

EXPLOITATIEVERORDENING GEMEENTE KERKRADE 2001

De raad van de gemeente Kerkrade;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van d.d. 14 februari 2001, sector Stad, no. 37;

gelet op artikel 42 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, artikel 222 van de Gemeentewet en de Algemene wet bestuursrecht;

besluit

vast te stellen de verordening houdende de voorwaarden waaronder de gemeente medewerking zal verlenen aan het in exploitatie brengen van gronden.

Hoofdstuk 1 ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1 Algemene begripsbepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. medewerking aan het in exploitatie brengen van gronden: het door of met medewerking van de gemeente treffen van voorzieningen van openbaar nut, waardoor de in het exploitatiegebied gelegen onroerende zaken gebaat worden;
- b. exploitatiegebied: een als zodanig door de gemeenteraad aangewezen gebied dat gebaat is door de aanleg van voorzieningen van openbaar nut;
- c. exploitant: de genothebende 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 gebaat is;
- d. exploitatie-overeenkomst: de overeenkomst, onder welke naam dan ook gesloten, waarin de gemeente met een exploitant de voorwaarden overeenkomt waaronder de gemeente voorzieningen van openbaar nut zal treffen of daaraan medewerking zal verlenen;
- e. aangevuld bekostigingsbesluit: een besluit van de gemeenteraad waarin niet alleen overeenkomstig artikel 222 Gemeentewet wordt besloten in welke mate de aan de voorzieningen verbonden lasten zullen kunnen worden verhaald op een daarbij aangeduid gebied, maar waarin ook een omschrijving van de voorzieningen van openbaar nut en een begroting van kosten en opbrengsten is opgenomen;
- f. voorzieningen van openbaar nut, waardoor de in het exploitatiegebied gelegen onroerende zaken gebaat worden, onder meer:
 1. riolering, met inbegrip van bijbehorende werken;
 2. wegen, parkeergelegenheden, pleinen, trottoirs, voet- en rijwielpaden, straatmeubilair, waterpartijen, watergangen, bruggen, tunnels en andere rechtstreeks met de aanleg en inrichting van deze voorzieningen en kunstwerken verband houdende werken;
 3. plantsoenen en andere groenvoorzieningen, waaronder begrepen de aanleg en inrichting van openbare speelplaatsen en speelweiden alsmede de sierende elementen welke rechtstreeks voortvloeien uit een juiste uitvoering van een verzorgd bestemmingsplan;
 4. openbare verlichting en brandkranen met de nodige aansluitingen;
 5. waterhuishoudkundige voorzieningen, met inbegrip van drainagevoorzieningen;
- g. afstand van gronden aan de gemeente: eigendomsoverdracht van gronden aan de gemeente.

Artikel 2 Kosten van exploitatie

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

1. de inbrengwaarde van alle binnen het exploitatiegebied gelegen gronden, zijnde:
 - a. de waarde van de grond;
 - b. de waarde van de opstallen die voor de verwezenlijking van de bestemming niet gehandhaafd kunnen worden;
 - c. de kosten van het vrijmaken van de gronden van opstallen;
 - d. de kosten van vrijmaken van de grond van zich in de grond bevindende resten zoals funderingen, leidingen en kabels en van persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht, zake-lijke lasten alsmede de kosten van schadevergoedingen;
2. de kosten van aanleg binnen een exploitatiegebied door de gemeente van de onder artikel 1 onder f omschreven voorzieningen van openbaar nut.

