

Nota van B&W

Portefeuille M. Divendal
Auteur Mevr. P.H. Driessen
Telefoon 5114635
E-mail: phdriessen@haarlem.nl
STZ/Mil Reg.nr. 2008/5850
Bijlage A en B
B & W-vergadering van 29-1-2008

Onderwerp

Overeenkomst ongerechtvaardigde verrijking tussen de Staat der Nederlanden (ministerie van VROM) en de gemeente Haarlem

Bestuurlijke context

De gemeente gaat een overeenkomst aan met de Staat der Nederlanden (ministerie van VROM) (bijlage A). In deze overeenkomst worden afspraken vastgelegd die betrekking hebben op de afwikkeling van een vordering uit ongerechtvaardigde verrijking op gemeentelijke eigendommen waarvan de bodem in het verleden met rijksmiddelen is gesaneerd. Op grond van de Gemeentewet dient het college een besluit te nemen tot het aangaan van de overeenkomst.

Ten aanzien van de afwikkeling van deze vordering wordt door het ministerie een specifiek op de gemeenten toegesneden bestuurlijke aanpak gehanteerd (bijlage B). Er is hierbij uitgegaan van een toekomstgerichte benadering waarbij de aandacht zal worden gericht op 'ruimtelijke ambities'. De gemeenten is gevraagd voorgenomen investeringen in nieuwe projecten te benoemen. Het bedrag dat door de gemeente moet worden betaald aan het Rijk wordt vervolgens één op één opnieuw aan de gemeente beschikbaar gesteld. Als tegenprestatie moet de gemeente deze middelen inzetten als extra investeringen in de bodemkwaliteit.

Het bedrag waarvoor de gemeente Haarlem wordt aangesproken als gevolg van de waardestijging van de gemeentelijke terreinen door de bodemsanering, is vastgesteld en vastgelegd in de overeenkomst. Het betreft de locaties Brouwersvaart (NH/130/0058) en Langendijkstraat (NH/130/0038). Het door partijen vastgestelde bedrag aan waardevermeerdering als gevolg van ongerechtvaardigde verrijking door de gemeente Haarlem bedraagt € 288.958,--. De gemeente Haarlem heeft een deel van het Baggerprogramma fase 2 uit de programmaperiode 2005-2009, bestempeld als extra bodemprestatie. Feitelijk betekent dit dat er geen extra middelen vrijgemaakt hoeven te worden, en de afwikkeling van de vordering uit ongerechtvaardigde verrijking budget-neutraal plaats vindt.

Binnen een maand zal de baggernota, waarover ambtelijk overeenstemming is met Rijnland, aangeboden worden.

B&W-besluit:

1. Het college stemt in met het aangaan van de 'overeenkomst ongerechtvaardigde verrijking' tussen de staat der Nederlanden en de gemeente Haarlem.
2. Het besluit heeft geen financiële consequenties
3. De betrokkenen ontvangen daags na besluitvorming informatie over dit besluit

OVEREENKOMST ONGERECHTVAARDIGDE VERRIJKING GEMEENTE HAARLEM

PARTIJEN:

- A. **DE STAAT DER NEDERLANDEN (MINISTERIE VAN VOLKSHUISVESTING, RUIMTELIJKE ORDENING EN MILIEUBEHEER)**, waarvan de zetel is gevestigd te 's-Gravenhage, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de Taakmanager Bodem+, drs. ing. H.J. van Zoelen, hierna te noemen: **de Staat**;

en

- B. **DE GEMEENTE Haarlem**, waarvan de zetel is gevestigd te **Haarlem**, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door SYM Andela (als budgethouder) hierna te noemen: **de Gemeente**;

hierna gezamenlijk te noemen: **Partijen**

OVERWEGENDE:

- (1) dat op een tweetal (destijds) in eigendom van de Gemeente zijnde locaties in de jaren 1990 tot en met 2001 gevallen van ernstige verontreinigingen zijn gesaneerd;
- (2) dat deze locaties aan Partijen bekend zijn als:
 - locatie Langedijkstraat 14 (NH/130/0083);
 - locatie Brouwersvaart 76 (NH/130/0058);
- (3) dat de sanering van de sub (2) genoemde locaties grotendeels met financiële middelen van de Staat is geschied, hetgeen heeft geleid tot ongerechtvaardigde verrijking in de zin van artikel 75 lid 3 Wet bodembescherming aan de zijde van de Gemeente;
- (4) dat Partijen gezamenlijk de waardevermeerdering van de afzonderlijke locaties ten gevolge van de uitgevoerde saneringen hebben bepaald;
- (5) dat Partijen overeenstemming hebben bereikt over de omvang van de door de Gemeente aan de Staat af te dragen ongerechtvaardigde verrijking, waarbij tevens is afgesproken dat de Gemeente voor dit bedrag aan ongerechtvaardigde verrijking aanvullende bodemprestaties zal verrichten;

- (6) dat Partijen hun afspraken dienaangaande in deze overeenkomst wensen vast te leggen;

KOMEN OVEREEN ALS VOLGT:

Artikel 1

De Gemeente voldoet aan de Staat een bedrag van € 288.951, -- (tweehonderd achtentachtig negenhonderd eenenvijftig duizend euro) ter afdracht van de ongerechtvaardigde verrijking in de zin van artikel 75 lid 3 Wet bodembescherming, die is opgetreden ten gevolge van de sanering van de in overweging (2) genoemde locaties. De Gemeente maakt dit bedrag uiterlijk 1 april 2008 over door middel van overschrijving op rekeningnummer 19.23.22.575 (Rabobank) van het Ministerie van VROM/DGM/VAK IPC 820, postbus 20951, 2500 EZ Den Haag, onder vermelding van: afwikkeling OV gemeente Haarlem.

Artikel 2

Onder voorwaarde van tijdige en onvoorwaardelijke nakoming door de Gemeente van het bepaalde in artikel 1 zendt de Staat de Gemeente uiterlijk binnen twee maanden na ontvangst van het bedrag van € 288.951, -- (tweehonderd achtentachtig negenhonderd eenenvijftig duizend euro) een herziene Wbb-beschikking 2005-2009, waarin het Wbb-budget van de Gemeente met € 288.951, -- (tweehonderd achtentachtig negenhonderd eenenvijftig duizend euro) wordt opgehoogd ter uitvoering van de in artikellid 4.1 genoemde prestaties.

Artikel 3

De Staat maakt het door de Gemeente aan hem betaalde bedrag van € 288.951, -- (tweehonderd achtentachtig negenhonderd eenenvijftig duizend euro) uiterlijk binnen één maand na de datum van verzending aan de Gemeente van de in artikel 2 bedoelde herziene Wbb-beschikking 2005-2009 aan de Gemeente over op rekeningnummer 285035363 ten gunste van de gemeente Haarlem, Sector Stadsbeheer onder vermelding van: Baggerwerk fase 2.

Artikel 4

- 4.1 De Gemeente verricht voor een bedrag van € 288.951, -- (tweehonderd achtentachtig negenhonderd eenenvijftig duizend euro) de volgende aanvullende bodemsaneringsprestaties: (een deel van het) **Baggerprogramma fase 2**
Gevraagd wordt dan ook om onderstaande tabel in te vullen.

NB: Op deze plaats worden geen concrete projecten (mag wel, maar dan liever in een afzonderlijke bijlage), maar slechts 'toetsbare' of 'meetbare' prestaties beschreven. Het gaat bijvoorbeeld om het aantal m² te onderzoeken of saneren oppervlakte. Gevraagd wordt dan ook om onderstaande tabel in te vullen.

