



AANGEVULD BEKOSTIGINGSBESLUIT BESTEMMINGSPLAN BRANDEVOORT II

De raad van de gemeente Helmond;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 19 augustus 2008;

gezien bijgaande toelichting die onderdeel uitmaakt van dit besluit;

overwegende,

dat de realisatie van de deelgebieden binnen het bestemmingsplan Brandevoort II 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 de kosten in verband met de aanleg van voorzieningen van openbaar nut die voortvloeien 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 onroerende zaken betreft die eigendom zijn van derden en die als gevolg van het in het kader van voornoemd bestemmingsplan aan te leggen voorzieningen worden gebaat, 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 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;

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;

gelet op artikel 222 van de Gemeentewet en artikel 3 van de Exploitatieverordening gemeente Helmond 1997;

Besluit:

Algemeen

- 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 ter uitvoering en realisatie van het bestemmingsplan Brandevoort II aan te duiden overeenkomstig de bij dit besluit behorende en gewaarmerkte kaart;(Tekeningnr. 08.0193).
- b. dat de voorzieningen als bedoeld onder a. in ieder geval de volgende werken omvatten:
 - 1. grondverwerving, het verwerven dan wel het beschikbaar stellen van de ondergrond van de aan te leggen voorzieningen van openbaar nut;
 - 2. het verrichten van grondwerken ten behoeve van de aanleg/aanpassing van voorzieningen van openbaar nut;
 - 3. de aanleg c.q. aanpassing van riolering, met inbegrip van bijbehorende werken;
 - 4. de aanleg c.q. aanpassing van wegen, parkeergelegenheden, pleinen, trottoirs, voet- en rijwielpaden, straatmeubilair, waterpartijen en watergangen en bruggen;
 - 5. de aanleg c.q. aanpassing van plantsoenen en andere openbare groenvoorzieningen, met inbegrip van de aanleg van openbare speelvoorzieningen alsmede van sierende elementen die rechtstreeks voortvloeien uit een juiste uitvoering van een verzorgd bestemmingsplan;
 - 6. de aanleg c.q. aanpassing van openbare verlichting en/of brandkranen;
 - 7. de aanleg van waterhuishoudkundige voorzieningen (inclusief drainage);
 - 8. het treffen vanuit milieutechnisch oogpunt noodzakelijke maatregelen of voorzieningen ter uitvoering van het bestemmingsplan Brandevoort II

Kostenverhaal via exploitatieovereenkomst

- c. de mate waarin de kosten van de onder b. genoemde voorzieningen via een exploitatieovereenkomst zullen worden verhaald, welke kosten thans worden geraamd op € 300.255.000,00 vast te stellen op 100% van de kosten, een en ander zoals opgenomen in de bij dit besluit behorende en gewaarmerkte kostenbegroting 1, zulks onder het voorbehoud van eventuele toekomstige herzieningen van voornoemde begroting.
- d. dat het moment waarop tot een feitelijke aanbidding van een exploitatieovereenkomst aan betrokken exploitanten zal worden overgegaan, uiterlijk 1 januari 2018 is. De aangeboden overeenkomst moet voldoen aan de eisen zoals neergelegd in artikel 6 van de gemeentelijke exploitatieverordening.

Kostenverhaal via baatbelasting

- e. dat ingeval de aan de door of met medewerking van de gemeente aan te leggen voorzieningen verbonden kosten niet bij overeenkomst aan de gemeente zijn of worden voldaan het verhaal van deze kosten zal plaatsvinden via een heffing baatbelasting, zoals bedoeld in artikel 222 van de

- Gemeentewet, die zal worden opgelegd aan de genothebbenden krachtens eigendom, bezit of beperkt recht van de onroerende zaken zoals opgenomen in de onder artikel a. genoemde gebieden;
- f. de mate waarin de kosten van de voorzieningen via een baatbelasting op genothebbende krachtens eigendom, bezit of beperkt recht zullen worden verhaald, vast te stellen op 100% van de kosten ,thans geraamd op € 221.608.000,00 , en 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 de in het onder a. genoemde gebied gelegen onroerende zaken;

Toelichting

- g. bijgaande toelichting bij het aangevuld bekostigingsbesluit onderdeel van de besluitvorming te laten zijn.

