

Monitor vestigingsklimaat mei 2016 – deel 2

Benchmark wet- en regelgeving rond opzet en inrichting van onroerend goed

1. Introductie

In de NFIA-monitor vestigingsklimaat staat als een van de kritieke factoren 'Legislation, Regulations real Estate' vermeld. De lage score hierop komt onder andere naar voren in het Ease of Doing Business rapport van de Wereldbank en draagt daarin bij aan een lage ranking van Nederland. Voor de interdepartementale werkgroep Vestigingsklimaat van het Ministerie van Economische Zaken, waarin ook andere organisaties deelnemen, was dit reden om deel 2 van deze voorjaarsmonitor 2016 aan dit onderwerp te wijden.

Daarbij is de focus gericht op drie aspecten die samenhangen met de opzet en inrichting van een bedrijfspand: het proces rond het verkrijgen van (bouw)vergunningen, de aansluiting op elektriciteit en het proces van registratie van onroerend goed.

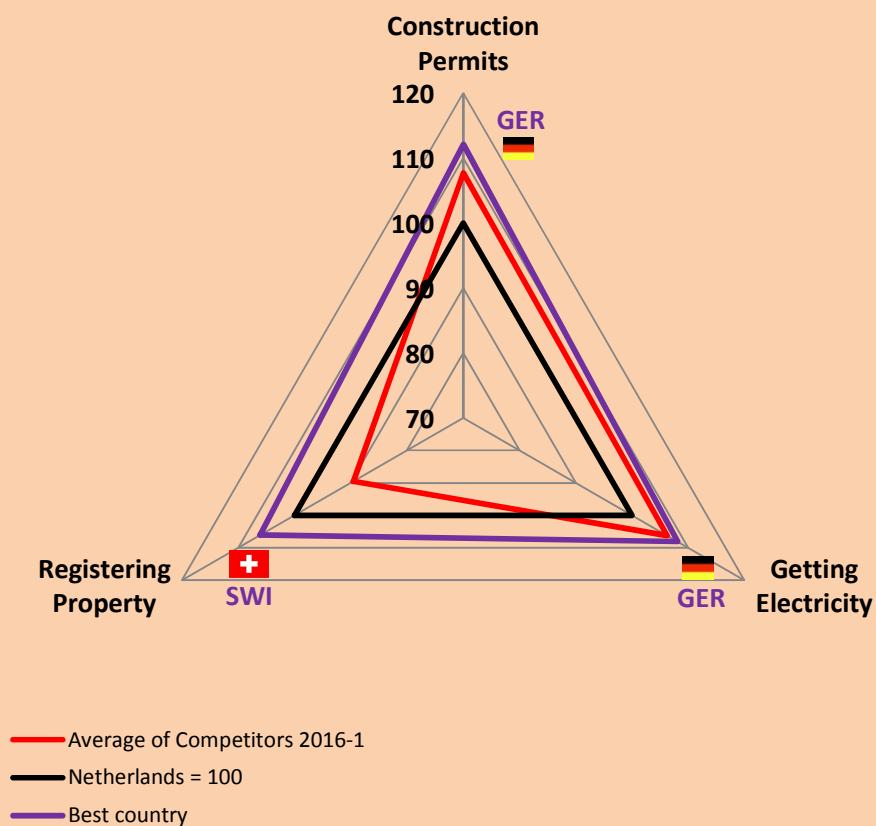
Bij het eerste aspect, de vergunningen, gaat het om de kosten, de hoeveelheid tijd die ermee gemoeid is¹ en het aantal procedures dat voor het verkrijgen van de vergunningen nodig is. De aansluiting op elektriciteit betreft de duur van de noodzakelijke procedures, het aantal procedures en de kosten die ermee gemoeid zijn. Bij het registreren van een onroerend goed speelt de tijd die ermee gemoeid is een rol, het aantal procedures waar je doorheen moet en ook wordt gekeken naar de kwaliteit van de betreffende administratie. Deze factor is voor de volledigheid bij dit onderzoek betrokken: op dit laatste punt valt weinig winst te boeken voor het vestigingsklimaat.

De bron die primair voor dit overzicht is gebruikt vormt het Ease of Doing Business report van de Wereldbank. Het World Economic Forum, het Global Competitiveness Report en het JLL Transparency Report leveren vergelijkbare gegevens aan als die van de Wereldbank en zijn vooral gebruikt als vergelijkingsmateriaal en als betrouwbaarheidscheck.

De landen die in de vergelijking het best scoren zijn Duitsland als het gaat om het verkrijgen van vergunningen en van elektriciteit, en Zwitserland op het gebied van registratie van onroerend goed.

¹ Het aantal dagen dat volgens lokale deskundigen gemiddeld nodig is om in de praktijk de procedures te doorlopen.

Figuur 1. Monitor Investment Climate - 2016 (establishing Real Estate)



