

## Exploitatieverordening gemeente Utrecht 1997

Exploitatieverordening gemeente Utrecht 1997,  
waarin opgenomen de eerste wijziging (raadsbesluiten van 2 oktober 1997 en 26 juni 2008)  
De raad van de gemeente Utrecht, gelet op het voorstel van b. en w. d.d. 22 september 1997  
Besluit  
vast te stellen de volgende:  
EXPLOITATIEVERORDENING  
gemeente Utrecht 1997.

### Afdeling I: Algemene bepalingen

Afdeling I: Algemene bepalingen

Artikel 1. Begripsbepalingen

Deze verordening verstaat onder:

medewerking verlenen 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;

exploitatiegebied: een als zodanig aangewezen gebied, waarbinnen de onroerende zaken zijn gelegen die gebaat worden door de voorzieningen van openbaar nut die door of met medewerking van de gemeente worden getroffen;

exploitant: de eigenaar of rechthebbende van een in het exploitatiegebied gelegen onroerende zaak welke als gevolg van het door of met medewerking van de gemeente treffen van voorzieningen van openbaar nut wordt gebaat en

kostenbegroting: begroting van kosten en opbrengsten op basis waarvan de door een exploitant verschuldigde exploitatiebijdrage wordt vastgesteld.

De gemeenteraad kan gebieden aanwijzen die als exploitatiegebied zullen gelden.

Artikel 2 Voorzieningen van openbaar nut

Tot het treffen van voorzieningen van openbaar nut waardoor onroerende zaken worden gebaat, worden gerekend:

de aanleg binnen een exploitatiegebied van de hieronder vermelde werken en werkzaamheden:

het dempen van sloten en het verrichten van grondwerken met inbegrip van het egaliseren, ophogen en afgraven;

riolering met inbegrip van bijbehorende werken;

wegen, parkeergelegenheden, pleinen, trottoirs, voet en rijwielpaden, waterpartijen, watergangen, bruggen, tunnels en andere rechtstreeks met de aanleg van deze voorzieningen van openbaar nut en kunstwerken verband houdende werken;

plantsoenen en andere groenvoorzieningen, waaronder begrepen de aanleg en inrichting van openbare speelplaatsen en speelweiden alsmede de sierende elementen die rechtstreeks voortvloeien uit een juiste uitvoering van een verzorgd bestemmingsplan;

openbare verlichting en brandkranen met de nodige aansluitingen;

het verrichten van bodemonderzoek en sanering, voorzover het de ondergrond van voorzieningen van openbaar nut betreft en voorzover de daarmee verband houdende kosten niet op andere wijze kunnen worden verhaald;

het treffen van milieutechnisch noodzakelijke maatregelen en voorzieningen van openbaar nut ter uitvoering van een bestemmingsplan;

alle overige werkzaamheden die noodzakelijk zijn voor een doeltreffende aanleg van voorzieningen van openbaar nut.

De aanleg van de onder 1. vermelde werken en werkzaamheden buiten het exploitatiegebied, voorzover de binnen het exploitatiegebied liggende onroerende zaken hierdoor direct dan wel indirect worden gebaat.

### Afdeling II: Exploitatie op initiatief van de gemeente

Artikel 3 Uitvoering van voorzieningen van openbaar nut

De in artikel 2 genoemde voorzieningen van openbaar nut worden uitsluitend door de gemeente aangelegd, tenzij deze behoren tot de taken van een ander publiekrechtelijk lichaam.

In afwijking van het bepaalde in het eerste lid kunnen burgemeester en wethouders besluiten de gehele of gedeeltelijke uitvoering van de door de gemeente aan te leggen voorzieningen van openbaar nut aan de exploitant over te laten, indien vaststaat dat een goede uitvoering is gewaarborgd.

In het geval zoals bedoeld in het tweede lid, is het bepaalde in de artikelen 4 tot en met 8 van overeenkomstige toepassing.

Artikel 4 Vaststelling kostenverhaalbesluit

Voordat met het treffen van de in artikel 2 genoemde voorzieningen van openbaar nut wordt aangevraagd, wordt door de gemeenteraad een kostenverhaalbesluit vastgesteld, waarin wordt aangegeven op welke wijze en tot welke omvang de aan die voorzieningen verbonden kosten zullen worden verhaald. Het besluit wordt bekendgemaakt overeenkomstig artikel 139 van de Gemeentewet.

Het in het eerste lid genoemde besluit bevat in ieder geval de volgende onderdelen:

aanduiding van het exploitatiegebied en aanwijzing van de daarin gelegen en gebate onroerende zaken; omschrijving van de van gemeentewege uit te voeren voorzieningen van openbaar nut; een kostenbegroting verband houdende met de uitvoering van de onder b. genoemde voorzieningen van openbaar nut, zoals bedoeld in artikel 5. In afwijking van het bepaalde in de vorige volzin kan in het besluit, zoals bedoeld in het eerste lid, worden bepaald dat de kostenbegroting op een later tijdstip wordt vastgesteld. Het besluit tot vaststelling van de kostenbegroting wordt bekendgemaakt overeenkomstig artikel 139 van de Gemeentewet.

In het kostenverhaalbesluit wordt aangegeven dat, voor wat betreft de door de gemeente in eigendom verkregen in het exploitatiegebied liggende onroerende zaken, het verhaal van kosten zoveel mogelijk plaatsvindt via gronduitgifte.

In het kostenverhaalbesluit wordt aangegeven dat, voor wat betreft de niet door de gemeente in eigendom verkregen en in het exploitatiegebied liggende gebate onroerende zaken, het verhaal van kosten in beginsel plaatsvindt op basis van een overeenkomst zoals bedoeld in artikel 7 van deze verordening. Tevens wordt bepaald dat, ingeval op enigerlei wijze niet kan worden gekomen tot het aangaan van een overeenkomst zoals bedoeld in artikel 7 van deze verordening, het kostenverhaal in daarvoor in aanmerking komende gevallen kan plaatsvinden door middel van de vaststelling van een baatbelasting.

Artikel 5. De kostenbegroting

De kostenbegroting bevat in elk geval de volgende gegevens:

Een raming van de met het verlenen van medewerking aan het in exploitatie brengen van gronden verband houdende kosten, te weten:

de inbrengwaarde van de binnen het exploitatiegebied gelegen gronden, zijnde de waarde van de grond vermeerderd met de waarde van de opstallen, die voor de verwezenlijking van de bestemming niet gehandhaafd kunnen worden en met de kosten van vrijmaken van opstallen met inbegrip van de zich in de grond bevindende resten, zoals funderingen, leidingen en kabels persoonlijke rechten en lasten, eigendom, bezit of beperkt recht, zakelijke lasten alsmede de kosten van schadevergoedingen; de kosten van planontwikkeling, voorbereiding en beheer en toezicht. Onder deze kosten wordt tenminste verstaan: de kosten verband houdende met het opstellen van structuur en bestemmingsplannen, het opstellen van planmatige uitwerkingen of wijzigingen, het vervaardigen van besluiten tot het verlenen van vrijstelling van een bestemmingsplan alsmede van overige planologische maatregelen voor zoveel deze nodig zijn voor het in exploitatie brengen van gronden binnen het exploitatie gebied;

de kosten van de in artikel 2 genoemde voorzieningen van openbaar nut, voorzover deze verband houden met het verlenen van medewerking aan het in exploitatie brengen van gronden binnen het exploitatiegebied, alsmede de daarmee verband houdende kosten van onderzoeken, voorbereiding en toezicht;

de kosten van het gemeentelijk apparaat, voorzover dit rechtstreeks aan het in exploitatie brengen van gronden kan worden toegerekend;

de rente van geïnvesteerde kapitalen en overige lasten verminderd met renteopbrengsten;

overige kosten die in beginsel ten laste van de grondexploitatie behoren te worden gebracht.

Een raming van de met het verlenen van medewerking aan het in exploitatie brengen van gronden verband houdende opbrengsten, bestaande uit:

doelsubsidies;

verkoop van gronden;

bijdragen in de kosten van aanleg van voorzieningen van openbaar nut, hetzij via overeenkomst hetzij via baatbelasting;

overige bijdragen.

De wijze van toerekening van de totale onder sub 1. en 2. van dit artikellid bedoelde kosten en opbrengsten aan de onroerende zaken in het exploitatiegebied naar de mate van de baat, die de onroerende zaken hebben van het samenhangend geheel van voorzieningen van openbaar nut, zoals bedoeld in artikel 2 van deze verordening. De mate van baat wordt aangeduid met inachtneming van hetgeen hieromtrent in artikel 6 is bepaald.

Voor de opstelling van de kostenbegroting wordt ervan uitgegaan, dat het exploitatiegebied in zijn geheel door de gemeente in exploitatie zal worden gebracht.

Periodiek wordt nagegaan of optredende loon en/of prijswijzigingen dan wel andere optredende wijzigingen met betrekking tot het in exploitatie brengen van gronden binnen het exploitatiegebied aanleiding geven om de kostenbegroting te herzien. Het besluit tot herziening van de kostenbegroting wordt bekendgemaakt gemaakt overeenkomstig artikel 139 van de Gemeentewet.

Het bepaalde in het eerste lid onder 1. sub a. is niet van toepassing ten aanzien van de binnen een exploitatiegebied gelegen gronden die als gevolg van de voorzieningen van openbaar nut niet geschikt worden voor bebouwing.

Naast het bepaalde in het vierde lid wordt de raming van de in het eerste lid onder 1 sub a. bedoelde inbrengwaarde van de gronden beperkt tot de gronden welke zijn bestemd voor het treffen van voor-

zeningen van openbaar nut, ingeval sprake is van een exploitatiegebied waarvoor geldt dat de voorzieningen van openbaar nut niet in hoofdzaak gericht zijn op het geschikt maken voor bebouwing van onroerende zaken.

#### Artikel 6 Grondslag voor toerekening baat

Voor de toerekening van de baat wordt als rekeneenheid gebruikt het gemiddelde bedrag van de ten nutte van het exploitatiegebied gemaakte of te maken kosten per m<sup>2</sup> grondoppervlakte.