Bekendmaking besluit

- h. de inhoud van dit besluit, dat kan worden aangehaald als " Aangevuld bekostigingsbesluit bestemmingsplan Brandevoort II “, bekend te maken overeenkomstig artikel 139 van de Gemeentewet.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 9 september 2008.

De raad voornoemd,

De voorzitter,

Drs. A.A.M. Jacobs

de griffier,

Mr. J.P.T.M. Jaspers

Bekend gemaakt op:

03 oktober 2008

De gemeentesecretaris,

mr. A.C.J.M. de Kroon

Toelichting bij het aangevuld bekostigingsbesluit bestemmingsplan Brandevoort II

1. Inleiding.

Aansluitend op Brandevoort I zal een aanvang worden genomen met de realisatie van het bestemmingsplan Brandevoort II. Voor een belangrijk deel zal hier realisatie van woningbouw plaatsvinden maar ook een bedrijventerrein maakt onderdeel uit van het plangebied.

Het uitgangspunt voor de realisatie is het voeren van een actieve grondpolitiek. Dit betekent, dat gestreefd wordt naar een volledige verwerving van de benodigde gronden, die vervolgens bouw- en woonrijp 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, watergangen enzovoort. 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 grondexploitatie manifesteert zich vaak pas lopende de uitvoering van een bestemmingsplan. In een dergelijke situatie wordt tussentijds duidelijk dat de desbetreffende gronden niet kunnen worden verworven.

Op dat moment is het noodzakelijk dat kan worden beschikt over een adequaat kostenverhaalsinstrumentarium.

Inmiddels is per 1 juli 2008 de nieuwe Wro in werking getreden. Deze wet bevat een nieuw kostenverhaalsinstrumentarium. De toepassing van dit nieuwe instrumentarium is echter voorbehouden voor bestemmingsplannen, waarvan het ontwerp na 1 juli 2008 ter visie is gelegd. Nu op dat moment werd beschikt over een onherroepelijk bestemmingsplan, blijft het tot 1 juli 2008 geldende instrumentarium van exploitatieverordening en baatbelasting op de uitvoering van het bestemmingsplan Brandevoort II van toepassing.

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 aanpak die toegepast

zal worden bij de uitvoering van het kostenverhaalsbeleid, aan alle belanghebbenden kenbaar wordt gemaakt.

De vertaling van deze aanpak vindt plaats door een door de raad genomen aangevuld bekostigingsbesluit zoals bedoeld in artikel 3 van de Exploitatieverordening gemeente Helmond 1997 (hierna “Exploitatieverordening”).

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 aangevuld bekostigingsbesluit neemt. 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 aangevuld bekostigingsbesluit moet worden gezien als een voorwaarde voor de latere invoering van een baatbelasting.

Uitgangspunt binnen deze aanpak zal blijven dat de gemeente de voorkeur uitspreekt voor het verwerven en het 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.

Indien men niet bereid is 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 aangevuld bekostigingsbesluit betekent eveneens dat daarmee wordt voldaan aan de eisen die overeenkomstig artikel 222, tweede lid Gemeentewet zijn gesteld aan het bekostigingsbesluit. Het bekostigingsbesluit is in zijn werking beperkt tot het fiscale kostenverhaal, terwijl het aangevuld bekostigingsbesluit betrekking heeft op zowel het privaatrechtelijke als het fiscale kostenverhaal. Het aangevuld bekostigingsbesluit beoogt door vooraf de te voeren kostenverhaalstrategie te formuleren, die rechtszekerheid te bieden dat de eigenaren van een onroerende zaak in het onder artikel a. van het besluit aangeduid exploitatiegebied ervan uit kunnen gaan dat van hen een bijdrage wordt verlangd in de door de gemeente te maken kosten van voorzieningen; dit naar rato van de baat die 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.

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

Algemeen

2. 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 van openbaar nut worden gebaat. Op de bij dit besluit behorende kaart is het gebied nader aangeduid.

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

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.

