Nummer < *automatisch* >

Directie < *automatisch* >

Gemeente Amsterdam

Voordracht voor de Raadsvergadering van 2 september 2026

Portefeuille
Financiën

Agendapunt
< *automatisch* >

Datum besluit
College van B en W 30 juni 2026

Onderwerp
Vaststellen van het raadsvoorstel van de wijzigen van hoofdstuk 3 van de Legesverordening Amsterdam 2026 (bouwleges) met inwerkingtreding per 1 oktober 2026

De gemeenteraad van Amsterdam besluit

1. Vast te stellen de *Wijziging van hoofdstuk 3 van de Legesverordening Amsterdam 2026* en kennis te nemen van de toelichting zoals opgenomen in de raadsvoordracht, waarvan het belangrijkste punt(en) is/zijn;
    a. Het verschuiven van het moment van heffing van de bouwleges van het technische deel naar het ruimtelijke deel van de bouwaanvraag.

Wettelijke grondslag
Artikel 216 van de Gemeentewet bevat de bevoegdheid van de gemeenteraad om belastingverordeningen vast te stellen.

Artikel 229 van de Gemeentewet is de wettelijke basis voor Verordening op de heffing en invordering van leges. Op grond van dit artikel kan een gemeente onder andere rechten heffen voor het genot van door of vanwege het gemeentebestuur verstrekte diensten. Onder rechten worden mede verstaan de leges.

Bestuurlijke achtergrond
Het beleidskader Leges, met daarin de uitgangspunten en uitleg van de legesverordening en de tarieventabel, is op 20 april 2021 vastgesteld door het college en op 2 juni 2021 ter kennisname voorgelegd aan de commissie Kunst, Diversiteit en Democratisering.

De legesverordening en legestabel worden jaarlijks vastgesteld. De bevoegdheid tot het vaststellen of wijzigen van de legesverordening en -tabel ligt bij de gemeenteraad. Dit volgt uit artikel 216 van de Gemeentewet, gelezen in samenhang met artikel 229 van de Gemeentewet.

Gezien de huidige knelpunten in het legesmodel en de daaruit voortvloeiende forse impact op de inkomsten uit bouwleges is een tussentijdse wijziging van de Legestabel 2026 noodzakelijk. Vaststelling van deze wijziging door de raad gebeurt op 2 september en gaat daarmee niet op dezelfde datum als de reguliere vaststelling van de legesverordening 2027. In de Nota Begrotingsruimte is de tussentijdse wijziging van de bouwleges reeds aangekondigd. Er is in de Nota voorgesteld om de begroting aan te passen vanwege de tegenvallende legesinkomsten, in de zin dat de baten naar beneden bijgesteld zouden moeten worden. Deze bijstelling naar beneden is gemitigeerd, omdat de extra inkomsten van de voorgestelde aanpassing van de legestabel daarin zijn verwerkt.

Onderbouwing beslispunten

Inleiding
Deze voordracht ziet op de voorgestelde tussentijdse wijzigingen in hoofdstuk 3 van de legestabel 2026 “Dienstverlening en besluiten in het kader van de Omgevingswet” (bouwleges). De voorgestelde wijzigingen zijn opgenomen in het bijgevoegde concept raadsbesluit.

Achtergrond :leges
Leges zijn een vergoeding die de gemeente vraagt voor het in behandeling nemen van aanvragen tot het verstrekken van diensten aan burgers en bedrijven. Om leges te kunnen heffen, heeft de gemeente een legesverordening nodig. In de legesverordening staan de regels rondom het heffen en invorderen van leges. In de bijbehorende legestabel wordt weergegeven voor welke diensten leges worden geheven en welke tarieven daarbij horen. De legestabel wordt elk jaar via een reguliere cyclus aangepast/ geactualiseerd.