Source: EODB / WB

1.1 Leeswijzer

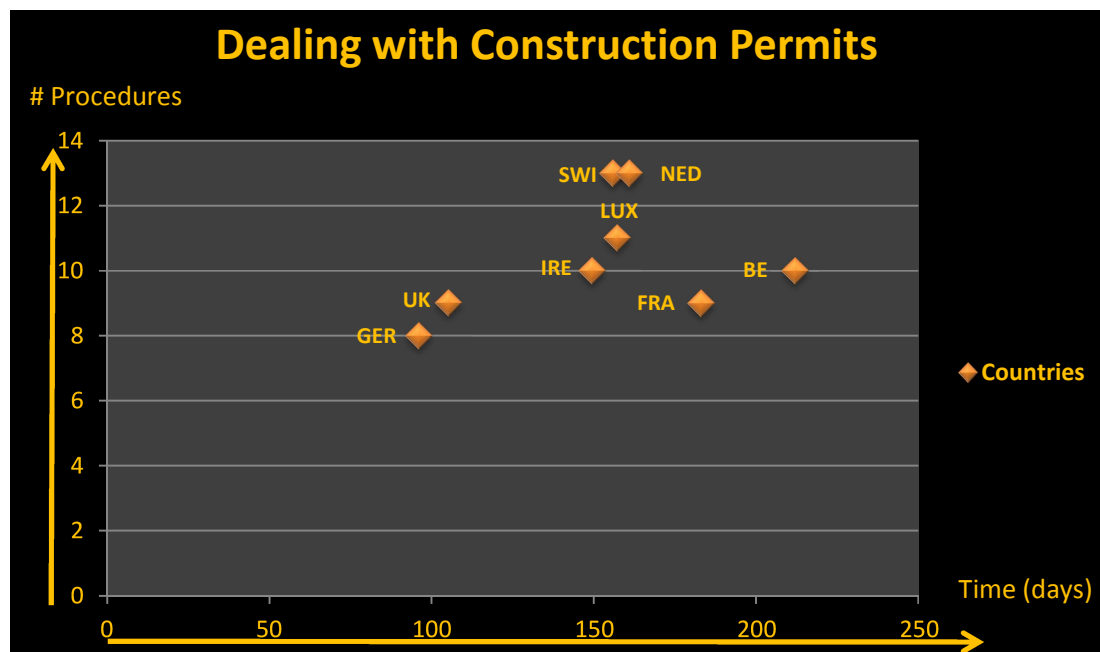
In de hoofdstukken 2-4 worden de drie factoren nader in beschouwing genomen. Waar liggen de grootste verschillen, waar springt Nederland er negatief uit en wat zou er verbeterd moeten worden. Dit deel van de monitor sluit af met de belangrijkste conclusies. De onderliggende data zijn opgenomen in een bijlage. Om qua terminologie zo dicht mogelijk bij de bron te blijven zijn de tabellen en grafieken in dit document niet uit het Engels vertaald.

2. Het verkrijgen van (bouw)vergunningen

2.1 Introductie

Nederland staat in het Ease of Doing Business Report van de WB op plek nr. 85 als het gaat om het verkrijgen van vergunningen om een bedrijfsvestiging neer te zetten. Dat is tegelijk de laagste plaats in vergelijking met onze belangrijkste concurrenten. Van deze landen heeft Nederland samen met Zwitserland het hoogste aantal procedures dat voor het krijgen van vergunningen nodig is. Nederland scoort ongeveer gemiddeld als het gaat om de duur die met het verkrijgen van die vergunningen gemoeid is. **Figuur 1** zet per land het aantal procedures af tegen de tijd die er mee gemoeid is. Nederland telt 13 procedures en er kunnen 161 dagen mee heen gaan om de bouwvergunning compleet te krijgen. De lange duur heeft vooral te maken met de aanvraag van de bouwvergunning bij de plaatselijke autoriteiten. Het hoge aantal procedures hangt vooral samen met het aantal inspecties en adviezen dat moet worden uitgebracht. **Figuur 1** is gebaseerd op de **tabellen 1 t/m 8** op **pagina 11**. Een volledig overzicht van de benodigde tijd, de kosten en het aantal procedures per land is weergegeven in **tabel 1**.

Figuur 1. Verkrijgen van (bouw)vergunningen: benodigde tijd versus totale aantal procedures.



Bron:...

Tabel 1 biedt per land een overzicht van de onderliggende data voor figuur 1, inclusief de kosten die met het verwerven van (bouw)vergunningen gemoeid zijn. Deze gegevens vormen een overzicht van de onderliggende tabellen, die zijn opgenomen in **bijlage 1 – Het verkrijgen van vergunningen (pagina 11)**. Ierland, Frankrijk en Nederland vragen de hoogste bijdragen voor het krijgen van een bouwvergunning. Dat maakt de procedure ruim 3,5 keer zo duur als in de andere landen.

NFIA - Monitor Vestigingsklimaat mei 2016 – deel 2

Tabel 1. Data betreffende het verkrijgen van (bouw)vergunningen in Nederland en de omliggende landen.

Countries Measure of Efficiency	Total Time to Complete (days)	Total Costs (Converted to Euro)	(Total) Procedures
 Netherlands	161,0	72379	12 (13)
 Belgium	211,0	18337	9 (10)
 Germany	96,0	20168	7 (8)
 Luxembourg	157,0	19694	5 (11)
 United Kingdom	105,0	19585	7 (9)
 Ireland	149,5	138359	8 (10)
 France	182,0	77618	5 (9)
 Switzerland	156,0	25561	9 (13)

Source: EODB / WB

Het aantal procedures betreft procedures die volgtijdelijk moeten verlopen; tussen haakjes staat het totaal aantal procedures vermeld. Vergelijking van de noodzakelijke procedures leert dat er van enige harmonisatie op dit gebied nog weinig terecht komt. Dit komt mede doordat lokale autoriteiten de nodige eisen stellen.

Nederland is uniek in (duur) grondonderzoek; andere landen leggen bv meer nadruk op (brand)veiligheid, steigerbouw of toegang voor personen met een beperkte mobiliteit. Een van de eerste procedures in Nederland is een gesprek met de lokale autoriteiten over het gehele proces. Dat beoogt vereenvoudiging van het proces, maar wordt niet meegewogen in de scores.