Onder de grondoppervlakte, zoals bedoeld in het eerste lid, 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 de baat van de van gemeentewege getroffen voorzieningen van openbaar nut tot uitdrukking komt.

Ingeval de toerekening op basis van m<sup>2</sup> grondoppervlakte onvoldoende uitdrukking geeft aan de in het exploitatiegebied opgenomen verschillen in toerekening van baat, geschiedt de toerekening op basis van een nader door de burgemeester en wethouders te bepalen grondslag die voorziet in de aanwezige verschillen in baat.

#### Artikel 7 Inhoud exploitatieovereenkomst

Het verhaal van kosten van het treffen van voorzieningen van openbaar nut vindt, voor wat betreft de in het exploitatiegebied liggende onroerende zaken die niet in eigendom zijn van de gemeente, indien dienaangaande tot overeenstemming kan worden gekomen met de exploitant, plaats op basis van een exploitatieovereenkomst. Van de exploitatieovereenkomst wordt een akte opgemaakt. Indien het afstand doen van gronden, zoals bedoeld in het derde lid onder d., onderdeel uitmaakt van de overeenkomst, wordt hiervan een notariële akte opgemaakt.

De gemeenteraad besluit tot het aangaan van een exploitatieovereenkomst na vaststelling van een kostenbegroting zoals bedoeld in artikel 5.

De overeenkomst, zoals bedoeld in het eerste lid, bevat in ieder geval bepalingen omtrent:

de aard en omvang van de door de gemeente te treffen voorzieningen van openbaar nut; het tijdvak waarbinnen de onder a. genoemde voorzieningen zullen worden uitgevoerd; de ten laste van de exploitant komende bijdrage, vastgesteld volgens de artikelen 5 en 6; in voorkomende gevallen het afstand doen van gronden aan de gemeente, voorzover die gronden zijn bestemd voor de aanleg c.q. aanpassing van voorzieningen van openbaar nut.

In het geval toepassing is gegeven aan artikel 3, tweede lid, kan in de exploitatieovereenkomst, onverminderd het gestelde in het derde lid, worden bepaald dat:

ten behoeve van de door exploitant uit te voeren werken een aannemingsovereenkomst wordt gesloten, waarbij de gemeente als opdrachtgever en de exploitant als aannemer worden aangemerkt, en de directievoering en het toezicht op de door de exploitant uit te voeren werken geschieden door of vanwege de gemeente.

de aanneemsom in de onder a. genoemde overeenkomst wordt vastgesteld op een proforma-bedrag van EUR 5,00 zulks met inachtneming van hetgeen in artikel 8, derde lid is bepaald.

#### Artikel 8 Vaststelling exploitatiebijdrage

De in artikel 7 genoemde exploitant betaalt als bijdrage in de kosten van voorzieningen van openbaar nut het bedrag dat volgens de in de artikelen 5 en 6 opgenomen wijze aan zijn onroerende zaak wordt toegerekend, vermeerderd met de kosten op de afstand van de in artikel 7, derde lid sub d. bedoelde gronden vallende en de kosten van kadastrale uitmeting, verminderd met de inbrengwaarde zoals bedoeld in artikel 5, eerste lid sub 1. onder a. van de bij de exploitant in eigendom zijnde of door exploitant in eigendom te verkrijgen gebate gronden en van de gronden die zijn bestemd voor het treffen van voorzieningen van openbaar nut en door exploitant aan de gemeente worden afgestaan.

De waarde van de door de exploitant ingebracht grond, zoals bedoeld in het eerste lid, wordt door de gemeente in overeenstemming met de exploitant op basis van taxatie vastgesteld. Bij het ontbreken van overeenstemming wordt de waarde van de gronden vastgesteld door een commissie van drie deskundigen, van wie een aan te wijzen door de gemeente, een door de exploitant en een door de beide reeds aangewezen deskundigen.

Wordt over de aanwijzing van laatstgenoemde deskundige geen overeenstemming verkregen, dan maken de aangewezen deskundigen tezamen dit bekend aan de opdrachtgevers, waarna de meest gereede partij, onder bekendmaking aan de wederpartij, de kantonrechter in het kanton waartoe de gemeente behoort, kan verzoeken deze deskundige te benoemen.

In afwijking van het bepaalde in het eerste en tweede lid van dit artikel wordt in het geval toepassing wordt gegeven aan artikel 3, tweede lid, de ten laste van de exploitant komende bijdrage als volgt bepaald:

de bijdrage, zoals deze op grond van de in de artikelen 5 en 6 opgenomen wijze aan zijn onroerende zaak wordt toegerekend, wordt vermeerderd met de kosten op de afstand van de in artikel 7, derde lid sub d. bedoelde gronden vallende en de kosten van kadastrale uitmeting;

de onder a. genoemde bijdrage wordt verminderd met:

de inbrengwaarde van alle tot de onroerende zaak van exploitant behorende gronden. Het bepaalde in het tweede lid van dit artikel is van overeenkomstige toepassing;

het in de kostenbegroting opgenomen bedrag aan kosten zoals bedoeld in artikel 5, eerste lid sub 1. onder b. tot en met f., voorzover de uitvoering van de daarmee verband houdende werken en werkzaamheden voor risico en rekening komt van de exploitant.

Indien het bepaalde in artikel 5, vierde en/of vijfde lid toepassing heeft verkregen, wordt de ten laste van de exploitant komende bijdrage bepaald op de voet van het eerste en derde lid van dit artikel, met dien verstande dat de in het eerste lid en derde lid onder b. sub 1. bedoelde vermindering beperkt is tot de inbrengwaarde van de gronden die zijn bestemd voor het treffen van voorzieningen van openbaar nut en door exploitant aan de gemeente worden afgestaan.

### **Afdeling III: Exploitatie op verzoek van exploitant**

#### **Artikel 9 De aanvraag**

Een belanghebbende kan de gemeenteraad verzoeken tot het verlenen van medewerking met betrekking tot het in exploitatie brengen van gronden.

Bij de aanvraag dient in ieder geval te worden gevoegd:

een nauwkeurige omschrijving van de in exploitatie te brengen onroerende zaken;

gegevens waaruit blijkt dat de belanghebbende de eigendom van de in exploitatie te brengen onroerende zaken heeft verkregen of kan verkrijgen;

gegevens omtrent de door belanghebbende te treffen (bouw)werkzaamheden.

Ingeval door burgemeester en wethouders een aanvraag voor een bouwvergunning, zoals bedoeld in de Woningwet, eventueel in combinatie met een verzoek om vrijstelling wordt ontvangen, waarbij in geval van verlening van de vrijstelling en/of bouwvergunning van gemeentewege voorzieningen van openbaar nut zoals bedoeld in artikel 2 van deze verordening moeten worden getroffen, wordt dit vóór de beslissing op de aanvraag bekendgemaakt aan de aanvrager. Daarbij wordt een zo nauwkeurig mogelijke raming van de kosten van de in artikel 2 genoemde voorzieningen van openbaar nut verstrekt. Tevens wordt de aanvrager in de gelegenheid gesteld een aanvraag in te dienen bij de gemeenteraad voor medewerking met betrekking tot het in exploitatie brengen van gronden.

De gemeenteraad beslist binnen zes maanden na ontvangst van de aanvraag.

#### **Artikel 10 Beslissing op de aanvraag**

De gemeenteraad verleent slechts medewerking aan het op verzoek van exploitant in exploitatie brengen van gronden krachtens een overeenkomst zoals bedoeld in artikel 7.

De medewerking behoeft niet te worden verleend, indien:

de in exploitatie te brengen grond niet is gelegen in een gebied waarvoor een bestemmingsplan geldt;

de door exploitant aangegeven (bouw)werkzaamheden zouden leiden tot strijd met de Woningwet;

het treffen van de voorzieningen van openbaar nut, hoewel overeenkomstig een bestemmingsplan, anderszins zou leiden tot strijd met belangen van een doeltreffende uitbreiding van bebouwing en/of herinrichting;

het in exploitatie brengen van grond anderszins tot grote kosten of bezwaren zou leiden, met name ten aanzien van het doeltreffend voorzien in watervoorziening, openbare verlichting, riolering etc.

De beslissing omtrent een aanvraag kan worden aangehouden:

ingeval de procedure tot goedkeuring van een van toepassing zijnd bestemmingsplan of herziening daarvan nog niet is afgerond, tot vier weken na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan of herziening daarvan;

ingeval voorzienbaar is dat de in het tweede lid genoemde belemmeringen binnen afzienbare tijd zullen kunnen worden weggenomen, tot vier weken nadat deze belemmeringen zijn weggenomen.

Indien een aanvraag is ingekomen met betrekking tot een onroerende zaak, voor welke werken in het daarbij behorende exploitatiegebied reeds een kostenverhaalbesluit, zoals bedoeld in artikel 4, is genomen, maken burgemeester en wethouders dit aan de exploitant bekend. Naast de hiervoor genoemde bekendmaking wordt aan exploitant tevens een ontwerpovereenkomst, zoals bedoeld in artikel 7, aangeboden.

### **Afdeling IV: Relatie gronduitgifte en andere kostenverhaalinstrumenten**

#### **Artikel 11 Relatie baatbelasting**

In een gebied waarvoor een kostenverhaalbesluit, zoals bedoeld in artikel 4, is genomen, zal, indien exploitant een overeenkomst zoals bedoeld in artikel 7 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.

Indien een exploitant, in een gebied waarvoor een kostenverhaalbesluit zoals bedoeld in artikel 4 is genomen, niet bereid is tot het aangaan van de in artikel 7 genoemde overeenkomst, maken burgemeester en wethouders aan exploitant bekend dat het kostenverhaal kan plaatsvinden door middel van een baatbelasting, zulks overeenkomstig de bepalingen als opgenomen in het kostenverhaalbesluit.

#### **Artikel 12 Relatie andere overeenkomsten**

Indien van gemeentewege een overeenkomst wordt aangegaan die naast het kostenverhaal van voorzieningen van openbaar nut ten behoeve van het in exploitatie brengen van gronden nog andere elementen bevat, dan vindt de vaststelling van de via een dergelijke overeenkomst totstandgekomen ex-

exploitatiebijdrage in de kosten van voorzieningen van openbaar nut plaats op basis van het gestelde in deze verordening.