Aanleiding tussentijdse wijziging 2026
De landelijke tariefsystematiek bij invoering van de Omgevingswet per 1 januari 2024 heeft mede geleid tot lagere legesinkomsten dan tot 2024 gebruikelijk was. In 2024 was het verschil tussen begroting en realisatie voor de bouwleges (verdeeld over Omgevingsdienst en VTH) 12,3 miljoen en in 2025 was dit 16,1 miljoen. De onzekerheden over de effecten van de invoering van deze grootschalige wetswijziging, maakten het lastig hierop te anticiperen. Amsterdam heeft ter voorbereiding op de inwerkingtreding van de Omgevingswet de model Legesverordening van de VNG overgenomen.

Nadat de impact op de legesinkomsten duidelijk werd, heeft het management van Vergunningen Toezicht en Handhaving (VTH) in mei 2025 besloten om het adviesbureau Senze in te schakelen, om naar de huidige indeling van hoofdstuk 3 van de legestabel te kijken. Senze heeft gekeken naar de werkbaarheid van de artikelen zelf en de kostendekkendheid van de tarieven. Senze heeft op basis daarvan geadviseerd de legestabel aan te passen.

Met de voorgestelde aanpassing worden de leges weer in lijn gebracht met de werkelijke inzet van de gemeentelijke organisatie en kosten, evenals met de systematiek zoals die voor invoering van de Omgevingswet bestond. Er is daarmee niet zozeer sprake van het introduceren van een volledig nieuwe systematiek, maar van het herstellen van een evenwichtiger, kostendekkender en juridisch houdbaarder tariefstructuur binnen de context van de Omgevingswet. De gevolgen van de voorgestelde aanpassingen voor de aanvragers van vergunningen voor bouwprojecten worden in de onderstaande paragrafen beschreven.

Diverse andere gemeenten ervaren dezelfde legesproblematiek als Amsterdam en passen hun legestabel daar op aan. Er is intensief contact geweest met Den Haag, Rotterdam en Utrecht. Deze gemeenten hebben hun legestabellen in dezelfde richting aangepast als Amsterdam nu doet.

Gevolgen aanpassingen

De voorgestelde aanpassingen kunnen op basis van de huidige aannames over aanvraagvolume, bouwsommen en samenstelling van aanvragen naar verwachting tot circa€ 9,1 miljoen per jaar aan extra inkomsten genereren, wat een deel van de wegvallende baten opvangt na aanpassing legestabel i.v.m. de Omgevingswet. Met de aanpassingen sluit het model beter aan bij de uitvoeringspraktijk en de kostendekkendheid van de tarieven.

Hieronder wordt allereerst ingegaan op de veranderingen voor grote en kleine projecten, vervolgens worden de meest relevante wijzigingen toegelicht.

Veranderingen voor grote bouwprojecten (bouwsom vanaf 100.000,- euro)

Een 'bouwaanvraag' bestaat in veel gevallen uit twee delen: de vergunningsaanvraag voor het 'technische deel' waarin wordt ingegaan op de bouwkundig-technische aspecten, en de vergunningsaanvraag voor het 'ruimtelijke deel' waarin wordt ingegaan op de planologische en welstandelijke aspecten. Over het algemeen wordt de aanvraag voor het ruimtelijke deel als eerste ingediend.

De voorgestelde aanpassing van de legesstructuur leidt onder andere tot een andere verdeling van leges tussen het ruimtelijk en technisch deel van aangevraagde bouwactiviteiten. Daarnaast leiden de aanpassingen tot een verschuiving in het moment van heffing. Doordat een groter deel van de leges wordt toegerekend aan de vergunningsaanvraag voor het ruimtelijke deel, worden leges eerder in het (integrale) vergunningentraject geheven. Dit leidt tot een gelijkmatiger verdeling van de legesinkomsten over de boekjaren, zodat dit meer in verhouding is met de gemeentelijke inzet/ de kosten daarvan

Dit kan er wel toe leiden dat initiatiefnemers en ontwikkelaars in een eerder stadium kosten moeten maken, terwijl de planvorming en financiële zekerheid van projecten op dat moment vaak nog minder ver gevorderd zijn. Dit kan, met name bij grotere gebiedsontwikkelingen, van invloed zijn op de cashflow en de ervaren drempel in de beginfase van projecten.

