

RAADSSTUK

Raadsstuk 107/2008
B&W datum 27 mei 2008
Sector/Afd MS/jz
Reg.nr(s) 2008/88332

Onderwerp **Aanpassing Exploitatieverordening**

Aan de Raad der gemeente Haarlem

Naar verwachting zal per 1 juli 2008 de Grondexploitatiewet van kracht worden. (De VNG heeft inmiddels per brief verzocht om verzocht om uitstel van deze datum, niet zeker is of dit uitstel op alle punten wordt verleend, derhalve dient uitgegaan te worden van 1 juli a.s.).

De Grondexploitatiewet zal dan, per 1 juli a.s., in beginsel de publiekrechtelijke basis zijn voor ondermeer het kostenverhaal voor wat betreft de aanleg van voorzieningen van openbaar nut.

Het instrument is van toepassing bij zowel bestemmingsplannen en projectbesluiten op grond van de nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) die voor de eerste maal voorzien in nieuwbouw als bij belangrijke en omvangrijke verbouwplannen met functiewijzigingen (wanneer die medewerking van de gemeente vereisen ten aanzien aan te leggen voorzieningen van openbaar nut).

Voor wat betreft het kostenverhaal binnen (bestaande) bestemmingsplannen waarvan het ontwerp vóór 1 juli 2008 ter visie is gelegd alsmede overeenkomsten die voor 1 juli 2008 zijn gesloten luidt het overgangsrecht dat daarop de vigerende Exploitatieverordening van kracht zal blijven.

Om nu in de nabije toekomst bij het aangaan van (privaatrechtelijke) exploitatieovereenkomsten aan te sluiten op de verbeterde mogelijkheden zoals straks met toepassing van de (publiekrechtelijke) Grondexploitatiewet mogelijk is, is actualisering van de Exploitatieverordening gewenst.

De huidige Exploitatieverordening dateert van 1999. In de tussenliggende tijd hebben zich diverse relevante ontwikkelingen voorgedaan op het gebied van jurisprudentie en gewijzigde wetgeving, onder meer op het terrein van planschade en de invoering van het duale stelsel.

Deze ontwikkelingen hebben eveneens een actualisering van de Exploitatieverordening wenselijk gemaakt.

Naar aanleiding van voornoemde achtergrond dient een nieuwe Exploitatieverordening vastgesteld te worden, waarbij de oude Exploitatieverordening wordt ingetrokken.

Aansluiting is gezocht bij de meest recente modelexploitatieverordening van de VNG alsmede de Exploitatieverordening 2007 van de gemeente Apeldoorn, welke gemeente een voortrekkersrol heeft op dit gebied.

Financiële paragraaf

Aan dit voorstel zijn geen financiële consequenties verbonden.

Participatie / communicatie

Het aanpassen van de Exploitatieverordening is één van de actiepunten voortvloeiend uit de gemeentelijke werkgroep Grexwet, welke onder leiding van Richard van der Sloot van het bureau DHV zorg draagt voor de implementatie van de Grondexploitatiewet binnen de gemeente Haarlem.

Planning

Na vaststelling door de raad zal de Exploitatieverordening gemeente Haarlem 2008 in werking treden met ingang van de eerste dag na de dag van publicatie in het Haarlems Dagblad, in ieder geval vóór 1 juli a.s.

Aansluitend zal in de eerstvolgende Stadskrant naar deze publicatie worden verwezen.

Wij stellen de raad voor:

1. De Exploitatieverordening gemeente Haarlem 2008 met bijbehorende toelichting zoals vermeld op Bijlagen A en B vast te stellen.

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris,
drs. W.J. Sleddering

de burgemeester,
mr. B.B. Schneiders

107/2008

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders;

Besluit:

1. De Exploatieverordening gemeente Haarlem 2008 met bijbehorende toelichting zoals vermeld op Bijlagen A en B vast te stellen.

Gedaan in de vergadering van.....

De griffier,

De voorzitter,

107/2008

....

Gemeente Haarlem

Exploitatieverordening gemeente Haarlem 2008

Verordening, bevattende de voorwaarden waaronder de gemeente meewerkt aan het in exploitatie brengen van gronden.

De raad van de gemeente Haarlem;

gelezen het voorstel van het college d.d. 2008, nr.;

gelet op artikel 42 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, artikel 222 van de Gemeentewet en de bepalingen van de Algemene Wet Bestuursrecht;

BESLUIT:

vast te stellen de navolgende Verordening, bevattende de voorwaarden waaronder de gemeente medewerking zal verlenen aan het in exploitatie brengen van gronden.

HOOFDSTUK 1 Algemene bepalingen

Artikel 1 Begripsbepalingen

Deze verordening verstaat onder:

- a. **medewerking** aan het in exploitatie brengen van gronden: het door of met medewerking van de gemeente treffen van voorzieningen van openbaar nut danwel het door de gemeente verrichten van werkzaamheden en/of nemen van maatregelen, voor zover rechtstreeks betrekking hebbende op het in exploitatie brengen van gronden in het exploitatiegebied, waardoor de in het exploitatiegebied gelegen onroerende zaken worden gebaat;
- b. **exploitatiegebied**: een als zodanig door de raad aangewezen gebied, dat is gebaat door de aanleg van voorzieningen van openbaar nut danwel waarop werkzaamheden en/of maatregelen van de gemeente, in het kader van het in exploitatie brengen van gronden, betrekking hebben;
- c. **exploitant**: de genothebbende krachtens eigendom, bezit of beperkt recht of anderszins rechthebbende van een in het exploitatiegebied gelegen onroerende zaak welke door het treffen van voorzieningen van openbaar nut is gebaat;
- 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. **begroting**: de door de gemeente vastgelegde en periodiek bij te houden gedetailleerde financieel economische onderbouwing en verantwoording van de ontwikkeling en realisatie van het exploitatiegebied, ook wel (grond)exploitatieopzet genoemd, die in eerste instantie voorcalculatorisch is en lopende het exploitatieproces telkens wordt bijgewerkt en geactualiseerd. Op basis van de begroting wordt een exploitatiebijdrage berekend;
- f. **aangevuld bekostigingsbesluit**: een besluit van de raad 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;