#### Artikel 13. Relatie gemeentelijke bouwgrondexploitatie

De bepalingen van deze verordening vinden, voorzover mogelijk, overeenkomstige toepassing bij de kostprijsberekening van de door de gemeente in exploitatie te brengen gronden.

### **Afdeling V: Overgangs- en slotbepalingen**

#### Artikel 14.1 Uitvoering verordening

De gemeenteraad kan de uitoefening van zijn bevoegdheden, met uitzondering van de vaststelling van het in artikel 4 genoemd kostenverhaalbesluit, onder nader te stellen regels overdragen aan het college van burgemeester en wethouders.

#### Artikel 14.2

Deze verordening is niet van toepassing op ontwikkelingen waarop de Wet ruimtelijke ordening van toepassing is met ingang van de ingangsdatum van die wet.

#### Artikel 15 Overgangsbepalingen

Ten aanzien van een exploitatiegebied waarvoor geldt dat voor de datum van inwerkingtreding van deze verordening met het treffen van voorzieningen van openbaar nut is aangevangen, deze voorzieningen niet geheel zijn voltooid en waarvoor geen kostenverhaalbesluit of afzonderlijke kostenbegroting is vastgesteld, vinden de bepalingen van deze verordening voor dat exploitatiegebied, voorzover nodig, op een aan die situatie aangepaste wijze toepassing. In elk geval geldt daarbij dat, indien binnen dat exploitatiegebied wordt gekomen tot een exploitatieovereenkomst zoals bedoeld in artikel 7, de vaststelling van de daarin op te nemen financiële bijdrage geschiedt op basis van een door de gemeenteraad vast te stellen kostenbegroting zoals bedoeld in artikel 5. Het besluit tot vaststelling van de kostenbegroting wordt bekendgemaakt overeenkomstig artikel 139 van de Gemeentewet.

Ten aanzien van een exploitatiegebied waarvoor geldt dat voor de datum van inwerkingtreding van deze verordening een kostenverhaalbesluit of afzonderlijke kostenbegroting is vastgesteld, blijft de Exploitatieverordening gemeente Utrecht 1995 van toepassing tot twee jaren nadat de ten behoeve van dat exploitatiegebied getroffen en/of te treffen voorzieningen van openbaar nut geheel zijn voltooid. Ten aanzien van een voor de datum van inwerkingtreding van deze verordening ontvangen aanvraag tot het verlenen van medewerking aan het in exploitatie brengen van gronden, waarop voor de datum van inwerkingtreding van deze verordening niet is beslist, blijft de Exploitatieverordening gemeente Utrecht 1995 van toepassing tot op de aanvraag is beslist, met dien verstande dat, indien tot het treffen van voorzieningen van openbaar nut wordt besloten, laatstgenoemde verordening van toepassing blijft tot twee jaren nadat de te treffen voorzieningen van openbaar nut geheel zijn voltooid.

#### Artikel 16 Inwerkingtreding.

Deze verordening treedt in werking op de eerste dag van de maand volgende op die, waarin de bekendmaking ingevolge artikel 139 van de Gemeentewet heeft plaatsgevonden.

Op hetzelfde tijdstip vervalt de Exploitatieverordening gemeente Utrecht 1995, zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 29 juni 1995 (Gemeentebblad van Utrecht, nr. 22), met dien verstande dat zij van toepassing blijft voor de gevallen zoals bedoeld in artikel 15, tweede en derde lid.

#### Artikel 17 Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als Exploitatieverordening gemeente Utrecht 1997.

*Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad, gehouden op 2 oktober 1997*

*De secretaris, De burgemeester,*

*Drs A. Vermeulen Mr I.W. Opstelten*

Deze verordening is goedgekeurd bij besluit van gedeputeerde staten van de provincie Utrecht van 24 oktober 1997.

Publicatie is geschied op 19 november 1997.

De verordening is in werking getreden op 1 december 1997.

BIJLAGE A BEHOREND BIJ GEMEENTEBLAD VAN UTRECHT 2008, NR. 37

Toelichting op de Exploitatieverordening gemeente Utrecht 1997

#### ALGEMEEN

Steeds meer wordt de gemeente geconfronteerd met het niet volledig uit kunnen voeren van actieve grondpolitiek. Dit houdt in dat naast de door de gemeente te verwerven gronden, die vervolgens bouwrijp worden gemaakt en tenslotte worden uitgegeven, steeds meer particuliere initiatieven tot grondexploitatie ontstaan.

In dergelijke situaties, waarbij zowel gemeentelijke als particuliere grondexploitatie plaatsvindt, is de gemeente verantwoordelijk voor de aanleg van de benodigde infrastructurele werken, zoals wegen, straten, riolering etc.

Door middel van de actieve grondpolitiek worden deze kosten doorberekend aan de netto-uitgeefbare bouwterreinen. In geval van particuliere grondexploitatie is een dergelijke doorberekening niet mogelijk, simpelweg vanwege het feit dat de grond niet in eigendom is van de gemeente.

Toch is het uit een oogpunt van gelijkheid en rechtszekerheid rechtvaardig, dat ook particuliere grondexploitanten een (financiële) bijdrage leveren in de kosten van de eerdergenoemde voorzieningen. Deze bijdrage wordt dan bepaald op basis van de baat, dat deze (bouw)gronden hebben bij de aanleg van genoemde werken.

In artikel 42 Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) is bepaald, dat de gemeenteraad een verordening behoort vast te stellen, die de voorwaarden bevat, waaronder de gemeente medewerking verleent aan het in exploitatie brengen van gronden. Deze verordening wordt "Exploitatieverordening" genoemd. De verordening is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

Voorafgaande aan de realisatie van een bestemmingsplan moet duidelijkheid ontstaan omtrent de risico's die verbonden zijn aan het niet volledig kunnen verwerven van de betreffende gronden. Aan de hand van deze risico's zal door middel van een raadsbesluit moeten worden vastgesteld of en zo ja, op welke wijze kostenverhaal zal plaatsvinden. Op deze wijze ontstaat vooraf duidelijkheid voor alle betrokkenen. Deze werkwijze sluit aan bij de op 26 juli 1991 in werking getreden wijziging van de gemeentewet-oud, i.c. de wijziging van de bouwgrond- en baatbelasting (Stb. 394). In deze wet wordt het nemen van een bekostigingsbesluit voordat wordt aangevangen met de voorzieningen van openbaar nut, verplicht gesteld. Deze verplichting is eveneens van toepassing op de baat en bouwgrondbelasting, zoals opgenomen in de artikelen 221, respectievelijk 222 Gemeentewet, zoals deze gold tot 1 januari 1995. tenslotte is de vaststelling van een bekostigingsbesluit ook van toepassing op de baatbelasting (nieuwe stijl) die in de Gemeentewet is opgenomen ter vervanging van de voorheen geldende baat- en bouwgrondbelasting (zie artikel 222 Gemeentewet, zoals dat luidt per 1 januari 1995). Het opnemen van een kostenverhaalbesluit in de Exploitatieverordening verduidelijkt dan ook de samenhang tussen het kostenverhaal via exploitatieovereenkomst enerzijds en het verhaal op basis van een baatbelasting anderzijds.

Op basis van het onder a. genoemde uitgangspunt wordt de wijze van toerekening van baat via de methoden van exploitatieovereenkomst en baatbelasting zoveel mogelijk op elkaar afgestemd. Dit betekent dat de in de Exploitatieverordening opgenomen systematiek van baattoerekening is aangepast op en gerelateerd aan de fiscale verhaalsmethode.

Het onder a. genoemde uitgangspunt brengt met zich mee, dat de exploitatieovereenkomst zowel op initiatief van de gemeente als op basis van een verzoek van exploitant kan worden aangegaan. Gelet op de thans opgenomen werkwijze zal een aanvraag tot het sluiten van een exploitatieovereenkomst in de regel alleen nog voorkomen in situaties, waarbij incidentele voorzieningen moeten worden getroffen, vaak speciaal ten behoeve van exploitant. In de meeste overige gevallen zal immers steeds sprake zijn van een kostenverhaalbesluit.

De opsomming van de verschillende voorzieningen van openbaar nut is uitgebreid met die werken, die als gevolg van onder meer de milieuwetgeving vaak noodzakelijk zijn ten behoeve van de uitvoering van een bestemmingsplan.

Tenslotte wordt opgemerkt, dat de verordening is aangepast aan de gevolgen van de 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> tranche van de Algemene wet bestuursrecht per 1 januari 1994 en de inwerkingtreding van de Invoeringswet van de Wet materiële belastingbepalingen Gemeentewet (Stb. 1994, 420) per 1 januari 1995.

Hieronder volgt een artikelsgewijze toelichting.

#### **ARTIKEL 1 BEGRIJSBEPALINGEN**

De Exploitatieverordening is van toepassing, indien medewerking wordt verleend aan het in exploitatie brengen van gronden. Hieronder wordt vertaan het van gemeentewege treffen van voorzieningen van openbaar nut, waardoor een onroerende zaak wordt gebaat.

Met deze definitie wordt aangesloten bij de definitie van de baatbelasting. Dit betekent dat ook in gevallen waarbij voorzieningen worden getroffen waardoor een reeds bebouwde onroerende zaak wordt gebaat, het sluiten van een exploitatieovereenkomst mogelijk is.

In het tweede lid is bepaald dat de gemeenteraad gebieden kan aanwijzen, die als een exploitatiegebied zullen gelden. Hiermee wordt het bijvoorbeeld mogelijk onroerende zaken die in het kader van de stads- en dorpsvernieuwing binnen de bebouwde kom worden heringericht etc. in voorkomende gevallen onder de werken van deze verordening te laten vallen.

#### **ARTIKEL 2 VOORZIENINGEN VAN OPENBAAR NUT**

In de omschrijving van de voorzieningen van openbaar nut is, gelet op de vigerende jurisprudentie, de aanleg van rioolwaterzuiveringsinstallaties niet opgenomen. Dergelijke inrichtingen worden –vanwege het doel van deze werken- niet gerekend tot die werken, die nodig zijn voor het in **exploitatie** brengen van gronden.