Tegelijkertijd moet dit effect in perspectief worden geplaatst. Ook voor de invoering van de Omgevingswet in 2024 werden vergunningaanvragen voor bouwprojecten in de praktijk vrijwel altijd integraal ingediend, waardoor de legesdruk feitelijk al in een vroeg stadium van het proces lag. In de huidige uitvoeringspraktijk blijkt bovendien dat de aanvraag voor de technische bouwactiviteit gemiddeld binnen een termijn van circa 6 tot 10 weken na het ruimtelijk besluit wordt ingediend. Daarbij geldt voor de technische bouwactiviteit een reguliere behandeltermijn van maximaal 8 weken, die eenmaal met 6 weken kan worden verlengd. Hierdoor ligt het tweede heffingsmoment in de praktijk veelal binnen een bandbreedte van circa 14 tot maximaal 24 weken na het ruimtelijk besluit. De voorgestelde verschuiving in de legesverdeling betekent daarmee feitelijk dat een groter deel van de leges circa 4 tot 6 maanden eerder in het ontwikkeltraject wordt geheven dan in de huidige situatie, maar dit sluit wel grotendeels aan bij de wijze waarop legesheffing en vergunningverlening voor 2024 in de praktijk werden ervaren.

Veranderingen voor kleine projecten (bouwsom tot 100.000,- euro)
Door de aanpassingen op de leges voor de vergunningsaanvraag voor het ruimtelijk deel zullen bouwaanvragen met een lagere bouwsom in tarief stijgen. De legeskosten daarvan zijn (beperkt) hoger dan in de huidige situatie. Ondanks de lagere bouwsom kosten deze aanvragen toch nog een flink aantal uren qua inzet. Daarom wordt voorgesteld om ook op het ruimtelijk deel een gestaffeld tarief met percentages in te zetten.

De kosten en de opbrengsten komen op dit deel zo meer in balans, van oudsher werd namelijk meer kruissubsidiëring toegepast voor het bekostigen van de 'kleinere' aanvragen door de 'grote' aanvragen. Dit houdt in dat de kosten voor de capaciteitsinzet op kleine bouwprojecten deels worden betaald uit de legestarieven voor de grote bouwprojecten. De legestarieven voor kleine bouwprojecten zijn eigenlijk te laag in verhouding tot de capaciteitsinzet daarop. De Amsterdamse tarieven waren ook laag in vergelijking met de andere gemeenten. In het voorgestelde nieuwe model worden de legestarieven voor kleine bouwprojecten verhoogd, maar blijven laag in verhouding tot de capaciteitsinzet. Kruissubsidiering vanuit de grote bouwprojecten blijft bestaan, zei het in mindere mate. De huidige tarieven zijn dan wel meer in lijn met de tarieven van de andere grote gemeenten.

Bij wijze van voorbeeld wordt hier de legeswijziging voor vergunningsaanvraag voor een dakkapel beschreven. Bij deze aanvraag wordt een vergunning voor het ruimtelijk deel aangevraagd. Hiervoor moet (binnenplans) van het omgevingsplan worden afgeweken. Onder de oude situatie bedraagt de leges hiervoor € 904,90. In de nieuwe situatie stijgt dit tarief naar € 1.162,95. Het verschil bedraagt € 258,50.

Toelichting (relevante) wijzigingen in H3 Legestabel
Alle wijzigingen in hoofdstuk 3 zijn opgenomen in het bijgevoegde concept raadsbesluit. In deze voordracht worden alle relevante wijzigingen van artikelen/ tarieven in H3 van de Legestabel toegelicht. Kleine tekstuele aanpassingen zonder inhoudelijke consequenties worden buiten beschouwing gelaten.