3. de kosten van aanleg van voorzieningen van openbaar nut buiten het exploitatiegebied voor zover de binnen het exploitatiegebied liggende onroerende zaken door deze voorzieningen direct dan wel indirect gebaat zijn.
4. De kosten van:
 - a. het dempen van sloten en het verrichten van grondwerken ten behoeve van voorzieningen van openbaar nut met inbegrip van het egaliseren, ophogen en afgraven;
 - b. het verrichten van bodemonderzoek en -sanering voor zover het de ondergrond van voorzieningen van openbaar nut betreft en voorzover verhaal bij derden van de daarmee verband houdende kosten niet in de rede ligt;
 - c. in verband met de milieuwetgeving of milieutechnisch noodzakelijke maatregelen en voorzieningen ter uitvoering van een bestemmingsplan; d. de verwerving van de ondergrond van voorzieningen van openbaar nut buiten het exploitatiegebied;
 - e. het slopen van opstallen op de ondergrond van voorzieningen van openbaar nut buiten het exploitatiegebied;
 - f. alle overige werkzaamheden die noodzakelijk zijn voor het verlenen van medewerking aan het in exploitatie brengen van gronden, in ieder geval:
 1. de kosten van planontwikkeling, planvoorbereiding en planbeheer en plantoezicht. Onder deze kosten wordt ten minste verstaan: de kosten verband houdende met het opstellen 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;
 2. de kosten verband houdende met onderzoeken, voorbereiding en toezicht ten behoeve van de voorzieningen van openbaar nut voor zover deze verband houden met het in exploitatie brengen van gronden binnen het exploitatiegebied;
 3. de kosten van het gemeentelijk apparaat voor zover die rechtstreeks aan het in exploitatie brengen van gronden kunnen worden toegerekend;
 4. de rente van geïnvesteerde kapitalen en overige lasten, verminderd met rente-opbrengsten;
 5. de kosten van tijdelijk beheer van de ondergrond van voorzieningen van openbaar nut, zijnde de kosten die ten gevolge van een noodzakelijk actief verwervingsbeleid worden gemaakt en niet dan wel niet geheel door middel van tijdelijke verhuur worden gedekt;
 6. overige kosten, die in beginsel ten laste van de grondexploitatie behoren te worden gebracht.

Hoofdstuk 2 IN EXPLOITATIE BRENGEN OP INITIATIEF VAN DE GEMEENTE

Artikel 3 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 gemeenteraad 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. aanduiding van het exploitatiegebied en aanwijzing van de daarin gelegen onroerende zaken die gebaat zijn door de aanleg van voorzieningen van openbaar nut;
 - b. aanduiding van de mate waarin de kosten, verband houdende met het verlenen van medewerking aan het in exploitatie brengen van gronden, op de genothebbers van de in het vorige lid 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 exploitatie-overeenkomst, 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;
 2. verkoop van gronden;
 3. bijdragen in de kosten van aanleg van voorzieningen van openbaar nut, hetzij via overeenkomst hetzij via baatbelasting.
 4. overige bijdragen. Van deze begroting maakt eveneens deel uit de wijze van toerekening van de totale kosten en opbrengsten aan de onroerende zaken in het exploitatiegebied, zoveel mogelijk naar de mate van het profijt dat de onroerende zaken hebben van het samenhangend geheel van voorzieningen van openbaar nut.
3. In het aangevulde bekostigingsbesluit kan worden bepaald dat de begroting als bedoeld in het tweede lid onder e later door de gemeenteraad wordt vastgesteld. De begroting kan door de ge-

meenteraad periodiek worden herzien. De begroting wordt bekend gemaakt op de wijze als bedoeld in artikel 139 Gemeentewet.

4. Voor de berekening van de in het tweede lid onder e bedoelde kosten wordt ervan uitgegaan dat het exploitatiegebied in zijn geheel door de gemeente in exploitatie zal worden gebracht.

Artikel 4 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 de gemeenteraad te bepalen grondslag, welke voorziet in de aanwezige verschillen in profijt.

Artikel 5 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 3 tweede lid onder e uitgewerkte wijze aan zijn onroerende zaak wordt toegerekend, vermeerderd met de kosten op de afstand van de gronden bestemd voor de aanleg en/of aanpassing van voorzieningen van openbaar nut vallende en de kosten van kadastrale uitmeting en verminderd met de inbrengwaarde van de bij de exploitant in eigendom zijnde en voor exploitatie bedoelde gronden en van de gronden welke zijn bestemd voor het treffen van voorzieningen van openbaar nut en door exploitant aan de gemeente worden afgestaan.
2. De waarde van de in het eerste lid bedoelde grond die door 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 één aan te wijzen door de gemeente, één door de exploitant en een derde door de beide reeds aangewezen deskundigen of indien zij het daarover niet eens kunnen worden door de terzake bevoegde kantonrechter.
3. Indien de exploitant zelf conform artikel 6 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 de exploitant uit te voeren werkzaamheden voor zover deze kosten corresponderen met de begroting van kosten zoals bedoeld in artikel 3 tweede lid onder e.

