



# GEMEENTE HEERDE

RAADSVERGADERING 1 APRIL 1996

-----  
Commissie GR c.a. 11 maart 1996

Sector: Grondgebied  
Portefeuille: wethouder Docter  
Agendapunt: 9  
Onderwerp: Vaststellen "Exploitatieverordening  
gemeente Heerde 1996".

-----

## VOORSTEL

Vast te stellen de "Exploitatieverordening gemeente Heerde 1996" konform het bij de stukken gevoegde ontwerp met de daarbij behorende toelichting.

## TOELICHTING

In uw vergadering van 24 maart 1975 besloot U tot vaststelling van de Exploitatieverordening 1975.

De wettelijke grondslag tot vaststelling van een dergelijke verordening is gelegen in artikel 42 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

In bedoelde verordening zijn de voorwaarden geformuleerd waaronder de gemeente bereid was medewerking te verlenen aan het in bouwexploitatie brengen van (partikuliere)gronden.

Als gevolg van de inwerkingtreding van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) per 1 januari 1994 heeft u de Exploitatieverordening 1994 vastgesteld.

Sedert 1975 zijn de juridische, financiële en maatschappelijke omstandigheden waaronder de kosten van voorzieningen van openbaar nut kunnen worden verhaald op partikuliere grondeigenaren sterk gewijzigd.

Het is een bekend gegeven dat in zijn algemeenheid partikuliere grondexploitatie geen uitzondering meer is.

In dat licht bezien is het zaak dat de gemeente beschikt over een grondbeleidsinstrumentarium dat doeltreffend kan worden ingezet, zowel in situaties van actief als van meer faciliterend grondbeleid.

In de afgelopen jaren zijn door de ontwikkelde jurisprudentie verschillende in de praktijk toegepaste kostenverhaalmethoden onmogelijk geworden.

De privaatrechtelijke kostenverhaalinstrumenten die deze "beeldenstorm" hebben overleefd zijn in hoofdzaak nog de gemeentelijke gronduitgifte en, in geval van partikuliere grondeigendom, de exploitatieovereenkomst.

Daarnaast bestaat er de baatbelasting nog als publiekrechtelijk instrument inzake kostenverhaal.

Het moge duidelijk zijn dat de betekenis van de exploitatieverordening als instrument met betrekking tot kostenverhaal de laatste jaren sterk is toegenomen.

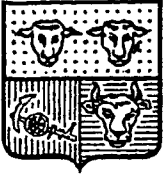
Vanwege het feit dat de exploitatieverordening van 1975 op enkele punten sterk is verouderd alsmede geaktualiseerd dient te worden als gevolg van ontwikkelingen in de sfeer van grondverwerving, wetgeving en rechtspraak hebben ons doen besluiten - mede naar aanleiding van een door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten uitgebracht rapport getiteld "kostenverhaal bij partikuliere grondexploitatie" - de bestaande exploitatieverordening geheel te herzien.

Heerde, 13 februari 1996

Burgemeester en wethouders van H e e r d e,  
J.E. de Boer , burgemeester.  
Mr. A.M. van der Giessen , secretaris.

BESLUIT:

*Voorstel.*



# GEMEENTE HEERDE

GEMEENTE HEERDE  
INGEKOMEN  
19 APR. 1996  
Nr.:  
Routing: OW

GOEDGEKEURD  
Bij besluit van gedeputeerde staten  
van gelderland.

d.d. 17 APR. 1996

nr. Wegb. 17494/BU205  
Mij bekend, de griffier der staten

De raad der gemeente Heerde;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van Heerde  
d.d. 13 februari 1996;

gelet op het bepaalde in de Gemeentewet, de Algemene wet  
bestuursrecht alsmede artikel 42 van de Wet op de Ruimtelijke  
Ordering;

b e s l u i t:

vast te stellen de volgende Verordening, houdende de voorwaar-  
den waaronder de gemeente medewerking zal verlenen aan het in  
exploitatie brengen van gronden.

## Hoofdstuk 1: Algemene Bepalingen

### Artikel 1. Algemene begripsbepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. medewerking aan het in exploitatie brengen van gronden: het door of met medewerking van de gemeente treffen van voorzieningen van openbaar nut, waardoor de in het exploitatiegebied gelegen onroerende zaken gebaat worden;
- b. exploitatiegebied: een als zodanig door de gemeenteraad aangewezen gebied, dat gebaat is door de aanleg van voorzieningen van openbaar nut;
- c. exploitant: de eigenaar, erfpachter of rechthebbende van een in het exploitatiegebied gelegen onroerende zaak welke door het treffen van voorzieningen van openbaar nut gebaat is;
- d. exploitatieovereenkomst: de overeenkomst, onder welke naam dan ook gesloten, waarin de gemeente met een exploitant de voorwaarden overeenkomt waaronder de gemeente voorzieningen van openbaar nut zal treffen of daaraan medewerking zal verlenen;
- e. aangevuld bekostigingsbesluit: een besluit van de gemeenteraad waarin niet alleen overeenkomstig artikel 222 Gemeentewet wordt besloten in welke mate de aan de voorzieningen verbonden lasten zullen kunnen worden verhaald op een daarbij aangeduid gebied, maar waarin ook een omschrijving van de voorzieningen van openbaar nut en een begroting van kosten en opbrengsten is opgenomen;
- f. voorzieningen van openbaar nut, waardoor de in het exploitatiegebied gelegen onroerende zaken geschikt of beter geschikt worden voor bebouwing dan wel anderszins in een voordeliger positie komen te verkeren:
  1. riolering, met inbegrip van bijbehorende werken;
  2. wegen, parkeergelegenheden, pleinen, trottoirs, voet- en rijwielpaden, straatmeubilair, waterpartijen, watergangen, bruggen, tunnels en andere rechtstreeks met de aanleg en inrichting van deze voorzieningen en kunstwerken verband houdende werken;

