

# Oplegvel Collegebesluit

**Onderwerp**  
overeenkomst met Liander

|                                                |
|------------------------------------------------|
| Portefeuille R. van Doorn                      |
| Auteur Mr. G. J. Heijlond van 't Hul           |
| Telefoon 4630/3389<br>E-mail: hhhul@haarlem.nl |
| Reg.nr. WZ/OGV/2011/107772                     |
| Met 2 bijlagen ter ondertekening               |
| B & W-vergadering van<br>24 mei 2011           |

## DOEL: Besluiten

Ingevolge art. 160, lid 1, aanhef en onder e van de Gemeentewet is het college bevoegd tot privaatrechtelijke rechtshandelingen van de gemeente te besluiten.

---

## B&W

1. Het college besluit akkoord te gaan met de gemaakte afspraken en hierover de voorliggende overeenkomst met Liander te sluiten en deze in tweevoud te ondertekenen.
2. Het college zal de Verlegregeling Haarlem zodanig wijzigen, dat ook verleggingen die noodzakelijk zijn om de grond bouwrijp op te leveren onder deze beleidsregel worden gebracht, waarbij met betrekking tot deze verleggingen onderscheid wordt gemaakt tussen kabels en leidingen met een transportfunctie (aflopende compensatie over dertig jaar) en een distributiefunctie (aflopende compensatie over vijftien jaar).
3. Dit besluit heeft budgettaire consequenties: de vermindering van de verlegkosten zal leiden tot een daling van de kosten van projecten/grondexploitaties
4. De betrokkenen ontvangen na besluitvorming informatie over dit besluit

# Collegebesluit

**Onderwerp:** overeenkomst met Liander

**Reg. Nummer:** WZ/OGV/2011/107772

## 1. Inleiding

Regelmatig moeten netbeheerders hun kabels en leidingen verleggen in verband met de uitvoering van werken door of in opdracht van de gemeente (zoals een wegreconstructie, de aanleg van een bezinkbassin of een nieuwe brug) of het bouwrijp opleveren van grond door de gemeente ten behoeve van het oprichten van gebouwen (woningen of bedrijfsgebouwen) door een ontwikkelaar.

Vroeger betaalde de gemeente de volledige kosten van al deze verleggingen. Sinds 9 februari 2007 echter is op het verleggen wegens gemeentelijke werken de Verlegregeling Haarlem van toepassing waarin is vastgesteld dat de hoogte van de vergoeding die de gemeente daarvoor moet betalen afneemt naarmate de tijd langer is geweest dat een netbeheerder zijn kabel of leiding in openbare gemeentegrond heeft liggen. De liggingsduur waarover aflopende compensatie wordt toegekend is vijftien jaar bij verleggen wegens droge infrastructurele werken en dertig jaar bij verleggen wegens natte infrastructurele werken. Na deze vijftien respectievelijk dertig jaar wordt geen compensatie meer verleend.

Voor het verleggen wegens bouwrijp opleveren bleef Liander echter altijd een volledige kostenvergoeding eisen, ongeacht de liggingsduur van de betreffende kabel of leiding. Sinds eind 2007 wenst de gemeente hiervoor ook een aan de liggingsduur gerelateerde vergoeding toe te kennen. Liander achtte dit een onvoldoende compensatie. Gronduitgifte voor gebouwen werd beschouwd als een commerciële transactie, waarbij Liander van mening was dat de gemeente volledig moet vergoeden en deze vergoeding via de grondprijs moet verrekenen.

Aangezien Liander begin 2008 weigerde bij een concreet bouwproject op voorhand te verleggen, in afwachting van een bodemprocedure over de vraag voor wiens rekening zo'n verlegging komt, wilde de gemeente Liander via een kort geding hiertoe dwingen. Vlak voor de zitting bleek Liander alsnog bereid mee te werken mits de gemeente de totale verlegkosten in depot op derdenrekening zou storten in afwachting van een door Liander aan te spannen bodemprocedure. Dit heeft de gemeente gedaan mede onder tijdsdruk. Inmiddels heeft de gemeente ten behoeve van een aantal projecten in totaal € 284.830,24 op derdenrekening gestort. Liander heeft de gemeente echter nooit gedagvaard in een bodemprocedure.