Als voorzieningen van openbaar nut worden verder aangemerkt het uitvoeren van bodemonderzoek en –sanering, voorzover dit betrekking heeft op de ondergrond van voorzieningen van openbaar nut en voorzover de daarmee verband houdende kosten niet op een andere wijze kunnen worden verhaald. Hierbij moet met name worden gedacht aan het verhaal van kosten bodemsanering, zoals onder meer is bepaald in de Wet bodembescherming.

Ingeval kostenverhaal op derden echter niet (geheel) mogelijk is, is het redelijk om de ten laste van de gemeente blijvende nettokosten te verhalen via de gemeentelijke en particuliere grondexploitatie.

Dit geldt ook voor de maatregelen die op basis van de vigerende milieuwetgeving nodig zijn voor de realisatie van bestemmingsplannen. Gedacht moet worden aan het treffen van geluidwerende voorzieningen, maar ook aan het verwijderen van bedrijvigheid die stankoverlast of andersoortige hinder veroorzaakt.

Tenslotte is aangegeven, dat ook werken die als zogenaamde “bovenwijkse voorzieningen” worden beschouwd, kunnen worden aangemerkt als voorzieningen van openbaar nut, voorzover deze werken direct dan wel indirect baat opleveren voor de in het exploitatiegebied liggende onroerende zaken. De kosten van bovenwijkse voorzieningen worden in de regel via een fondsopslag in de kostprijs verwerkt. Het is daarbij van belang, dat een dergelijke omslag van kosten steeds op een juiste wijze beleidsmatig wordt onderbouwd. Dit kan, indien de gemeente beschikt over een structuurplan, reeds geschieden bij de vaststelling van het structuurplan. De beleidsmatige onderbouwing kan echter zonder bezwaren tevens plaatsvinden op basis van een beleidsnota, waarbij de toerekening van de kosten van bovenwijkse voorzieningen over de diverse toekomstige en eventuele bestaande bestemmingsplannen wordt onderbouwd.

## **Afdeling II: Exploitatie op initiatief van de gemeente**

### **ARTIKEL 3 UITVOERING VAN VOORZIENINGEN VAN OPENBAAR NUT**

Hoewel het sluiten van een exploitatieovereenkomst nimmer zal kunnen en mogen worden afgedwongen, wordt in dit artikel bepaald dat de eerdergenoemde voorzieningen van openbaar nut alleen door of met medewerking van de gemeente kunnen worden aangelegd. Het primaat met betrekking tot de aanleg van voorzieningen van openbaar nut ligt derhalve bij de gemeente.

In sommige gevallen zal een particuliere exploitant in staat en bereid zijn tot het zelfstandig treffen van dergelijke voorzieningen van openbaar nut op de gronden die in eigendom zijn van de exploitant.

Aangezien het daarbij steeds gaat om openbare voorzieningen, zal deze particuliere uitvoering allen dan mogelijk zijn, indien garanties aanwezig zijn omtrent met name de kwaliteit van de uitvoering. De door de gemeente te stellen kwaliteitseisen zullen overeen moeten komen met die eisen, die zij zichzelf steeds stelt bij de aanleg van dergelijke voorzieningen. Wel zijn garanties nodig in de vorm van tijdige uitvoering, kwaliteitseisen, garantieregeling in geval van wanprestatie, overdracht van voorzieningen van openbaar nut aan gemeente etc. Dergelijke aanvullende eisen zijn opgenomen in artikel 7, vierde lid van deze verordening. De uitvoering van openbare voorzieningen door de exploitant zal niet betekenen, dat geen financiële bijdrage aan de gemeente verschuldigd is. Ook indien wordt gekomen tot het zelf uitvoeren van bepaalde werken, is het redelijk dat alsnog een financiële bijdrage wordt verleend in de kosten van onder meer planvoorbereiding, ambtelijk apparaat, bovenwijkse voorzieningen, alsmede in de (extra) kosten van voorbereiding en toezicht. Ik het derde lid van dit artikel, alsmede in artikel 8, derde lid, is hiervoor een regeling opgenomen.

### **ARTIKEL 4 VASTSTELLING KOSTENVERHAALSBSLUIT**

Kostenverhaal bij bouwgrondexploitatie is in de meeste gevallen aan de orde bij de voorbereiding van een nieuw bestemmingsplan. In de meeste gevallen gaat de gemeente ervan uit alle gronden in een dergelijk plan te zullen verwerven. Deze gronden zullen vervolgens bouwrijp worden gemaakt en worden uitgegeven.

Steeds meer wordt, vaak pas lopende de realisatie van een bestemmingsplan, duidelijk dat niet alle gronden in eigendom kunnen worden verkregen.

Ter voorkoming van problemen met betrekking tot het kunnen uitvoeren van kostenverhaal (bijvoorbeeld voorzieningen zijn reeds twee jaar geleden getroffen), alsmede in belang van de rechtszekerheid, is de bepaling opgenomen, dat, voordat met de uitvoering van werken wordt begonnen, door de gemeenteraad wordt bepaald volgens welke strategie de te maken kosten worden verhaald.

Daarbij wordt aangegeven via aan kostenbegroting welke voorzieningen worden getroffen, alsmede wat de omvang zal zijn van het gebied, dat door deze voorzieningen zal worden gebaat. In sommige gevallen kan dit baatgebied afwijken van het gebied, zoals dat is bepaald via gangbare exploitatieopzet. Belangrijk bij het nemen van een kostenverhaalbesluit is de strategie die toegepast zal gaan worden bij het verhaal van de kosten. Uitgangspunt zal daarbij blijven, dat de gemeente de voorkeur uitspreekt voor het zelf aankopen en vervolgens uitgeven van deze gronden. Mocht dit niet lukken, dan zullen de particuliere exploitanten in eerste instantie een exploitatieovereenkomst voorgelegd krijgen, waarmee op basis van wilsovereenstemming tot kostenverhaal kan worden gekomen.

Mocht men hiertoe niet bereid zijn, dan zal in het besluit worden aangegeven dat aanvullend kostenverhaal via baatbelasting kan plaatsvinden. Onder baatbelasting wordt in deze verordening verstaan: de baatbelasting (nieuwe stijl), die ter vervanging van de tot 1 januari 1995 geldende baat- en bouwgrondbelasting in de Gemeentewet is opgenomen (zie artikel 222 Gemeentewet, zoals dat luidt na de inwerkingtreding van de Invoeringswet van de Wet materiële belastingbepalingen Gemeentewet (Stb. 1994, 420)). Hiermee zal dan tevens zijn voldaan aan de in artikel 222 Gemeentewet opgenomen verplichting tot het vaststellen van een bekostigingsbesluit.

Het kostenverhaalbesluit wordt bekendgemaakt overeenkomstig artikel 139 Gemeentewet.

Op grond van artikel 2, sub c. maakt de kostenbegroting onderdeel uit van het kostenverhaalbesluit. In de praktijk is het niet in alle gevallen mogelijk de begrotingscijfers ten tijde van de vaststelling van het kostenverhaalbesluit geheel gereed te hebben. Om deze reden is onder c. bepaald dat de kostenbegroting ook later kan worden vastgesteld. In dat geval dient de kostenbegroting nog afzonderlijk te worden bekendgemaakt overeenkomstig artikel 139 Gemeentewet.

## **ARTIKEL 5 DE KOSTENBEGROTING**

In de kostenbegroting zijn de kosten en de opbrengsten, verband houdende met het verlenen van medewerking aan het in exploitatie brengen van gronden, opgenomen. Benadrukt is dat er een directe relatie aanwezig dient te zijn tussen de verschillende kosten- en opbrengstelementen en het exploitatiegebied. Gezien de diversiteit van de werken en werkzaamheden is het niet mogelijk een limitatieve opsomming van de met de medewerking verband houdende kosten te geven. Dit zal van geval tot geval kunnen verschillen. De wijze van toerekening zal plaatsvinden op basis van de baat, die alle in het exploitatiegebied opgenomen onroerende zaken zullen hebben van de te treffen voorzieningen van openbaar nut. Dit geldt derhalve zowel voor de gronden, die bestemd zijn voor gemeentelijke gronduitgifte, als de gronden, die bestemd zijn voor particuliere exploitatie. De mate van baat kan daarbij onderling variëren als gevolg van verschillen in ligging, bestemming en objectieve gebruiksmogelijkheid van de betreffende onroerende zaak. Het uitgangspunt bij de opstelling van de kostenbegroting zal steeds zijn, dat het totale gebied door de gemeente in exploitatie zal worden gebracht. Hiermee wordt de afstemming bereikt met de uitgangspunten, die zijn neergelegd in de gemeentelijke exploitatieopzet. Belangrijk zal daarbij zijn of de laatstgenoemde exploitatieopzet voldoende rekening heeft gehouden met de verschillen in baat tussen de gebate onroerende zaken. Wij verwijzen hierbij naar het gestelde in artikel 13 van de verordening.

Opgemerkt wordt dat de in artikel 5 opgenomen eisen zowel gelden voor een kostenbegroting, behorende bij een kostenverhaalbesluit, als voor een begroting, welke naar aanleiding van een aanvraag om medewerking (gebaseerd op afdeling III van de Exploitatieverordening) wordt vastgesteld.

Uitgangspunt voor de opstelling van de kostenbegroting is dat de inbrengwaarde van alle gebate onroerende zaken en de gronden, bestemd voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, in de kostenbegroting wordt opgenomen. Deze inbrengwaarde kan daar mee ook betrekking hebben op onroerende zaken, die door de voorzieningen gebaat worden, maar niet als gevolg van die voorzieningen geschikt worden voor bebouwing. Hierbij kan bijvoorbeeld worden geacht aan bestaande te handhaven bebouwing binnen een exploitatiegebied.

op grond van het gestelde in het vierde lid wordt bereikt dat de inbrengwaarde van deze gronden niet in de kostenbegroting hoeft te worden opgenomen.