3. plantsoenen en andere groenvoorzieningen, waaronder begrepen de aanleg en inrichting van openbare speelplaatsen en speelweiden alsmede de sierende elementen welke rechtstreeks voortvloeien uit een juiste uitvoering van een verzorgd bestemmingsplan;
4. openbare verlichting, brandkranen met de nodige aansluitingen;
5. waterhuishoudkundige voorzieningen, met inbegrip van drainagevoorzieningen;
6. alle overige werkzaamheden die noodzakelijk zijn voor een doeltreffende aanleg van voorzieningen van openbaar nut.
7. de aanleg van de onder 1 tot en met 6 vermelde werken buiten het exploitatiegebied, voor zover deze werken direkt danwel indirekt profijt opleveren voor de binnen het exploitatiegebied liggende onroerende zaken.

g. afstand van gronden aan de gemeente: eigendomsoverdracht van gronden aan de gemeente.

## Artikel 2. Kosten van exploitatie

Voor de berekening ten behoeve van de begroting van kosten en ten behoeve van de vaststelling van exploitatiebijdragen, wordt onder de kosten verband houdende met het verlenen van medewerking aan het in exploitatie brengen van grond in elk geval begrepen:

1. De inbrengwaarde van alle binnen het exploitatiegebied gelegen gronden, zijnde:
  - a. de waarde van de grond;
  - b. de waarde van de opstallen die voor de verwezenlijking van de bestemming niet gehandhaafd kunnen worden;
  - c. de kosten van het vrijmaken van de gronden van opstallen;
  - d. de kosten van vrijmaken van de grond van zich in de grond bevindende resten, zoals funderingen, leidingen en kabels, en van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht, zakelijke lasten alsmede de kosten van schadevergoedingen.
2. De kosten van aanleg binnen een exploitatiegebied door de gemeente van de onder artikel 1, onder f omschreven voorzieningen van openbaar nut.
3. De kosten van aanleg van voorzieningen van openbaar nut buiten het exploitatiegebied voor zover de binnen het exploitatiegebied liggen onroerende zaken door deze voorzieningen direkt dan wel indirekt gebaat zijn.
4. De kosten van:
  - a. het dempen van sloten en het verrichten van grondwerken met inbegrip van het egaliseren, ophogen en afgraven;
  - b. het verrichten van bodemonderzoek en-sanering, voor zover het de ondergrond van voorzieningen van openbaar nut betreft en voor zover verhaal van de daarmee verband houdende kosten niet in de rede ligt;
  - c. in verband met de milieuwetgeving of milieutechnische noodzakelijke maatregelen en voorzieningen ter uitvoering van een bestemmingsplan;
  - d. de verwerving van de ondergrond van voorzieningen van openbaar nut buiten het exploitatiegebied;

- e. het slopen van opstallen op de ondergrond van voorzieningen van openbaar nut buiten het exploitatiegebied;
- f. alle overige werkzaamheden die noodzakelijk zijn voor het verlenen van medewerking aan het in exploitatie brengen van gronden, in ieder geval:
  1. de kosten van planontwikkeling, - voorbereiding, - beheer en toezicht.  
**Onder deze kosten wordt onder meer verstaan:**  
de kosten verband houdende met het opstellen van structuur-en bestemmingsplannen, het opstellen van planmatige uitwerkingen of wijzigingen, het vervaardigen van besluiten tot het verlenen van vrijstellingen van een bestemmingsplan alsmede van overige planologische maatregelen voor zover deze nodig zijn voor het in exploitatie brengen van gronden binnen het exploitatiegebied;
  2. de kosten verband houdende met onderzoeken, voorbereiding en toezicht ten behoeve van de voorzieningen van openbaar nut voor zover deze verband houden met het in exploitatie brengen van gronden binnen het exploitatiegebied;
  3. de kosten van het gemeentelijk apparaat, voor zover die rechtstreeks aan het in exploitatie brengen van gronden kunnen worden toegerekend;
  4. de rente van geïnvesteerde kapitalen en overige lasten, verminderd met rente-opbrengsten;
  5. de kosten van tijdelijk beheer van de ondergrond van openbare voorzieningen, zijnde de kosten die ten gevolge van een noodzakelijk actief verwervingsbeleid worden gemaakt en niet dan wel niet geheel door middel van tijdelijke verhuur worden gedekt;
  6. overige kosten, die in beginsel ten laste van de grondexploitatie behoren te worden gebracht.