Op de bijbehorende kaart is de gebiedsaanduiding van het profijtgebied waar het aangevuld bekostigingsbesluit betrekking op heeft dan ook ruimer aangegeven dan sec de gebiedsaanduiding behorende bij het bestemmingsplan Brandevoort II. Zo is aan de oostkant de grens parallel getrokken aan het nog niet gerealiseerde deel van Brandevoort I. Ook aan de zuid- en westkant is de grens van het profijtgebied ruimer opgenomen, waardoor de begrenzing van het profijtgebied gedeeltelijk de gemeentegrens overschrijdt en daar gedeeltelijk over het grondgebied van de gemeente Geldrop-Mierlo loopt. Ook aan de noord-westkant is dit het geval. Hier overschrijdt de grens van het profijtgebied de gemeentegrens met de gemeente Nuenen c.a.

In dit stadium is geen zekerheid te geven over de vraag of en zo ja welke specifieke onroerende zaken gelegen buiten het bestemmingsplangebied zullen worden gebaat door de aan te leggen voorzieningen. Dit houdt verband met de vraag naar de specifieke uitvoering van de betreffende voorzieningen, welke op dit moment nog niet bekend is. Het belang van de rechtszekerheid brengt echter met zich mee dat bij de gebiedsafbakening ten tijde van het aangevuld bekostigingsbesluit alle potentiële gebate objecten dienen te worden opgenomen. Gebeurt dit niet dan leidt dit tot het risico dat de baatbelastingverordening onverbindend wordt geacht met alle financiële gevolgen van dien. Ter vermijding van financiële risico's is het profijtgebied zodanig afgebakend, dat het ruimer is dan het bestemmingsplangebied.

Aan de gebiedsaanduiding 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 bepaald bij de aanbidding van een exploitatieovereenkomst, overeenkomstig de regels zoals opgenomen in de artikelen 4 en 5 van de Exploitatieverordening.

Het uiteindelijke profijt bij de toepassing van het fiscale kostenverhaal 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.

Uit de kaart volgt dat niet valt uit te sluiten dat onroerende zaken buiten de gemeentegrens baat zullen ondervinden van de ter uitvoering van het bestemmingsplan te treffen voorzieningen. De gemeente is echter niet bevoegd eventuele buiten de gemeentegrens gelegen gebate onroerende zaken in de heffing te betrekken. Van belang is echter wel dat bij de kostenomslag naar de binnen de gemeente gelegen gebate onroerende zaken uit wordt gegaan van een zodanige toerekening, dat alle gebate objecten in de omslag worden betrokken. Bij deze omslag zullen in dat geval ook eventuele buiten de gemeente gelegen onroerende zaken worden betrokken. Ter verduidelijking van dit uitgangspunt is, hoewel niet verplicht, in de gebiedsafbakening ook inzicht gegeven in de mogelijk buiten de gemeentegrens liggende gebate onroerende zaken.

3. Omschrijving voorzieningen van openbaar nut binnen en buiten het exploitatiegebied.

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

Kostenverhaal via exploitatieovereenkomst

4. 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 (1), waarin de verschillende kostenonderdelen zijn aangegeven. De mate waarin de kosten van de genoemde voorzieningen via een exploitatieovereenkomst zullen worden verhaald, welke kosten thans worden geraamd op € 300.255.000,00, vast te stellen op 100% van de kosten, een en ander zoals opgenomen in de bij dit besluit behorende en gewaarmerkte kostenbegroting 1, zulks onder het voorbehoud van eventuele toekomstige herzieningen van voornoemde begroting,

De omvang van het kostenverhaal op basis van de exploitatieverordening wordt bepaald op basis van de aan dit besluit gehechte kosten- en opbrengstbegroting (1). De eisen waaraan deze begroting moet voldoen, zijn geformuleerd in de artikelen 3 en 4 van de gemeentelijke exploitatieverordening.

Van belang daarbij is op te merken dat een dergelijke kostenbegroting is gebaseerd op het uitgangspunt dat de gemeente alle benodigde gronden zal verwerven, de desbetreffende voorzieningen zal realiseren, en ten slotte zal overgaan tot het uitgeven van de bouwrijpe gronden.