Geplande prestaties	Totaal	Waarvan sanering in eigen beheer (SEB)
<i>Aantal saneringen</i>	1	
<i>Aantal onderzoeken</i>	2	
<i>Aantal m² verontreinigd oppervlak</i>	10.605	<i>Ca helft</i>
<i>Aantal m³ verontreinigde grond</i>	3.038	<i>Ca helft</i>
<i>Aantal m³ verontreinigd grondwater</i>	0	
<i>Aantal bodemsanering prestatie eenheden (BPE)</i>	19.718	<i>Ca helft</i>

- 4.2 De prestaties worden verricht in de periode 2008-2010.
- 4.3 De Gemeente draagt er zorg voor dat zij ten gevolge van de in artikellid 4.1 genoemde aanvullende prestaties niet opnieuw ongerechtvaardigd zal worden verrijkt.

Artikel 5

Onder voorwaarde van tijdige, correcte en volledige nakoming door de Gemeente van de verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst, verleent de Staat de Gemeente algehele en finale kwijting terzake van alle (beweerdelijke) aanspraken en rechten, die de Staat onder de bestaande of daarvoor in de plaats tredende wetgeving mocht hebben respectievelijk

krijgen in verband met de sanering van de in overweging (2) bedoelde locaties.

Artikel 6

Deze overeenkomst kan alleen worden aangevuld of gewijzigd door en bij een schriftelijke verklaring die door Partijen is ondertekend.

Artikel 7

- 7.1 Deze overeenkomst treedt in werking op de datum waarop deze door Partijen is ondertekend.
- 7.2 Deze overeenkomst eindigt op de datum waarop de in artikellid 4.1 genoemde aanvullende prestaties zijn voltooid.
- 7.3 De vertegenwoordigers van Partijen staan ervoor in dat zij in hun hoedanigheid bevoegd zijn tot ondertekening van deze overeenkomst en dat voor het aangaan daarvan de rechtens vereiste besluiten tot goedkeuring en/of machtiging respectievelijk instemming of anderszins tot stand zijn gekomen.
- 7.4 Ieder der Partijen draagt de eigen kosten terzake van de totstandkoming van deze overeenkomst, met inbegrip van de kosten van juridische bijstand.

Deze overeenkomst is opgemaakt in tweevoud en ondertekend te Haarlem op2008.

De Staat der Nederlanden

De gemeente Haarlem

.....

.....

Drs. ing. H.J. van Zoelen

ir. S.Y.M. Andela,
hoofd afdeling Milieu

mil
S. Andela 27/1/07



Gemeente Haarlem
College van burgemeester en wethouders
Postbus 562
2003 RN HAARLEM

SenterNovem Den Haag
Directie Milieu en Leefomgeving
Taakveld Bodem+
Juliana van Stolberglaan 3
Postbus 93144
2509 AC Den Haag

afgedaan

Gemeente Haarlem	
SECTOR STADSBEHEER	
reg.nr.:	mil 2007/55
trefwoord:	Bodensanering
reg.dat.:	- 9 JAN 2007
class nr.:	
uiterl afdoen d d	06/03/2007
ontv bev	afgedaan

Telefoon +31 70 373 50 00
Telefax +31 70 373 51 00
Internet www.senternovem.nl

Direct telefoonnummer
070-3735187 of
070-3735389

E-mail
a.k.jansen@senternovem.nl
r.meeuwesse@senternovem.nl

Datum	Contactpersonen	Kenmerk	Bijlagen
8 januari 2007	Ariane Jansen Roel Meeuwesse	jsn/ 2006.01357	Financiële afwikkeling Grondwaardenmatrix Redelijkheid waardebepalng

Onderwerp

Vernieuwingen in de bestuurlijke benadering van het kostenverhaal bij ongerechtvaardigde verrijking van gemeenten.