## **Hoofdstuk 2: In exploitatie brengen op initiatief van de gemeente.**

### **Artikel 3. Uitvoering van voorzieningen van openbaar nut.**

1. De in artikel 2 genoemde voorzieningen van openbaar nut worden uitsluitend door de gemeente aangelegd, tenzij deze behoren tot de taken van een ander publiekrechtelijk lichaam.
2. In afwijking van het bepaalde in het eerste lid, kunnen burgemeester en wethouders besluiten de gehele of gedeeltelijke uitvoering van de door de gemeente aan te leggen voorzieningen van openbaar nut aan de exploitant over te laten, indien vaststaat dat een tijdige en kwalitatieve goede uitvoering c.q. nakoming van de feitelijke en financiële verplichtingen door exploitant is gewaarborgd.
3. Indien toepassing wordt gegeven aan het gestelde in het tweede lid, is het bepaalde in de artikelen 4 tot en met 7 van overeenkomstige toepassing.

#### Artikel 4. Vaststelling (aangevuld) bekostigingsbesluit.

1. Voordat met het treffen van voorzieningen van openbaar nut in een exploitatiegebied wordt aangevangen, wordt door de gemeenteraad besloten of en zo ja, op welke wijze en tot welke omvang de aan die voorzieningen verbonden kosten worden verhaald. Het besluit wordt bekendgemaakt overeenkomstig artikel 139 van de Gemeentewet.
2. Het in het eerste lid genoemde besluit bevat onder meer de volgende onderdelen:
  - a. aanduiding van het exploitatiegebied en aanwijzing van de daarin gelegen onroerende zaken die gebaat zijn door de aanleg van voorzieningen van openbaar nut;
  - b. aanduiding van de mate waarin de kosten, verband houdende met het verlenen van medewerking aan het in exploitatie brengen van gronden, op de genothebbenden van de in het vorige lid bedoelde onroerende zaken worden verhaald;
  - c. omschrijving van de van gemeentewege uit te voeren voorzieningen van openbaar nut en daarmee verband houdende werkzaamheden;
  - d. in het besluit, als bedoeld in het eerste lid wordt aangegeven dat, voor wat betreft de door de gemeente in eigendom verkregen en in het exploitatiegebied liggende onroerende zaken, het verhaal van kosten zoveel mogelijk plaatsvindt via gronduitgifte.
  - e. de bepaling dat, voor wat betreft de niet door de gemeente in eigendom verkregen en in het exploitatiegebied liggende onroerende zaken, het verhaal van kosten in beginsel plaatsvindt op basis van een overeenkomst als bedoeld in artikel 7 van deze verordening. Tevens wordt daarbij aangegeven dat, ingeval op enigerlei wijze niet kan worden gekomen tot het aangaan van een overeenkomst, als bedoeld in artikel 7 van deze verordening, het kostenverhaal in daarvoor in aanmerking komende gevallen zal kunnen plaatsvinden door middel van de heffing van een baatbelasting als bedoeld in artikel 222 der Gemeentewet of enige daarvoor in de plaats komende belasting;
  - f. een begroting van de ten laste van de onroerende zaken in het exploitatiegebied komende kosten, verband houdende met het verlenen van medewerking aan het in exploitatie brengen van grond en van de ten gunste van het in exploitatie nemen van gronden komende opbrengsten. De opbrengsten bestaan uit:
    1. subsidies.
    2. verkoop van gronden.
    3. bijdragen in de kosten van aanleg van voorzieningen van openbaar nut, hetzij via overeenkomst hetzij via baatbelasting.
    4. overige bijdragen.Van deze begroting maakt eveneens deel uit de wijze van toerekening van de totale kosten en opbrengsten aan de onroerende zaken in het exploitatiegebied, zoveel mogelijk naar de mate van het profijt dat de onroerende zaken hebben van het samenhangend geheel van voorzieningen van openbaar nut.

3. Voor de berekening van de in artikel 2 bedoelde kosten wordt er van uitgegaan dat het exploitatiegebied in zijn geheel door de gemeente in exploitatie zal worden gebracht.
4. Periodiek wordt nagegaan of optredende loon-en/of prijs-wijzigingen dan wel andere optredende wijzigingen met betrekking tot het in exploitatie brengen van gronden binnen het exploitatiegebied aanleiding geven om de begroting van kosten, als bedoeld in artikel 2 te herzien.
5. Het in het eerste lid genoemde besluit wordt aan alle kadastrale geregistreeerde eigenaren en erfpachters van gronden in het exploitatiegebied gezonden.

#### Artikel 5. Wijze van toerekening naar mate van profijt.

1. Voor de toerekening van het profijt wordt als rekeneenheid gebruikt het gemiddelde bedrag van de ten nutte van het exploitatiegebied gemaakte of te maken kosten per m<sup>2</sup> grondoppervlakte.
2. Onder de grondoppervlakte wordt verstaan de kadastrale oppervlakte van de onroerende zaken, waar mogelijk ingedeeld naar de in een bestemmingsplan opgenomen geprojecteerde kavels (bouw) grond, vermenigvuldigd met factoren van ligging en bestemming en objectieve gebruiksmogelijkheden, waarin het profijt van de van gemeentewege getroffen voorzieningen van openbaar nut tot uitdrukking komt.
3. Ingeval de toerekening op basis van m<sup>2</sup> grondoppervlakte onvoldoende uitdrukking geeft aan de in het exploitatiegebied opgenomen verschillen in toerekening van profijt, geschiedt de toerekening op basis van een nader door burgemeester en wethouders te bepalen grondslag, welke voorziet in de aanwezig verschillen in profijt.