In 2016 heeft de EoDB voor het eerst gekeken naar de kwaliteit van de bouwverordeningen en de bijbehorende inspecties. Nederland scoort daarop 10 van de 15 te behalen punten, minder dan het gemiddelde van de omliggende landen (11,3). Het feit dat Nederland geen kwaliteitseisen stelt aan degene die het werk van de architect en van de supervisor beoordeelt scheelt vier punten. Om die te behalen moet sprake zijn van een HBO/WO-diploma-eis, registratie bij een beroepsgroep of een aantal jaar ervaring. Een extra punt wordt behaald wanneer de architect een aansprakelijkheidsverzekering moet hebben. Hier sluit de beoordelingsmethode van de Wereldbank niet goed aan op de Nederlandse praktijk, waarbij een architect per definitie aan deze voorwaarden voldoet, maar waar de opdrachtgever de vrijheid heeft om al of niet een architect in te schakelen.

2.2 Conclusies – verkrijgen van (bouw)vergunningen

- Nederland telt een groot aantal procedures (13) die doorlopen moeten worden om een (bedrijfs)pand neer te kunnen zetten. Daarmee zitten we aan de bovengrens in vergelijking met omliggende landen (8-13).
- Qua kosten zit Nederland in de top drie van omliggende landen. In Ierland en Frankrijk zijn de kosten nog hoger, maar in de overige landen kan je voor een derde tot een kwart van de kosten terecht. Het betreft hier vooral de kosten voor een gemeentelijke bouwvergunning (€ 62.719) en het feit dat voor die vergunning onderzoek moet zijn gedaan naar de grondkwaliteit (30 dagen, € 9.650).
- De weging die de Wereldbank toepast voor de kwaliteit van de inspectie sluit niet goed aan bij de Nederlandse praktijk.
- Nederland is het enige land dat grondonderzoek verplicht stelt voorafgaand aan de bouw.

2.3 Aanbevelingen

Gemeenten kunnen bijdragen aan een beter vestigingsklimaat door kritisch te kijken naar het aantal weken dat met het verlenen van een standaard bouwvergunning is gemoeid, naar de kosten van een bouwvergunning en naar het samenvoegen van meerdere kortdurende procedures. De winst van de beoogde investeringen is meer werkgelegenheid en meer bedrijvigheid.

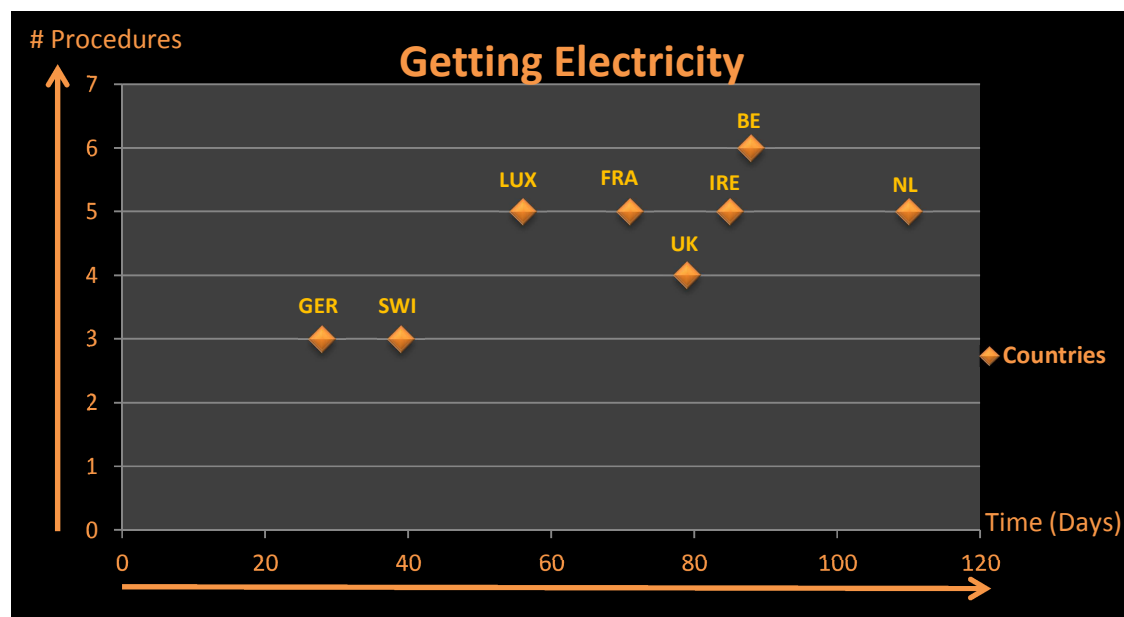
3. Aansluiting op elektriciteit

3.1 Aansluiting op elektriciteit - introductie

De factor 'Getting electricity' van de Ease of Doing Business index is opgebouwd uit vier factoren die elk voor een kwart aan de score bijdragen: het aantal procedures dat doorlopen moet worden, de tijd die ermee heen gaat, de kosten die met aansluiting op elektriciteit gemoeid zijn en een combinatie van de betrouwbaarheid van de aansluiting en de transparantie van de tarieven. De tarieven zelf worden wel gemeten maar tellen niet mee in de score. Uitgegaan wordt van een standaard aansluiting voor een bedrijfspand, waar 150 meter kabel voor moet worden aangelegd.

Nederland neemt wereldwijd de 43ste plaats in als het gaat om aansluiting op elektriciteit; vergeleken met de omringende landen betekent dat de een na laatste plaats, voor België. Nederland heeft de meeste tijd nodig voor het realiseren van een aansluiting; daar zijn 110 dagen mee gemoeid, terwijl de ons omringende landen gemiddeld aan 64 dagen genoeg hebben. Bepalend is de periode die de leverancier claimt nodig te hebben voor de aanleg van een aansluiting op het elektriciteitsnet. De kosten voor aansluiting van elektriciteit zijn in Nederland laag in vergelijking met de landen om ons heen. Ook valt Nederland positief op als het gaat om de betrouwbaarheid van stroomvoorziening en ook op transparantie t.a.v. tarieven doet Nederland het goed. **Figuur 2** laat per land zien hoe het aantal procedures zich verhoudt tot het aantal dagen dat met de aansluiting op het elektriciteitsnetwerk gemoeid is.