De aanduiding "geschikt worden voor bebouwing" is afkomstig van de tot 1 januari 1995 geldende bouwgrondbelasting en maakte onderdeel uit van de drie voor deze belastingen bestaande rechtsgronden (nl. het geschikt worden voor bebouwing, het beter geschikt worden voor bebouwing, alsmede het in een voordeliger positie komen te verkeren van onroerende zaken als gevolg van de te treffen voorzieningen).

Naast de toepassing in de grondexploitatie is de Exploitatieverordening eveneens van toepassing op het verhaal van kosten van baatopleverende voorzieningen, welke geen onderdeel uitmaken van de grondexploitatie. Hierbij kan het bijvoorbeeld gaan om de herinrichting van centrumgebieden of de aanleg van riolering in het buitengebied. In het vijfde lid is bepaald dat de inbrengwaarde van de gebate objecten niet in de kostenbegroting hoeft te worden opgenomen indien de te treffen voorzieningen in hoofdzaak niet gericht zijn op het geschikt maken voor bebouwing van onroerende zaken. Wel is het mogelijk de inbrengwaarde van de tot voorzieningen van openbaar nut bestemde gronden in de begroting op te nemen.

De toepassing van het vierde en vijfde lid kan met zich meebrengen dat de in de beide artikelleden beschreven situaties zich ook gelijktijdig kunnen voordoen. Dit zal het geval zijn indien sprake is van bijvoorbeeld de aanleg van een niet tot de grondexploitatie behorende voorzieningen voor onder meer bestaande bebouwing.

## **ARTIKEL 6 GRONDSLAG VOOR TOEREKENING BAAT**

Om de aansluiting te verkrijgen met de systematiek van vaststelling van de kostprijs bij gronduitgifte is gekozen voor de rekeneenheid van de vierkante meter grondoppervlakte van de gebate onroerende zaken (zowel bebouwd als onbebouwd). Met toepassing van liggings-, bestemmings- en gebruiksfactoren is het mogelijk in nagenoeg alle gevallen te komen tot een verantwoorde baatomslag ter bepaling van de omvang van de exploitatiebijdrage.

Ingeval de grondoppervlaktmethode in bepaalde gevallen niet tegemoet komt aan de aanwezige baatverschillen, biedt de verordening de mogelijkheid tot vaststelling van een afwijkende grondslag.

## **ARTIKEL 7 INHOUD EXPLOITATIEOVEREENKOMST**

In dit artikel wordt ervan uitgegaan, dat in navolging van het reeds genomen kostenverhaalbesluit, het sluiten van een exploitatieovereenkomst als eerste en centrale methode van kostenverhaal is aan te merken.

Wij willen benadrukken, dat het sluiten van een exploitatieovereenkomst –evenals iedere andere overeenkomst- is gebaseerd op wilsovereenstemming. Dit betekent dat een exploitant niet kan worden verplicht tot het sluiten van een exploitatieovereenkomst. De bevoegdheid tot het aangaan van een exploitatieovereenkomst ligt bij de gemeenteraad.

Hoewel de kostenbegroting later kan worden vastgesteld, dient in alle gevallen de in een overeenkomst opgenomen exploitatiebijdrage te worden vastgesteld op basis van de kostenbegroting. Om deze reden is in artikel 7, tweede lid bepaald dat de gemeenteraad pas kan besluiten tot het aangaan van een exploitatieovereenkomst, nadat de betreffende kostenbegroting is vastgesteld.



Gezien het bepaalde in artikel 10, eerste lid van de Exploitatieverordening geldt deze voorwaarde ook ingeval de overeenkomst tot stand komt op basis van een aanvraag.

Indien wordt overgegaan tot het sluiten van een exploitatieovereenkomst, bevat artikel 7 een aantal voorwaarden, waaraan deze overeenkomst moet voldoen. Naast de vaststelling van een financiële bijdrage is in voorkomende gevallen de bepaling opgenomen dat gronden, die bestemd zijn als ondergrond voor voorzieningen van openbaar nut, via deze overeenkomst worden afgestaan aan de gemeente. In de situatie dat er sprake is van een overdracht van gronden, is in het eerste lid de bepaling opgenomen, dat van de overeenkomst een notariële akte wordt opgemaakt.

In het vierdelid zijn aanvullende bepalingen opgenomen welke kunnen worden toegepast, indien de werken geheel of gedeeltelijk worden uitgevoerd door de particuliere exploitant.

#### **ARTIKEL 8 VASTSTELLING EXPLOITATIEBIJDRAGE**

Essentieel bij de vaststelling van de financiële bijdrage is het feit, dat overeenkomstig artikel 5, tweede lid, de kostentoerekening is opgesteld met het uitgangspunt dat het totale exploitatiegebied door de gemeente in zijn geheel in exploitatie zal worden gebracht.

Dit betekent dat in de kostenbegroting gerekend wordt met een gemiddelde rijs van de inbrengwaarde van alle gronden (ook die van de particuliere eigenaren). Op deze wijze komt een gemiddelde kostprijs tot stand, die daarna –waar nodig- zal worden gecorrigeerd voorverschillen in ligging etc.

Het zal duidelijk zijn, dat de particuliere exploitant op deze prijs de waarde van de hem toebehorende gronden (zowel ten behoeve van de exploitatie, als ten behoeve van de aanleg van voorzieningen van openbaar nut) in mindering zal mogen brengen. Omdat deze vermindering kan afwijken van de eerdergenoemde gemiddelde grondinbrengprijs, is een regeling nodig voor bindende vaststelling van deze inbrengwaarde. In het derde lid is bepaald op welke wijze de financiële bijdrage wordt vastgesteld, indien de exploitant overgaat tot het geheel of gedeeltelijk zelf uitvoeren van voorzieningen van openbaar nut. In een dergelijke situatie blijft de financiële bijdrage in de regel beperkt tot de kosten, die de gemeente maakt of zal maken in verband met planuitvoering, -voorbereiding en –toezicht, maar ook met betrekking tot voorzieningen die voor het totale plan gelden, dan wel een bovenwijks karakter hebben. De omslag van deze voor rekening van de gemeente blijvende kosten vindt plaats overeenkomstig de in de artikelen 5 en 6 beschreven methode, onder verrekening van de inbrengwaarde van alle tot de onroerende zaak van exploitant behorende gronden.

Daarnaast vindt een vermindering plaats van de daarin opgenomen kosten voor voorzieningen, voorzover deze voorzieningen door de exploitant worden gerealiseerd. Als gevolg van het bepaalde in artikel 5, vierde en vijfde lid, dient de wijze van berekening van de exploitatiebijdrage in die situaties dienovereenkomstig te worden aangepast.

Aan artikel 8 is een vierde lid toegevoegd, waarin is bepaald dat, indien de in artikel 5, vierde en/of vijfde lid beschreven situatie toepassing heeft verkregen, de wijze van berekening van de bijdrage wordt gehandhaafd, met dien verstande dat de correctie van de inbrengwaarde is beperkt tot de gronden, die bestemd zijn voor het treffen van voorzieningen en door de exploitant aan de gemeente in eigendom worden afgestaan.

#### **Afdeling III: Exploitatie op verzoek van exploitant**

##### **ARTIKEL 9 DE AANVRAAG**

Naast het door de gemeente zelf treffen van voorzieningen van openbaar nut kan het voorkomen dat een particuliere exploitant de gemeente verzoekt tot het treffen van voorzieningen. Vaak zullen dit dan incidentele op zichzelf staande voorzieningen zijn, die specifiek betrekking hebben op de onroerende zaak van één of enkele exploitanten.

Gedacht moet hierbij bijvoorbeeld worden aan de situaties, waarin een tuincentrum de gemeente verzoekt op basis van artikel 19 WRO mee te werken aan de uitbreiding van de winkelruimte door middel van een wijziging van een bestemmingsplan. In dergelijke gevallen kan het voorkomen, dat van gemeentewege wordt gewezen op de noodzaak van uitbreiding van parkeergelegenheid en bijvoorbeeld de aanleg van in- en uitvoegstrook vanaf de openbare weg. Dergelijke voorzieningen kunnen onder de werking van afdeling III van deze verordening worden gebracht.

In het derde lid van dit artikel is de bepaling opgenomen, dat indien een aanvraag om bouwvergunning (eventueel gecombineerd met een verzoek om vrijstelling ex artikel 19 WRO) wordt ingediend, waarbij in geval van verlenen van een vrijstelling c.q. bouwvergunning van gemeentewege voorzieningen van openbaar nut moeten worden uitgevoerd, dit, voordat over de bouwvergunning wordt beslist, aan de aanvrager bekend wordt gemaakt.

De aanvrager zal daarbij een raming ontvangen van de door de gemeente te maken kosten. Aan de hand van deze gegevens is aanvrager in staat voorafgaand aan de beslissing over de bouwaanvraag een financiële afweging te maken van de aan deze exploitatie verbonden kosten. De aanvrager wordt op dat moment in staat gesteld alsnog een aanvraag in te dienen tot het aangaan van een exploitatieovereenkomst.

##### **ARTIKEL 10 BESLISSING OP AANVRAAG**

Aangegeven is dat de medewerking tot het treffen van voorzieningen alleen kan worden verleend door middel van het sluiten van een overeenkomst op basis van artikel 7 van de verordening.

Daarnaast is een viertal facultatieve gronden opgenomen, waaronder de medewerking kan worden geweigerd. Tevens is een mogelijkheid tot aanhouding van de aanvraag opgenomen in gevallen,

waarin de procedure van de vaststelling/goedkeuring van een onderliggend bestemmingsplan nog niet is afgerond.

Tenslotte is de bepaling opgenomen, dat, ingeval een aanvraag is ontvangen voor een gebied waarvoor reeds een kostenverhaalbesluit is genomen door de gemeenteraad, laatstgenoemd besluit aan de exploitant bekend wordt gemaakt.

Deze bekendmaking zal mede inhouden dat de gemeenteraad reeds eerder heeft aangegeven, dat de onderhavige onroerende zaak wordt gebaat door het treffen van voorzieningen van openbaar nut en het om die reden gerechtvaardigd is dienaangaande kostenverhaal toe te passen. Derhalve zou ook zonder het insturen van een aanvraag de gemeente reeds op eigen initiatief zijn gekomen met een exploitatieovereenkomst.