Conceptverzoek
In de huidige situatie geldt er één tarief voor de beoordeling van een 'conceptverzoek' voorafgaand aan een formele vergunningsaanvraag. In de nieuwe situatie geldt voor het conceptverzoek vaste tarieven van € 350 indien geen integrale tafel plaatsvindt, en € 500 indien sprake is van een integrale tafel. Het onderscheid tussen beide vormen van overleg hangt samen met de benodigde inzet van capaciteit en afstemming en is niet bedoeld als beleidsmatige tariefdifferentiatie.

Bouwactiviteiten: bouwtechnisch deel en ruimtelijk deel artikel 3.5 en 3.6
De 'bouwleges' worden berekend op basis van de opgegeven bouwsom. Hierbij wordt een staffel gehanteerd, waarbij gebruikt gemaakt van verschillende schijven waarover een percentage wordt gehanteerd om de legeskosten te bepalen. In de huidige situatie wordt alleen voor de bouwleges een staffel gehanteerd, en geldt een vast bedrag voor het ruimtelijke deel (met aanvullende vaste verhogingen voor extra toetsingsaspecten zoals welstandsadvies). In de nieuwe situatie wordt ook voor het ruimtelijke deel een staffel over de bouwsom geïntroduceerd en vervallen de aanvullende verhogingen.

Het voorstel leidt tot een tariefopbouw die beter aansluit op de feitelijke verdeling van werkzaamheden tussen de bouwtechnische en ruimtelijke beoordeling en die het volgen van de inzet in de uitvoering vereenvoudigt.

Afwijken van het omgevingsplan
De tarieven voor het afwijken van het omgevingsplan (onderdeel van de vergunningsaanvraag voor het ruimtelijk deel) veranderen op één belangrijk punt. De rest blijft ongewijzigd. Voor de zogeheten “buitenplanse omgevingsplanactiviteit” (BOPA) komen er twee verschillende tarieven, één voor ‘kleine’ Bopa’s, en één voor ‘grote’ Bopa’s. Dit om een onderscheid te kunnen maken naar de inzet van capaciteit voor de verschillende aanvragen. Het verschil tussen de ‘kleine’ Bopa en de ‘grote’ Bopa staat helder vermeld in de definitie daarvan, zoals opgenomen in bijlage 2 bij de legestabel. In deze bijlage zijn de categorieën activiteiten opgenomen die als ‘kleine’ Bopa worden aangemerkt. Alle Bopa’s die niet binnen één van deze categorieën vallen, worden aangemerkt als ‘grote’ Bopa.

Monumenten en archeologie en cultureel erfgoed
Voorgesteld wordt om de legestarieven voor de vergunningsaanvragen voor monumenten, archeologie en cultureel erfgoed uit te splitsen in verschillende artikelen/ tarieven. In de huidige situatie geldt er één tarief voor deze verschillende activiteiten. Dit doet geen recht aan de verschillende inzet voor afhandeling van aanvragen voor deze verschillende activiteiten.

Kap van bomen of vellen van houtopstanden
Het aantal differentiaties in deze artikelen is vereenvoudigd van zes naar drie categorieën. Het tarief voor de laagste categorie (1 t/m 5 bomen) blijft ongewijzigd.

Omgevingsplanactiviteit horecaterras
Naar aanleiding van het nieuwe Horecabeleid heeft een aanpassing plaatsgevonden van het Omgevingsplan ten aanzien van horeca terrassen. Er is een nieuwe vergunningplicht geïntroduceerd voor de ‘omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit horecaterras’. Voor (de toetsing van) het terras bij een horecabedrijf is een nieuw vergunningstelsel gecreëerd, met een nieuw bijpassend legestarief in H3 Omgevingsplanactiviteit Horeca (€ 610,70).

Aangezien er een specifiek omgevingsvergunningstelsel wordt gecreëerd voor horecaterrassen, komt het (verhoogde) tarief in H6 voor de exploitatievergunning voor een horecabedrijf met terras te vervallen. Dit wordt meegenomen in de aanpassing van H6 van de Legesverordening.