#### Artikel 6. Vaststelling exploitatiebijdrage.

1. De exploitant betaalt als bijdrage in de kosten, verband houdende met het verlenen van medewerking aan het in exploitatie brengen van gronden, het bedrag dat volgens de in het besluit- als bedoeld in artikel 4, eerste lid - uitgewerkte wijze aan zijn onroerende zaak wordt toegerekend, vermeerderd met de kosten op de afstand van de gronden bestemd voor de aanleg en/of aanpassing van voorzieningen van openbaar nut vallende en de kosten van kadastrale uitmeting, en verminderd met de inbrengwaarde van de bij de exploitant in eigendom zijnde en voor exploitatie bedoelde gronden en van de gronden welke zijn bestemd voor het treffen van voorzieningen van openbaar nut en door exploitant aan de gemeente worden afgestaan.
2. De waarde van de in het eerste lid bedoelde grond die door exploitant is ingebracht, wordt door de gemeente en de exploitant gezamenlijk door middel van taxatie vastgesteld. Indien hierover geen overeenstemming kan worden bereikt, wordt deze waarde vastgesteld door een kommissie van drie deskundigen, van wie één aan te wijzen door de gemeente, één door de exploitant en een derde door de beide reeds aangewezen deskundigen of, indien zij het daarover niet eens kunnen worden, door de terzake bevoegde kantonrechter.

3. Indien de exploitant zelf konform de in artikel 3, lid 2 bedoelde voorzieningen van openbaar nut aanlegt, bestaat de exploitatiebijdrage uit de bijdrage zoals deze op grond van het eerste lid van dit artikel wordt bepaald, verminderd met de kosten van de door exploitant uit te voeren werkzaamheden, voor zover deze kosten korresponderen met de begroting van kosten zoals bedoeld in artikel 4, tweede lid onder f.

#### Artikel 7. Inhoud exploitatieovereenkomst.

1. Het verhaal van kosten van het treffen van voorzieningen van openbaar nut vindt, voor wat betreft de in het exploitatiegebied liggen onroerende zaken welke niet in eigen - dom zijn van de gemeente, plaats op basis van een exploitatieovereenkomst met inachtneming van de voorgaande artikelen. Van de exploitatieovereenkomst wordt een akte opgemaakt. Indien de exploitatieovereenkomst mede een grond - transaktie - als bedoeld in het derde lid onder d - be treft, is dit een notariële akte.
2. Burgemeester en wethouders beslissen tot het aangaan van een exploitatieovereenkomst slechts nadat een besluit als bedoeld in artikel 4, lid 1 is vastgesteld.
3. De exploitatieovereenkomst bevat in ieder geval bepalingen over:
  - a. de aard, omvang en kwaliteit van de door de gemeente of exploitant aan te leggen voorzieningen van openbaar nut;
  - b. het tijdvak waarbinnen deze voorzieningen worden uitgevoerd;
  - c. de ten laste van de exploitant komende bijdrage;
  - d. in voorkomende gevallen de afstand van gronden aan de gemeente, voor zover die gronden zijn bestemd voor de aanleg of aanpassing van voorzieningen van openbaar nut, en in deze gevallen het verrichten van onderzoek naar bodemverontreiniging op kosten van exploitant;
  - e. in voorkomende gevallen een bankgarantieregeling;
  - f. een betalingsregeling;
  - g. in voorkomende gevallen een taakverdeling;
  - h. in voorkomende gevallen een regeling voor gewijzigde omstandigheden, wanprestatie, aansprakelijkheid en faillissement.
4. Indien toepassing wordt gegeven aan het gestelde in artikel 3, tweede lid, bevat de overeenkomst, onverminderd het gestelde in het derde lid, onder meer de volgende bepalingen:
  - a. ten behoeve van de door exploitant uit te voeren werken wordt een aannemingsovereenkomst gesloten, waarin de gemeente als opdrachtgever en de exploitant als aannemer wordt aangemerkt. De gemeente zal op basis van deze overeenkomst tevens worden belast met de direktievoer - ring en het dagelijks toezicht.
  - b. de aanneemsom van de onder a genoemde overeenkomst be - draagt f. 1,--
  - c. op de aanneemovereenkomst zijn de voorwaarden en bepa - lingen van de UAV-AVW 1989, danwel de hierna verschenen en nog te verschijnen aanpassingen, van overeenkomstige toepassing.

