



Onderwerp : Aangevuld bekostigingsbesluit kavel Gasthuisstraat 32 (hoek Gasthuisstraat/Venstraat) ca. te Stiphout.
B&W vergadering : 26 februari 2008
Dienst / afdeling : SB/GZ/GB

Aan de gemeenteraad,

In het belang van de rechtszekerheid voor eventuele toekomstige belastingplichtigen is de verplichting opgenomen dat de gemeenteraad voorafgaande aan het treffen van de voorzieningen een bekostigingsbesluit moet nemen. Hierdoor worden de toekomstige belastingplichtigen geïnformeerd over de vraag of zij in de toekomst mogelijk zullen worden betrokken in de heffing van een baatbelasting.

De verplichting tot het nemen van een bekostigingsbesluit moet worden gezien als een voorwaarde voor de latere invoering van een baatbelasting. Indien het bekostigingsbesluit niet of niet tijdig wordt genomen is een latere invoering van een baatbelasting niet meer mogelijk.

De gemeente kan ook op eigen initiatief een exploitatieovereenkomst aanbieden aan een potentiële exploitant. Het sluiten van een exploitatieovereenkomst kan echter alleen plaatsvinden nadat een verzoek, zoals bedoeld in de Exploitatieverordening gemeente Helmond 1997 is ontvangen en de gemeente heeft gereageerd met een formeel door de gemeenteraad vastgestelde kostenbegroting van het gebate gebied.

In de Exploitatieverordening gemeente Helmond 1997 wordt de koppeling gelegd tussen kostenverhaal via het sluiten van een exploitatieovereenkomst en kostenverhaal als financieel vangnet voor het heffen van baatbelasting. Er moet dan een zogenaamd aangevuld bekostigingsbesluit worden vastgesteld dat de basis vormt voor het sluiten van een exploitatieovereenkomst of het heffen van een baatbelasting. Lukt het niet om een exploitatieovereenkomst met genothebende(n) te sluiten dan kan het door uw raad genomen aangevulde bekostigingsbesluit als basis dienen voor het heffen van een baatbelasting. Opgemerkt wordt dat alleen tot invoering van een of meerdere baatbelastingen wordt overgegaan indien kostenverhaal op basis van een exploitatieovereenkomst niet mogelijk is. Het aangevuld bekostigingsbesluit bevat in ieder geval de hierna genoemde onderdelen.

Aanduiding exploitatiegebied c.q. profijtgebied.

Onder a van het onderhavige besluit wordt een aanduiding gegeven van het gebied, waarin de onroerende zaken zijn gelegen die als gevolg van het treffen van voorzieningen worden gebaat. Op de bij dit besluit behorende kaart is het gebied nader aangeduid. Er wordt op gewezen dat de thans aangegeven gebiedsaanduiding niet mag worden beschouwd als de specifieke aanduiding van de gebate onroerende zaken, zoals deze te zijner tijd in een eventuele latere verordening op de baatbelasting zal worden opgenomen. De in het besluit opgenomen gebiedsaanduiding is van zodanige algemene aard, dat op basis van de thans bestaande uitgangspunten (zoals de aard en wijze van uitvoering van de onder b. genoemde voorzieningen) een betrouwbaar beeld kan worden gegeven van de gebate gebieden.

Het uiteindelijke profijt wordt bij een uiteindelijke vaststelling van de baatbelastingverordening op basis van objectieve maatstaven (zoals ligging en bestemming etc.) per individueel onroerende zaak bepaald. Ook zal op dat moment duidelijkheid ontstaan over de grondslag van de heffing

Het (aangevuld) bekostigingsbesluit beoogt slechts die zekerheid te bieden, dat de eigenaren van onroerende zaken in het onder a. aangeduide gebied ervan uit kunnen gaan dat zij belastingplichtig zullen worden, ingeval tot belastingheffing zal worden overgegaan.

Omschrijving voorzieningen.

Ter ondersteuning van het profijtbegrip is onder b. een omschrijving opgenomen van de voorzieningen, die door of met medewerking van het gemeentebestuur tot stand worden gebracht en waardoor de in het profijtgebied aangeduide onroerende zaken worden gebaat. Daarbij is gekozen voor een zodanige ruime omschrijving, dat eventuele aanpassingen tijdens de uitvoering van deze voorzieningen in het kostenverhaal worden betrokken.

Omvang kostenverhaal.

Onder c. van het besluit wordt een aanduiding gegeven van de hoogte van de relevante kostenonderdelen en de daaruit voortvloeiende omvang van het toe te passen kostenverhaal via een exploitatieovereenkomst. Tot het aangevuld bekostigingsbesluit behoort een kostenbegroting, waarin de verschillende kostenonderdelen zijn aangegeven. De omvang is uitgedrukt in een percentage van de totale kosten. In onderhavige besluit worden 100% van de kosten verhaald.

Aankondiging aanbod exploitatieovereenkomst.

Onder d. is opgenomen dat de betrokken exploitanten binnen een termijn van zes maanden na datum van het raadsbesluit een aanbod voor een exploitatieovereenkomst zullen ontvangen. Het is van belang dat de kostenraming (1) behorende bij de exploitatieovereenkomst periodiek kan worden aangepast aan de meest recente cijfers (onder e.), zodat ook verzekerd is dat 100% van de op dat moment bekend zijnde kosten in rekening kunnen worden gebracht.

Tenslotte wordt onder f. en g. opgemerkt dat het kostenverhaal via een baatbelasting alleen dan aan de orde zal zijn, voor zover de betreffende kosten niet via exploitatieovereenkomst zijn voldaan. In dit verband moet dan benadrukt worden dat het bij de kostenbegroting 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 de 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 bijbehorende 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.