Een en ander betekent, dat de reeds voorgenomen aanbieding van een ontwerpexploitatieovereenkomst direct kan plaatsvinden.

#### **Afdeling IV: Relatie gronduitgifte en andere kostenverhaalinstrumenten**

##### **ARTIKEL 11 RELATIE BAATBELASTING**

In het eerste lid wordt uit een oogpunt van rechtszekerheid aangegeven, dat in een te sluiten exploitatieovereenkomst de bepaling wordt opgenomen, dat met betrekking tot de uitvoering van die werken geen aanvullend fiscaal verhaal zal plaatsvinden. Een dergelijke bepaling is niet in strijd met de Grondwet (i.c. privilegeverbod bij belastingen), omdat de wijze van toerekening via exploitatieovereenkomst overeenstemt met de wijze van toerekening bij een eventueel toe te passen fiscaal verhaal.

Aan de ander kant is het uit een oogpunt van rechtszekerheid gewenst, dat, indien de exploitant niet bereid is tot het aangaan van een exploitatieovereenkomst, hem wordt medegedeeld, dat overeenkomstig het eerder genomen kostenverhaalbesluit door de gemeenteraad over kan worden gegaan tot het instellen van een baatbelasting.

##### **ARTIKEL 12 RELATIE ANDERE OVEREENKOMSTEN**

Steeds meer komt het voor, dat door de gemeente overeenkomsten worden gesloten met meerdere marktpartijen tot samenwerking in een bepaald project. Wij spreken dan van een publiek-private samenwerking (PPS).

Dergelijke overeenkomsten omvatten, naast elementen van kostenverhaal van voorzieningen van openbaar nut, vaak nog totaal andere elementen. Ter voorkoming van onnodig complexe contracten worden deze elementen vaak alle tezamen in één overeenkomst opgenomen.

In dit artikel is bepaald, dat het sluiten van dergelijke overeenkomsten geen bezwaar behoeft op te leveren, mits de vaststelling maar geschiedt op basis van het gesteld in deze verordening.

##### **ARTIKEL 13 RELATIE GEMEENTELIJKE BOUWVERORDENING**

Op basis van dit artikel wordt aangegeven dat de wijze van toerekening van de kosten van voorzieningen van openbaar nut, zoals opgenomen in deze verordening, zoveel mogelijk zal worden toegepast bij de kostprijsberekening bij gemeentelijke gronduitgifte. In beginsel is de methodiek van "baattoerekening", zoals beschreven in de artikel 5 en 6 van deze verordening, te onderscheiden van de methodiek van berekening van de gronduitgifteprijs, indien wordt overgegaan tot gemeentelijke grondexploitatie. Uit een oogpunt van rechtszekerheid en rechtsgelijkheid is het van uitermate groot belang, dat het verhaal van kosten via de gemeentelijke gronduitgifte is afgestemd op het niveau van kostenverhaal via toepassing van de Exploitatieverordening c.q. via baatbelasting. Dit betekent niet dat de gronduitgifteprijs gelijk behoeft te zijn aan de bruto-financiële bijdrage, zoals bepaald in artikel 8 van de verordening. Laatstgenoemd prijs is, naast de hoogte van de kostprijs, afhankelijk van de economische marktsituatie, aanwezige concurrentieverschillen etc.

#### **Afdeling V: Overgangs- en slotbepalingen**

##### **ARTIKEL 14 UITVOERING VERORDENING**

De bevoegdheid tot het aangaan van een exploitatieovereenkomst, ongeacht of dit geschiedt op initiatief van de gemeente of van de exploitant, berust in beginsel bij de gemeenteraad. Via dit artikel wordt de mogelijkheid geboden deze bevoegdheid over te dragen aan burgemeester en wethouders.

Een uitzondering wordt daarbij gemaakt voor de vaststelling van het kostenverhaalbesluit, zoals bedoeld in artikel 4 van de verordening. De besluitvorming met betrekking tot de te voeren grond- en kostenverhaalstrategie behoort bij uitstek toe aan het beleidsbepalend orgaan i.c. de gemeenteraad.

Daarnaast moet erop worden gewezen dat het kostenverhaalbesluit tevens de functie vervult van het zogenaamd "bekostigingsbesluit" als voorwaarde voor de invoering van een baatbelasting. De bevoegdheid tot vaststelling van het bekostigingsbesluit is op grond van wettelijke bepalingen voorbehouden aan de gemeenteraad.

##### **ARTIKEL 15 OVERGANGSBEPALINGEN**

De overgangsbepaling in het eerste lid is bedoeld voor die situaties, waarbij op het moment van inwerkingtreding van de Exploitatieverordening reeds een aanvang is gemaakt met de uitvoering van voorzieningen van openbaar nut. Artikel 4 gaat ervan uit dat het nemen van een kostenverhaalbesluit moet plaatsvinden voordat met de aanleg van voorzieningen van openbaar nut wordt aangevangen.

Bepaald is dat de verordening ook van toepassing is in exploitatiegebieden, waarin op de datum van inwerkingtreding de te treffen voorzieningen van openbaar nut niet zijn voltooid, en voor welke gebieden geen kostenverhaalbesluit zoals bedoeld in artikel 4 is genomen. Hetzelfde geldt voor exploitatiegebieden, waarvoor geen kostenverhaalbesluit, maar, indien de voorheen geldende exploitatieverordening

daarin voorzag, een afzonderlijke kostenbegroting (op grond van het in de voorheen geldende verordening opgenomen overgangsrecht) is vastgesteld.

De toepassing van de bepaling in het eerste lid zal bijvoorbeeld aan de orde zijn in exploitatiegebieden ten behoeve waarvan vóór de datum van inwerkingtreding van de verordening een bekostigingsbesluit (zoals bedoeld in artikel 222 Gemeentewet) ten behoeve van een mogelijk in te stellen baatbelasting is vastgesteld. Daarnaast voorziet de bepaling in het eerste lid erin, dat de verordening ook kan worden toegepast voor in uitvoering zijnde exploitatiegebieden, waarvoor ten tijde van de inwerkingtreding van de verordening niet reed een bekostigingsbesluit was vastgesteld.

Om in dergelijke situaties (bij het ontbreken van een kostenverhaalbesluit of afzonderlijke kostenbegroting) toch te kunnen komen tot het aangaan van een exploitatieovereenkomst, is bepaald dat de regels van deze verordening op een zoveel mogelijk aan deze afwijking aangepaste wijze van toepassing zijn. Hierbij geldt in ieder geval dat de hoogte van de in de overeenkomst op te nemen bijdrage wordt bepaald op basis van een door de gemeenteraad vast te stellen kostenbegroting, die voldoet aan de in artikel 5 gestelde eisen. In navolging op het gestelde in artikel 4, eerste lid, dient ook de vast te stellen kostenbegroting bekend te worden gemaakt, overeenkomstig artikel 139 Gemeentewet.

In het tweede lid is bepaald dat de exploitatieverordening, zoals deze gold voor de inwerkingtreding van onderhavige verordening, van toepassing blijft voor exploitatiegebieden, waarvoor eerder een kostenverhaalbesluit of, voorzover (het overgangsrecht van) de voorheen geldende verordening daarin voorzag, een afzonderlijke kostenbegroting is vastgesteld.

Dit heeft tot gevolg dat op basis van dergelijke kostenverhaalbesluiten of afzonderlijke kostenbegrotingen te sluiten overeenkomsten worden gebaseerd op de bepalingen, als opgenomen in de voorheen geldende exploitatieverordening. De duur van de toepassing is bepaald tot twee jaren nadat de getroffen en/of te treffen voorzieningen van openbaar nut geheel zijn voltooid. Deze termijn komt overeen met de termijn waarbinnen uiterlijk tot een baatbelasting, zoals bedoeld in artikel 222 Gemeentewet, dient te worden besloten.

Ten aanzien van de datum van inwerkingtreding van de onderhavige Exploitatieverordening ontvangen aanvragen tot het verlenen van medewerking aan het in exploitatie brengen van gronden, waarop niet voor de inwerkingtreding is beslist, is voor de behandeling van de aanvraag de exploitatieverordening, zoals deze gold voor de inwerkingtreding van de onderhavige verordening, van toepassing. De duur van de toepassing is bepaald totdat op de aanvraag is beslist. In het geval de beslissing leidt tot het treffen van voorzieningen, is de duur van de toepassing bepaald tot twee jaren nadat de te treffen voorzieningen geheel zijn voltooid. Ook in dat geval geldt dat een op basis van een zodanige aanvraag te sluiten overeenkomst wordt gebaseerd op de bepalingen, zoals opgenomen in de voorheen geldende exploitatieverordening.

Behoort bij raadsbesluit van 2 oktober 1997.