Het college heeft vervolgens besloten (MS/JZ Reg. Nr. 2009129116) tot het voeren van nader overleg met Liander. De gemeente zou zich dan bereid verklaren om de Verlegregeling Haarlem zodanig te wijzigen, dat ook verleggingen die noodzakelijk zijn om de grond bouwrijp op te leveren onder deze beleidsregel worden gebracht, waarbij met betrekking tot deze verleggingen onderscheid wordt gemaakt tussen kabels en leidingen met een transportfunctie (aflopende compensatie over dertig jaar) en een distributiefunctie (aflopende compensatie over vijftien jaar).

De besprekingen met Liander zijn naar wens verlopen en er is inmiddels een concept-overeenkomst opgesteld die is bijgevoegd ter ondertekening bij deze nota.

## **2. Besluitpunten college**

1. Het college besluit akkoord te gaan met de gemaakte afspraken en hierover de voorliggende overeenkomst met Liander te sluiten en deze in tweevoud te ondertekenen.
2. Het college zal de Verlegregeling Haarlem zodanig wijzigen, dat ook verleggingen die noodzakelijk zijn om de grond bouwrijp op te leveren onder deze beleidsregel worden gebracht, waarbij met betrekking tot deze verleggingen onderscheid wordt gemaakt tussen kabels en leidingen met een transportfunctie (aflopende compensatie over dertig jaar) en een distributiefunctie (aflopende compensatie over vijftien jaar).
3. Dit besluit heeft budgettaire consequenties: de vermindering van de verlegkosten zal leiden tot een daling van de kosten van projecten/grondexploitaties.
4. De betrokkenen ontvangen na besluitvorming informatie over dit besluit.

## **3. Beoogd resultaat**

Door deze afspraak zal een einde komen aan de al jaren lopende verlegproblematiek met Liander. De in depot op derdenrekening gestorte bedragen zijn inmiddels teruggestort op rekening van de gemeente ten bedrage van € 297.345,12, zijnde de gestorte bedragen inclusief rente.

Bij toekomstige verleggingen wegens bouwrijp opleveren zal de gemeente aanzienlijk minder kosten voor haar rekening hoeven te nemen.

## **4. Argumenten**

De vaststelling van de Verlegregeling in 2007 heeft geleid tot een aanzienlijke vermindering van de door de gemeente te betalen kosten van verleggen wegens gemeentelijke werken. Evenzo zal de nu voorgestelde aanpassing van de Verlegregeling Haarlem leiden tot aanzienlijke besparingen voor de gemeente.

## **5. Kanttekeningen**

Niettemin blijft Liander beducht dat in een enkel voorkomend geval een commerciële derde partij zou kunnen profiteren van het regime van de Verlegregeling Haarlem. Liander is van mening dat dan de kosten van verleggen via de grondprijs moeten worden doorberekend, indien deze daartoe nog ruimte biedt. De gemeente heeft Liander erop gewezen dat zij de vrije sector grondprijs residueel bepaalt, waardoor deze wordt gemaximaliseerd en er dus geen ruimte meer overblijft om de verlegkosten in de grondprijs door te berekenen. Bovendien heeft de gemeente Liander erop geattendeerd dat van profiteren slechts sprake kan zijn, indien de commerciële derde in een betere positie komt te verkeren dan wanneer hijzelf, na overdracht van de grond met daarin nog kabels en leidingen, de verlegkosten zou moeten betalen. Van het moeten betalen door de derde van deze verlegkosten kan echter volgens de gemeente alleen sprake zijn indien de kabels en leidingen zouden liggen op basis van een zakelijk recht of een in de openbare registers ingeschreven kwalitatieve verplichting, hetgeen niet het geval is.

Desondanks verklaart de gemeente zich in de concept-overeenkomst bereid om, indien Liander meent dat in een voorkomend project, waarvoor moet worden verlegd wegens bouwrijp opleveren, sprake zou zijn van een profiterende

commerciële derde partij en indien de betreffende grondprijs ruimte zou bieden voor verrekening van de verlegkosten en indien en voor zover de gemeente en Liander niet tot een eensluidend standpunt hierover kunnen komen, samen met Liander een bindend advies hierover te vragen aan een commissie van drie deskundigen. De gemeente zal daartoe alle bouwprojecten in de vrije sector, ten behoeve waarvan moet worden verlegd wegens bouwrijp opleveren aan een commerciële derde partij, aan Liander voorleggen in het coördinatieoverleg. Uitdrukkelijk wordt hierbij vermeld dat de gemeente en Liander het er over eens zijn dat nimmer sprake zal zijn van een profiterende commerciële derde partij in geval van uitsluitend sociale woningbouw.