Figuur 2 Het totale aantal procedures dat met de aansluiting op elektriciteit is gemoeid, afgezet tegen het aantal dagen.



Bron: Wereldbank

Tabel 3 biedt de onderliggende data voor figuur 2, aangevuld met de kosten en de elektriciteitsprijs per land in 2016. Het is de samenvatting van de **tabellen 15 t/m 22** in **bijlage 2 (pagina 16)**. Het aantal procedures betreft procedures die volgtijdelijk moeten verlopen; tussen haakjes staat het totaal aantal procedures vermeld.

NFIA - Monitor Vestigingsklimaat mei 2016 – deel 2

Tabel 3. Gemiddelde scores van factoren met betrekking tot de aansluiting op elektriciteit in Nederland en omliggende landen.

Total Measure of Efficiency	Total Time to Complete (days)	Total Costs (Converted to Euro)	(Total) Procedures	Price Electricity per MWh 2016* (EUR cents)
 Netherlands	110,0	11961	3 (5)	64,4
 Belgium	88,0	37774	3 (6)	65,1
 Germany	82,0	15500	3 (3)	67,0
 Luxembourg	56,0	22143	5 (5)	67,1
 United Kingdom	79,0	7257	3 (4)	86,1
 Ireland	85,0	24300	4 (5)	76,2
 France	71,0	13613	4 (5)	67,1
 Switzerland	32,0	46250	3 (3)	68,2
Average (Excl. Ned)	70,4	23834	3,5 (4,5)	70,9

Source: Worldbank, Ease of Doing Business Report.

In **tabel 4** is de kwaliteit van de elektriciteitsvoorziening weergegeven; daarin worden aspecten meegenomen zoals het aantal en de frequentie van storingen in de levering, en de mate waarin voorzien is in backup systemen. Hoe hoger de score, hoe beter is voorzien in maatregelen om stroomuitval te voorkomen. Nederland deelt met Luxemburg en het VK de tweede plaats.

Volgens deze data (van de WEF) lopen de scores meer uiteen dan in vergelijkbare WB-gegevens. Volgens de WB scoren alle landen het maximum aantal punten (8) op Zwitserland en Luxemburg na, die (door het ontbreken van een financiële compensatieregeling bij stroomuitval) op een 7 blijven steken.

Tabel 4. Kwaliteit van de elektriciteitsvoorziening.

Quality of Electricity Supply		
Country	Score	Ranking
Switzerland	6,8	1
Luxembourg	6,6	2
Netherlands	6,6	2
United Kingdom	6,6	2
France	6,5	3
Ireland	6,4	4
Germany	6,4	4
Belgium	6,2	5
Average	6,51	

Source: Global Competitiveness Report / World Economic Forum

3.2 Conclusies - aansluiting op elektriciteit

- Als het gaat om het regelen van de aansluiting op het elektriciteitsnetwerk scoort Nederland het best op leveringszekerheid. Dat betekent dat de kans op stroomuitval in Nederland heel laag is, zowel als het gaat om de frequentie als om de duur.

NFIA - Monitor Vestigingsklimaat mei 2016 – deel 2

- Nederland bereikt die leveringszekerheid mede door goede monitoring en backup voorzieningen.
- De kosten die met de aansluiting op het elektriciteitsnetwerk zijn gemoeid zijn behoren in Nederland tot de laagste, vergeleken met de landen om ons heen. Van de vergeleken landen is alleen het Verenigd Koninkrijk voordeliger. Nederland kent ook het laagste tarief voor de levering van elektriciteit.
- Nederland heeft de meeste tijd nodig om een aansluiting te realiseren. De meeste van de omliggende landen hanteren hiervoor een periode van 30 tot 60 dagen, in plaats van 90 (NL).

3.3 Aanbevelingen - aansluiting op elektriciteit

1. Nederland moet de mogelijkheden onderzoeken om de tijd die gevraagd wordt voor het realiseren van een fysieke aansluiting op het elektriciteitsnetwerk te reduceren van max. 90 tot max. 60 of 30 dagen. Deze factor is de belangrijkste oorzaak voor de lage eindscore van Nederland op het gebied van aansluiting op elektriciteit.
2. Nederland kan het vestigingsklimaat verbeteren door kritisch te kijken naar het aantal procedures dat voor een nieuwe aansluiting op het elektriciteitsnetwerk nodig is.
3. In de acquisitie door de NFIA verdient het aanbeveling ook te wijzen op de hoogte van de elektriciteitsprijs volgens de WB.

