wand met stalen profielen met een lengte van ca. 6 m.

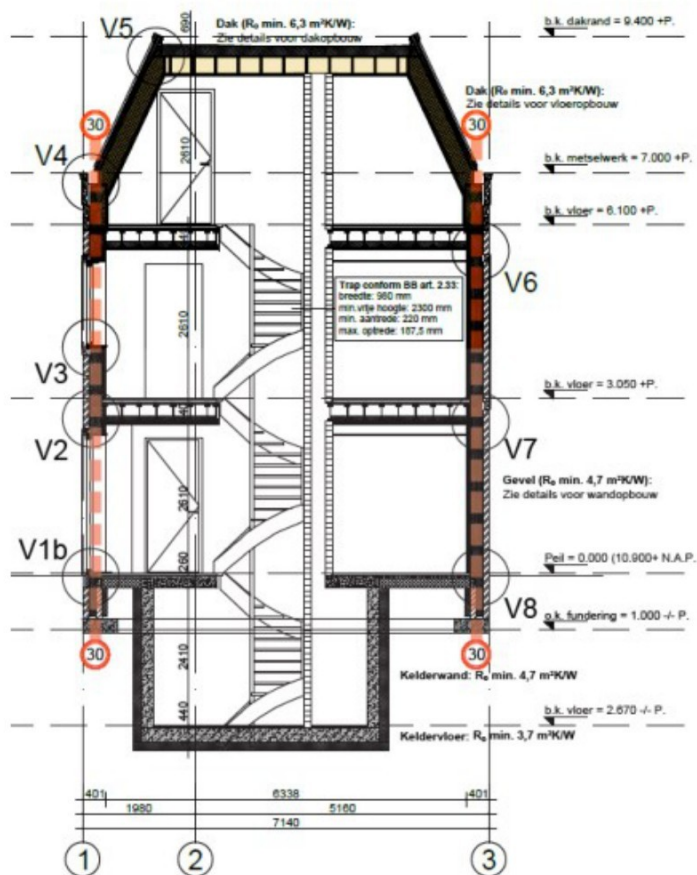
Voor het bouwdeel buiten de kelder is uitgegaan van een strookfundering met een aanlegniveau van NAP +9,9 m. Voor de kelder is uitgegaan van een

vloerplaat (dikte 0,4 m) met een aanlegniveau van NAP +7,83 m. Beide en de begane grondvloer zijn in het werk gestorte betonconstructies.

De verdiepingvloeren bestaan uit een houten balklaag met een Lewisplaatvloer van 60 mm.

De dakconstructie bestaat uit houten spanten, sporen en balken.

De gevels bestaan uit houtsketelbouw (HSB) met aan de buitenzijde metselwerk.



Dwarsdoorsnede nieuwbouwwoning

Vloeroppervlakte en inhoud

Het bruto vloeroppervlak van de gehele woning in m² bedraagt 269 m². De bruto inhoud bedraagt 737 m³.

Bouwkostenberekening

De vergunningaanvrager heeft op 23 december 2022, ten behoeve van de legesberekening, opgegeven dat de bouwkosten € (excl. BTW) is.

In de legesverordening van de Gemeente Zandvoort wordt verwezen naar paragraaf 1 van de UAV 2012; tot de bouwkosten behoren ook de installaties, de parkeervoorzieningen, verhardingen en de tuinaanleg.

Berekening bouwkosten				
Bruto vloeroppervlakte:			269 m2	
Bruto gebruiksoppervlakte:			181 m2	
Bruto inhoud:			737 m3	
Vormfactoren:	Gebruiksoppervl. / BVO:		0,67	
	Bruto inhoud / BVO:		2,74	
Gespecificeerd per bouwlaag:				
Kelder	30,8 m2 bvo		21,8 m2 bgo	
Begane grond	85,2 m2 bvo		63,5 m2 bgo	
1ste verdieping	79,6 m2 bvo		58,3 m2 bgo	
2de verdieping	73,6 m2 bvo		42,8 m2 bgo	
		+	+	
Totaal	269 m2 bvo		186,4 m2 bgo	
Bouwkosten				
Kelder	31 m2 bvo	€ 900	€ 27.720	
Begane grond + 2 verdiepingen	238 m2 bvo	€ 1.250	€ 298.000	
Inbegrepen installaties:				
- E-installatie				
- W-installaties				
Afronding op duizend euro	1 post	€ -720	€ -720	
				+
Bouwkosten incl. installaties excl. btw			€ 325.000	

Op basis van voorgaande informatie en de kostenberekening komen wij voor de legesgrondslag aan bouwkosten op **€ 325.000,- exclusief BTW**.

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

C Art. 5.1 lid 1 sub c

Deze informatie betreft bedrijfs- en fabricagegegevens die vertrouwelijk aan de overheid zijn meegedeeld

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

T

Valt buiten reikwijdte van het verzoek