De begroting van het aangevuld bekostigingsbesluit beoogt taakstellend te zijn aangevuld met een verdeelmaatstaf. Een mogelijkheid tot tussentijdse aanpassing van de begroting moet zijn ingebouwd ingeval naderhand kosten worden gemaakt waar voorshands geen rekening mee is gehouden. Deze tussentijdse aanpassing moet door de gemeenteraad worden vastgesteld en op de gebruikelijke wijze worden gepubliceerd.

Gelet op het vorenstaande stellen wij u voor te besluiten dat voor het gebied kavel Gasthuisstraat 32 (hoek Gasthuisstraat/Venstraat) ca. te Stiphout, zoals aangegeven op de bij het aangevulde bekostigingsbesluit behorende tekening (nr. 07.0222), het aangevuld bekostigingsbesluit te nemen, een en ander conform de concepten.

Het advies van de commissie middelen, ondersteuning en economie zal, na ontvangst, voor u ter inzage worden gelegd.

Burgemeester en wethouders van Helmond,
De burgemeester, De secretaris,
Drs. A.A.M. Jacobs. Mr. A.C.J.M. de Kroon.



Raadsbesluit 41 Vergadering 1 april 2008

Gemeenteraad

De raad van de gemeente Helmond;
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 26 februari 2008
Gelet op de bepalingen van artikel 222 van de Gemeentewet en artikel 3 van de Exploitatieverordening gemeente Helmond 1997

Overwegende,

- dat de kosten in verband met de aanleg van voorzieningen, 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 de voorzieningen in voorkomende gevallen zal plaatsvinden via uitgifte van de door de gemeente verworven gronden
- dat ingeval het onroerende zaken betreft die eigendom zijn van derden, die als gevolg van de aan te leggen voorzieningen gebaat worden, in voorkomende gevallen het verhaal van kosten zal plaatsvinden op basis van een overeenkomst, die is gebaseerd op de regels, zoals opgenomen in de "Exploitatieverordening gemeente Helmond 1997" van 8 april 1997
- dat in dit verband een aangevuld bekostigingsbesluit moet worden vastgesteld dat de basis vormt voor het sluiten van een overeenkomst dan wel het heffen van een baatbelasting;
- dat ingeval de aan de voorzieningen verbonden lasten ter zake van een onroerende zaak niet bij overeenkomst zijn of worden voldaan, het verhaal van kosten zal plaatsvinden via de heffing van een baatbelasting, zoals bedoeld in artikel 222 van de Gemeentewet

Besluit

- A. Het gebied, waarin de onroerende zaken zijn gelegen, die gebaat worden door de voorzieningen die door of met medewerking van de gemeente tot stand worden gebracht aan te duiden overeenkomstig de bij dit besluit behorende en gewaarmerkte kaart; (Tekening 07.0222).**
- B. De voorzieningen, als bedoeld onder a, in ieder geval bestaan uit civieltechnische werken zoals riolering, verharding, verlichting en groenvoorziening en de kosten verband houdend met voornoemde civieltechnische werken, plankosten en kosten toezicht en de fondsstortingen regiofonds.**
- C. De mate waarin de kosten van de onder b. genoemde voorzieningen via een exploitatieovereenkomst op genothebende krachtens eigendom, bezit of beperkt recht zullen worden verhaald, vast te stellen op 100% van de kosten zoals opgenomen in de bij dit besluit behorende en gewaarmerkte kostenraming 1.**
- D. Betrokken exploitanten zullen binnen een termijn van zes maanden na datum van vaststelling van dit besluit een aanbod voor een exploitatieovereenkomst ontvangen.**
- E. De kostenbegroting als bedoeld onder c. (kostenraming 1) kan tussentijds worden aangepast aan de meest recente cijfers. Deze aanpassing moet worden vastgesteld door de gemeenteraad en wordt bekend gemaakt op de wijze als bedoeld in artikel 139 Gemeentewet.**
- F. Ingeval de aan de voorzieningen verbonden lasten niet bij exploitatieovereenkomst zijn of worden voldaan zal het verhaal van kosten plaatsvinden via een heffing baatbelasting, zoals bedoeld in artikel 222 van de Gemeentewet.**
- G. De mate waarin de kosten van de voorzieningen via een baatbelasting op genothebende krachtens eigendom, bezit of beperkt recht zullen worden verhaald, vast te stellen op 100% van de kosten zoals opgenomen in de bij dit besluit behorende en gewaarmerkte indicatieve kostenraming 2, zulks onder de bij de latere baatbelastingverordening vast te stellen regels met betrekking tot onder meer de definitieve omvang en de verdeling van kosten over het onder a. genoemde gebied gelegen onroerende zaken.**

H. De inhoud van dit besluit, dat kan worden aangehaald als " Aangevuld bekostigingsbesluit kavel Gasthuisstraat 32 (hoek Gasthuisstraat/Venstraat) ca. te Stiphout" , bekend te maken overeenkomstig artikel 139 van de Gemeentewet.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 1 april 2008.

De raad voornoemd,

De voorzitter,

de griffier,

Indicatieve kostenberekening herontwikkeling kavel Gasthuisstraat 32 (hoek Gasthuisstraat/Venstraat) te Stiphout. (2)

Bedragen zijn exclusief BTW.

Civil-/cultuurtechnische kosten en grondverwerving	€ 45.000,-	
Subtotaal		€ 45.000,-
Plankosten, regiofonds, voorbereiding en toezicht	€ 50.000,-	
Subtotaal		€ 50.000,-
Totale kosten		€ 95.000,-

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 1 april 2008.

De raad voornoemd,
De voorzitter,

de griffier,