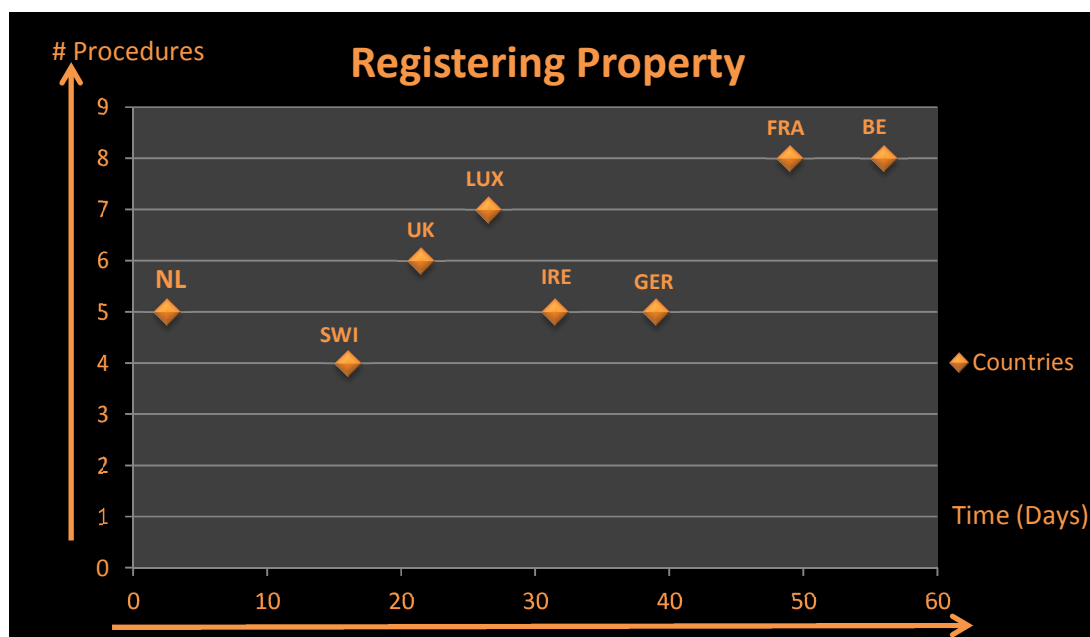
De haalbaarheid van deze aanbevelingen is afhankelijk van de mate waarin invloed kan worden uitgeoefend op de werkwijze van netbeheerders. De Autoriteit Consument en Markt houdt toezicht op de netbeheerders met het oog op de consumentenprijzen.

4. Registratie bij overdracht van onroerend goed

4.1 Registratie van onroerend goed - introductie

Nederland staat wereldwijd op de 30ste plaats als het gaat om het gemak waarmee onroerend goed bij de daarvoor aangewezen instantie bij overdracht van eigendom kan worden geregistreerd. Ten opzichte van onze omliggende landen staan we op plaats 2; alleen Zwitserland doet het beter dan wij. Het is vooral de snelheid van de procedure waardoor Nederland goed scoort ten opzichte van andere landen. Met 2,5 dag zit ons land ruim onder de gemiddelde score (34 dagen) van de landen waarmee we concurreren.

Figuur 3. Registratie van onroerend goed. De grafiek is gebaseerd op de **tabellen 21-27** op **pagina 19**.



Bron: Ease of Doing Business report, WB

Tabel 5 geeft het overzicht van het aantal procedures rond de registratie van onroerend goed met de periode die daarmee gemoeid is in Nederland en de omringende landen. Het aantal procedures betreft procedures die volgtijdelijk moeten verlopen; tussen haakjes staat het totaal aantal procedures vermeld. Deze gegevens zijn gebaseerd op de tabellen uit **bijlage 3 op bladzijde 19**. De kosten zijn, voor de vergelijkbaarheid, doorgerekend naar de overdracht van een onroerend goed ter waarde van 50 maal het inkomen per hoofd van de bevolking. Alleen wettelijk opgelegde kosten zijn meegerekend. De kosten voor overdracht van onroerend goed in Nederland zijn even hoog als het gemiddelde van die in omringende landen.

NFIA - Monitor Vestigingsklimaat mei 2016 – deel 2

Tabel 5 Tijdsduur en aantal procedures rond de registratie van onroerend goed in Nederland en omliggende landen.

Total registry procedures	Total Time to Complete (days)	(Total) Procedures	Total costs, % of property value of 50*Income p.c.
 Netherlands	2,5	4 (5)	6,1
 Belgium	56,0	4 (5)	6,7
 Germany	39,0	3 (5)	12,7
 Luxembourg	26,5	5 (7)	10,1
 United Kingdom	21,5	4 (6)	4,6
 Ireland	31,5	4 (5)	2,5
 France	49,0	4 (8)	6,1
 Switzerland	16,0	4 (4)	0,3
Average (Excl. NI)	34,2	4 (6)	6,1

Bron: Ease of Doing Business report, WB

Tabel 6 vergelijkt de kwaliteit van de registratie van land met behulp van een index waarin vier aspecten zijn meegenomen. Het gaat om de betrouwbaarheid waarmee de registratie in kaart is gebracht (hangt samen met digitalisering), de transparantie van de registratie (wat wordt gepubliceerd, hoe toegankelijk is het), de dekkingsgraad (hoeveel van de private percelen zijn in de registratie gecoverd) en de wettelijke voorzieningen om de registratie volledig en actueel te houden. Deze kwaliteitsindex telt voor een kwart mee in de uiteindelijke beoordeling van een land ten aanzien van de registratie bij overdracht van onroerend goed.

Table 6. Total Quality of Land administration Index – EODB/WB.

Quality of Land Administration Index	Index	Ranking
 Netherlands	28,5	1
 Luxembourg	25,5	2
 France	24,5	3
 United Kingdom	24	4
 Belgium	23,0	5
 Switzerland	23,5	5
 Germany	22,0	6
 Ireland	21	7

Source: EODB/WB

4.2 Conclusies - Registratie onroerend goed

1. Nederland scoort goed op registratie van onroerend goed doordat met die registratie heel weinig tijd is gemoeid. Dit is het gevolg van maatregelen in 2014 die de overdracht van onroerend goed hebben vereenvoudigd. Dit hing samen met efficiencyverbetering in het zoekproces.