### Hoofdstuk 3. In exploitatie brengen op verzoek van exploitant

#### Artikel 8. Indienen aanvraag voor medewerking.

1. Een belanghebbende kan bij burgemeester en wethouders een aanvraag indienen voor medewerking aan het in exploitatie brengen van gronden.
2. Burgemeester en wethouders verlenen slechts medewerking aan het op aanvraag van exploitant in bouwexploitatie brengen van gronden krachtens een exploitatieovereenkomst.
3. Bij de aanvraag dient in ieder geval te worden gevoegd:
  - a. een nauwkeurige omschrijving van de in exploitatie te brengen onroerende zaken;
  - b. gegevens, waaruit blijkt dat de belanghebbende de eigendom van of het erfpachtsrecht op de in exploitatie te brengen onroerende zaken heeft verkregen of kan verkrijgen;
  - c. gegevens waaruit blijkt dat belanghebbende financieel in staat is tot exploitatie over te gaan en de benodigde zekerheden dienaangaande te stellen. Artikel 7, derde lid onder e is van overeenkomstige toepassing.
  - d. gegevens omtrent de door belanghebbende te treffen (bouw) werkzaamheden.
3. Ingeval door burgemeester en wethouders een aanvraag voor een bouwvergunning, eventueel in combinatie met een aanvraag voor vrijstelling, wordt ontvangen, waarbij in geval van verlening van de vrijstelling en/of bouwvergunning van gemeentewege voorzieningen van openbaar nut moeten worden getroffen, wordt hiervan zo spoedig mogelijk, doch in ieder geval voor de beslissing op de aanvraag mededeling gedaan aan de aanvrager.  
Daarbij zal een zo nauwkeurig mogelijke raming van de voor rekening van de exploitant komende kosten, verband houdende met het in exploitatie brengen van gronden, worden verstrekt. Tevens zal daarbij aan de aanvrager de gelegenheid worden gegeven tot het indienen van een aanvraag voor medewerking.

#### Artikel 9. Beslissing op de aanvraag

1. Burgemeester en wethouders beslissen op de aanvraag om medewerking, hetzij met een weigering hetzij met de aanbieder van een konsept-overeenkomst, binnen zes maanden na de dag waarop het verzoek is ontvangen.
2. De medewerking aan het in exploitatie brengen van gronden behoeft niet te worden verleend indien:
  - a. de in exploitatie te brengen grond niet is gelegen in een gebied waarvoor een bestemmingsplan geldt;
  - b. de door de exploitant aangegeven (bouw) werkzaamheden of de daartoe benodigde voorzieningen van openbaar nut zouden leiden tot strijd met het bestemmingsplan of de Woningwet;
  - c. het treffen van voorzieningen, hoewel overeenkomstig een bestemmingsplan, anderszins zou leiden tot strijd met belangen van een doeltreffende uitbreiding van bebouwing of herinrichting;



- d. het in bouwexploitatie brengen van grond anderzins zou leiden tot ten laste van de gemeente blijvende kosten van voorzieningen van openbaar nut of tot bezwaren ten aanzien van het doeltreffend voorzien in watervoorziening, openbare verlichting, riolering en andere voorzieningen van openbaar nut;
  - e. exploitant geen afstand wil doen van gronden ten behoeve van de aanleg van voorzieningen van openbaar nut;
  - f. exploitant niet bereid of in staat is om sluitende waarborgen te stellen voor een tijdige en kwalitatief goede uitvoering c.q. nakoming van zijn feitelijke en financiële verplichtingen, een en ander ter beoordeling van burgemeester en wethouders.
  - g. exploitant de ondergrond van voorzieningen van openbaar nut niet wil onderzoeken op de aanwezigheid van (mogelijke) bodemverontreiniging dan wel de bodem niet wil saneren wanneer dat noodzakelijk mocht blijken te zijn.
3. De beslissing op een aanvraag kan worden aangehouden:
- a. ingeval de procedure tot goedkeuring van een van toepassing zijnd bestemmingsplan of een herziening daarvan nog niet is afgerond, tot vier weken na het onherroepelijk worden van (het betreffende deel van) het bestemmingsplan of de herziening daarvan;
  - b. ingeval voorzienbaar is dat de in het tweede lid genoemde belemmeringen binnen afzienbare tijd zullen kunnen worden weggenomen, tot vier weken nadat deze belemmeringen zijn weggenomen.
4. Indien een aanvraag is ingekomen met betrekking tot een onroerende zaak, voor welke werken in het daarbij behorende exploitatiegebied reeds een bekostigingsbesluit is genomen, maken burgemeester en wethouders dit aan de exploitant bekend.
- Naast de hiervoor genoemde bekendmaking wordt aan exploitant tevens een ontwerp-exploitatieovereenkomst aangeboden.

#### **Hoofdstuk 4. Relatie gronduitgifte en andere kostenverhaalinstrumenten.**

##### **Artikel 10. Relatie baatbelasting.**

- 1. In een gebied waarvoor een besluit als bedoeld in artikel 4, lid 1, is genomen, zal indien de exploitant een exploitatieovereenkomst aangaat, in de overeenkomst worden bepaald dat, met betrekking tot de uitvoering van de in deze overeenkomst genoemde voorzieningen van openbaar nut, geen aanvullend kostenverhaal op basis van baatbelasting ten laste van de betreffende onroerende zaak zal plaatsvinden.
- 2. Indien een exploitant in een gebied waarvoor een bekostigingsbesluit als bedoeld in artikel 4 is genomen, niet bereid is tot het aangaan van een exploitatieovereenkomst, maken burgemeester en wethouders aan exploitant bekend dat het kostenverhaal kan plaatsvinden doormiddel van een baatbelasting, zulks overeenkomstig de bepalingen als opgenomen in het bekostigingsbesluit.

## Artikel 11. Voorzieningen van ondergeschikt belang.

De artikelen 4,6 en 7, eerste en tweede lid, van deze verordening zijn niet van toepassing voor voorzieningen van openbaar nut van ondergeschikt belang, zoals een uitweg op de openbare weg of een aansluiting op het openbare riool.