Artikel 6 Inhoud exploitatie-overeenkomst

1. Het verhaal van kosten verband houdend met het verlenen van medewerking aan het in exploitatie brengen van gronden vindt plaats met inachtneming van de voorgaande artikelen. Van de exploitatie-overeenkomst wordt een akte opgemaakt. Indien de exploitatie-overeenkomst mede een grondtransactie betreft, is dit een notariële akte.
2. Burgemeester en wethouders besluiten tot het aangaan van een exploitatie-overeenkomst op initiatief van de gemeente slechts nadat een aangevuld bekostigingsbesluit is vastgesteld.
3. De exploitatie-overeenkomst bevat in ieder geval bepalingen over:
 - a. de aard, omvang en kwaliteit van de door de gemeente of exploitant aan te leggen voorzieningen van openbaar nut;
 - b. het tijdvak waarbinnen deze voorzieningen worden uitgevoerd;
 - c. de ten laste van de exploitant komende bijdrage als bedoeld in artikel 5 eerste lid;
 - d. in voorkomende gevallen de afstand van gronden aan de gemeente, voor zover die gronden zijn bestemd voor de aanleg of aanpassing van voorzieningen van openbaar nut en in deze gevallen het verrichten van onderzoek naar bodemverontreiniging op kosten van exploitant;
 - e. in gevallen waarbij burgemeester en wethouders besluiten 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 en de waarborging van een tijdige en kwalitatief goede uitvoering;
 - f. een betalingsregeling;
 - g. in voorkomende gevallen een taakverdeling;
 - h. in voorkomende gevallen een regeling voor gewijzigde omstandigheden, wanprestatie, aansprakelijkheid en faillissement.

Hoofdstuk 3 IN EXPLOITATIE BRENGEN OP VERZOEK VAN EXPLOITANT

Artikel 7 Indiening aanvraag voor medewerking

1. Een belanghebbende kan bij burgemeester en wethouders een aanvraag indienen voor medewerking aan het in exploitatie brengen van gronden.
2. Burgemeester en wethouders verlenen slechts medewerking aan het op aanvraag van exploitant in exploitatie brengen van gronden krachtens een exploitatie-overeenkomst als bedoeld in artikel 6, met dien verstande dat artikel 6 tweede lid 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 genoemde krachten eigendom, bezit of beperkt recht van de in exploitatie te brengen onroerende zaken is of kan worden; c. gegevens omtrent de door de belanghebbende te treffen (bouw)werkzaamheden.
4. Ingeval door burgemeester en wethouders een aanvraag voor een bouwvergunning, eventueel in combinatie met een aanvraag voor vrijstelling wordt ontvangen, waarbij in geval van verlening van de vrijstelling en/of bouwvergunning van gemeentewege voorzieningen van openbaar nut moeten worden getroffen, wordt hiervan zo spoedig mogelijk doch in ieder geval voor de beslissing op de aanvraag mededeling gedaan aan de aanvrager. Daarbij zal een zo nauwkeurig mogelijke raming van de voor rekening van de exploitant komende kosten, verband houdende met het in exploitatie brengen van gronden, worden verstrekt. Tevens zal daarbij aan de aanvrager de gelegenheid worden gegeven tot het indienen van een aanvraag voor medewerking.
5. Burgemeester en wethouders reageren op de aanvraag om medewerking hetzij met een weigering hetzij met de aanbieding van een concept-overeenkomst binnen zes maanden na de dag waarop het verzoek is ontvangen.

Artikel 8 Aanhouding verzoek

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 9 genoemde belemmeringen binnen afzienbare tijd zullen kunnen worden weggenomen, tot vier weken nadat deze belemmeringen zijn weggenomen.

Hoofdstuk 4 Overige bepalingen

Artikel 9 Weigeringsgronden voor een exploitatie-overeenkomst

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 of de Woningwet;
- 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;
- 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. 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;

Artikel 10 Relatie baatbelasting

In een gebied waarvoor een aangevuld bekostigingsbesluit is genomen, zal, indien de exploitant een exploitatie-overeenkomst 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 desbetreffende onroerende zaak zal plaatsvinden.