NFIA - Monitor Vestigingsklimaat mei 2016 – deel 2

2. Nederland scoort hoog als het gaat om de kwaliteit van de registratie van land. Digitalisering is ver doorgevoerd.
3. Het aantal procedures m.b.t. de registratie van onroerend goed bedraagt 5; Zwitserland scoort iets beter met 4 procedures.
4. Het is vooral de overdrachtsbelasting (6% van de waarde van het o.g.) waardoor Nederland er niet in slaagt als eerste te eindigen. Zwitserland, Ierland en het VK heffen minder belasting. De kosten bij overdracht liggen op het gemiddelde van de kosten in landen om ons heen.
5. De goede ranking van Zwitserland hangt sterk samen met de lage kosten die daar met de registratie gemoeid zijn.

4.3 Aanbevelingen - Registratie Onroerend Goed

Gelet op de goede scores m.b.t. de duur van de registratie en de kwaliteit van de registratie kan Nederland zijn positie alleen nog verbeteren door het aantal procedures te verminderen en door de kosten die met de overdracht van onroerend goed gemoeid zijn omlaag te brengen.

5. Bijlage 1 – Het verkrijgen van (bouw)vergunningen

NB: De **vet** gedrukte procedures lopen gelijktijdig met andere procedures en zijn daarom niet meegeteld in het totaal aantal dagen dat met die procedures is gemoeid.

Table 7. Netherlands- Dealing with Construction Permit measure of efficiency

 Netherlands	Time to Complete (days)	Associated Costs (EUR)
1. Obtaining the report that contains information of Soil	30	9650
2. Holding Consultation meetings with the Local Authorities	15	0
3. Submitting a request to acquire a building permit from the local municipalities	98	62.719
4. Notifying the local authorities for heating installation	0,5	0
5. Notifying a building inspector 2 days prior the beginning of the construction work	0,5	0
6. Requesting/Receiving inspection at the foundation stage	1	0
7. Requesting/Receiving inspection at the roof stage	1	0
8. Notifying the Building inspector upon completion	0,5	0
9. Notifying the local Fire department upon completion	0,5	0
10. Receiving the final inspection for overall	1	0
11. Requesting a connection for water utilities	6	0
12. Receiving an inspection for gaining water services	1	0
13. Paying and obtaining the connection with safe water	21	370
Total	161	72739

Source: EODB/WB

Table 8. Belgium – Dealing with Construction Permits measure of efficiency – EODB/WB

 Belgium	Time to Complete (days)	Associated Costs (EUR)
1. Obtaining a proof of ownership of the Land	7	75
2. Obtaining an authorization from the local fire department	14	880
3. Requesting a building permit from local authorities	110	780
4. Inform the local authorities in commencing the work	1	0
5. Receiving a site inspection from the Fire department after constructing	1	0
6. Inform the local authorities with the completion of construction	1	0
7. File an application/receiving an inspection by the Cadaster upon the completion of construction work	1	0
8. Applying for water and sewage utilities	1	0
9. Receive inspection for water and sewage on construction site	1	0
10. Obtaining safe water/sewage connection with building	75	16602
Total	211	18337

Source: EODB/WB

NFIA - Monitor Vestigingsklimaat mei 2016 – deel 2

Table 9. Luxembourg – Dealing with Construction Permits measure of efficiency – EODB/WB

 Luxembourg	Time to Complete (Days)	Associated Costs (EUR)
1. Obtain a recent copy of the Cadaster plans from Cadaster Administration	1	10
2. Obtain approval in principle	60	60
3. Obtain feasibility study for the sewage connection	30	1950
4. Obtain construction Permit from Urban Department of the Commune	90	0
5. Obtain Hygiene class 3 approval from the Ministry of Environment	120	960
6. Obtain an excavation permit from the Ministry of Public Works	60	10
7. Hire independent surveillance company to carry out inspection of construction works	1	13704
8. Request and receive inspection of completed works from the Urban Department	1	0
9. Request and receive sewage inspection	1	0
10. Obtain sewage connection	1	0
11. Obtain water connection	32	3000
Total	157	19694

Source: EODB/WB

Table 10. Germany – Dealing with Construction Permits measure of efficiency – EODB/WB

 Germany	Time to Complete (days)	Associated Costs (EUR)
1. Obtaining a permission to build	25	6451
2. Applying for an approval for fixed calculations	21	3586
3. Receiving a fire-safety inspection from the District Chimney Sweeper	1	31
4. Receiving an inspection of the building case	1	2600
5. Receiving an inspection after finishing construction works	1	0
6. Applying for safe water utilities	1	7500
7. Receiving final inspection by the company that provides water	1	0
8. Obtaining the water utility connections	45	0
Total	96	20168

Source: EODB/WB

NFIA - Monitor Vestigingsklimaat mei 2016 – deel 2

Table 11. Ireland– Dealing with Construction Permits measure of efficiency – EODB/WB

 Ireland	Time To Complete (Days)	Associated Costs (GBP)
Publishing a construction notice in an approved newspaper	15	15
Obtaining an ordinance survey map of Ireland	0,5	77
Requesting/obtaining the permission to build	90	101057
Applying for water utilities & connecting with sewage system	78	3772
Requesting/obtain a certificate of disability access	60	800
Submitting a convocation notice	0,5	30
Requesting for the connection water utilities/sewage connection	1	490
Receiving an inspection for water/sewage connection	1	0
Obtaining the water & Sewage utility connection	21	0
Submitting/gaining the al certificate of approval with complying on the completion	21	0
Total	149,5	106241

Source: EODB/WB

Table 12. United Kingdom - Dealing with Construction Permits measure of efficiency – EODB/WB