In artikel 3, derde lid van de Exploitatieverordening is bepaald dat de kostenbegroting periodiek kan worden herzien (bijvoorbeeld als gevolg van opgetreden prijs- of loonstijgingen of wijzigingen in de uitvoering). De mate van verhaal is in het besluit op basis van bestaande wet- en regelgeving bepaald op maximaal 100% van de kosten zoals deze zijn opgenomen in de bij dit besluit behorende kostenbegroting (1) dan wel een daarvoor in de plaats komende herziening van de begroting.

5. Aankondiging aanbod exploitatieovereenkomst.

Overeenkomstig het gestelde in artikel 3 van de Exploitatieverordening ligt het primaat bij de uitvoering van kostenverhaal in de toepassing van de gemeentelijke exploitatieverordening. De gemeente neemt daarbij het initiatief tot het aangaan van een exploitatieovereenkomst. Uiterlijk 1 januari 2018 zal in voorkomende gevallen een aanbidding worden gedaan.

Kostenverhaal via baatbelasting

6. Relatie exploitatieverordening en baatbelasting

Het instrument van de baatbelasting kan worden beschouwd als het sluitstuk in het te voeren kostenverhaalsbeleid.

Onder e. en f. is aangegeven dat indien niet op minnelijke basis tot overeenstemming kan worden gekomen over de betaling van een kostenverhaalsbijdrage via een exploitatieovereenkomst, in voorkomende gevallen een baatbelasting noodzakelijk is.

Juist om deze reden is het van belang dat de betrokken eigenaren van een onroerende zaak vooraf over het te voeren kostenverhaalsbeleid worden geïnformeerd. Hierdoor zijn zij tijdig in staat rekening te houden met de (financiële) gevolgen van dit beleid. De instelling van een baatbelasting is derhalve alleen dan aan de orde, indien niet op basis van een overeenkomst 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 a. genoemde gebiedsaanduiding eveneens geldt voor de toepassing van de baatbelasting. Deze afstemming van de baatdefinitie heeft tot gevolg dat het aangevuld bekostigingsbesluit tevens de functie vervult van het in artikel 222, tweede lid van de Gemeentewet genoemde 'bekostigingsbesluit'. Het aangevuld bekostigingsbesluit voldoet dan ook aan de inhoudelijke eisen die aan het bekostigingsbesluit worden gesteld.

7. 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 a. genoemde gebied.

In dit verband moet dan benadrukt worden dat het bij de kostenbegroting (2) 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., waarbij het totaalbedrag van de geraamde verhaalbare kosten niet zal worden overstegen.

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..

De Gemeentewet biedt de mogelijkheid om het kostenverhaal door middel van een baatbelasting te baseren op 100% van de daarvoor in aanmerking komende kosten. In het besluit is de mate van verhaal bepaald op 100% van de voor rekening van de gemeente blijvende en voor verhaal in aanmerking komende kosten. Uitdrukkelijk wordt opgemerkt dat op grond van het aangevuld 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 de exploitatieverordening bepaald door de aanbieding van een exploitatieovereenkomst, bij de toepassing van de baatbelasting geschiedt dit door de vaststelling van de belastingverordening

Bekendmaking besluit

8. Bekendmaking

De besluitvorming over de te voeren kostenverhaalsstrategie heeft directe gevolgen voor de genothebbende krachtens eigendom, bezit of beperkt recht van de in het onder artikel a. genoemde gebied liggende onroerende zaken. Op grond van artikel 3, eerste lid van de Exploitatieverordening wordt het aangevuld bekostigingsbesluit bekendgemaakt (onder h.) overeenkomstig artikel 139 van de Gemeentewet. De

verplichting tot bekendmaking vloeit mede voort uit het gegeven dat het aangevuld bekostigingsbesluit tevens de functie van 'bekostigingsbesluit' zoals bedoeld in artikel 222 Gemeentewet, vervult.

(1) Kostenberekening exploitatieverordening behorende bij het aangevuld bekostigingsbesluit bestemmingsplan Brandevoort II

Oppervlakte gegevens

Totale gebied	210,5 ha
Openbaar	104,1 ha
Uitgeefbaar	106,4 ha

Raming kosten

Inbrengwaarde € 122.840.000,-

Aanleg voorzieningen van openbaar nut binnen en buiten het exploitatiegebied

€ 98.910.000,-

- verrichten van grondwerken
- aanleg cq aanpassing riool
- aanleg cq aanpassing wegen,pleinen ca
- aanleg cq aanpassing van groenvoorzieningen ca
- aanleg cq aanpassing van verlichting
- aanleg van waterhuishoudkundige voorzieningen
- het vanuit milieutechnisch oogpunt treffen van voorzieningen

Overige kosten

€ 25.540.000,-

- planontwikkeling
- planvoorbereiding
- plantoezicht
- kosten gemeentelijk apparaat
- archeologisch onderzoek
- tijdelijk beheer

Rentekosten en kostenstijgingen

€ 72.977.000,-

De looptijd is geraamd op 10 jaar vanaf 1-1-2008.

Het rentepercentage is 5,5% en de kostenstijging is 3%

Totaal kosten € 320.267.000,-

Raming opbrengsten

Subsidies	€ 4.000.000,-
Opbrengsten uit gronduitgifte cs	€ 278.539.000,-
Opbrengststijgingen	€ 21.716.000,-
Gemeentelijke bijdrage (tekortbijdrage)	€ 16.012.000,-
Totaal opbrengsten	€ 320.267.000,-

Op basis van de huidige begroting komen de verhaalbare kosten uit op € 300.255.000,00 (€ 278.539.000,00 + € 21.716.000,00) welke verhaalbare kosten voor 100% worden verhaald.

De verhaalbare kosten worden omgeslagen over 1.071.000 m2 uitgeefbaar terrein cq m2 bvo appartementen.

De grondslag per m2 is derhalve € 300.255.000,00 / 1.071.000 = € 280,35 (excl.belastingen).

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de Raad d.d. 9 september 2008,

De raad voornoemd,

De voorzitter,

Drs. A.A.M. Jacobs

de griffier,

Mr. J.P.T.M. Jaspers

Bekend gemaakt op:

03 oktober 2008

De gemeentesecretaris,

mr. A.C.J.M. de Kroon

(2) Indicatieve kostenberekening baatbelasting behorende bij het aangevuld bekostigingsbesluit exploitatie bestemmingsplan Brandevoort II

Oppervlakte gegevens

Totale gebied	210,5 ha
Openbaar	104,1 ha
Uitgeefbaar	106,4 ha

Kosten

Grondverwerving ;

Geraamde verwervingskosten voor voorzieningen voor openbaar nut (openbare ruimte)	€ 62.091.000,-
---	----------------

Aanleg voorzieningen van openbaar nut binnen en buiten het exploitatiegebied	€ 98.910.000,-
---	-----------------------

- verrichten van grondwerken
- aanleg cq aanpassing riool
- aanleg cq aanpassing wegen,pleinen ca
- aanleg cq aanpassing van groenvoorzieningen ca
- aanleg cq aanpassing van verlichting
- aanleg van waterhuishoudkundige voorzieningen
- het vanuit milieutechnisch oogpunt treffen van voorzieningen

Overige kosten	€ 21.470.000,-
-----------------------	-----------------------

- planontwikkeling voor openbare ruimte
- planvoorbereiding
- plantoezicht
- kosten gemeentelijk apparaat
- archeologisch onderzoek
- tijdelijk beheer

Rentekosten en kostenstijgingen	€ 53.880.000,-
---------------------------------	----------------

Totaal kosten	€ 236.351.000,-
----------------------	------------------------

Opbrengsten

Subsidies	€ 4.000.000,-
Gemeentelijke bijdrage	€ 10.743.000,-

Verhaalbare kosten**€ 221.608.000,-**

De mate waarin de kosten via een baatbelasting worden verhaald, met inachtneming van de bij de latere baatbelastingverordening vast te stellen regels met betrekking tot onder meer de definitieve omvang en verdeling van de kosten naar rato van de verkregen of te verkrijgen baat van de in het gebied gelegen onroerende zaken, wordt vastgesteld op 100% (na aftrek van subsidie en gemeentelijke bijdrage).

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de Raad van 9 september 2008,

De raad voornoemd,

De voorzitter,

Drs. A.A.M. Jacobs

de griffier,

Mr. J.P.T.M. Jaspers

Bekend gemaakt op:

03 oktober 2008

De gemeentesecretaris,

mr. A.C.J.M. de Kroon