Artikel 11 Uitzonderingsbepalingen

1. De artikelen 2, eerste lid, 3, 5 en 6 van deze verordening zijn niet van toepassing voor voorzieningen van openbaar nut van ondergeschikt belang, zoals een uitweg op de openbare weg of een aansluiting op het openbare riool. In dergelijke gevallen besluiten burgemeester en wethouders onder welke voorwaarden deze voorzieningen van openbaar nut door of met medewerking van de gemeente zullen worden aangelegd.

2. Het bepaalde in artikel 2, onder 1, voor zover geen betrekking hebbend op de ondergrond van voorzieningen van openbaar nut en artikel 5 eerste en tweede lid van deze verordening, 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 12 Overgangsbepalingen

Ten aanzien van exploitatiegebieden waarvoor geldt dat vóór het moment van inwerkingtreding van deze verordening een bekostigingsbesluit is genomen of de voorzieningen van openbaar nut reeds in uitvoering zijn, vinden de bepalingen van deze verordening voor dat exploitatiegebied voor zover nodig op een aan die situatie aangepaste wijze, toepassing. In ieder geval stelt de gemeenteraad in die gevallen een begroting van kosten en opbrengsten als bedoeld in artikel 3 tweede lid onder e, vast en wordt deze begroting bekend gemaakt op de wijze als bedoeld in artikel 139 Gemeentewet.

Artikel 13 Inwerkingtreding

1. Deze verordening treedt in werking met ingang van de achtste dag na die van bekendmaking op de wijze als bedoeld in artikel 139 Gemeentewet.
2. Op hetzelfde tijdstip vervalt de "Exploitatieverordening bouwgronden 1982", zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 27 januari 1982.

Artikel 14 Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als " Exploitatieverordening gemeente Kerkrade 2001"

Aldus besloten door de raad van de gemeente Kerkrade in zijn openbare vergadering van 21 februari 2001.

De voorzitter, De secretaris,

J.J.M. Som Mr. C.M. Kuikman

Nota-toelichting Toelichting op de exploitatieverordening

Artikelsgewijs

Artikel 1 Begripsbepalingen

Artikel 42 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) 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 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 een stuk grond sluit ook aan op de voor baatbelasting gehanteerde definitie. Dit betekent dat alle eigenaren en genothebende van gebate onroerende zaken in een door voorzieningen gebaat gebied, ook de eigenaren van reeds bebouwde percelen, in aanmerking komen voor een exploitatie-overeenkomst. In ieder geval dient hiermee in de omslag van kosten rekening te worden gehouden. 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 bestaan 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. Als exploitatiegebied wordt het totale gebied aangemerkt. Dit gebied omvat niet alleen de voor nieuwbouw in aanmerking komende gronden 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 opstallen 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 de planschadevergoedingen. Achterliggend idee van de inbrengwaardemethodiek is de toepassing van de fictie van gemeentelijke grondexploitatie op de situatie van particuliere grondexploitatie. In een gemeentelijke grondexploitatie ligt het voor de hand 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.

Artikel 3 Vaststelling aangevuld bekostigingsbesluit

Sinds juni 1991 is een bekostigingsbesluit een minimale voorwaarde voor het kunnen heffen van een baatbelasting. Het aangevuld bekostigingsbesluit bevat de krachtens de Gemeentewet verplichte elementen van een bekostigingsbesluit (een aanduiding van het gebate gebied en de mate waarin de aan de voorzieningen verbonden lasten zullen worden verhaald), maar daarnaast ook een aanduiding van de voorzieningen van openbaar nut en een begroting van kosten en opbrengsten. Een bekostigingsbesluit is een besluit dat exclusief fiscaalrechtelijke rechtsgevolgen heeft en beoogt. Een aangevuld bekostigingsbesluit echter is een rechtsfiguur die alleen bestaat in het kader van de exploitatieverordening. Een dergelijk besluit heeft dezelfde fiscaalrechtelijke status als een bekostigingsbesluit van de gemeente. Een begroting van de opbrengsten is opgenomen om de exploitant inzicht te verschaffen in de op alle (dus ook gemeentelijke) gronden te verhalen kosten en in de mate waarin (denk ook aan tekortlocaties) 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 gemeenteraad 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. Deze bevoegdheid berust overigens per definitie bij de raad aangezien de begroting deel uitmaakt van het aangevuld bekostigingsbesluit (dat op grond van artikel 156, tweede lid onder g Gemeentewet per definitie door de gemeenteraad moet worden genomen). Uiteraard moet er op het moment dat een eerste exploitatie-overeenkomst wordt afgesloten wel een begroting zijn; die begroting vormt immers de grondslag voor de berekening van de exploitatiebijdrage(n). 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 tijd) verschillende begrotingen, afhankelijk van het moment waarop de exploitatieovereenkomst wordt aangegaan. Overigens kan in het kader van kostenverhaal via baatbelasting het totaalbedrag aan te verhalen kosten géén verandering ondergaan. 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 worden verhaald. Anders is het als er voor gekozen wordt in het aangevuld bekostigingsbesluit reeds een bedrag te vermelden. Dat bedrag is dan 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 4 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, gediifferentieerd naar objectief (dat wil zeggen: aan de grond, niet aan de eigenaar of de exploitant) bepaalbare 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.