 United Kingdom	Time To Complete (Days)	Associated Costs (GBP)
Hiring an Inspector that is approved	1	2964
Obtaining the permission to plan	56	6676
The Local Authority files the approved initial inspector notice.	5	0
Submitting an application to local the Fire authority and obtaining their permission	21	0
Applying for water utilities and sewage connection	1	0
Receive inspection from the water and sewage provider	1	0
Obtaining the water utilities and sewage connection	20	5321
Requesting and receiving a certification of energy performance from an authorized energy controller	1	78
Completing the file completion certification File with the Local Building Control Department	1	0
Total	105	15039

Source: EODB/WB

NFIA - Monitor Vestigingsklimaat mei 2016 – deel 2

Table 13. France – Dealing with Construction Permits measure of efficiency – EODB/WB

 France	Time to Complete (Days)	Associated Costs (EUR)
Obtaining the two certificates in urbanism	60	0
Hiring an inspection company that is independent	1	4117
Obtaining a building permit	90	70113
Applying for the water connection	0,5	0
Site visit by Eaux de Paris to estimate costs for water connection	1	0
Filing a declaration of work site opening	1	0
Obtaining a water connection	30	3388
Declaring the completion of the construction	1	0
Receive a visit by inspectors in order to obtain compliance certificate	1	0
Total	182	77618

Source: EODB/WB

Table 14. Switzerland – Dealing with Construction Permits measure of efficiency – EODB/WB

 Switzerland	Time to Complete (Days)	Associated Costs (CHF)
Obtaining permission to build from Fire department	10	1000
Obtaining a construction permit	120	20000
Receiving inspection for scaffold works	1	0
Receive inspections for excavation works	1	0
Receiving inspection for frame works	1	0
Obtain approval from the department for waste and recycling	5	300
Obtain approval of electric power supply from department	4	0
Obtain approval from water department	3	0
Obtain connection with sewage from department for waste and Recycling	10	5000
Receiving Sanitary inspections from department for waste and recycling	1	0
Obtain water connection from the water department	5	2000
Receiving final inspection from municipal building authority	1	0
Obtain occupancy permit from municipal building authority	7	0
Total	156	28300

Source: EODB/WB

6. Bijlage 2 – Aansluiting op elektriciteit

Table 15. Netherlands – Getting Electricity measure of efficiency with supplier Liander– EODB/WB

 Netherlands (Amsterdam)	Time to Complete (days)	Costs (EUR)
Submitting/awaiting an application to Liander	20	0
Obtaining an external inspection from Liander	1	0
The external works implementation by Liander's contractor	90	11.961
Signing a contract with Liander	7	0
Obtaining a meter installation by the meter company	7	0
Total	110	11961

Source: EODB/WB

Table 16. Belgium – Getting Electricity Measure of Efficiency with supplier Sibelga – EODB/WB

 Belgium (Brussels)	Time to Complete (days)	Costs (EUR)
Submitting application to Sibelga and waiting estimate	21	639
Finishing contract with electricity supplier	2	0
Receive internal wiring inspection by agency	1	212
Accept estimation and completion of external works Sibelga	67	16072
Purchasing and installing transformer	14	20000
Obtaining Certification of Works by approved agency	1	0
Total	88	37774

Source: EODB/WB

Table 17. Germany – Getting Electricity Measure of Efficiency with unknown supplier – EODB/WB

 Germany (Berlin)	Time to Complete (days)	Costs (EUR)
Conclude Supply agreement Electricity supplier	14	0
Submit/await/accept Application to distribution utility	12	0
Making payment and await completion external works & meter installation	14	15500
Total	28	15500

Source: EODB/WB

NFIA - Monitor Vestigingsklimaat mei 2016 – deel 2

Table 18. Luxembourg – Getting Electricity Measure of Efficiency with supplier Creos
Luxembourg – EODB/WB

 Luxembourg (Luxembourg)	Time to Complete (Days)	Costs (EUR)
Submit application to Creos Luxembourg and awaiting connection	14	0
Accepting offer/signing connection & Network usage Contract	7	0
Await completion of part of external works contractor	5	15000
Await completion external works and final connection	30	7143
Sign supply contract with electricity supplier	3	0
Total	56	22143

Source: EODB/WB

Table 19. United Kingdom – Getting Electricity Measure of Efficiency with supplier UK Power networks – EODB/WB

 United Kingdom (London)	Time To Complete (Days)	Costs (GBP)
Submit/await quotation and connection offer Application to UK power networks	20	0
Awaiting completion of the external works	59	7256,9
Obtaining the supply number and providing to electricity supplier	7	0
Receiving meter installation/internal wiring/electricity flow inspection	14	0
Total	79	7256,9

Source: EODB/WB

Table 20. Ireland – Getting Electricity Measure of Efficiency with supplier Electricity Supply board. – EODB/WB

 Ireland (Dublin)	Time To Complete (Days)	Costs (GBP)
Submitting/awaiting the application Electricity Supply Board	18	0
Receive External Inspection by ESB Networks	1	0
Sign connection agreement and await completion external works	60	16699,5
Submit electrical completion certificate to regulatory body	1	0
Register with electricity supplier and obtaining meter/final connection	7	7600
Total	85	24299,5

Source: EODB/WB

NFIA - Monitor Vestigingsklimaat mei 2016 – deel 2

Table 21. France – Getting Electricity Measure of Efficiency with supplier ERDF. – EODB/WB

 France (Paris)	Time to Complete (Days)	Costs (EUR)
Submit/await application ERDF	20	0
Receive external Inspection ERDF	1	0
Receive external Works ERDF	47	13413,3
Obtain compliance certificate - internal wiring	20	43,95
Sign supply contract/obtain meter installation	4	155,3
Total	71	13612,55

Source: EODB/WB

Table 22. Switzerland – Getting Electricity Measure of Efficiency with supplier EKZ. – EODB/WB

 Switzerland Measure of Efficiency (Zurich)	Time to Complete (Days)	Costs (CHF)
Submit/await application estimation to EKZ	14	0
Await completion external works EKZ	24	46250
Meter installation, internal inspection and electricity flow	1	0
Total	32	46250

Source: EODB/WB

7. Bijlage 3 – Registratie van Onroerend Goed

Table 23. Netherlands – Registering Property Measure of Efficiency. – EODB/WB

 Netherlands (Amsterdam)	Time to Complete (days)	Costs (EUR)
Notary Conducts Title search at Land Registry	0,5	1000-3500
Notary Conducts a search on the representation of the parties	0,5	56,4
Execution of transfer deed	0,5	6% Property value
Registration of Deed	0,5	192
Registration tax authority, department registration	0,5	0
Total	2,5	6,1 %

Source: EODB/WB – total costs in % of property value of 50*Income p.c.