In dergelijke gevallen besluiten burgemeester en wethouders onder welke voorwaarden deze voorzieningen van openbaar nut door of met medewerking van de gemeente zullen worden aangelegd.

## Hoofdstuk 5. Overgangs- en slotbepalingen.

### Artikel 12. Overgangsbepalingen.

Ten aanzien van exploitatiegebieden waarvoor geldt dat op het moment van inwerkingtreding van deze verordening de te treffen voorzieningen van openbaar nut niet in gebruik zijn genomen en/of voltooid en waarvoor geen bekostigingsbesluit als bedoeld in artikel 4 is genomen, vinden de bepalingen in deze verordening toepassing op een voor zoveel nodig aan de afwijking van artikel 4 van deze verordening aangepaste wijze.

In elk geval geldt daarbij dat, indien binnen een zodanig exploitatiegebied wordt gekomen tot een exploitatie-overeenkomst als bedoeld in artikel 7, de vaststelling van de daarin op te nemen financiële bijdrage geschiedt op basis van een door de gemeenteraad vast te stellen kostenbegroting, als bedoeld in artikel 4, tweede lid onder f.

Het besluit tot vaststelling van de kostenbegroting wordt bekendgemaakt overeenkomstig artikel 139 van de Gemeentewet en wordt toegezonden aan alle kadastraal geregistreerde eigenaren en erfpachters van gronden in het betreffende exploitatiegebied.

### Artikel 13. Inwerkingtreding.

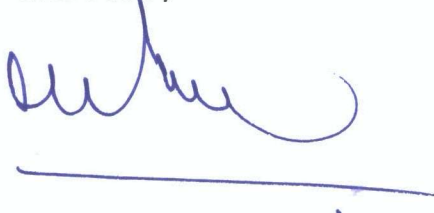
1. Deze verordening treedt in werking op de eerste dag van de maand, volgende op die waarin de bekendmaking ingevolge artikel 139 van de Gemeentewet heeft plaatsgevonden. De verordening wordt bekend gemaakt nadat gedeputeerde staten de verordening hebben goedgekeurd.
2. Op hetzelfde tijdstip vervalt de "Exploitatieverordening 1994 ", zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 20 december 1993.

### Artikel 14. Citeertitel.

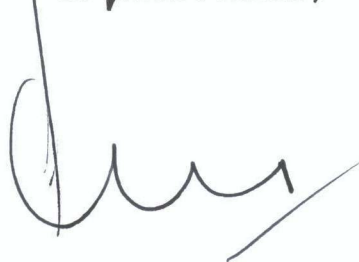
Deze verordening kan worden aangehaald als Exploitatieverordening gemeente Heerde 1996.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 1 april 1996.

De voorzitter,



de secretaris,



## Artikelsgewijze toelichting op de exploitatieverordening.

### Artikel 1. Begripsbepalingen.

De definitie van het verlenen van medewerking aan het in exploitatie brengen van grond is ruimer dan in het model van 1968 en sluit tevens aan op de voor de baatbelasting gehanteerde definitie.

Dat betekent dat alle eigenaren van onroerende zaken in een door voorzieningen gebaat gebied, ook de eigenaren van reeds bebouwde percelen, in aanmerking komen voor een exploitatie-overeenkomst.

Het aanwijzen van exploitatiegebieden maakt daarmee toepassing mogelijk op onroerende zaken in stads-en dorpsvernieuwingsgebieden.

De lijst van werken die als voorzieningen van openbaar nut kunnen worden aangemerkt, is op één punt anders dan in het model van 1968.

Rioolwaterzuiveringsinstallaties en bemalingsinrichtingen komen op de lijst niet meer voor.

Dit om reden dat de kosten van deze voorzieningen ten laste van de waterkwaliteitsbeheerders komen.

### Artikel 2. Kosten van exploitatie.

De gemeente brengt de kosten in rekening die verband houden met het door of met medewerking van de gemeente treffen van voorzieningen van openbaar nut.

Dit is dus meer dan alleen de direkte kosten van de voorzieningen.

Dit meerdere is in dit artikel gedefinieerd.

Aangegeven wordt welke voorzieningen voor kostenverhaal in aanmerking komen, en vervolgens welke daarmee samenhangende kosten.

Ten opzichte van het model 1968 is een aantal extra kosten-categoriën opgenomen t.w.:

voorbereiding, toezicht en onderzoek ten behoeve van het in exploitatie brengen van gronden, tijdelijk beheer van gronden, bodemonderzoek en sanering, in verband met de milieuwetgeving noodzakelijke maatregelen en voorzieningen op, en de verwerking van, de ondergrond van voorzieningen van openbaar nut en het slopen van opstallen op de betreffende grond.

Met nadruk wordt aangegeven dat als exploitatiegebied wordt aangemerkt het totale gebate gebied; dit gebied omvat niet alleen de voor nieuwbouw in aanmerking komende gronden (zoals gebruikelijk is bij gemeentelijke exploitatie-opzetten), maar ook het overige gebate gebied.

### Artikel 3. Uitvoering van voorzieningen van openbaar nut.

Het primaat inzake het realiseren van voorzieningen van openbaar nut ligt in eerste instantie bij de gemeente.

Echter, er zijn in de praktijk situaties denkbaar dat dergelijke voorzieningen niet door de gemeente, maar door bijvoorbeeld een aannemer of een projektontwikkelaar worden uitgevoerd. De gemeente stelt dan aan deze uitvoering zijn voorwaarden.

Nakoming van de door exploitant feitelijke en financiële verplichtingen zijn dan uitermate van groot belang. Door het stellen van een bankgarantie, deeluitmakende van een aan te gane exploitatieovereenkomst, kan dit worden ondervangen.

#### Artikel 4. Vaststelling (aangevuld ) bekostigingsbesluit.

Sedert juni 1991 is een zgn "bekostigingsbesluit" een minimale voorwaarde voor het kunnen heffen van een baatbelasting als bedoeld in artikel 222 van de Gemeentewet.

Het aangevulde bekostigingsbesluit sluit nauw aan bij de krachtens de Gemeentewet verplichte elementen van een bekostigingsbesluit( een aanduiding van het gebate gebied en de mate waarin de aan de voorzieningen verbonden lasten zullen worden verhaald), maar daarnaast ook een aanduiding van de voorzieningen van openbaar nut en een begroting van kosten en opbrengsten.

Deze bepalingen ( en enkele andere, zoals de aankondiging dat een exploitatie-overeenkomst zal kunnen worden aangeboden) vormen ook de onderscheidende kenmerken van het aangevulde bekostigingsbesluit ten opzichte van het bekostigingsbesluit als bedoeld in artikel 222 der Gemeentewet.

Het aangevulde bekostigingsbesluit wordt, met behulp van deze bepalingen, tevens een kader voor het kostenverhaal door de gemeente.

Een begroting van opbrengsten is tevens opgenomen om de exploitant inzicht te verschaffen in de op alle ( dus ook gemeentelijke ) gronden te verhalen kosten.

Dit inzicht kan ook de bereidheid van de exploitant tot betaling van een bijdrage vergroten.

De exploitant kan dan immers zelf de redelijkheid van het hem of haar in rekening gebrachte bedrag inzien.

Er wordt uitgegaan van de situatie dat de gemeente het gebied in zijn geheel tot exploitatie brengt.

De berekening is daarom gebaseerd op de (fictieve) situatie dat de gemeente alle benodigde gronden heeft verworven en alle kosten omslaat over die gronden, gedifferentieerd naar objectief bepaalde factoren als ligging, bestemming en objectieve gebruiksmogelijkheid.

Ook is het mogelijk middels tariefsdifferentiatie bebouwde grond minder te belasten dan (nog) niet bebouwde grond.

#### Artikel 5. Wijze van toerekening naar mate van profijt

Het gebruik van m<sup>2</sup> als rekeneenheid sluit aan op de bij de uitgifte van gronden gehanteerde kostprijsberekening per m<sup>2</sup>.

Anders dan in het model van 1968 voorziet lid 3 van dit artikel in de mogelijkheid dat (onverhoopt) de naar ligging en dergelijke gedifferentieerde grondslag het profijt onvoldoende tot uitdrukking brengt. In dat geval stellen burgemeester en wethouders een andere grondslag voor toerekening vast.

#### Artikel 6. Vaststelling exploitatiebijdrage

De bij de berekening van de exploitatiebijdrage gehanteerde inbrengwaardemethodiek biedt een goede maatstaf voor de baat die gronden hebben bij openbare voorzieningen.

Uitgangspunt is, zoals gezegd, dat de gemeente het gehele gebied zelf in exploitatie brengt.

De werkwijze is dan als volgt:

1. de waarde van alle gronden in het gebied wordt vastgesteld;
2. alle kosten verbonden aan de exploitatie worden berekend.
3. de op deze wijze berekende totale kosten worden gemiddeld per m<sup>2</sup>(gebate, bebouwde of onbebouwde ) grond.
4. de hieruit resulterende gemiddelde bruto-bijdrage per m<sup>2</sup> wordt vermenigvuldigd met het aantal m<sup>2</sup> grond in eigendom bij exploitant( en eventueel vermenigvuldigd met (een) factor(en) voor ligging, bestemming en dergelijke).
5. op dit bedrag wordt in mindering gebracht de getaxeerde waarde van de door exploitant ingebrachte grond, zowel die ten behoeve van de (bouw) exploitatie als die ten behoeve van de aanleg van voorzieningen van openbaar nut.

De inbrengwaarde is daarmee van groot belang voor de vaststelling van zowel de gemiddelde kostprijs per m<sup>2</sup> ( die stijgt als de inbrengwaarde stijgt) als de exploitatiebijdrage ( die daalt als de inbrengwaarde stijgt).

Om die reden is een regeling opgenomen voor de vaststelling van de inbrengwaarde van de gronden van exploitant.

Lid 3 van dit artikel regelt de berekening van de exploitatiebijdrage in het geval dat de exploitant tot (gehele of gedeeltelijke) realisering van de voorzieningen van openbaar nut over gaat.

Kort gezegd wordt dan op de bijdrage nog extra in mindering gebracht het in eerste instantie in de bijdrage opgenomen bedrag voor de voorzieningen van openbaar nut, voor zover die voorzieningen voor rekening en risico van de exploitant komen.

#### Artikel 7. Inhoud Exploitatieovereenkomst.

In dit artikel wordt uitgesproken dat de gemeente bij kostenverhaal van voorzieningen van openbaar nut de voorkeur geeft aan het instrument van de exploitatieovereenkomst krachtens de exploitatieverordening.

Hiermee wordt het vrijwillige karakter van de overeenkomst bevestigd, zoals dat in de jurisprudentie en praktijk blijkt.

Het artikel voorziet de overeenkomst ook van kwaliteitseisen aan de voorzieningen, in voorkomende gevallen van bepalingen omtrent de afstand van grond aan de gemeente, van in voorkomende gevallen van een bankgarantieregeling, van een betalingsregeling, in voorkomende gevallen (namelijk wanneer de gemeente een deel van de voorzieningen realiseert en een partikuliere eigenaar een deel) van een taakverdeling, van uitvoeringstermijn(en) en van een regeling voor gewijzigde omstandigheden, wanprestatie, aansprakelijkheid en faillissement.

#### Artikel 8. Indienen aanvraag voor medewerking.

Wat betreft de bevoegdheid exploitatieovereenkomsten te sluiten is gekozen voor toedeling hiervan aan burgemeester en wethouders om reden van praktische aard.

Het uitgangspunt is dat de gemeente het initiatief neemt tot het in exploitatie brengen van een gebied.

Echter, de mogelijkheid bestaat ook dat de exploitant het initiatief neemt.

Dat kan dan door middel van een bij burgemeester en wethouders in te dienen aanvraag.

In het model van 1968 werd er nog van uitgegaan dat het altijd om de realisering van opstallen zou gaan.

In deze nieuwe verordening vallen alle (bouw) werkzaamheden in beginsel onder de werking van de verordening.

In het kader van de rechtszekerheid van de burger en in verband met de informatieplicht van de gemeente wordt, in voorkomende gevallen, een aanvrager van een bouwvergunning voor de beslissing op die aanvraag gemeld dat van hem of haar een bijdrage wordt verwacht in verband met de benodigde voorzieningen van openbaar nut.

Dit maakt het de aanvrager ook beter mogelijk de aan de (bouw) werken verbonden kosten af te wegen.

#### Artikel 9. Beslissing op de aanvraag

Toegevoegd in dit artikel ten opzichte van het model van 1968 is de weigeringsgrond met betrekking tot strijdigheid met het bestemmingsplan respectievelijk die met betrekking tot de weigering om de ondergrond voor de te realiseren voorzieningen van openbaar nut over te dragen.

Met het laatste wordt ook invulling gegeven aan artikel 42, tweede lid, WRO onder a: (voorschriften omtrent:) de gevallen waarin en de wijze waarop het treffen van voorzieningen van openbaar nut afhankelijk wordt gesteld van de afstand van grond aan de gemeente.

Ook is nieuw de mogelijkheid medewerking te weigeren als exploitant de bodem niet wil onderzoeken of saneren wanneer dat noodzakelijk is. De bodemsaneringsproblematiek, en met name het gebrek aan middelen voor sanering, maakt het voor de gemeente noodzakelijk voorzichtigheid op dit punt te betrachten.

Tenslotte is nieuw de mogelijkheid om medewerking te weigeren indien de exploitant niet bereid of in staat is sluitende waarborgen te stellen voor een tijdige en kwalitatieve goede uitvoering c.q. nakoming van zijn feitelijke en financiële verplichtingen dienaangaande.

Met betrekking tot de aanhouding van een beslissing op een aanvraag, zoals aangegeven in lid 3, wordt opgemerkt dat door het vaststellen van een exploitatieverordening de gemeente zichzelf bindt.

Het is echter niet wenselijk dat de gemeente zich, in een concreet geval, bindt tegen haar wil en het belang van de aanvrager in.

Door het opnemen van deze bepaling wordt voorkomen dat de gemeente een aanvraag moet afwijzen, terwijl zij er in beginsel positief tegenover staat.

#### Artikel 10. Relatie baatbelasting

De exploitant sluit niet alleen een overeenkomst over een te betalen exploitatiebijdrage, maar koopt door het aangaan van deze overeenkomst ook het risico van een baatbelasting af.

De belasting wordt vaak berekend op basis van reële kosten, en niet, zoals het geval is bij de exploitatiebijdrage, op basis van gecalculeerde kosten.

De praktijk van grondexploitatie leert dat de daarmee verbonden kosten geregeld hoger uitvallen dan berekend. Bovendien wordt de exploitant duidelijk gemaakt dat de overeenkomst weliswaar vrijwillig wordt aangegaan, maar dat weigering van een overeenkomst niet betekent dat de aan hem of haar gepresenteerde rekening wordt "vergeten".

#### Artikel 11. Voorzieningen van ondergeschikt belang

De centrale regeling in deze verordening (vaststelling door de raad van een kostenverhaalbesluit per exploitatiegebied en dergelijke) is onnodig ingewikkeld om te komen tot een contractueel verhaal van kosten van geïsoleerde, geen onderdeel van een complex werken uitmakende, voorzieningen van (semi-) openbaar nut zoals het aanbrengen van een uitrit op de openbare weg of het realiseren van een huisaansluiting tussen erf-grens en straatriool.

Om die reden wordt voor die voorzieningen een uitzondering gemaakt voor wat betreft de procedure voorafgaand aan een exploitatieovereenkomst.

---