#### *BIJLAGE B BEHOREND BIJ GEMEENTEBLAD VAN UTRECHT 2008, NR. 37*

##### *Kostenverhaalbesluit bestemmingsplan Leidsche Rijn*

De raad der gemeente Utrecht,  
overwegende;

dat de realisatie van bestemmingsplan Leidsche Rijn bij voorkeur geschiedt door middel van minnelijke verwerving van de benodigde gronden op basis van de door de gemeente gehanteerde uitgangspunten ten aanzien van prijsstelling en tempo, op zodanige wijze dat de voorgenomen gefaseerde uitvoering van het bestemmingsplan hierdoor niet wordt belemmerd;

dat in daartoe aanleiding gevende situaties, waarin niet kan worden gekomen tot een minnelijke verwerving en waarbij gebleken is van voldoende noodzaak en urgentie om tijdig over de betreffende gronden te kunnen beschikken ter uitvoering van het bestemmingsplan Leidsche Rijn, zal kunnen worden overgegaan tot onteigening;

dat de kosten in verband met de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, voortvloeiende uit de realisatie van voornoemd bestemmingsplan, naar evenredigheid van verkregen profijt dienen te worden omgeslagen over die onroerende zaken die als gevolg van deze voorzieningen worden gebaat;

dat het verhaal van kosten van deze voorzieningen in voorkomende gevallen zal plaatsvinden via uitgifte van de door de gemeente verworven gronden;

dat, ingeval het roerende zaken betreft die in eigendom zijn van derden, die als gevolg van het in het kader van voornoemd bestemmingsplan aan te leggen voorzieningen worden gebaat, het noodzakelijk is te komen tot vaststelling van het ten behoeve van het bestemmingsplan Leidsche Rijn te voeren kostenverhaalbeleid, waarbij tevens een aanduiding wordt gegeven van het exploitatiegebied en de mate waarin de kosten, verband houdende met de aanleg van voorzieningen, zullen worden verhaald; gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 21 oktober 1997

gelet op artikel 222, tweede lid juncto artikel 139 van de Gemeentewet, alsmede gelet op artikel 4 juncto artikel 14 van de Exploitatieverordening gemeente Utrecht 1997 (Gemeentebblad van Utrecht 1997, nr, 20);

##### **BESLUIT:**

vast te stellen het

**KOSTENVERHAALBESLUIT** bestemmingsplan Leidsche Rijn.

## 1. Algemeen

- a. het gebied waarbinnen de onroerende zaken zijn gelegen, die worden gebaat als gevolg van de door of met medewerking van de gemeente te treffen voorzieningen van openbaar nut ten behoeve van het bestemmingsplan Leidsche Rijn, aan te duiden overeenkomstig de bij dit besluit behorende en gewaarmerkte kaart.
- b. dat de voorzieningen, als bedoeld onder a. in ieder geval de volgende werken omvatten:
  1. het verwerven dan wel het beschikbaar stellen van de ondergrond van de aan te leggen voorzieningen van openbaar nut;
  2. grondwerken, waaronder het ophogen en egaliseren ten behoeve van de voorzieningen van openbaar nut;
  3. de aanleg van rioleringen met inbegrip van bijbehorende werken;
  4. wegen, parkeerterreinen, pleinen en overige verhardingen;
  5. kunstwerken, waaronder viaducten, tunnels, parkeervoorzieningen;
  6. voet- en rijwielpaden, trottoirs, straatmeubilair;
  7. openbare verlichting, brandkranen met de nodige aansluitingen;
  8. plantsoenen, speelvoorzieningen en andere groenvoorzieningen;
  9. waterhuishoudkundige voorzieningen met inbegrip van drainagevoorzieningen;
  10. bruggen, watergangen, waterpartijen en dergelijke;
  11. overige rechtstreeks met de aanleg en inrichting van deze voorzieningen verbandhoudende werken;
  12. overige werken welke rechtstreeks voortvloeien uit een juiste uitvoering van een verzorgd bestemmingsplan;
  13. de aanleg van de 1. t/m 12. genoemde voorzieningen van openbaar nut buiten het exploitatiegebied voorzover de binnen het exploitatiegebied gelegen gronden door deze voorzieningen worden gebaat.

## 2. Kostenverhaal via exploitatieovereenkomst

- a. Het verhaal van kosten van de door of met medewerking van de gemeente aan te leggen voorzieningen van openbaar nut, ingeval het onroerende zaken betreft die in eigendom zijn van derden, in voorkomende gevallen te doen plaatsvinden op basis van een overeenkomst zoals bedoeld in artikel 7 van de Exploitatieverordening gemeente Utrecht 1997, met de eigenaar of rechthebbende van een onroerende zaak zoals opgenomen in het onder artikel 1.a. genoemde exploitatiegebied.
- b. Dat de kosten c.q. opbrengsten verband houdende met de aanleg van de onder artikel 1.b. genoemde voorzieningen van openbaar nut worden opgenomen in de door de gemeenteraad nog vast te stellen gewaarmerkte kostenbegroting, zulks onder het voorbehoud van eventuele latere herzieningen van voornoemde begroting, overeenkomstig het gesteld in de artikelen 5 en 6 van de Exploitatieverordening gemeente Utrecht 1997.
- c. De opstelling, aanbieding en het mogelijk daaruit voortvloeiend aangaan van de onder artikel 2.a. genoemde overeenkomst over te dragen aan burgemeester en wethouders.
- d. Dat van de aanbieding, alsmede van het mogelijk daaruit voortvloeiend aangaan van de onder artikel 2.a. genoemde overeenkomst aan de gemeenteraad mededeling wordt gedaan in haar eerstvolgende vergadering.

## 3. Kostenverhaal via baatbelasting

- a. Dat het verhaal van kosten van de door of met medewerking van de gemeente aan te leggen voorzieningen van openbaar nut, indien die kosten niet bij een overeenkomst aan de gemeente zijn of worden voldaan, zal plaatsvinden via de heffing van een baatbelasting, die zal worden opgelegd aan de genothebende krachtens eigendom, bezit of beperkt recht van de onroerende zaken, zoals opgenomen in het onder artikel 1.a. genoemd gebied.
- b. De mate waarin de kosten van de onder artikel 1.b. genoemde voorzieningen van openbaar nut via een baatbelasting zullen worden verhaald, vast te stellen op 100% van de kosten zoals opgenomen in de bij dit besluit behorende en gewaarmerkte indicatieve kostenbegroting, zulks onder de bij de latere baatbelastingverordening vast te stellen regels met betrekking tot onder meer de definitieve omvang en verdeling van die kosten naar rato van de verkregen of te verkrijgen baat over de in het onder artikel 1.a. genoemd gebied gelegen onroerende zaken.

## 4. Bekendmaking besluit

De inhoud van dit besluit (dat kan worden aangehaald als: Kostenverhaalbesluit bestemmingsplan Leidsche Rijn) bekend te maken overeenkomstig artikel 139 Gemeentewet.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad, gehouden op 27 november 1997.

De secretaris, De burgemeester,

Drs. A. Vermeulen Mr. I.W. Opstelten

*Bekendmaking is geschied op 3 december 1997.*

*Het besluit is in werking getreden op 4 december 1997.*

Bijlagen: kaart van het exploitatiegebied (tekening nummer A 31.090)  
toelichting op het kostenverhaalbesluit.

*Toelichting, behorende bij het Kostenverhaalbesluit bestemmingsplan Leidsche Rijn d.d. 27 november 1997*

### **1. Inleiding**

Het uitgangspunt voor de realisatie van bestemmingsplan Leidsche Rijn is het voeren van actieve grondpolitiek. Dit betekent, dat gestreefd wordt naar een volledige verwerving van de benodigde gronden, die vervolgens bouwrijp worden gemaakt en ten slotte worden uitgegeven aan derden. Steeds vaker ontstaan echter particuliere initiatieven tot grondexploitatie. In een situatie waarin zowel gemeentelijke als particuliere grondexploitatie plaatsvindt, is de gemeente verantwoordelijk voor de aanleg van de benodigde infrastructurele werken, zoals wegen, straten, riolering etc.

De met de aanleg van deze werken verband houdende kosten worden in beginsel via de uitgifteprijs van de grond doorberekend aan de toekomstige grondeigenaren. Indien echter initiatieven worden ontplooid voor particuliere grondexploitatie of onroerende zaken anderszins als gevolg van de door de gemeente aan te leggen voorzieningen worden gebaat, is een dergelijke doorberekening niet mogelijk. De noodzaak tot het eventueel moeten instellen van kostenverhaal ten aanzien van particuliere eigendommen bij bouwgrondexploitatie manifesteert zich vaak pas lopende de uitvoering van een bestemmingsplan. In een dergelijke situatie wordt tussentijds duidelijk, dat de betreffende gronden niet kunnen worden verworven. Op dat moment is het noodzakelijk dat kan worden beschikt over een adequaat kostenverhaalinstrumentarium.

De verwevenheid tussen de grondverwerving en de toepassing van kostenverhaal brengt met zich mee, dat voorafgaand aan de uitvoering van de geplande voorzieningen van openbaar nut, de strategie die toegepast zal worden bij de uitvoering van het kostenverhaalbesluit, aan alle belanghebbenden kenbaar wordt gemaakt. De vertaling van deze strategie vindt plaats door middel van een door de gemeenteraad genomen kostenverhaalbesluit, zoals bedoeld in artikel 4 van de Exploitatieverordening gemeente Utrecht 1997.

Uitgangspunt binnen deze strategie zal blijven dat de gemeente de voorkeur uitspreekt voor het verwerven en uitgeven van deze gronden. Mocht dit niet lukken, dan zullen de particuliere exploitanten, die beschikken over een onroerende zaak, die door deze voorzieningen wordt gebaat, in eerste instantie een exploitatieovereenkomst voorgelegd krijgen, die is gebaseerd op de Exploitatieverordening gemeente Utrecht 1997.

indien men niet bereid zou zijn tot het aangaan van deze overeenkomst, dan is aangegeven dat aanvullend kostenverhaal via een baatbelasting, zoals bedoeld in artikel 222 Gemeentewet, kan worden ingesteld.

De vaststelling van het kostenverhaalbesluit betekent eveneens, dat daarmee wordt voldaan aan de eisen die overeenkomstig artikel 222, tweede lid, Gemeentewet zijn gesteld aan het zgn. "bekostigingsbesluit". Het bekostigingsbesluit is in zijn werking beperkt tot het fiscaal kostenverhaal, terwijl het kostenverhaalbesluit daarentegen betrekking heeft op zowel het privaatrechtelijk als het fiscaal kostenverhaal.

Het kostenverhaalbesluit beoogt door middel van het vooraf formuleren van de te voeren kostenverhaalstrategie die rechtszekerheid te bieden, dat de eigenaren van een onroerende zaak in het onder artikel 1.a. van het besluit aangeduide gebied ervan uit kunnen gaan dat van hen een bijdrage wordt verland in de door de gemeente te maken kosten van voorzieningen, zulks naar rato van de baat of het profijt dat deze onroerende zaken van deze voorzieningen zullen hebben.

De uiteindelijke vaststelling van het individuele profijt vindt plaats bij de aanbidding van een exploitatieovereenkomst, dan wel via de eventuele latere heffing van een baatbelasting.

