



Ministerie van Binnenlandse Zaken  
De heer dr. R.H.A. Plasterk  
Postbus 20011  
2500 EA DEN HAAG

datum: 23 maart 2013

ref -

betreft: Te hoge leges bij verstrekken omgevingsvergunning

Geachte heer Plasterk,

Projectontwikkelaars, beleggers en woningcorporaties worden in veel Nederlandse gemeenten geconfronteerd met sterk stijgende legestarieven voor een omgevingsvergunning. De hoogte van de leges staat in geen verhouding tot de verrichte werkzaamheden door de gemeenten. Bovendien ontbreekt in veel gemeenten een deugdelijke onderbouwing van de kostendekkendheid van de legestarieven.

Daarom verzoeken de NEPROM (vereniging van professionele ontwikkelaars) en Aedes (vereniging van woningcorporaties) u om aanvullende wettelijke regels te stellen m.b.t. de legestarieven met als doel dat gemeenten tarieven gaan hanteren die gerelateerd zijn aan de werkelijk gemaakte kosten bij de vergunningverlening.

### **Transparante onderbouwing legestarieven**

Uit onderzoek van Deloitte (in opdracht van het Ministerie van BZK) is gebleken dat geen enkele gemeente echt transparant is in haar legestarieven. De door de VNG opgestelde 'Leidraad kostentoekening omgevingsvergunning' wordt volgens het onderzoek slechts zeer beperkt toegepast door gemeenten. Uit jurisprudentie blijkt dat veel legesverordeningen onverbindend worden verklaard door de rechter, omdat een (deugdelijke) onderbouwing ontbreekt.

Wij adviseren nu de lid-organisaties van NEPROM en Aedes proactief onderbouwingen bij gemeenten op te vragen en indien nodig tijdig bezwaar in te stellen tegen de legesbeschikking. Wij zijn van mening dat de onderbouwing van een gemeente minimaal gebaseerd dient te zijn op een volledige urenadministratie. Die wordt in bijna geen enkele gemeente gevoerd. Een verplichte onderbouwing bij de gemeentelijke begroting zou meer transparantie geven. Verplicht gebruik van de genoemde leidraad bevordert bovendien de uniformiteit tussen gemeenten.

### **Kruissubsidiëring**

Gemeenten passen tussen de verschillende categorieën binnen de omgevingsvergunning een vorm van kruissubsidiëring toe. Het betreft zeer forse bijdragen vanuit de leges van

omvangrijke (nieuw)bouwprojecten aan activiteiten van geringe omvang, zoals het plaatsen van een dakkapel of een kapvergunning. Dat is in onze ogen niet alleen onrechtvaardig, maar het is ook een wijze van kostentoerekening die op termijn niet houdbaar is.

Ook gemeenten zelf onderschrijven dat het systeem niet langer te handhaven is, bijvoorbeeld Eindhoven. De gemeente Amsterdam heeft een studie laten verrichten waarin inzicht wordt gegeven in kruissubsidiëring. In bijlage 1 bij deze brief is de tabel met belangrijkste bevindingen van die studie opgenomen. Samengevat is de conclusie: bij kleine projecten (bijvoorbeeld een dakkapel) wordt in Amsterdam slechts circa 1/5 van de werkelijke kosten in rekening gebracht. Bij omvangrijke projecten (bijvoorbeeld een appartementencomplex) wordt 15 tot 40 maal de werkelijke kosten in rekening gebracht!

Voor het verlenen van een omgevingsvergunning moet ons inziens een vergoeding in rekening worden gebracht die in verhouding staat tot de feitelijk verrichte werkzaamheden. Het voorbeeld van de gemeente Amsterdam maakt duidelijk dat hier geen sprake van is. De verwachting is gerechtvaardigd dat in de meeste andere gemeenten het niet te veel beter is gesteld.

Kruissubsidiëring binnen de legestarieven van de omgevingsvergunning vindt al veel langer plaats en is wettelijk toegestaan. Kruissubsidiëring in het geval van de omgevingsvergunning is echter mede als gevolg van de crisis uitgegroeid tot een misstand. Het aantal omvangrijke (nieuwbouw)projecten is veel sterker teruggevallen dan andere vergunningplichtige activiteiten. De legeskosten vormen daarmee voor de resterende omvangrijke (nieuwbouw)projecten een substantieel deel van de stichtingskosten. Daarmee komt de haalbaarheid van die projecten in gevaar. Gemeenten lopen via de kruissubsidiëring in feite tegen de grenzen van het huidige legesstelsel aan. Omdat de inkomsten uit grote projecten in een slechte markt sterk dalen, wordt het stelsel onhoudbaar.

Als de werkelijk door de gemeente gemaakt kosten van vergunningverlening bij kleine projecten (zoals dakkappen en kapvergunningen) bij de burger in rekening zouden worden gebracht, dan zou dat tot algehele verontwaardiging leiden. Het valt aan de burger niet uit te leggen dat voor de bouw van een dakkapel een bedrag van 3400 euro aan legeskosten moet worden betaald. Dat betekent dat het systeem van vergunningverlening op de helling moet.

Wij vinden het wenselijk dat de Rijksoverheid bandbreedtes aangeeft waarbinnen gemeenten kruissubsidiëring toe kunnen passen, bijvoorbeeld alleen binnen een bepaalde categorie (in de praktijk vaak gerelateerd aan bouwsommen). Als alternatief kan als voorwaarde gelden dat de in rekening gebracht kosten niet meer mogen bedragen dan 110% van de werkelijk door de gemeente gemaakte kosten.

### **Rijks- en provinciale leges versus gemeentelijke leges**

Als gevolg van de Wabo kunnen omgevingsvergunningen ook worden afgegeven door het Rijk of de Provincie. Als die het “bevoegde gezag” zijn wordt de aanvrager belast op basis van de “Regeling leges omgevingsvergunning Rijksoverheid” respectievelijk de betreffende Provinciale legesverordening. Ter illustratie: een bouwproject in de gemeente Amsterdam van 50 miljoen. Op basis van de Rijksregeling bedragen de legeskosten € 56.200 en op basis van de betreffende Provinciale verordening € 139.375. De gemeente brengt echter 1,6 miljoen in rekening bij de ontwikkelaar of corporatie. Terwijl de gemeente in beide gevallen de aanvraag beoordeelt en

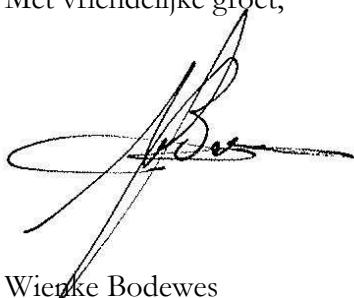
(op basis van de in de provinciale samenwerkingsovereenkomst vastgelegde vergoeding) de kosten in rekening brengt. De vergoeding aan de gemeente voor de toetsing van de aanvraag door de Provincie bedraagt € 40.000 en het Rijk € 48.000. NEPROM en Aedes zijn van mening dat hier sprake is van rechtsongelijkheid. Voor dezelfde aanvraag in dezelfde gemeente worden verschillende tarieven gehanteerd.

### **Afsluitend**

NEPROM en Aedes maken zich sterk voor een duurzaam legesstelsel dat past binnen de kaders van een nieuwe Omgevingswet. Wij hebben bij grote gemeenten, de VNG en de BWTN daar aandacht voor gevraagd. Wij achten het van groot belang dat het legesstelsel ontwikkelingsgericht is en dat de gebruiker centraal staat. Op grond van artikel 2.9 lid 2 Wabo kunnen aanvullende regels worden gesteld aan de wijze waarop gemeenten de legeskosten dienen te berekenen, te onderbouwen, toe te rekenen en transparant te maken. Wij verzoeken u een wijziging van het legesstelsel in overweging te nemen.