Table 24. Belgium – Registering Property Measure of Efficiency. – EODB/WB

 Belgium (Brussels)	Time to Complete (Days)	Costs (EUR)
Parties give sale agreement to notary	1	0
Notary obtains zoning certificates from municipality	30	120
Notary obtains excerpt from mortgage register	30	85
Notary obtains tax certificates relating seller's tax position	15	60
Obtain clean-soil certificate IBGE/BIM	20	33
Notary obtains excerpt and plan from land register	1	36,5
Notary draws up deed based on agreement between parties	2	0
The notary applies for registration local Registration office and Mortgage office	30	12,5% transaction price + 3500 Euro
Total	56	12,7 %

Source: EODB/WB – total costs in % of property value of 50*Income p.c.

Table 25. Germany – Registering Property Measure of Efficiency. – EODB/WB

 Germany (Berlin)	Time to Complete (days)	Costs (EUR)
Notary obtains extract and notarizes transfer agreement - Land Registry	4	Depends on Property value
Obtaining waiver or preemption rights with municipality	21	100
Fulfillment of pre-condition for validity of purchase price	20	1428
Payment of transfer tax and obtaining information	15	6% Purchase price
Application for registration new owner and deletion priority notice	31	2780
Total	39	6,7%

Source: EODB/WB – total costs in % of property value of 50*Income p.c.

NFIA - Monitor Vestigingsklimaat mei 2016 – deel 2

Table 26. Luxembourg – Registering Property Measure of Efficiency. – EODB/WB

 Luxembourg (Luxembourg)	Time to Complete (Days)	Costs (EUR)
Parties visit notary to draft & authenticate Sale agreement	2	4
Notary conducts full search at Property registry	1	2,48
Notary conducts search at 'Administration du Cadastre'	1	3
Notary notifies tax administration of transfer and obtains the tax clearance	1	0
Buyer sends fees/funds/taxes and anti-money laundering documents	2	10% market value
Parties return to notary to sign transfer deed in original	2	0
Notary registers transfer deed at 'Administration de l'enregistrement et des domaines'	19	0
Total	26,5	10,1 %

Source: EODB/WB – total costs in % of property value of 50*Income p.c.

Table 27. United Kingdom – Registering Property Measure of Efficiency. – EODB/WB

 United Kingdom (London)	Time to Complete (Days)	Costs (GBP)
Standard enquiries of seller delivered to buyer's solicitor	14	~3250
Conduct searches on property	11	~350
Drafting of contracts and exchange of contracts once agreed	1	0
Pre-completion search with priority request at Land Registry	1	6725
Complete and lodge a Land Transaction return and pay Stamp Duty Land Tax (SDLT)	1	13 + 4% SDLT
Transfer and any legal charges registration Land Registry	1	455
Total	21,5	4,6 %

Source: EODB/WB – total costs in % of property value of 50*Income p.c.

Table 28. Ireland – Registering Property Measure of Efficiency. – EODB/WB

 Ireland (Dublin)	Time To Complete (Days)	Costs (EUR)
Conveyancing and standard requisitions on title ordered by the Incorporated Law Society of Ireland	20 days	paid in Procedure 3
Obtain official certified copies of the property's folio and title map	<1 day	EUR 40 for all searches
Lawyer drafts contract and contracts are exchanged	1 day	between 0.25% and 0.75% of property value
Submission of documents to Revenue Commissioners	<1 day	2% of the value of the property
Lodgment of application for registration at the Land Registry	1 day by post + 9 days of wait after lodgment	EUR 800
Total	31,5	2,5 %

Source: EODB/WB – total costs in % of property value of 50*Income p.c.

NFIA - Monitor Vestigingsklimaat mei 2016 – deel 2

Table 29. France – Registering Property Measure of Efficiency. – EODB/WB

 France (Paris)	Time to Complete (Days)	Costs (EUR)
Seller obtains mandatory environmental reports	21	800
Obtain waiver of preemption rights from <u>Municipality</u>	20	0
Obtain planning certificates	1	0 or 120 (Surveyor)
Obtain cadastral certificate	1	0
Obtain a relevant non-encumbrance certificate Land Registry and 30 year search property	4	12
Notaries prepare draft deed of sale	2	0
Deed of sale execution notary	21	Depends on Property Value
Applying publication of the deed of sale at relevant deed of sale	5	0,1% of Purchase Price
Total	49	6,1 %

Source: EODB/WB – total costs in % of property value of 50*Income p.c.

Table 30. Switzerland – Registering Property Measure of Efficiency. – EODB/WB

 Switzerland (Zurich)	Time to Complete (Days)	Costs (CHF)
Notifying Registry deed about Sale contract	2	0
A notary public prepares sale contract	10	150
Contract is signed before public notary	1	0,1% Property Value
The title is registered at Registry of Deeds	3	0,15% property Value
Total	16	0,3 %

Source: EODB/WB – total costs in % of property value of 50*Income p.c.