Gelet op het voorgaande is de verwachting dat nooit een bindend advies zal hoeven te worden gevraagd. Het akkoord gaan met dit voorbehoud van Liander mag een overeenkomst met Liander dan ook niet in de weg staan.

## **6. Uitvoering**

De Verlegregeling zal op korte termijn in bovengenoemde zin worden aangepast. Dit zal overigens nauwelijks van invloed zijn op verleggingen van andere netbeheerders dan Liander. De Verlegregeling is namelijk niet van toepassing op telecomkabels ten dienste van een openbaar netwerk. Voor het verleggen van deze kabels kent de Telecommunicatiewet een eigen regime. De Verlegregeling is ook niet van toepassing, indien in het verleden met een netbeheerder privaatrechtelijke afspraken zijn gemaakt, zoals met PWN, Gasunie en Waternet/Amsterdam. Verder is de Verlegregeling niet van toepassing, indien sprake is van een zakelijk recht of een gedoogplicht op grond van de Belemmeringenwet Privaatrecht. Verleggingen van niet-openbare netwerken, zoals netten tussen twee banken of tussen ziekenhuizen en apothekers, vallen wel weer onder de Verlegregeling.

Liander kan, ook voor de verleggingen waarvoor op derdenrekening werd gestort, een verzoek om toekenning van nadeelcompensatie doen. Hierop zal met terugwerkende kracht dan de aangepaste Verlegregeling worden toegepast.

## **7. Bijlagen**

De tekst van de concept-overeenkomst tussen de gemeente Haarlem en Liander in tweevoud ter ondertekening.

Het college van burgemeester en wethouders

de secretaris

de burgemeester

De gemeente Haarlem, zetelende te Haarlem aan de Grote Markt 2, hierna te noemen “de Gemeente”

en

Liander NV, mede namens de vennootschappen behorende tot dezelfde groep als bedoeld in artikel 2:24b BW, hierna te noemen: “Liander”,

samen hierna te noemen: “Partijen”,

overwegende dat:

- o Partijen een geschil hadden met betrekking tot de door de Gemeente te betalen compensatie voor het verleggen van kabels en leidingen van Liander in verband met de oprichting van gebouwen door een ontwikkelaar, jegens wie de gemeente zich had verplicht om de daarvoor bestemde grond bouwrijp op te leveren,
- o partijen naar aanleiding hiervan een gesprek zijn aangegaan teneinde tot een oplossing te komen omtrent de gerezen geschillen,
- o partijen tot een minnelijke regeling zijn gekomen en de gemaakte afspraken wensen vast te leggen in de onderhavige overeenkomst,

komen het volgende overeen:

De huidige Verlegregeling Haarlem (hierna: Verlegregeling) is van toepassing, indien het verleggen van kabels en leidingen noodzakelijk is voor de uitvoering van werken of de oprichting van gebouwen door of in opdracht van de Gemeente.

Hierop aansluitend maken de Gemeente en Liander thans de volgende afspraken voor het geval er moet worden verlegd ten gevolge van grondruil of -verkoop in verband met de oprichting van gebouwen door een ontwikkelaar, jegens wie de Gemeente zich heeft verplicht om deze grond bouwrijp op te leveren.

## **1. Uitbreiding Verlegregeling Haarlem**

De Verlegregeling zal worden uitgebreid in die zin dat zij ook van toepassing zal zijn op verleggingen wegens bouwrijp opleveren in bovenbedoelde zin. Bij deze verleggingen wegens bouwrijp opleveren zal in de Verlegregeling een onderscheid worden gemaakt tussen kabels en leidingen met een transportfunctie en een distributiefunctie, waarbij in geval van een transportkabel of transportleiding de in artikel 4 van de Verlegregeling genoemde tijdsduur zal worden gesteld op dertig jaar en in geval van een distributiekabel of distributieleiding op vijftien jaar.