*Algemeen*

### **2. Aanduiding exploitatiegebied**

Onder artikel 1.a. van dit besluit wordt een aanduiding gegeven van het gebied, waarin de onroerende zaken zijn gelegen die als gevolg van het treffen van voorzieningen van het openbaar nut worden gebaat. Op de bij dit besluit behorende kaart is dit gebied nader aangeduid.

De gebiedaanduiding dient als basis voor de vaststelling van het exploitatiegebied ten behoeve van zowel de toepassing van de gemeentelijke exploitatieverordening, als voor de toepassing van een eventueel later vast te stellen baatbelastingverordening.

De aangegeven gebiedaanduiding is van zodanige aard, dat op basis van de thans bestaande uitgangspunten (zoals de aard en wijze van uitvoering van de onder artikel 1.b. genoemde voorzieningen van openbaar nut) een betrouwbaar beeld kan worden gegeven van het gebate gebied.

Uit de gebiedaanduiding kunnen geen rechten worden ontleend omtrent de vaststelling van de individuele baat of het individuele profijt voor een specifiek daarin opgenomen onroerende zaak. Het individuele profijt wordt bij toepassing van de gemeentelijke exploitatieverordening, overeenkomstig de regels zoals opgenomen in de artikelen 5 tot en met 8 van de Exploitatieverordening gemeente Utrecht 1997.

---

Het individuele profijt wordt bij de toepassing van het fiscaal kostenverhaal bepaald op het moment van de oplegging van de baatbelastingaanslag, overeenkomstig de heffingsgrondslag en het tarief, zoals opgenomen in een in dat geval nog vast te stellen Verordening op de baatbelasting.

### **3.Omschrijving voorzieningen van openbaar nut**

Ter ondersteuning van de profijt- of baatdefinitie is onder artikel 1.b. een globale omschrijving opgenomen van die werken, die in het kader van de realisatie van het bestemmingsplan Leidsche Rijn zullen leiden tot baat voor de onroerende zaken, zoals opgenomen onder artikel 1.a.

Daarbij is gekozen voor een zodanig ruime omschrijving, dat eventuele aanpassingen tijdens de (fase-gewijze) uitvoering van deze werken zonder bezwaar in het kostenverhaal kunnen worden betrokken.

#### *Kostenverhaal via exploitatieovereenkomst*

### **4.Primaat bij toepassing kostenverhaal**

Overeenkomstig het gestelde in artikel 4, vierde lid van de Exploitatieverordening gemeente Utrecht 1997 ligt het primaat bij de uitvoering van kostenverhaal in de toepassing van de gemeentelijke exploitatieverordening. Het initiatief tot het aangaan van een exploitatieovereenkomst wordt daarbij genomen door de gemeente. Het moment waarop tot een feitelijke aanbidding van een exploitatieovereenkomst zal worden overgegaan, is afhankelijk van het tempo van verwerving van gronden en de gefaseerde uitvoering van een bestemmingsplan. In het kostenverhaalbesluit is bepaald, dat een dergelijke overeenkomst moet voldoen aan de eisen, zoals neergelegd in artikel 7 van de Exploitatieverordening gemeente Utrecht 1997.

### **5.Omvang van het kostenverhaal bij toepassing exploitatieverordening**

Op grond van artikel 4, tweede lid, sub c. van de Exploitatieverordening gemeente Utrecht 1997 kan de kostenbegroting, op basis waarvan de exploitatiebijdrage wordt bepaald, op een later tijdstip worden vastgesteld. ook voor een later vastgesteld begroting geldt dat deze op een eventueel later tijdstip nog kan worden herzien.

Gezien het gesteld in artikel 7, tweede lid van de Exploitatieverordening gemeente Utrecht 1997 kan pas een exploitatieovereenkomst worden aangegaan nadat de kostenbegroting is vastgesteld.

### **6.Uitvoering exploitatieverordening door burgemeester en wethouders**

In het kostenverhaalbesluit is om praktische redenen de bevoegdheid tot het aanbieden en de eventueel daaruit voortvloeiende sluiting van een exploitatieovereenkomst overgedragen aan burgemeester en wethouders, overeenkomstig artikel 14 van de Exploitatieverordening gemeente Utrecht 1997. Met name is hiervoor reden, omdat het tijdstip van aanbidding van een overeenkomst door factoren als tempo van verwerving, fasering, uitvoering van voorzieningen etc. wordt bepaald, waardoor het gewenst is snel te kunnen inspelen op veranderende ontwikkelingen. Daarbij is bepaald dat van de aanbidding én het sluiten van een exploitatieovereenkomst mededeling wordt gedaan aan de gemeenteraad in haar eerstvolgende vergadering.

#### *Kostenverhaal via baatbelasting*

### **7.Relatie exploitatieovereenkomst en baatbelasting**

Het instrument van de baat belasting kan worden beschouwd als het sluitstuk in het te voeren kostenverhaalbeleid. Pas als duidelijk is dat niet op minnelijke basis tot overeenstemming kan worden gekomen omtrent de betaling van een kostenverhaalbijdrage, is in voorkomende gevallen een baatbelasting noodzakelijk. Juist om deze reden is het van belang dat de betrokken eigenaren van een onroerende zaak vooraf over het te voeren kostenverhaalbeleid worden geïnformeerd. Hierdoor zijn zij tijdig in staat rekening te houden met de (financiële) van dit beleid.

De instelling van een baatbelasting is derhalve alleen dan aan de orde, indien niet op basis van een exploitatieovereenkomst tot overeenstemming wordt gekomen.

De definitie van het begrip "baat" is in de gemeentelijke exploitatieverordening zodanig gekozen, dat deze overeenstemt met de begripsaanduiding ten behoeve van de baatbelasting. Dit betekent onder meer dat de onder artikel 1.a. genoemde gebiedsaanduiding eveneens geldt voor de toepassing van de baatbelasting.

Deze afstemming van de baatdefinitie heeft tot gevolg dat het kostenverhaalbesluit tevens de functie vervult van het in artikel 222, tweede lid Gemeentewet genoemde "bekostigingsbesluit". Het kostenverhaalbesluit voldoet dan ook aan de inhoudelijke eisen die aan het bekostigingsbesluit worden gesteld.

### **8.Omvang kostenverhaal via baatbelasting**

De vaststelling van de omvang van het kostenverhaal via een baatbelasting geschiedt, in tegenstelling tot het kostenverhaal, via een exploitatieverordening, niet op basis van een (gemiddelde) kostprijs van het te exploiteren gebied. Het kostenverhaal vindt plaats door de kosten van de te realiseren voorzieningen van openbaar nut naar rato van verkregen baat om te slaan over de onroerende zaken zoals opgenomen in het onder artikel 1.a. genoemd gebied. Voor de uitwerking van deze laatstgenoemde methode is het van belang, dat op basis van de onder artikel 2.b. van het kostenverhaalbesluit genoemde kostenbegroting wordt gekomen tot een kostenbegroting, bestemd voor de toepassing van kostenverhaal via een baatbelasting. Evenals dat het geval is voor de kostenbegroting bij toepassing van de exploitatieverordening, maakt ook deze kostenbegroting onderdeel uit van het kostenverhaalbesluit. De Gemeentewet biedt de mogelijkheid om het kostenverhaal door middel van een baatbelasting op 100% van de daarvoor in aanmerking komende kosten.

---

Benadrukt moet worden dat het gaat om een indicatieve raming van de te verhalen kosten. De uiteindelijke omvang van een baatbelasting zal worden gebaseerd op de werkelijke kosten en/of ramingcijfers op het moment dat voldoende duidelijkheid bestaat omtrent onder meer het tempo van fasering van uitvoering, kostenstijgingen etc. Ook dient er rekening mee te worden gehouden dat de uiteindelijke vaststelling van een baatbelasting plaatsvindt naar de situatie op een nader te bepalen peildatum. De vaststelling van deze peildatum zal gevolgen hebben voor de uiteindelijke hoogte van het kostenverhaal, zulks in verband met rentekosten etc.

Aan de onder artikel 3.b. van het besluit genoemde indicatieve kostenbegroting kunnen derhalve geen rechten worden ontleend met betrekking tot de uiteindelijke definitieve omvang en verdeling van de via een baatbelasting te verhalen kosten.

Uitdrukkelijk wordt opgemerkt dat op grond van het bekostigingsbesluit geen uitsluitel kan worden gegeven over de verdeling van de kosten en de daarmee verband houdende vaststelling van de hoogte van de belasting voor een individuele onroerende zaak. Deze vaststelling zal, zoals reeds hiervoor is aangegeven, plaatsvinden bij de vaststelling van de uiteindelijke verordening op de baatbelasting.

Hoewel er sprake is van verschillende berekeningswijzen, zijn de beide methoden gericht op hetzelfde resultaat: het komen tot de vaststelling van kostenverhaal naar rato van de baat die een onroerende zaak verkrijgt als gevolg van de van gemeentewege aan te leggen voorzieningen van openbaar nut. Wordt de individuele baat bij de toepassing van exploitatieverordening bepaald door de aanbidding van een exploitatieovereenkomst, bij de toepassing van de baatbelasting geschiedt dit door de vaststelling van een belastingverordening. Het door middel van dit besluit geïnitieerd kostenverhaalbeleid is erop gericht zo veel mogelijk te komen tot een gelijk niveau van kostenverhaal tussen de beide methoden.

#### *Bekendmaking besluit*

#### **9. Bekendmaking**

De besluitvorming omtrent de te voeren kostenverhaalstrategie heeft directe gevolgen voor de genot-hebbende krachtens eigendom, bezit of beperkt recht van de in het onder artikel 1.a. genoemde gebied liggende onroerende zaken. Op grond van artikel 4, eerste lid van de Exploitatieverordening gemeente Utrecht 1997 wordt het kostenverhaalbesluit bekendgemaakt overeenkomstig artikel 139 Gemeentewet. De verplichting tot bekendmaking vloeit mede voort uit het gegeven, dat het kostenverhaalbesluit tevens de functie van "bekostigingsbesluit", zoals bedoeld in artikel 222 Gemeentewet, vervult. Behoort bij besluit van de gemeenteraad van Utrecht d.d. 29 november 1997.