- g. **voorzieningen van openbaar nut:** (de aanleg van) voorzieningen en/of (bouw)werken waardoor de in het exploitatiegebied gelegen onroerende zaken worden gebaat, onder meer:
 1. riolering, met inbegrip van bijbehorende werken en bouwwerken;
 2. wegen, ongebouwde openbare parkeergelegenheden, pleinen, trottoirs, voet- en rijwielpaden, waterpartijen, watergangen, bruggen, tunnels, duikers, kades, steigers en andere rechtstreeks met de aanleg en inrichting van deze voorzieningen en kunstwerken verband houdende werken en bouwwerken;
 3. groenvoorzieningen, waaronder begrepen de aanleg en inrichting van openbare parken, plantsoenen, speelplaatsen, trapvelden en speelweiden;
 4. straatmeubilair, speeltoestellen, sierende elementen en afrasteringen in de openbare ruimte;
 5. openbare verlichting, verkeers- en andere borden, verkeersregelinstallaties en brandkranen met de nodige aansluitingen;
 6. waterhuishoudkundige voorzieningen, met inbegrip van drainagevoorzieningen;
 7. nutsvoorzieningen met bijbehorende werken en bouwwerken, voor zover de aanlegkosten niet via de verbruikstarieven kunnen worden gedekt en bij de gemeente in rekening worden gebracht;
 8. infrastructuur voor openbare vervoervoorzieningen met bijbehorende werken en bouwwerken, voor zover de aanlegkosten niet via de gebruikstarieven kunnen worden gedekt en bij de gemeente in rekening worden gebracht;
 9. gebouwde parkeervoorzieningen, voor zover deze leiden tot optimalisering van het grondgebruik en verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte, openbaar toegankelijk zijn en voornamelijk worden gebruikt door bewoners en gebruikers van het exploitatiegebied, voor zover de aanlegkosten niet via de gebruikstarieven kunnen worden gedekt en bij de gemeente in rekening worden gebracht;
 10. voorzieningen die uit oogpunt van milieuhygiëne, archeologie, ecologie of volksgezondheid noodzakelijk zijn;
- h. **afstand van gronden aan de gemeente:** eigendomsoverdracht van gronden aan de gemeente;
- i. **aanleg van voorzieningen:** de aanleg, vernieuwing, wijziging, plaatsing en/of inrichting van een voorziening van openbaar nut;
- j. **ontwikkelingsfasen:** de verschillende fasen zoals die bij een ruimtelijk ontwikkelingsproject worden doorlopen.

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, 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 kunnen worden gehandhaafd;
 - c. de kosten van vrijmaken van de gronden van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht en zakelijke lasten;
 - d. de kosten van sloop, verwijdering en verplaatsing van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen, verhardingen en overige resten;
2. de kosten van het verrichten van onderzoek, waaronder in ieder geval begrepen grondmechanisch en milieukundig bodemonderzoek, akoestisch onderzoek, ander milieukundig onderzoek en archeologisch onderzoek;
3. de kosten van het dempen van oppervlaktewateren zoals sloten en plassen en het verrichten

- van grondwerken ten behoeve van voorzieningen van openbaar nut met inbegrip van het egaliseren, ophogen en afgraven;
4. de kosten van bodemsanering, voor zover het de ondergrond van voorzieningen van openbaar nut betreft en voor zover verhaal bij derden van de daarmee verband houdende kosten niet mogelijk is of niet in de rede ligt;
 5. de kosten van aanleg binnen een exploitatiegebied door de gemeente van de onder artikel 1, sub g, omschreven voorzieningen van openbaar nut.
 6. de kosten van aanleg van voorzieningen van openbaar nut buiten het exploitatiegebied met inbegrip van de inbrengwaarde, zoals bedoeld onder 1, van de daartoe te verwerven ondergronden en nog te bevinden opstallen, een en ander voor zover de binnen het exploitatiegebied liggende onroerende zaken door deze voorzieningen direct dan wel indirect zijn gebaat;
 7. de kosten van het treffen van ecologisch en milieutechnisch noodzakelijke maatregelen en voorzieningen binnen en buiten het exploitatiegebied, ter uitvoering van een bestemmingsplan, ondermeer omvattende de kosten van noodzakelijke compensatie van in het exploitatiegebied verloren gegane natuurwaarden, groenvoorzieningen, geluidsvoorzieningen en watervoorzieningen als ook de kosten van noodzakelijke verplaatsing van milieuhinderlijke bedrijven buiten het exploitatiegebied, een en ander voor zover toe te rekenen aan het exploitatiegebied;
 8. de kosten van maatregelen, plannen, besluiten en rechtshandelingen met betrekking tot gronden, opstallen, activiteiten en rechten buiten het exploitatiegebied, waaronder mede begrepen het beperken van milieuhygiënische en externe veiligheidscontouren.
 9. de kosten van andere voorzieningen en werken, als bedoeld onder 1 tot en met 8, voor zover deze noodzakelijk zijn in verband met het in exploitatie brengen van gronden die in de naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen;
 10. de kosten van voorbereiding, ontwikkeling, beheer en toezicht verband houdende met de aanleg van de voorzieningen en werken, als bedoeld onder 1 tot en met 9;
 11. de kosten het opstellen van gemeentelijke ruimtelijke plannen ten behoeve van het exploitatiegebied. Hieronder wordt tenminste verstaan de kosten verband houdende met het door of in opdracht en voor rekening van de gemeente opstellen/vervaardigen van structuurplannen en bestemmingsplannen, het opstellen van planmatige uitwerkingen of wijzigingen, het vervaardigen van besluiten tot het verlenen van vrijstelling van een bestemmingsplan alsmede van overige planologische maatregelen voor zover deze nodig zijn voor het in exploitatie brengen van gronden binnen het exploitatiegebied;
 12. de kosten van andere, door het gemeentelijk apparaat te verrichten werkzaamheden en te nemen maatregelen, voor zover deze rechtstreeks aan het in exploitatie brengen van gronden kunnen worden toegerekend;
 13. de kosten van tijdelijk beheer van de door of vanwege de gemeente verworven gronden, zijnde de kosten die ten gevolge van een noodzakelijk actief verwervingsbeleid worden gemaakt en niet dan wel niet geheel door middel van tijdelijke verhuur of verpachting worden gedekt;
 14. de kosten van de aanleg van voorzieningen die aan de gemeente door een hogere overheid worden opgelegd, voor zover deze kosten niet via gebruikstarieven kunnen worden gedekt;
 15. de kosten van planschade en overige schadevergoedingen en schadeloosstellingen die als gevolg van het in exploitatie brengen van de gronden door de gemeente moeten worden voldaan;

16. niet-terugvorderbare BTW, niet-gecompenseerde compensabele BTW of andere nietterugvorderbare belastingen over de kostenelementen, genoemd onder 1 tot en met 15;
17. de rente van geïnvesteerde kapitalen en overige lasten, verminderd met renteopbrengsten;
18. overige kosten die in beginsel ten laste van de grondexploitatie behoren te worden gebracht.

Artikel 3 Rolverdeling en voorovereenkomst

1. Voorzieningen van openbaar nut worden door of vanwege de gemeente aangelegd, danwel door een ander overheidslichaam tot wiens taak de aanleg behoort. De regierol blijft evenwel te allen tijde bij de gemeente.
2. Van het onder lid 1 gestelde kan, voor zover het de gemeente betreft, slechts worden afgeweken, indien het college heeft ingestemd met een gehele of gedeeltelijke aanleg door de exploitant. Het college neemt geen besluit om aanleg door de exploitant toe te staan dan nadat is gebleken dat een kwalitatief goede uitvoering, zowel qua voorbereiding als qua feitelijke aanleg financieel is gewaarborgd, daartoe voldoende garantie is gesteld, de door de gemeente noodzakelijk geachte regierol voldoende kan worden uitgeoefend en ook overigens geen zwaarwegende of beleidsmatige belemmeringen voor de uitvoering door de exploitant bestaan.
3. Het college kan voorafgaand aan het daadwerkelijk sluiten van een exploitatieovereenkomst met exploitant reeds nadere afspraken maken over de vergoeding van kosten, verband houdende met het verlenen van medewerking aan het in exploitatie brengen van grond, die de gemeente in de verschillende ontwikkelingsfasen heeft gemaakt of zal maken. Voornoemde afspraken worden vastgelegd in een daartoe strekkende (voor)overeenkomst.