Omgevingsplanactiviteit culturele Horeca
In het nieuwe Horecabeleid is de categorie horecazaak Culturele horeca geïntroduceerd, waarvoor in he nieuwe Omgevingsplan regels en een vergunningplicht zijn opgenomen. Voor de vestiging van Culturele horeca is een omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit nodig. Voor (de toetsing van) de vestiging van Culturele horeca is een nieuw vergunningstelsel gecreëerd, met een nieuw bijpassend legestarief in H3 Omgevingsplanactiviteit Horeca van € 1.150,00.

Maatwerkvoorschriften bij bouw- of sloopactiviteiten en overige activiteiten.
Voor maatwerkvoorschriften wordt een legestarief geïntroduceerd in de legestabel. In de huidige situatie is dit hier niet in opgenomen. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt naar type activiteit waarvoor het maatwerkvoorschrift wordt verleend. Voor bouw- en sloopactiviteiten wordt een tarief van € 544 per maatwerkvoorschrift voorgesteld. Voor maatwerkvoorschriften die betrekking hebben op de ingebruikname van een bouwwerk met een geringe afwijking van het Besluit bouwwerken leefomgeving, vastgesteld binnen het stelsel van private kwaliteitsborging, geldt een tarief van € 1.600 per maatwerkvoorschrift. Voor maatwerkvoorschriften bij overige activiteiten geldt een vast tarief van € 311,50 per maatwerkvoorschrift.

Maatwerkontheffing openingstijden
Naar aanleiding van het nieuwe Horecabeleid heeft een aanpassing plaatsgevonden van het Omgevingsplan ten aanzien van horeca activiteiten. In het nieuwe horecabeleid zijn voor horecazaken standaard openingstijden opgenomen, gekoppeld aan het type horeca activiteit. Deze zijn opgenomen in het nieuwe Omgevingsplan. Van de regels in het Omgevingsplan kan alleen voor fastfoodhoreca en zware horeca (uitgaan) structureel worden afgeweken door een aanvraag te doen voor een maatwerkontheffing openingstijden middels een maatwerkvoorschrift, waarbij een ruimtelijke toets gedaan wordt over de impact op de omgeving. Met dit maatwerkvoorschrift kan een horecabedrijf aanvragen om andere openingstijden te hanteren. Hiervoor wordt een nieuw tarief opgenomen van € 900,00.

Maatwerkvoorschrift licht en geluid
De voorschriften voor geluid- en lichthinder zijn opgenomen in de 'Bruidsschat': het tijdelijk deel van het Omgevingsplan en komen te vervallen in de APV. De gewijzigde juridische grondslag heeft tot gevolg dat de tariefregel voor de afwijking/ ontheffing van geluid- en lichthindervoorschriften, wordt verplaatst van H6 Economie en Leefmilieu naar H3 Omgevingswet. Voor (de toetsing van) een ontheffing van geluid- en lichthindervoorschriften is dus een nieuw vergunningstelsel gecreëerd, met een bijpassend legestarief in H3 Omgevingsplanactiviteit Horeca.

Overige tarieven – wijzigen omgevingsvergunning
Het artikel 'overige tarieven' voor 2026 is in lijn met de modelverordening van de VNG. De wijzigingen zijn alleen redactioneel van aard. Het gaat om bepalingen over het verlengen van een tijdelijke omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit, het wijzigen van een omgevingsvergunning, het wijzigen van het omgevingsplan en een vangnetbepaling voor overige besluiten op aanvraag.

Modaliteiten – uitgebreide voorbereidingsprocedure, advies en instemming
Voor de modaliteit 'advies' wordt een nieuw tarief opgenomen voor een advies van de gemeenteraad. Voor de andere modaliteiten 'uitgebreide voorbereidingsprocedure' en 'instemming' worden redactionele wijzigingen doorgevoerd conform de modelverordening van de VNG.

In het artikel over adviezen is vastgelegd dat leges verschuldigd zijn wanneer andere bestuursorganen of instanties een advies moeten uitbrengen over een aanvraag. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen adviezen van de gemeenteraad en overige adviezen. Voor externe adviezen worden de werkelijke kosten vooraf via een begroting aan de aanvrager meegedeeld.

Beoordeling onderzoeksrapporten
In de huidige situatie wordt alleen leges geheven voor het beoordelen van een onderzoeksrapport milieueffectrapportage. Voorgesteld wordt om bij onderzoeksrapporten onderscheid te maken tussen milieueffectrapportages (MER) en overige onderzoeken, zoals bodem- of archeologische rapporten. Hiervoor worden afzonderlijke tarieven worden opgenomen. De beoordeling van een MER valt onder een afzonderlijke tariefstelling vanwege de omvang en complexiteit van deze procedure.

Teruggaaf artikelen
Voorgesteld wordt de bepalingen over teruggaaf samen te brengen in één paragraaf, in lijn met de modelverordening van de VNG. In de huidige verordening 2026 waren deze bepalingen nog verspreid opgenomen waardoor ze minder goed herleidbaar waren.

De nieuwe paragraaf beschrijft in welke gevallen geheel of gedeeltelijk recht bestaat op teruggaaf van leges, bijvoorbeeld wanneer blijkt dat geen vergunning nodig is (=nieuw), de aanvraag wordt ingetrokken, buiten behandeling wordt gelaten of een vergunning wordt geweigerd. Ook zijn de percentages van de verschillende teruggaafartikelen aangepast zodat de percentages in goede verhouding met de werkzaamheden staan. Verder is vastgelegd dat geen teruggaaf plaatsvindt voor onderdelen die samenhangen met de modaliteiten, omdat deze werkzaamheden los staan van de uitkomst van de aanvraag. Het nieuwe minimum bedrag voor teruggaven is € 150.

Door deze herstructurering sluiten de teruggaafbepalingen beter aan bij de systematiek van de Omgevingswet en is de uitvoering voor zowel aanvrager als gemeente duidelijker en eenvoudiger.

Inzageverzoeken
Er worden per jaar veel inzageverzoeken gedaan bij VTH; er wordt informatie opgevraagd over bouwvergunningen etc. Op dit moment zijn hier geen kosten aan verbonden voor aanvragers. Omdat er wel veel uren bij administratie gemaakt worden, wordt voorgesteld om voor deze dienstverlening een tarief op te nemen. Er wordt een tarief voorgesteld van € 25 om de kosten voor het uitvoeren van deze activiteit gedeeltelijk te dekken.

Vervallen artikel achteraf ingediende aanvraag
In de huidige verordening staat een artikel opgenomen wat de mogelijkheid biedt om indien een omgevingsvergunning pas aangevraagd wordt na start bouw of pas na het gereedkomen van bouw deze vergunning met een verhoging van 10% alsnog verleend wordt. Deze bepaling wordt op dit moment vrijwel niet toegepast omdat het als belastend voor de aanvrager wordt ervaren, in het kader van het project ‘rechtvaardige overheid’ is ervoor gekozen om dit artikel te laten vervallen.

Financiële onderbouwing

De financiële effecten van deze wijzigingen zijn meegenomen in het coalitieakkoord. Hierin is een verlaging van de totale begrootte baten opgenomen, waarin in de positieve invloed van de nieuwe tarieven reeds verwerkt is. Deze aanpassing stellen we bij de begroting 2027 vast.

Overige toelichting:
Niet van toepassing.

Geheimhouding
Niet van toepassing

Welke stukken treft u aan?

Registratienr.	Naam
< *automatisch* >	Bekendmaking Wijziging Legesverordening Amsterdam 2026

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

Afdeling RAP (VTH stadsdelen), Cassandra de Vijlder, 06 39628598, c.de.vijlder@amsterdam.nl