Artikel 5 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 of onbebouwde) grond (er kunnen ook verdeelstaven 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 de exploitant ingebrachte grond, zowel die ten behoeve van de 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 individuele exploitatiebijdrage (die daalt als de inbrengwaarde stijgt). Om die reden is in het tweede lid een regeling opgenomen voor de vaststelling van de inbrengwaarde van de gronden van de exploitant. Het derde lid van dit artikel regelt de berekening van de exploitatiebijdrage in het geval dat de exploitant tot (gehele of gedeeltelijke) realisatie van de voorzieningen van openbaar nut overgaat. Kort gezegd wordt op de bijdrage dan nog extra in mindering gebracht het in eerste instantie in de begroting opgenomen bedrag voor de voorzieningen van openbaar nut, voorzover die voorziening voor rekening en risico van de exploitant komen. De methodiek van de inbrengwaarde biedt weliswaar een goede maatstaf voor de berekening van exploitatiebijdrage naar analogie van de gemeentelijke grondexploitatie, maar kan wel bewerkelijk zijn. Om die reden is in artikel 11 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 6 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 de exploitatie op initiatief van de gemeente betreft. Op grond van de verordening 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) een taakverdeling, uitvoeringstermijn(en) en een regeling voor gewijzigde omstandigheden, wanprestatie, aansprakelijkheid en faillissement. 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 de woningbouwkavels of kavels voor bedrijfsvestiging zijn voorzien. De exploitatieverordening is geen extra verwervingsinstrument.

Wat betreft de bevoegdheid exploitatieovereenkomsten te sluiten is om praktische redenen gekozen voor toedeling hiervan aan burgemeester en wethouders. Desgewenst kunnen uiteraard de bevoegdheden die in dit artikel worden genoemd ook door de raad die de verordening immers moet vaststellen aan zich gehouden worden.

Artikel 7 Indiening verzoek om 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 middels een bij burgemeester en wethouders ingediende aanvraag. 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 laatste geval niet vereist is. Een begroting is in alle gevallen vereist, want deze vormt de basis voor berekening van de exploitatiebijdragen.

Artikel 8 Aanhouding verzoek

De gemeente bindt zichzelf 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 9 Weigeringsgronden voor een overeenkomst

De weigeringsgronden spreken voor zich. Zij 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 10 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 daarmee 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 gecalculerde kosten (op "voorcalculatorische" basis). De exploitatieovereenkomst wordt weliswaar vrijwillig aangegaan, maar de weigering een exploitatieovereenkomst betekent niet dat de aan de exploitant gepresenteerde rekening dan niet moet worden voldaan; de exploitatiebijdrage wordt niet "vergeten".

Artikel 11 Uitzonderingsbepalingen

De centrale regeling in de voorliggende 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 werkende uitmakende, voorzieningen van (semi-) openbaar nut zoals het aanbrengen van een uitrit van de openbare weg of het realiseren van een huisaansluiting tussen erfgrans 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 eenvoudige 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 een exploitatieovereenkomsten 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. 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 11 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 een buitengebied. Het bepaalde in artikel 11 tweede lid onder b is gericht op individuele gronden gelegen in een exploitatiegebied dat grotendeels nog niet bebouwd is. 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. 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 12 Overgangsbepalingen

Dit artikel spreekt voor zich.

Artikel 13 Slotbepalingen

In de Gemeentewet is een algemene regeling voor bekendmaking voor besluiten, inhoudende algemene 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 een 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 acht dagen na bekendmaking in werking treedt.