HOOFDSTUK 2 In exploitatie brengen op initiatief van de gemeente

Artikel 4 Vaststelling aangevuld bekostigingsbesluit

1. Voordat op initiatief van de gemeente met het treffen van voorzieningen van openbaar nut in een exploitatiegebied wordt aangevangen, wordt door de raad een aangevuld bekostigingsbesluit voor dat exploitatiegebied vastgesteld en bekend gemaakt op de wijze zoals bedoeld in artikel 139 Gemeentewet.
2. Het aangevuld bekostigingsbesluit bevat in ieder geval de volgende onderdelen:
 - a. kaart of aanduiding van het exploitatiegebied en aanwijzing van de daarin gelegen onroerende zaken die zijn gebaat 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 exploitant(en) van de onder sub a bedoelde onroerende zaken kunnen worden verhaald;
 - c. omschrijving van de van gemeentewege uit te voeren voorzieningen van openbaar nut en daarmee verband houdende werkzaamheden;
 - d. de bepaling dat, in geval met een exploitant niet tot overeenstemming kan worden gekomen over een exploitatieovereenkomst, kostenverhaal zal kunnen plaatsvinden door middel van heffing van baatbelasting;
 - e. 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 en bijdragen van derden met uitzondering van de subsidies en bijdragen van de gemeente danwel van de genothebbenden krachtens eigendom, bezit of onbeperkt recht van de binnen het exploitatiegebied gelegen gronden;
 2. verkoop/uitgifte van gronden;

3. bijdragen in de kosten van aanleg van voorzieningen van openbaar nut, hetzij via overeenkomst hetzij via baatbelasting;
4. overige bijdragen voor zover verband houdende met het in exploitatie brengen van de gronden in het exploitatiegebied.

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. In het aangevuld bekostigingsbesluit kan worden bepaald dat de begroting als bedoeld in het tweede lid, onder e, later door de raad wordt vastgesteld. De begroting kan door de raad periodiek worden herzien. De begroting wordt bekendgemaakt op de wijze als bedoeld in artikel 139 Gemeentewet.
4. Voor de berekening van de in het tweede lid, onder e, bedoelde kosten wordt er van uitgegaan dat het exploitatiegebied in zijn geheel door de gemeente in exploitatie zal worden gebracht.

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 m² 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 voor ligging en bestemming en objectieve gebruiksmogelijkheid, waarin het profijt van de van gemeentewege getroffen voorzieningen van openbaar nut tot uitdrukking komt.
3. Ingeval de toerekening op basis van m² grondoppervlakte geen geschikte grondslag blijkt te zijn, geschiedt de toerekening op basis van een nader door het college te bepalen grondslag welke voorziet in de aanwezige 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 de begroting, als bedoeld in artikel 4, lid 2, sub e, uitgewerkte wijze aan zijn onroerende zaak wordt toegerekend, vermeerderd met de kosten betrekking hebbende op de afstand van de gronden bestemd voor de aanleg en/of aanpassing van voorzieningen van openbaar nut 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 de 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 commissie van drie deskundigen, van wie een aan te wijzen door de gemeente, een door de exploitant en een derde door de beide reeds aangewezen deskundigen of, indien zij

het daarover niet eens kunnen worden, door de ter zake bevoegde kantonrechter.

3. Indien de exploitant zelf conform artikel 7, derde lid, onder e, 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 corresponderen met de begroting van kosten zoals bedoeld in artikel 4, tweede lid, onder e.

Artikel 7 Inhoud exploitatieovereenkomst

1. Het verhaal van kosten verband houdende met het verlenen van medewerking aan het in exploitatie brengen van gronden vindt plaats met inachtneming van de voorgaande artikelen. Van de exploitatieovereenkomst wordt een akte opgemaakt. Indien de exploitatieovereenkomst mede een grondtransactie betreft, is dit, voor wat betreft de grondtransactie, een notariële akte.
2. Het college besluit tot het aangaan van een exploitatieovereenkomst op initiatief van de gemeente slechts nadat een aangevuld bekostigingsbesluit is vastgesteld.
3. De exploitatieovereenkomst bevat in ieder geval bepalingen over:
 - a. de aard, omvang en kwaliteit (duurzaamheid) 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, als bedoeld in artikel 6, lid 1;
 - 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 de exploitant;
 - e. in gevallen waarbij het college besluit de gehele of gedeeltelijke uitvoering van de door de gemeente aan te leggen voorzieningen van openbaar nut aan de exploitant op te dragen: deze opdracht, de (financiële) randvoorwaarden en uitgangspunten bij deze opdracht en de waarborging van een tijdige en kwalitatief goede, duurzame uitvoering;
 - f. een betalingsregeling;
 - g. in voorkomende gevallen een taakverdeling;
 - h. in voorkomende gevallen een regeling voor gewijzigde omstandigheden, wanprestatie, aansprakelijkheid en faillissement;
 - i. (voor zover van toepassing) afspraken over de betaling van kosten die de gemeente na het sluiten van een exploitatieovereenkomst doch ten aanzien van de diverse ontwikkelingsfasen heeft gemaakt, terwijl het in exploitatie brengen als bedoeld in hoofdstuk 3 door exploitant niet wordt voltooid, een en ander voor zover niet reeds in een overeenkomst als bedoeld in artikel 8, lid 6, is gemaakt.

HOOFDSTUK 3 In exploitatie brengen op verzoek van exploitant

Artikel 8 Indiening aanvraag voor medewerking

1. Een belanghebbende kan bij het college een aanvraag indienen voor medewerking aan het in exploitatie brengen van gronden.
2. Het college verleent slechts medewerking aan het op aanvraag van exploitant in exploitatie brengen van gronden krachtens een exploitatieovereenkomst als bedoeld in artikel 7, met dien verstande dat lid 2 van voornoemd artikel in dat geval niet van toepassing is.
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 genothebende krachtens eigendom,

bezit of beperkt recht van de in exploitatie te brengen onroerende zaken is of kan worden;

- c. gegevens omtrent de door belanghebbende te treffen (bouw)werkzaamheden.
Het college kan in daartoe strekkende gevallen gegevens verlangen waaruit blijkt dat de exploitant financieel in staat is tot exploitatie van de betreffende gronden over te gaan en hiertoe de benodigde zekerheden kan stellen.

- 4. Ingeval door het college 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 de aanvrager de gelegenheid worden gegeven tot het indienen van een aanvraag voor medewerking.
- 5. Het college reageert op de aanvraag om medewerking, hetzij met een aanhouding als bedoeld in artikel 9, hetzij met een weigering als bedoeld in artikel 10, hetzij met de aanbieding van een concept-overeenkomst, binnen zes maanden na de dag waarop het verzoek is ontvangen.
- 6. De bepalingen in hoofdstuk 2 zijn overeenkomstig van toepassing, een en ander voor zover in deze verordening niet anders is bepaald.

Artikel 9 Aanhouding aanvraag

De reactie op een aanvraag kan worden aangehouden:

- a. ingeval de procedure tot goedkeuring van een van toepassing zijnde 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 artikel 10 genoemde belemmeringen binnen afzienbare tijd zullen kunnen worden weggenomen, tot vier weken nadat deze belemmeringen zijn weggenomen.