Geacht College,

Door middel van deze brief wil Bodem+, samen met de Werkgroep Bodem (WEB) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten, namens het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM), u nader informeren over enkele vernieuwingen die er hebben plaatsgevonden in de uitvoering van kostenverhaal jegens gemeenten op grond van ongerechtvaardigde verrijking. De reeds bestaande bestuurlijke benadering van de OV-gemeenten, waarvoor de Staatssecretaris in 2002 een aanpak heeft geformuleerd is op een aantal punten gewijzigd. De belangrijkste wijziging die er in de bestuurlijke benadering heeft plaatsgevonden is dat de aandacht meer zal worden gericht op 'ruimtelijke ambities'. Gemeenten zal worden gevraagd voorgenomen investeringen in nieuwe projecten te benoemen, waarin de afgedragen - maar voor extra bodemprestaties terug te ontvangen - middelen opnieuw kunnen worden ingezet. In het hiernavolgende zal nader worden ingegaan op deze ruimtelijke ambities en aangegeven wat hieronder wordt verstaan. Vervolgens zal nader worden ingegaan op de overige vernieuwingen die er in de bestuurlijke benadering, die overigens geheel en al aansluit bij het huidige beleidskader, hebben plaatsgevonden (o.a. de nieuwe grondwaardenmatrix). Ten slotte zal worden toegelicht waarom de WEB en Bodem+, in afstemming met het Ministerie van VROM, er in onderling overleg toe zijn gekomen om de bestuurlijke benadering te vernieuwen.

Ruimtelijke ambities van gemeenten (bijlage 1)

De Staatssecretaris heeft in zijn beleid ten aanzien van ongerechtvaardigde verrijking van gemeenten aangegeven dat hij de van hen te ontvangen middelen weer één op één aan dezelfde gemeente beschikbaar wil stellen voor extra investeringen in de bodemkwaliteit. Het bedrag dat de gemeente terugontvangt zal worden toegevoegd aan het bedrag dat de gemeente reeds ontving voor de uitvoering van het Wbb-programma. Deze extra prestaties kunnen onder meer bestaan uit het uitvoeren van saneringen (nazorg) of het aanpakken van de werkvoorraad door het uitvoeren van onderzoek. Daarnaast is het mogelijk dat het bedrag onder voorwaarden wordt ingezet op binnenstedelijke projecten. Het Ministerie van VROM heeft aangegeven het begrip 'extra prestaties' ruim te interpreteren en roept de gemeenten op inventief om te gaan met de invulling van deze extra prestaties.

Hoe wordt nu, in relatie tot de extra prestaties, aansluiting gezocht bij de ruimtelijke ambities van gemeenten? Vanuit de ruimtelijke (bodem)ambities kan de gemeente voorgenomen (toekomstige) gemeentelijke investeringen benoemen, waarmee een invulling gegeven kan worden aan de gevraagde extra bodemprestaties, ter hoogte van het overeengekomen bedrag aan ongerechtvaardigde verrijking. Door de focus te leggen op projecten die de gemeente ten aanzien van bodem nog wenst te realiseren (werkvoorraad) willen de WEB en Bodem+ bereiken dat het overleg met de gemeente een minder juridisch en meer toekomstgericht karakter krijgt.

Het kan zijn dat de werkvoorraad Landsdekkend Beeld door een gemeente al vrijwel geheel is weggewerkt. Dit zal zich wellicht met name voordoen bij de kleinere gemeenten. In dat geval zal in overleg met de gemeente naar andere Wbb/ISV-gerelateerde activiteiten gekeken worden die bijdragen aan de doelstellingen van het bodembeleid.

Nadat door de gemeente de ruimtelijke ambities zijn benoemd kan, zoals hierboven reeds is aangegeven, worden vastgesteld met welke projecten (extra prestaties) de ongerechtvaardigde verrijking kan worden verrekend. Daartoe moet de hoogte van de ongerechtvaardigde verrijking worden bepaald. Voorheen werd de hoogte van de ongerechtvaardigde verrijking bepaald door middel van taxatie. Daarvoor moesten de gemeenten veelal uitvoerig historisch onderzoek doen, hetgeen veel tijd en energie in beslag nam. Inmiddels is er een nieuwe methode (grondwaardenmatrix) ontwikkeld ter bepaling van de ongerechtvaardigde verrijking. In het hiernavolgende zal nader op de grondwaardenmatrix worden ingegaan.

Grondwaardenmatrix in plaats van taxaties (bijlage 2)

Binnen deze methode wordt gekeken naar de historische verwervingswaarden van bouwgrond. In de matrix wordt aangegeven welke grondprijsnormering voor welke locaties gedurende welke perioden gehanteerd werd (zie bijlage 2). Hiermee wordt de complexe methode van taxeren en het historisch onderzoek vervangen door een meer eenvoudige methode ter bepaling van de hoogte van de ongerechtvaardigde verrijking. Dit moet leiden tot een kostenbesparing, een verlaging van de administratieve druk op de gemeenten, een dejuridisering van de benadering en, in samenwerking met de gemeenten, een meer voorspoedige afwikkeling van de werkvoorraad. Groot voordeel van de nieuwe methode is dat gemeenten in staat worden gesteld om zelf het bedrag aan ongerechtvaardigde verrijking te berekenen. Bovendien is er meteen inzicht in de hoogte van het bedrag van de waardestijging, waardoor de gemeente onmiddellijk kan zien of dit aansluit bij haar ruimtelijke ambities.

Ten slotte is in de nieuwe benadering de redelijkheidstoets meer op de voorgrond geplaatst (zie hierna).

Redelijkheid in waardebepaling (bijlage 3)

Hierbij moet worden gedacht aan bijzondere locatiespecifieke omstandigheden die in redelijkheid kunnen leiden tot bijvoorbeeld het afvallen van een locatie, matiging van de claim en/of het aanpassen van de financiële afwikkeling van het kostenverhaal ten behoeve van de betreffende gemeente. In het overleg met de gemeente zal Bodem+ inventariseren welke factoren mogelijk aan de orde zijn in het concrete, individuele geval die in redelijkheid tot een matiging van de ongerechtvaardigde verrijking kunnen leiden.

Wat betekent dit nu concreet voor uw gemeente?

Gemeenten, waarmee al overleg gaande is over ongerechtvaardigde verrijking worden in de gelegenheid gesteld om aan te sluiten bij de nieuwe benadering dan wel om het huidige traject voort te zetten. Nadat u deze brief ontvangen heeft zal de betreffende coördinator hierover contact met u opnemen. Gemeenten waar Bodem+ nog mee in overleg zal treden, zullen een brief van Bodem+ ontvangen, waarin de concrete locaties waarbij mogelijk sprake is van ongerechtvaardigde verrijking worden genoemd. In deze brief zal aan u het verzoek worden gedaan 'vooruit te kijken' en informatie te verzamelen over de ruimtelijke ambities van de gemeente. Indien u inzicht wilt verkrijgen in de hoogte

van de ongerechtvaardigde verrijking kunt u dit bedrag vervolgens zelf door middel van de grondwaardenmatrix uitrekenen.

Aanpassing huidige methode, waarom?

Op 1 juni is de uitvoering van dit onderdeel van het kostenverhaal door Bodem+ met de vertegenwoordigers van de WEB besproken. Uit dit overleg kwam naar voren dat de van oorsprong ingezette bestuurlijke benadering in de uitvoeringspraktijk is uitgemond in een gevalsgerichte en juridische benadering. Dit heeft bij veel benaderde gemeenten tot gevoelens van onduidelijkheid, financiële onzekerheid en onvrede over de wijze van toepassing geleid.

Bodem+ en de WEB hebben in voornoemd overleg geconcludeerd dat de aandacht moest worden verlegd naar een meer toekomstgerichte benadering. Een benadering die recht doet aan het beleidskader, maar die goed kan aansluiten op de ruimtelijke ambities van de gemeenten. Dit heeft in voornoemde wijzigingen in de benadering geresulteerd.

Informatie

De WEB en Bodem+ hechten eraan dat gemeenten goed zijn geïnformeerd over de betekenis van de vernieuwde bestuurlijke benadering. Indien u hierover nog vragen heeft dan kunt u deze, op werkdagen tussen 9:00 en 12:00 uur telefonisch stellen (070 - 373 51 23), dan wel schriftelijk via de website van Bodem+ (<http://www.senternovem.nl/Bodemplus/helpdesk.asp>). Ten slotte kunt u contact opnemen met de heer Sjoerd Andela (023-5114619) als voorzitter van de WEB.

Vertrouwende u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd,
hoogachtend,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'H.J. van Zoelen'.

drs. ing. H.J. van Zoelen
Taakmanager Bodem+

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'S.Y.M. Andela'.

ir. S.Y.M. Andela
Voorzitter WEB

Bijlage 1 Extra bodemprestaties en financiële afwikkeling

De *financiële afwikkeling* bestaat uit het maken van afspraken over (i) de vaststelling van de *extra prestaties* die door de gemeente worden verricht, (ii) de mogelijkheden voor terugbetaling (betaling van het bedrag ineens of in termijnen) en (iii) het tijdstip van voldoening van het bedrag door beide partijen. Deze afspraken maken deel uit van de uiteindelijke vaststellingsovereenkomst. Bodem+ stemt de betalingsmomenten af met het Ministerie van VROM opdat deze binnen de rijksbegroting uitvoerbaar zijn.

(i) Vaststelling van de prestaties

Zoals reeds in bijgevoegde brief is aangegeven wordt het wegens ongerechtvaardigde verrijking door de gemeente aan het Ministerie van VROM betaalde bedrag weer door de gemeente terugontvangen voor het realiseren van *extra bodemprestaties* die de ruimtelijke ambities van de gemeente betreffen. Extra bodemprestaties zijn prestaties die worden verricht als aanvulling op de prestaties zoals opgenomen in het ISV dan wel Wbb-programma 2005-2009 van de betreffende (rechtstreekse) gemeente.

De richtlijn Wbb-programma 2005-2009 van het ministerie geeft aan op welke thema's het bedrag dat terugvloeit, kan worden ingezet. Overigens is het ook mogelijk om het bedrag onder voorwaarden in te zetten op binnenstedelijke projecten (naast het ISV-instrument) mits geen stapeling van middelen plaatsvindt (artikel 75a van de Wbb). Dit betekent dat saneringsprojecten die al in het MOP van 2005-2009 zijn genoemd niet in aanmerking komen voor inzet van middelen die de gemeente terugontvangt. Daarentegen kunnen prestaties die gepland staan voor de periode 2010-2014 wel als extra prestatie gelden. Deze extra prestaties kunnen zowel in deze als in de volgende programmaperiode worden uitgevoerd.

Niet-rechtstreekse gemeenten zullen in overleg moeten treden met de provincie om tot een afspraak te komen welke extra prestaties worden verricht voor het budget dat terugvloeit. Dit gaat via het Wbb-programma van de provincie; niet-rechtstreekse gemeenten hebben immers geen eigen Wbb-budget. In lijn met de systematiek van het Wbb-programma zal de gemeente dienen op te geven welke extra prestaties zij voor het bedrag dat zij terugontvangt zal verrichten. Het Wbb-programma en de beschikking van het ministerie dienen daarop te worden aangepast.

(ii) Mogelijkheden voor terugbetaling

Uitgangspunt is dat het bedrag dat moet worden betaald aan het Ministerie van VROM op de rekening van het ministerie binnenkomt voordat tot toevoeging aan het Wbb-budget en uitkering kan worden overgegaan. Aangezien de hoogte van het vastgestelde bedrag kan leiden tot problemen bij betaling van het bedrag ineens is het mogelijk om in onderling overleg in termijnen te betalen. De overeengekomen termijnbetaling zal tot gevolg hebben dat het ministerie nooit meer dan het betaalde bedrag van die termijn zal kunnen uitkeren. Over het algemeen wil het ministerie aansluiten bij de bevoorschottingssystematiek zoals die geldt voor de uitbetaling van het toegekende Wbb-budget. Dit betekent dat in de beschikking waarin de toevoeging aan het Wbb-budget wordt gedaan, eveneens aangegeven wordt wanneer (normaliter jaarlijks in juni) de terugbetalingen (gespreid over de jaren van de betreffende meerjarenperiode) worden uitgekeerd. In onderling overleg kan echter besloten worden de vordering, die bij het Ministerie van VROM wordt geregistreerd voor het totale door de gemeente terug te betalen bedrag, direct te verrekenen met de betaling als gevolg van de toevoeging aan het Wbb-budget. Dit kan echter alleen als de gemeente de vordering middels een brief erkent, de extra prestaties daarmee in verhouding staan en zij het verzoek doet dit bedrag per ommekeer beschikbaar te stellen.