Mocht u naar aanleiding van deze brief vragen of opmerkingen hebben, dan zijn wij graag bereid tot een nadere toelichting.

Met vriendelijke groet,



Wierke Bodewes  
*voorzitter NEPROM*



Marc Calon  
*voorzitter Aedes*

c.c.

- Drs. S.A. Blok, de minister voor Wonen en Rijksdienst
- Mevrouw A. van Miltenburg, Voorzitter Tweede Kamer
- Leden van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken in de Tweede Kamer
- VNG, BWTN, G4, G32

**Bijlage 1 Gemeente Amsterdam: Legestarieven 2012 versus berekende kostprijzen per onderdeel**

nr. leges	naam leges	tarief 2012	uren kstprijs	kostprijs	verschil €	verschil %
3.1.1.3	aantal conceptaanvragen omgevingsvergunning	250,00	8,00	705,71	455,71	182,3%
3.1.2.1	bouwen - schijf 1 tot 50k <b>2,96%</b>	653,39	27,89	3.433,81	2.780,42	425,5%
3.1.2.2	bouwen - schijf 2 50k tot 500k <b>3,88%</b>	7.321,54	27,89	3.433,81	-3.887,74	-53,1%
3.1.2.3	bouwen - schijf 3 500k tot 5000k <b>3,19%</b>	53.124,12	172,49	18.265,04	-34.859,09	-65,6%
3.1.2.4	bouwen - schijf 4 5000k tot 50.000k <b>2,5%</b>	295.239,47	172,49	18.265,04	-276.974,44	-93,8%
3.1.2.5	bouwen - schijf 5 vanaf 50.000k <b>1,5%</b>	1.587.490,00	367,52	37.914,83	-1.549.575,17	-97,6%
3.1.2.6	bouwen - minimumtarief	250,00	22,68	2.233,85	1.983,85	793,5%
3.1.3.1	aanvraag strijdig met bestemmingsplan / binnenplan	1.563,78	22,68	2.233,85	670,07	42,8%
3.1.3.2	aanvraag strijdig met bestemmingsplan / binnenplan	300,00	22,68	2.233,85	1.933,85	644,6%
3.1.3.3	buitenplanse ontheffing met beperkte planologische	2.814,11	22,68	2.233,85	-580,26	-20,6%
3.1.3.4	buitenplanse ontheffing met beperkte planologische	350,00	22,68	2.233,85	1.883,85	538,2%
3.1.3.5	buitenplanse ontheffing op verzoek vrijstelling (A3)	4.239,01	36,83	3.627,21	-611,81	-14,4%
3.1.3.6	buitenplanse ontheffing op verzoek vrijstelling (A3)	450,00	36,83	3.627,21	3.177,21	706,0%
3.1.3.7	verklaring van geen bedenken	700,00	20,00	1.764,27	1.064,27	152,0%
3.1.3.8	tijdelijke afw ijking <b>0,75%</b>	618,75	22,68	2.233,85	1.615,10	261,0%
3.1.3.9	tijdelijke afw ijking	400,00	22,68	2.233,85	1.833,85	458,5%
3.1.4.1	aanleggen <b>1,2%</b>	288,00	22,68	2.233,85	1.945,85	675,6%
3.1.4.2	aanleggen - minimumtarief	250,00	22,68	2.233,85	1.983,85	793,5%
<del>3.1.5.1</del>	<del>slopen – vast bedrag–</del>	<del>250,00</del>				
3.1.5.2	slopen samenloop van bouw - en sloop-activiteiten	250,00	8,00	705,71	455,71	182,3%
<del>3.1.5.3</del>	<del>slopen uitsluitend betrekking op verw ijderen asbest</del>	<del>250,00</del>				
3.1.6.1	vellen 1 t/m 5 bomen	122,00	6,33	593,62	471,62	386,6%
3.1.6.2	vellen 6 t/m 10 bomen	198,50	8,59	804,63	606,13	305,4%
3.1.6.3	vellen 11 t/m 25 bomen	250,00	12,09	1.132,85	882,85	353,1%
3.1.6.4	vellen 26 tm 50 bomen	300,00	18,09	1.695,51	1.395,51	465,2%
3.1.6.5	vellen meer dan 50 bomen	450,00	22,10	2.070,63	1.620,63	360,1%
3.1.7.1	monumenten	450,00	15,00	1.453,76	1.003,76	223,1%
3.1.8.1.1	brandveilig gebruik dagverblijf tot en met 100 personen	1.365,00	27,42	2.708,88	1.343,88	98,5%
3.1.8.1.2	brandveilig gebruik dagverblijf 101-200 personen	2.388,00	32,92	3.254,68	866,68	36,3%
3.1.8.1.3	brandveilig gebruik dagverblijf 201-300 personen	3.154,00	36,42	3.601,84	447,84	14,2%
3.1.8.1.4	brandveilig gebruik dagverblijf 301-400 personen	3.653,00	40,92	4.050,90	397,90	10,9%
3.1.8.1.5	brandveilig gebruik dagverblijf meer dan 400 personen	3.792,00	44,42	4.400,46	608,46	16,0%
<del>3.1.8.2.1</del>	<del>brandveilig gebruik nachtverblijf tot en met 5 slaapplaatsen</del>	<del>340,50</del>				
3.1.8.2.2	brandveilig gebruik nachtverblijf 11-25 slaapplaatsen	879,00	33,42	3.302,95	2.423,95	275,8%
3.1.8.2.3	brandveilig gebruik nachtverblijf 26-50 slaapplaatsen	1.772,00	36,42	3.600,71	1.828,71	103,2%
3.1.8.2.4	brandveilig gebruik nachtverblijf 51-100 slaapplaatsen	3.034,00	38,92	3.849,10	815,10	26,9%
3.1.8.2.5	brandveilig gebruik nachtverblijf 101-200 slaapplaatsen	4.630,00	41,42	4.098,56	-531,44	-11,5%
3.1.8.2.6	brandveilig gebruik nachtverblijf 201-300 slaapplaatsen	6.033,00	44,42	4.397,38	-1.635,62	-27,1%
3.1.8.2.7	brandveilig gebruik nachtverblijf meer dan 300 slaapplaatsen	6.660,00	45,42	4.499,52	-2.160,48	-32,4%
3.1.9.1	uitweg bij een oppervlakte van maximaal 500 m2	300,00	8,00	705,71	405,71	135,2%
3.1.9.2	uitweg bij een oppervlakte tussen 500 en 5.000 m2	894,00	8,00	705,71	-188,29	-21,1%
3.1.9.3	uitweg bij een oppervlakte tussen 5.000 en 20.000 m2	2.821,00	8,00	705,71	-2.115,29	-75,0%
3.1.9.4	uitweg voor elke 5.000 m2 of gedeelte daarvan boven	951,00	8,00	705,71	-245,29	-25,8%
3.1.10.1	algemene bepaling omgevingsvergunning	204,00	8,00	705,71	501,71	245,9%
<del>3.1.10.2</del>	<del>teruggaaf van 50%</del>					
3.1.10.3	niet in behandeling nemen	204,00	8,00	705,71	501,71	245,9%
3.1.10.4	ingetrokken	204,00	8,00	705,71	501,71	245,9%
3.1.10.5	bouw kosten definitie					

Uit het rapport 'Kostprijsonderzoek omgevingsvergunning' van de gemeente Amsterdam (dd. 23 augustus 2012)

- Tarieven 2012 met percentages: o.b.v. gemiddeld gewogen bouwsommen en gemiddeld gewogen tarieven
- Kostprijs: met WABO-specifieke ICT kosten verwerkt in bouwonderdelen schijf 1-5