Artikel 10 Weigeringsgronden voor een exploitatieovereenkomst

De medewerking aan het in exploitatie brengen van gronden behoeft in ieder geval 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, de Woningwet of andere relevante wet- en regelgeving;
- c. het treffen van de voorzieningen, hoewel overeenkomstig een bestemmingsplan, anderszins zou leiden tot strijd met belangen van een doeltreffende uitbreiding van bebouwing of herinrichting, danwel met het volkshuisvestelijk beleid van de gemeente;
- d. het in exploitatie brengen van grond anderszins 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. de exploitant geen afstand wil doen van gronden ten behoeve van aanleg van voorzieningen van openbaar nut;
- f. exploitant de ondergrond van voorzieningen van openbaar nut niet wil onderzoeken op de aanwezigheid van bodemverontreiniging dan wel de bodem niet wil saneren wanneer dat noodzakelijk is;
- g. de exploitant niet bereid of in staat is de bij de aanvraag verlangde gegevens aan de gemeente te overhandigen;
- h. de exploitant niet bereid of in staat is sluitende waarborgen te stellen voor tijdige, kwalitatief

- i. goede en duurzame uitvoering c.q. nakoming van zijn feitelijke en financiële verplichtingen; de exploitant niet bereid of in staat is de voorzieningen van openbaar nut door de gemeente te laten aanleggen;
- j. de door de gemeente noodzakelijk geachte regie naar haar beoordeling niet kan worden uitgeoefend;
- k. de exploitant niet bereid is grond ter beschikking te stellen voor particulier opdrachtgeverschap of woningbouw voor de verhuur tot aan de huursubsidiiegrens.

HOOFDSTUK 4 Relatie gronduitgifte en andere kostenverhaalinstrumenten

Artikel 11 Relatie met baatbelasting

In een gebied waarvoor een aangevuld bekostigingsbesluit 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.

Artikel 12 Uitzonderingsbepalingen

1. Het bepaalde in artikel 2, eerste lid, en in de artikelen 4, 6, en 7 is niet van toepassing voor voorzieningen van openbaar nut van ondergeschikt belang, onder andere een uitweg op de openbare weg of een aansluiting op het openbare riool. In dergelijke gevallen besluit het college onder welke voorwaarden deze voorzieningen van openbaar nut door of met medewerking van de gemeente zullen worden aangelegd.
2. Het bepaalde in artikel 2, eerste lid, voor zover geen betrekking hebbend op de ondergrond van voorzieningen van openbaar nut, en in artikel 6, eerste en tweede lid, kan buiten toepassing blijven ten aanzien van:
 - a. een exploitatiegebied dat in de naaste toekomst niet of niet geheel voor bebouwing in aanmerking komt;
 - b. de in een exploitatiegebied gelegen gronden die in de naaste toekomst niet voor bebouwing in aanmerking komen.

HOOFDSTUK 5 Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 13 Overgangsbepaling

Ten aanzien van exploitatiegebieden waarvoor geldt dat op het moment van inwerkingtreding van deze verordening reeds een aangevuld bekostigingsbesluit is genomen, een exploitatieovereenkomst is afgesloten of de voorzieningen van openbaar nut reeds in uitvoering zijn danwel reeds een aanvraag als bedoeld in artikel 8 is ingediend, vinden de bepalingen van deze verordening voor dat exploitatiegebied, voor zover nodig, op een aan die situatie aangepaste wijze toepassing.

Artikel 14 Inwerkingtreding

1. Deze verordening treedt in werking met ingang van de eerste dag na de dag waarop de verordening is gepubliceerd in het Haarlems Dagblad.
2. Op hetzelfde tijdstip wordt de “Exploitatieverordening gemeente Haarlem 1999”, zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 17 november 1999, nr. 343/1999, ingetrokken.

Artikel 15 Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als “ Exploitatieverordening gemeente Haarlem 2008”.

Vastgesteld bij raadsbesluit d.d. 26 juni 2008, nr., gepubliceerd in het Haarlems Dagblad
d.d.2008.

Inwerking getreden d.d.2008

Toelichting Exploitatieverordening gemeente Haarlem 2008

Algemeen

Naar verwachting zal per 1 juli 2008 de Grondexploitatiewet van kracht worden.

De Grondexploitatiewet zal dan in beginsel de publiekrechtelijke basis zijn voor ondermeer het kostenverhaal voor wat betreft de aanleg van voorzieningen van openbaar nut. Het instrument is van toepassing bij zowel bestemmingsplannen en projectbesluiten op grond van de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) die voor de eerste maal voorzien in nieuwbouw als bij belangrijke en omvangrijke verbouwplannen met functiewijzigingen (wanneer die medewerking van de gemeente vereisen ten aanzien aan te leggen voorzieningen van openbaar nut).

Voor wat betreft het kostenverhaal binnen (bestaande) bestemmingsplannen (die vóór de ingangsdatum zijn vastgesteld) luidt het overgangsrecht momenteel nog dat daarop de vigerende Exploitatieverordening van kracht zal blijven. Om nu in de nabije toekomst bij het aangaan van (privaatrechtelijke) exploitatieovereenkomsten aan te sluiten op de verbeterde mogelijkheden zoals straks met toepassing van de (publiekrechtelijke) Grondexploitatiewet mogelijk is, is actualisering van de Exploitatieverordening gewenst.

De huidige Exploitatieverordening dateert van 1999. In de tussenliggende tijd hebben zich diverse relevante ontwikkelingen voorgedaan op het gebied van jurisprudentie en gewijzigde wetgeving, onder meer op het terrein van planschade en de invoering van het duale stelsel. Deze ontwikkelingen hebben eveneens een actualisering van de Exploitatieverordening wenselijk gemaakt.

Naar aanleiding van voornoemde achtergrond zijn in onderhavige Exploitatieverordening ten opzichte van de Exploitatieverordening 1999 een aantal relevante wijzigingen/aanvullingen aangebracht.

Allereerst is een nadere definiëring gegeven van voorzieningen van openbaar nut en zijn de te verhalen kosten die onderdeel kunnen uitmaken van de exploitatieovereenkomst nader bepaald (artikel 1, sub g, en artikel 2). Dit met oog op de voorhanden zijnde wijzigingen in de Wet op de ruimtelijke ordening (beter bekend als de Grondexploitatiewet).

Daarnaast is een artikel toegevoegd (artikel 3) waarin de expliciete rol van de gemeente bij de aanleg van voorzieningen van openbaar nut wordt bepaald. Bovendien is de mogelijkheid ingebracht (artikel 3, lid 3) dat de gemeente in een daartoe strekkende voorovereenkomst nadere afspraken kan maken met een exploitant over de vergoeding van kosten in de ontwikkelingsfasen. Het gaat hierbij om afspraken over ieders inzet terwijl er nog geen exploitatieovereenkomst is. Tenslotte is een aantal gronden toegevoegd op grond waarvan de gemeente haar medewerking aan een exploitatie kan weigeren (artikel 10).

Artikelgewijs

Artikel 1 Begripsbepalingen

Artikel 42 WRO (vigerende Wet op de Ruimtelijke Ordening) geeft aan dat de Exploitatieverordening de voorwaarden bevat waaronder de gemeente medewerking zal verlenen aan het in exploitatie brengen van gronden. Daarnaast geeft het tweede lid van artikel 42 Wro aan dat de Exploitatieverordening onder meer voorschriften bevat omtrent het aandeel van de kosten van voorzieningen van openbaar nut dat ten laste

wordt gebracht van de gebate gronden. De medewerking kan dus zowel bestaan uit het treffen van voorzieningen van openbaar nut, als uit werkzaamheden die de gemeente verricht teneinde de aanleg van voorzieningen van openbaar nut door een derde (eventueel exploitant zelf) mogelijk te maken. De definitie van medewerking aan het in exploitatie brengen van grond sluit ook aan op de voor de baatbelasting gehanteerde definitie.

Dit betekent dat alle eigenaren en genothebbers van gebate onroerende zaken in een door voorzieningen gebaat gebied, ook de eigenaren van reeds bebouwde percelen, in aanmerking komen voor een exploitatieovereenkomst.

In ieder geval dient hiermee in de omslag van kosten rekening te worden gehouden. In de baatbelasting wordt omschreven wie belastingplichtig is. Deze verordening beoogt een zo nauw mogelijke samenhang in de inzet van privaatrechtelijk en fiscaalrechtelijk kostenverhaal. Om die reden is een definitie van een mogelijke contractpartner in het kader van

de Exploitatieverordening gekozen die de omschrijving van een mogelijke belastingplichtige 'dekt'. Met exploitanten zal ten eerste worden getracht langs privaatrechtelijke weg tot kostenverhaal te komen. Indien dit niet mogelijk blijkt, kan fiscaalrechtelijk tot kostenverhaal kunnen worden gekomen. Hoewel voor de baatbelasting geldt dat economische eigenaren van gronden die gebaat worden door de aanleg van openbare voorzieningen niet worden geacht 'genothebbenden krachtens eigendom, bezit of beperkt recht' van die gronden te zijn, zijn zij uitdrukkelijk wel partij voor een te sluiten exploitatieovereenkomst. Om verwarring te voorkomen is daarom in de definitie ook de 'anderszins rechthebbende' expliciet vermeld. In ieder geval valt onder de definitie van exploitant ook de economisch eigenaar en degene die op een andere wijze kan aantonen dat hij de grond in eigendom zal (kunnen) verkrijgen (zie ook artikel 8, derde lid, onder b). De aanwijzing van exploitatiegebieden maakt ook toepassing mogelijk op onroerende zaken in stads- en dorpsvernieuwingsgebieden. Het kan met andere woorden zowel om nieuwbouwlocaties als om reconstructie van bestaand bebouwd gebied gaan.

Artikel 2 Kosten van exploitatie

De gemeente brengt de kosten in rekening verband houdende met het door of met medewerking van de gemeente treffen van voorzieningen van openbaar nut. Dit kan meer zijn dan alleen de directe kosten van de aanleg van voorzieningen van openbaar nut. In dit artikel wordt aangegeven welke voorzieningen voor kostenverhaal in aanmerking komen en vervolgens welke daarmee samenhangende kosten.

Ten opzichte van de vorige Exploitatieverordening (1999) is een aantal extra kostencategorieën expliciet opgenomen. Bij het opnemen van de kostencategorieën is rekening gehouden met de wijzigingen in de Wet op de Ruimtelijke Ordening, ook wel nader aangeduid als de Grondexploitatiewet, welke naar verwachting per 1 juli 2008 van kracht zullen zijn. Het aantal kostencategorieën zoals opgenomen in artikel 2 is limitatief.

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

Omgekeerd kan het exploitatiegebied weer niet gelijk zijn aan het bestemmingsplangebied. Afhankelijk van de doelstellingen van het bestemmingsplan en de daaruit voortvloeiende begrenzing, kan het exploitatiegebied kleiner zijn dan het bestemmingsplangebied dan wel groter. Onder de inbrengwaarde van gronden wordt zowel de waarde van de grond zelf als de opstellen, die niet kunnen worden gehandhaafd, begrepen. Omdat het hier grondexploitatie betreft is toch gekozen voor de term 'gronden', hoewel het hier feitelijk de inbrengwaarde van onroerende zaken betreft. Onder de inbrengwaarde wordt ook begrepen de kosten van schadevergoedingen, waaronder ook zeker planschadevergoedingen. Achterliggend idee van de inbrengwaardemethodiek (zie ook de toelichting op artikel 6) is de toepassing van de fictie van gemeentelijke grondexploitatie op de situatie van particuliere grondexploitatie. Welnu, in een gemeentelijke grondexploitatie zou het voor de hand liggen de van tevoren getaxeerde (te verwachten) planschadevergoedingen mee te nemen. De kosten van bodemsanering komen alleen voor rekening van exploitant voor zover het de gemeente niet lukt de kosten hiervan te verhalen op degene die aansprakelijk kan worden gesteld voor de bodemverontreiniging en voorzover betrekking hebbend op de ondergrond van voorzieningen van openbaar nut.

Dat spreekt weliswaar voor zich, maar voor de duidelijkheid is dit toch in de betreffende bepaling opgenomen.

Ook de kosten van aanleg van voorzieningen van openbaar nut buiten het exploitatiegebied kunnen voor vergoeding in aanmerking komen, een en ander voor zover de binnen het exploitatiegebied liggende onroerende zaken door deze voorzieningen direct dan wel indirect zijn gebaat.

Artikel 3 Rolverdeling en voorovereenkomst

Het primaat voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut ligt bij de gemeente dan wel een andere overheid die daarvoor verantwoordelijk is. Daarmee wordt tot uitdrukking gebracht dat de gemeente of een andere overheid ten principale een natuurlijke rol vervult rond de openbare ruimte. Daarbij komt dat op deze manier de kwaliteit van de aanleg in relatie tot het toekomstig beheer op voorhand beter kan worden geborgd. Veelal is ook sprake van aanleg op terrein dat al in eigendom is bij de gemeente. Het fiscale traject kan op deze wijze ook eenvoudiger verlopen en in voorkomende gevallen kan dit primaat dienstig zijn in relatie tot

aanbestedingsregelgeving.

Het college kan besluiten om de voorzieningen van openbaar nut door of in samenwerking met een marktpartij te ontwikkelen en te realiseren. Dit dient dan wel met waarborgen te zijn omkleed. Voorbeeld hiervan kan zijn een vorm van Publiek Private Samenwerkingsverbanden (PPS) waarbinnen naar toegesneden oplossingen wordt gezocht.

In geval de gemeente op verzoek van een exploitant haar medewerking verleent aan het in exploitatie brengen van een gebied, heeft zij de mogelijkheid om reeds voorafgaand aan het daadwerkelijk sluiten van een exploitatieovereenkomst nadere afspraken te maken over de vergoeding van bepaalde kosten die de gemeente maakt ten behoeve van verlenen van de medewerking. Deze afspraken worden vastgelegd in een daartoe strekkende voorovereenkomst. Het gaat daarbij met name om voorbereidingskosten die de gemeente maakt in de verschillende ontwikkelingsfasen (bijvoorbeeld planvorming, onderzoeken, inzet medewerkers) voorafgaand aan de daadwerkelijke exploitatie. Indien de exploitant/aanvrager uiteindelijk besluit het gebied niet in exploitatie te brengen (en ook niet een exploitatie-overeenkomst aangaat met de gemeente) kunnen deze kosten worden verhaald op de exploitant op grond van de voorovereenkomst. Indien partijen wel tot een exploitatie-overeenkomst komen, zullen de afspraken (en kosten) uit de voorovereenkomst hierin worden verdisconteerd.

Artikel 4 Vaststelling aangevuld bekostigingsbesluit

Het in deze verordening genoemde aangevuld bekostigingsbesluit bevat de krachtens de Gemeentewet verplichte elementen van een bekostigingsbesluit (noodzakelijk in geval kostenverhaal zou plaats vinden middels baatbelasting en inhoudende 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 exploitatieovereenkomst zal kunnen worden aangeboden) vormen ook de onderscheidende kenmerken van het aangevuld bekostigingsbesluit ten opzichte van het 'gewone' bekostigingsbesluit. Het aangevuld bekostigingsbesluit wordt, met behulp van deze bepalingen, ook een kader voor het kostenverhaal door de gemeente.

Met de woorden 'op initiatief van de gemeente' wordt bedoeld op het volgende. Indien de gemeente voornemens is de voorzieningen van openbaar nut aan te leggen, ongeacht of exploitanten daarom hebben gevraagd of niet, dan wordt het initiatief geacht bij de gemeente te liggen. Dit kan betekenen dat de gemeente weliswaar weet dat één (of enkele) exploitanten van zins zijn gronden in exploitatie te brengen, maar ongeacht dat feit zelf van zins is voorzieningen van openbaar nut aan te leggen.

Indien de gemeente zelf geen voornemens had aangaande de aanleg van voorzieningen van openbaar nut maar daartoe wel bereid is op verzoek van exploitanten over te gaan, dan is sprake van initiatief van de exploitant. Dat laat onverlet dat gemeenten een (aangevuld) bekostigingsbesluit kunnen nemen indien exploitant het initiatief neemt maar uiteindelijk er niet in slaagt met de gemeente een exploitatieovereenkomst te sluiten. Een begroting van de opbrengsten is opgenomen om de exploitant inzicht te verschaffen in de op alle (dus ook gemeentelijke) gronden te verhalen kosten, in de mate waarin (denk ook aan tekort-locaties) en de wijze waarop die kosten over de exploitanten worden omgeslagen. Dit inzicht kan de bereidheid van de exploitant tot betaling van een bijdrage vergroten.

In het aangevuld bekostigingsbesluit kan worden bepaald dat de begroting van kosten en opbrengsten later door de gemeenteraad wordt vastgesteld. De begroting kan ook door de raad periodiek worden herzien. Er is niet altijd voldoende tijd om de begroting vast te stellen tegelijk met het aangevuld bekostigingsbesluit. In die gevallen kan worden besloten de begroting later vast te stellen.

Uiteraard moet er op het moment dat een eerste exploitatieovereenkomst wordt afgesloten wel een begroting zijn; die begroting vormt immers de grondslag voor de berekening van de exploitatiebijdrage(n). Ten overvloede kan hier nog gewezen worden op het belang van de naleving van de voorschriften van de Exploitatieverordening in het algemeen en dit voorschrift in het bijzonder. De exploitatieovereenkomst die in het arrest- Uden van 15 februari 1996 door de Hoge Raad nietig werd geacht, ontbeerde onder andere een tijdig vastgestelde exploitatie-opzet. Een begroting kan eveneens periodiek worden herzien. Dat betekent dat de exploitatiebijdragen die middels exploitatieovereenkomst in rekening worden gebracht, kunnen worden vastgesteld op grond van (in de tijd) verschillende begrotingen, afhankelijk van het moment waarop de

exploitatieovereenkomst wordt aangegaan. Het is echter raadzaam zorgvuldig om te gaan met wijzigingen in de begroting. Grote verschillen kunnen leiden tot vragen over de billijkheid van exploitatiebijdragen in verhouding tot door andere exploitanten eerder betaalde bedragen en tot druk op de onderhandelingen. In het aangevuld bekostigingsbesluit wordt uitgegaan van de vermelding van een percentage te verhalen kosten (in beginsel 100%). In de baatbelastingverordening, die tot twee jaar na realisatie van de voorzieningen kan worden vastgesteld, kan dan worden aangegeven welk bedrag aan werkelijke kosten wordt verhaald. Anders is het als er voor wordt gekozen in het aangevuld bekostigingsbesluit reeds een bedrag te vermelden. Dat bedrag is dan het maximaal via baatbelasting te verhalen bedrag. Bij hantering van een percentage in het aangevuld bekostigingsbesluit functioneert de begroting dus alleen als berekeningsbasis voor exploitatiebijdragen op grond van de Exploitatieverordening.

Artikel 5 Wijze van toerekening naar de mate van profijt

Uitgegaan wordt van de situatie dat de gemeente het gebied in zijn geheel tot exploitatie brengt; de berekening is daarom gestoeld op de (fictieve) situatie dat de gemeente alle benodigde gronden heeft verworven en alle kosten omslaat over die gronden, gedifferentieerd naar objectief (dat wil zeggen: aan de grond, niet aan de eigenaar of exploitant) bepaalde factoren als ligging, bestemming en objectieve gebruiksmogelijkheid. Objectief, dat wil in dit geval letterlijk zeggen gerelateerd aan het object, de onroerende zaak. De vraag of de 'toevallige' eigenaar of rechthebbende, gezien het huidige gebruik van de onroerende zaak en/of zijn of haar wensen met betrekking tot de inrichting van het gebied, gebaat is of zich gebaat voelt, is in dit verband niet ter zake. Dat kan ertoe leiden dat bestaande bebouwing objectief gezien gebaat is, wat betekent dat van de rechthebbenden op die onroerende zaken een bijdrage gevraagd kan worden. In het geval van heffing van baatbelasting is er zelfs de plicht deze onroerende zaken te belasten. Alle gebate percelen moeten worden aangeslagen. Wel is het mogelijk middels tariefdifferentiatie bebouwde grond minder te belasten dan (nog) niet bebouwde grond, uiteraard alleen voorzover dit verband houdt met objectief aanwijsbare verschillen in baat.

Deze objectief aanwijsbare verschillen in baat kunnen zich bijvoorbeeld voordoen als een perceel reeds over alle te realiseren voorzieningen beschikt en evenmin wordt gebaat door deze extra voorzieningen

(bijvoorbeeld een perceel dat reeds twee ontsluitingen heeft, riolering, enz.).

Lid 3 voorziet in de mogelijkheid dat (onverhoopt) de naar ligging en dergelijke gedifferentieerde grondslag het profijt onvoldoende tot uitdrukking brengt: in dat geval stelt de raad 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 m² (gebate, bebouwde óf onbebouwde) grond (er kunnen ook andere verdeel maatstaven worden gehanteerd);
4. de hieruit resulterende gemiddelde bruto-bijdrage per m² wordt vermenigvuldigd met het aantal m² gebate grond van 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 m² (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.

Aandachtspunt is de situatie wanneer de gezamenlijke waardebepaling van een perceel grond in een exploitatiegebied leidt tot een hogere grondwaarde voor dat perceel dan aanvankelijk is begroot voor de gronden in het exploitatiegebied. Een dergelijke situatie zou dan leiden tot een aanpassing van alle grondwaarden in het betreffende exploitatiegebied, hetgeen repercussies

heeft voor de initiële begroting van het exploitatiegebied.

Lid 3 regelt de berekening van de exploitatiebijdrage in het geval dat de exploitant tot (gehele of gedeeltelijke) realisatie van de voorzieningen van openbaar nut over gaat. Kort gezegd wordt op de bijdrage dan 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.

De methodiek van de inbrengwaarde biedt weliswaar een goede maatstaf voor de berekening van exploitatiebijdragen naar analogie van de gemeentelijke grondexploitatie, maar kan wel bewerkelijk zijn. Om die reden is in artikel 12 een aantal uitzonderingssituaties aangegeven waarin de exploitatiebijdrage op een andere wijze kan worden berekend. De begroting van kosten en opbrengsten vervult een belangrijke rol bij het privaatrechtelijk kostenverhaal. Het aangevuld bekostigingsbesluit vormt het kader voor de wijze van kostenverhaal en de begroting vormt de basis voor de berekening van individuele exploitatiebijdragen verschuldigd op grond van een exploitatieovereenkomst. De begroting vervult weliswaar een belangrijke rol in het privaatrechtelijk kostenverhaal, maar blijft deel uitmaken van het aangevuld bekostigingsbesluit.

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 praktijk en jurisprudentie blijkt.

Teneinde de indruk te vermijden dat in alle gevallen een aangevuld bekostigingsbesluit verplicht is om een exploitatieovereenkomst te kunnen sluiten, is expliciet vermeld dat het hier exploitatie op initiatief van de gemeente betreft.

Op grond van de Exploitatieverordening wordt de overeenkomst ook voorzien van kwaliteitseisen aan de voorzieningen, in voorkomende gevallen van bepalingen omtrent de afstand van grond aan de gemeente, van een betalingsregeling, in voorkomende gevallen (namelijk wanneer de gemeente een deel van de voorzieningen realiseert en een particuliere eigenaar een deel) van een taakverdeling, van uitvoeringstermijn(en) en van een regeling voor gewijzigde omstandigheden, wanprestatie, aansprakelijkheid en faillissement. Voor het bepalen van de waarde van de gronden die door exploitant worden ingebracht (de inbrengwaarde), is tevens de opsomming zoals genoemd in artikel 2, sub 1, van belang.

De afstand van grond aan de gemeente betreft de ondergrond van openbare voorzieningen. De gemeente zal immers in vrijwel alle gevallen onderhoudsplichtig zijn voor de openbare voorzieningen. Het bepaalde onder artikel 42, tweede lid, onder a, van de Wet op de ruimtelijke ordening vormt de juridische basis voor het afhankelijk stellen van het treffen van voorzieningen van openbaar nut van de afstand van grond. Hiermee wordt niet bedoeld op de afstand van grond waarop woningbouwkavels of kavels voor bedrijfsvestiging zijn voorzien. De Exploitatieverordening is geen extra verwervingsinstrument. De bevoegdheid te besluiten tot het aangaan van exploitatieovereenkomsten ligt bij het college. De Exploitatieovereenkomst kan ook afspraken bevatten over vergoeding van kosten die de gemeente maakt in het kader van haar medewerking in de verschillende ontwikkelfasen voorafgaand aan de feitelijke realisatiefase, 13

terwijl de exploitant het in exploitatie brengen van de gronden uiteindelijk niet voltooid. Indien de gemeente reeds kosten heeft gemaakt, moeten deze kunnen worden verhaald. Hierbij moet wel rekening worden gehouden met het feit dat mogelijk al in een voorovereenkomst (zie artikel 3, lid 3) bepaalde kosten afspraken zijn gemaakt. Mogelijke dubbele vergoeding van kosten moet daarbij worden vermeden.

Het is mogelijk dat een exploitatieovereenkomst van zodanig belang is, dat de raad moet worden ingelicht. Op die situatie ziet artikel 169, vierde lid, Gemeentewet. Dit artikel bepaalt dat vóórdat het college een dergelijk besluit neemt, het de raad inlichtingen dient te geven over de uitoefening van de bevoegdheid, 'indien de raad daarom verzoekt of indien de uitoefening ingrijpende gevolgen kan hebben voor de gemeente'. In het laatste geval 'neemt het college geen besluit dan nadat de raad zijn wensen en bedenkingen ter zake ter kennis van het college heeft kunnen brengen'.

Artikel 8 Indiening aanvraag voor medewerking

In beginsel neemt de gemeente het initiatief tot het in exploitatie brengen van een gebied; het is echter ook mogelijk dat de exploitant het initiatief neemt. Dat kan door middel van een bij het

college ingediende aanvraag. Alle (bouw)werkzaamheden vallen in beginsel onder de vigore van de Exploitatieverordening en bovendien alle percelen die gebaat zijn, ongeacht of er (bouw)werkzaamheden op plaatsvinden.

Ten behoeve van de rechtszekerheid van de burger en in verband met de informatieplicht van de gemeente wordt, in het geval dat daarvoor voorzieningen van openbaar nut moeten worden aangelegd, een aanvrager van een bouwvergunning vóór de beslissing op die aanvraag gemeld dat van hem of haar een bijdrage wordt verwacht in verband met benodigde voorzieningen van openbaar nut.

Dit maakt het de aanvrager ook beter mogelijk de aan de (bouw)werken verbonden kosten af te wegen. Het besluit van het college op de bouw aanvraag staat uiteraard geheel los van de beslissing van de exploitant om wel of niet een exploitatieovereenkomst aan te gaan. Een exploitatieovereenkomst op aanvraag van exploitant is gelijk aan een exploitatieovereenkomst

op initiatief van de gemeente, met dien verstande dat een aangevuld bekostigingsbesluit in het eerste geval niet vereist is. Een begroting is in alle gevallen vereist (uitgezonderd de situatie van voorzieningen van ondergeschikt belang, artikel 12), want deze vormt de basis voor berekening van de exploitatiebijdragen (zie ook artikel 7, derde lid, onder c). Het blijft evenwel mogelijk, indien de aanvraag tot het aangaan van een exploitatieovereenkomst niet kan worden gehonoreerd, dat de gemeente toch voorzieningen van openbaar nut wil (laten) aanleggen en de kosten daarvan op de gebate percelen wil verhalen.

Artikel 9 Aanhouding aanvraag

De gemeente bindt zich zelf met deze verordening. Het is echter niet nodig dat de gemeente zich, in een concreet geval, bindt tegen haar wil en het belang van de aanvrager in. Met deze bepaling wordt voorkomen dat de gemeente een aanvraag moet afwijzen, terwijl zij er in beginsel positief tegenover staat.

Artikel 10 Weigeringsgronden voor een exploitatieovereenkomst

Ten opzichte van de Exploitatieverordening 1999 is een aantal bepalingen gewijzigd en toegevoegd.

Zo zijn enkele weigeringsgronden toegevoegd. Zo kan ondermeer medewerking worden geweigerd als niet de verlangde gegevens (kunnen) worden overlegd. Hierbij geldt uiteraard dat het wel om gegevens gaat die relevant en noodzakelijk zijn om de aanvraag te beoordelen. Ook het geval de aanvrager niet kan of wil voldoen aan de gestelde kwalitatieve en financiële waarborgen voor de betreffende exploitatie of dat de door de gemeente noodzakelijke geachte regie niet kan worden uitgeoefend, kan tot weigering van medewerking van de gemeente leiden. De weigeringsgronden kunnen zich zowel voordoen in het geval van een aanvraag van de exploitant als in het geval van een gemeentelijk aanbod tot het aangaan van een exploitatieovereenkomst op grond van een aangevuld bekostigingsbesluit.

Artikel 11 Relatie met baatbelasting

De exploitant sluit niet alleen een overeenkomst over een te betalen exploitatiebijdrage, maar koopt met deze overeenkomst ook het risico van een baatbelasting af. De praktijk van grondexploitatie leert dat de met baatbelasting verbonden kosten geregeld hoger uitvallen dan berekend. De baatbelasting wordt vaak berekend op basis van reële kosten, terwijl de exploitatiebijdrage op grond van de exploitatieovereenkomst wordt berekend op basis van gecalculeerde kosten (op 'voorcalculatorische' basis). De exploitatieovereenkomst wordt weliswaar vrijwillig aangegaan, maar de weigering een exploitatieovereenkomst aan te gaan betekent niet dat de aan de exploitant gepresenteerde rekening dan niet moet worden voldaan; de exploitatiebijdrage wordt niet 'vergeten'.

Artikel 12 Uitzonderingsbepalingen

De centrale regeling in de onderhavige Exploitatieverordening (vaststelling door de raad van een aangevuld bekostigingsbesluit 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 erfgras en straatriool. Om die reden wordt voor die voorzieningen in het eerste lid van dit artikel een uitzondering gemaakt wat betreft de procedure voorafgaand aan een exploitatieovereenkomst.

Voor gronden die niet in de naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen (o.a. bestaande bebouwing) geldt evenzeer dat een eenvoudiger werkwijze moet kunnen worden gevolgd voor de berekening van exploitatiebijdragen. Het is immers mogelijk dat gronden worden gebaat door de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, zonder dat zij door deze aanleg 'in de naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen' (zie artikel 42 WRO). Voor deze gronden geldt dat de wettelijke verplichting tot het hanteren van een exploitatieverordening als basis voor het afsluiten van overeenkomsten strikt genomen niet van toepassing is. Aangezien de Exploitatieverordening echter tot doel heeft de rechtszekerheid van de exploitanten te vergroten, ligt het, ook met het oog op voorkoming van juridische vragen over de juiste basis voor een overeenkomst, voor de hand de werking van de verordening verder te laten strekken dan op grond van de wet strikt noodzakelijk is. Op grond van de ontstaansgeschiedenis van artikel 42 WRO moet het ervoor worden gehouden dat de wetgever met het begrip 'gronden die in de naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen' doelde op gronden die deel uitmaken van de grondexploitatie, dat wil zeggen gronden die door de aanleg van voorzieningen van openbaar nut technisch voor bebouwing geschikt worden gemaakt (terwijl zij vóór de aanleg van de voorzieningen niet reeds technisch voor bebouwing geschikt waren). De begrenzing van het exploitatiegebied in menggebieden (deels wel, deels geen nieuwe bebouwing) wordt bij voorkeur 'ruim' genomen, dus inclusief de percelen die niet in de naaste toekomst voor bebouwing in aanmerking komen maar wel gebaat zijn. Dit vindt vanzelf plaats doordat de Exploitatieverordening de vaststelling van exploitatiegebieden voorschrijft. Een exploitatiegebied omvat immers de gronden die door de aanleg van voorzieningen van openbaar nut gebaat zijn, ongeacht of de gronden wel of niet deel uitmaken van een grondexploitatie. Het bepaalde in artikel 12, tweede lid, onder a, is gericht op exploitatiegebieden die voor een deel (in de praktijk meestal voor het grootste deel) bestaande bebouwing bevatten. Het gaat dan bijvoorbeeld om de reconstructie van een winkelstraat of de aanleg van riolering in het buitengebied. Het bepaalde in artikel 12, tweede lid, onder b, is gericht op individuele gronden gelegen in een exploitatiegebied dat grotendeels nog niet is bebouwd. Het betreft dan gebieden waar daadwerkelijk grondexploitatie plaatsvindt. De toepassing van de Exploitatieverordening heeft betrekking op alle gronden die gebaat zijn, dus ook (bijvoorbeeld) de percelen met bestaande bebouwing aan de rand van het gebied. Voor deze individuele percelen kan op basis van de bedoelde bepaling de inbrengwaardemethodiek buiten toepassing blijven. Dit laat onverlet dat deze gronden wel gebaat zijn en in aanmerking komen voor een exploitatieovereenkomst of de heffing van baatbelasting. Overigens maken de kosten van de ondergrond van voorzieningen van openbaar nut (uiteraard) deel uit van de kosten die verhaald kunnen worden. De keuze om voor bepaalde gronden of het exploitatiegebied in zijn geheel de inbrengwaardemethodiek buiten toepassing te laten moet blijken in de begroting van kosten en opbrengsten, waarop immers de inbrengwaarden wel of niet worden vermeld, en waarin bovendien is opgenomen de wijze van toerekening van de kosten aan de betreffende onroerende zaken. De verplichting de wijze van toerekening van exploitatiebijdragen in de begroting op te nemen, houdt niet in dat een bedrag per m² vermeld moet worden. Het gaat erom inzicht te verschaffen in de wijze van toerekening. Een exploitant hoeft niet uit de begroting reeds zijn of haar bijdrage te kunnen opmaken. Er moet immers ook nog een onderhandelingsproces plaatsvinden, waarin bijvoorbeeld ook nog de inbrengwaarde van de grond aan de orde komt.

Artikel 13 Overgangsbepaling

Voor de overgangssituatie van de 'oude' Exploitatieverordening naar de 'nieuwe' Exploitatieverordening worden in dit artikel enkele 'spelregels' gegeven. Basisgedachte bij het bepalen van een overgangsregeling is in principe dat: 1) in beginsel wordt gekozen voor een overgangsbepaling waarbij de oude regeling voor 'lopende' gevallen nog blijft gelden; 2) als de nieuwe regeling substantieel voordeliger is voor de exploitant, wordt die regeling onmiddellijk van toepassing verklaard voor 'lopende' (en uiteraard toekomstige) gevallen. Ten aanzien van reeds gesloten exploitatieovereenkomsten zijn in beginsel de bepalingen van de verordening van kracht die golden ten tijde van het sluiten van de overeenkomst.

Artikel 14 Inwerkingtreding

In de Gemeentewet is een algemene regeling voor bekendmaking voor besluiten, inhoudende algemeen verbindende voorschriften gegeven. De Exploitatieverordening kan uiteindelijk als

algemeen verbindend voorschrift worden aangemerkt. In verband met het bijzondere karakter van deze verordening, die voorwaarden bevat waaronder de gemeente een overeenkomst zal sluiten, is het echter mogelijk dat de rechter deze verordening toch niet als algemeen verbindend voorschrift aanduidt. Om die reden wordt zekerheidshalve voor de inwerkingtreding van deze verordening uitgegaan van de systematiek van de Gemeentewet, inhoudende dat de verordening een dag na bekendmaking in werking treedt; dat wordt in dit artikel expliciet geregeld.