(iii) Tijdstip van voldoening van het gehele bedrag / termijnbedrag

Bodem+ zal in overleg met de gemeente en het ministerie betaalmomenten voorstellen gericht op het minimaliseren van een renteverlies. Een vergoeding van rentekosten is geen onderdeel van de regeling van de Staatssecretaris.

Bijlage 2 Grondwaardenmatrix als onderdeel van de bepaling van de ongerechtvaardigde verrijking

Zoals is aangegeven zullen gemeenten waar Bodem+ mee in overleg zal treden een individuele brief ontvangen. In die brief zullen de concrete locaties genoemd worden waarbij mogelijk sprake is van ongerechtvaardigde verrijking. Ook zal in deze brief aan de gemeente het verzoek gedaan worden om 'vooruit te kijken' en om informatie te verzamelen over haar ruimtelijke ambities. Om daarnaast een indruk te krijgen van de hoogte van het bedrag waarvoor de gemeente zal worden aangesproken en ter hoogte waarvan binnen de ruimtelijke ambities extra prestaties zullen moeten worden gevonden, ontvangt de gemeente als bijlage bij de individuele brief een grondwaardenmatrix met grondverwervingswaarden. Op basis van deze bijlage kan door de individuele gemeenten zelf het bedrag aan ongerechtvaardigde verrijking op een eenvoudige wijze worden berekend.

Hieronder volgt een korte toelichting op de berekeningswijze van de ongerechtvaardigde verrijking en het gebruik daarbij van de nog te ontvangen grondwaardenmatrix.

Toelichting bij de bepaling van de ongerechtvaardigde verrijking:

1. Allereerst wordt de waarde van de locatie (zonder opstallen) in schone staat bepaald (peildatum daarbij is het jaar van de afronding van de sanering)

Oppervlakte locatie in m ² (a)	Grondverwervingswaarde locatie in euro's per m ² (b)	Waarde locatie in schone staat in euro's (a) * (b)
.....

- Oppervlakte (a)
De oppervlakte in vierkante meters van de locatie wordt door de gemeente ingevuld. Met de locatie wordt de met wetenschap van verontreiniging verworven locatie bedoeld.
- Grondverwervingswaarde (b)
De grondverwervingswaarde in euro's per vierkante meter van de locatie wordt door de gemeente ingevuld. Deze grondverwervingswaarde kan gevonden worden in de – bij de nog te ontvangen individuele brief gevoegde - grondwaardenmatrix, waarvan hieronder een concept op hoofdlijnen is weergegeven. Op basis van de peildatum (jaar van afronding van de sanering) en het type locatie kan de grondverwervingswaarde gevonden worden.
- Waarde in schone staat (a)*(b)
De waarde van de locatie in schone staat is het product van (a) en (b)

Concept grondwaardenmatrix (grondwaarden naar locatietype en jaar (van afronding sanering))

Locatietype → Afronding sanering (peildatum) ↓	Uitleg	Sloop-nieuwbouw	Verdichting	Functieverandering
1975	Grondverwervingswaarde	.....	.....	.....
1976	Grondverwervingswaarde	.....	.....	.....
1977	Grondverwervingswaarde	.....	.....	.....
.....
.....
2005	.....	.....	.....	.....

Bij de vulling van de matrix voor de peiljaren in de periode 1975-2005 is gebruikt gemaakt van studies en beleidsnota's waarin voor grondkostensubsidiëring voor woningbouw door het Rijk (Ministerie van VROM) kengetallen of ervaringscijfers voor de verwerving (m²-prijs) van ruwe bouwgrond zijn gehanteerd. De betreffende cijfers maakten onderdeel uit van grondexploitaties om de omvang van het tekort op grondexploitaties te kunnen bepalen voor de omvang van grondkostensubsidiëring bij uitleggebieden, sloop-nieuwbouwlocaties, verdichtingslocaties en functieveranderingslocaties. Voor deze gebieden zijn periodiek de grondproductiekosten en dus ook de verwervingsprijzen van ruwe bouwgrond genormeerd. De verrekening van het ongerechtvaardigde deel van de waardestijging sluit op deze manier aan bij de betreffende beleidsperioden en de normeringen daarvoor. Voor de ontbrekende jaren tussen de peiljaren vindt indexering plaats. Bovenstaand voorbeeld is slechts een concept, de gevulde matrix zal bij de individuele brief worden verstrekt.

2. De waarde van de locatie in verontreinigde staat is in beginsel nul (nihil). In het verleden is gebleken dat de geobjectiveerde waarde van een locatie in verontreinigde staat veelal nihil is. Mochten zich bij een locatie bijzondere omstandigheden voordoen waardoor de waarde van de locatie op een bedrag hoger dan nul gesteld moet worden dan kan hier in overleg met de gemeente rekening mee gehouden worden.

3. Op basis van de waarde van de locatie in schone staat en de waarde van de locatie in verontreinigde staat kan de waardevermeerdering van de locatie worden bepaald. De waardevermeerdering betreft de waarde van de locatie in schone staat minus de waarde van de locatie in verontreinigde staat.

4. Om vervolgens te komen tot de ongerechtvaardigde verrijking van de gemeente moet de waardevermeerdering worden gecorrigeerd voor de wettelijke en vrijwillige bijdrage van de gemeente (dit gebeurt op de standaardwijze zoals beschreven in de Beleidsregel Kostenverhaal, artikel 75 Wet bodembescherming¹).

In formule:	a * b	=	waarde in schone staat
	<u>0 (nihil) -</u>	=	<u>minus: waarde in verontreinigde staat -</u>
		→	<i>waardevermeerdering</i>
			<i>minus: wettelijke bijdrage gemeente</i> (%, naar evenredigheid van de totale saneringskosten)
			<i>minus: vrijwillige bijdrage gemeente</i> (volledig, mits voorafgaande aan de sanering <u>in afspraken met de Staat is overeengekomen</u>) -
		→	<i>ongerechtvaardigde verrijking</i>

¹ Stcr. 2002, 81, p. 23.

Bijlage 3 Redelijkheid in waardebeoordeling

In het overleg met de WEB en de reeds aangesproken gemeenten zal Bodem+ (blijven) inventariseren welke factoren in het concrete, individuele geval in redelijkheid tot een matiging van de vordering wegens ongerechtvaardigde verrijking kunnen leiden. De volgende factoren zijn tot dusver geïnventariseerd:

- Met sociale woningbouw als bestemming kan – in het geval dit tot onredelijke uitkomsten leidt bij de waardebeoordeling – in de matiging van het bedrag aan ongerechtvaardigde verrijking rekening worden gehouden. Van belang daarbij is dat de gemeente aannemelijk maakt dat zij geen vrije keus had bij de het bepalen van sociale woningbouw als bestemming.
- Verplaatsing van milieuhinderlijke bedrijven uit de woonomgeving na 1985 (dus na het vervallen van de regeling "Sanering van milieuhinderlijke bedrijven in de woonomgeving"). Dit kan in redelijkheid leiden tot het afvallen van de locatie, mits de gemeente aannemelijk maakt dat er niet of nauwelijks gesproken kon worden van een vrijwillige verkrijging (bijv. maatschappelijke urgentie (gevaar voor volksgezondheid)) . .
- Ingeval er tussen Rijk en gemeente afspraken zijn gemaakt zoals met VINEX-locaties omtrent de gemeentelijke bijdrage ter voorkoming en/of verdiscontering van de ongerechtvaardigde verrijking worden deze afspraken nageleefd c.q. wordt in redelijkheid met deze afspraken rekening gehouden.