## **2. Positie commerciële derde partij en vrije sector grondprijs**

### **Standpunt Liander**

Liander sluit niet uit dat een commerciële derde partij bij de bouw van vrije sector woningen in een financieel gunstiger positie kan komen te verkeren door mee te liften op de Verlegregeling. Hieraan ligt ten grondslag de opvatting van Liander dat bij overdracht van grond aan een derde, met daarin kabels en leidingen, deze derde gehouden is, indien

hij verwijdering van deze kabels en leidingen wil vorderen, de kosten ervan volledig aan de netbeheerder te vergoeden.

Liander is van mening dat, indien de Gemeente wegens bouwrijp opleveren verwijdering vordert, zij het verschil tussen de werkelijke kosten van verleggen en de hiervoor ingevolge de Verlegregeling door haar toe te kennen compensatie moet verdisconteren in de aan die commerciële derde in rekening te brengen grondprijs en vervolgens moet doorgeven aan Liander.

### **Standpunt Gemeente**

De Gemeente heeft meegedeeld dat zij de vrije sector grondprijs residueel bepaalt, waardoor deze reeds wordt gemaximaliseerd, zodat geen ruimte overblijft om de door Liander bedoelde extra kosten in de grondprijs door te berekenen.

Bovendien deelt de Gemeente ook niet de opvatting van Liander dat een derde, die verwijdering van kabels en leidingen uit aan deze derde in eigendom overgedragen grond wil vorderen, de kosten hiervan volledig aan Liander zou moeten vergoeden. Dit zou in de opvatting van de Gemeente slechts anders zijn, indien de kabels en leidingen zouden liggen op basis van een zakelijk recht of een kwalitatieve verplichting die is opgesteld bij notariële akte en is ingeschreven in de openbare registers. De Gemeente meent derhalve dat, tengevolge van het feit dat zij zelf en niet de derde partij verwijdering vordert, deze derde niet in een financieel gunstiger positie zal komen te verkeren.

### **Afspraak**

De Gemeente zal alle bouwprojecten in de vrije sector, ten behoeve waarvan moet worden verlegd wegens bouwrijp opleveren aan een commerciële derde partij, aan Liander voorleggen in het coördinatieoverleg. Indien Liander meent

1. dat bij een of meer van deze projecten deze commerciële derde partij in een financieel gunstiger positie zal komen te verkeren doordat de Gemeente zelf ingevolge de Verlegregeling op voorhand verlegging vordert om bouwrijp te kunnen opleveren, terwijl, indien zij de grond, met daarin kabels en leidingen, aan die derde in eigendom zou overdragen, de verlegkosten voor rekening van deze derde zouden komen en
2. dat ruimte bestaat of heeft bestaan voor de Gemeente, aanvankelijk uitgaande van een lagere grondprijs dan de residuele grondprijs, het verschil tussen de werkelijke verlegkosten en de compensatie op basis van de Verlegregeling, door verhoging van die grondprijs geheel of ten dele aan die derde in rekening te brengen en aan Liander door te geven

*(In dit verband willen de Gemeente en Liander preciseren dat in geval van uitsluitend sociale woningbouw geen sprake is van een profiterende commerciële derde partij, zodat in die gevallen gewoon de Verlegregeling zal worden toegepast. Onder sociale woningbouw wordt hierbij verstaan woningbouw zoals gespecificeerd in de jaarlijks vast te stellen Nota Grondprijzen ter uitwerking van de Convenantafspraken tussen gemeente en corporaties).*

zal, indien en voor zover de Gemeente en Liander niet tot een eensluidend standpunt kunnen komen over de juistheid van de onder 1 genoemde zienswijze en daarmee over de redelijkheid van de onder 2 bedoelde verhoging van de grondprijs, hierover via een voor

hen bindend advies worden beslist door een commissie van drie deskundigen. Hiertoe zullen de Gemeente en Liander ieder één deskundige aanwijzen. Deze deskundigen wijzen tezamen de derde deskundige aan die tevens als voorzitter van de commissie zal fungeren. Zij beslissen binnen twee maanden, te rekenen vanaf de dag waarop zij hun benoeming hebben aanvaard.

Aldus in tweevoud opgemaakt en ondertekend

De burgemeester van Haarlem,

Liander NV,

mr. B.B. Schneiders

Datum:

Datum: