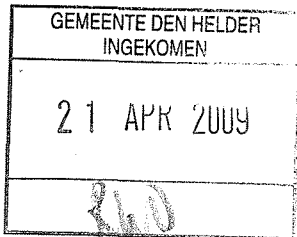


-111.212



SenterNovem

Gemeente Den Helder
de heer A. Boonstra
Postbus 36
1780 AA DEN HELDER

Stuknummer: AI09.05540



SenterNovem Den Haag
Directie Milieu en Leefomgeving
Taakveld Bodem+
Juliana van Stolberglaan 3
Postbus 93144
2509 AC Den Haag

Telefoon +31 70 373 51 23
Telefax +31 70 373 51 00
www.senternovem.nl/bodemplus

Direct telefoonnummer
070 3735042 070 3735148

E-mail
b.blesing@senternovem.nl
i.de.vos@senternovem.nl

Bijlage(n)

- Invulformat met toelichting
- Grondverwervingswaarden-tabel
- Conceptvaststellingsovereenkomst

Datum	Contactpersoon	Kenmerk
20 april 2009	Bibiane Blesing Irma Kerkhof	idv/2009.00082

Onderwerp

Inventarisatie ruimtelijke ambities gemeente met als doel te komen tot afwikkeling van de ongerechtvaardigde verrijking

Geachte meneer/mevrouw,

Op 8 januari 2007 ontving uw College een brief met kenmerk jsn/2006.01357 van Bodem+ en de Werkgroep Bodem (WEB) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten. Hierin is aangegeven dat Bodem+ namens het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM) met de individuele gemeenten in overleg wil treden om ruimtelijke ambities te inventariseren, dat wil zeggen voorgenomen extra bodemprestaties in nieuwe projecten. Aan de individuele gemeenten wordt gevraagd om eigen ruimtelijke ambities te benoemen, waarin de af te dragen – maar voor deze bodemprestaties terug te ontvangen – middelen opnieuw kunnen worden ingezet. Deze extra bodemprestaties worden vervolgens verrekend met de opgetreden ongerechtvaardigde verrijking die is ontstaan bij sanering van gemeentelijke eigendommen in het verleden.

Via deze brief wil Bodem+ uw College nader informeren over de wijze waarop bovenstaand proces vorm zal krijgen. Dit proces leidt enerzijds tot verwezenlijking van extra bodemprestaties binnen de ruimtelijke ambities en anderzijds tot verrekening van de ongerechtvaardigde verrijking. Daarnaast worden in deze brief de locaties genoemd waarbij mogelijk sprake is van ongerechtvaardigde verrijking.

Om de hoogte van het bedrag aan extra bodemprestaties te kunnen bepalen, verzoeken wij uw gemeente zelf een berekening te maken voor de onderstaande locaties.

Deze berekening kan worden gemaakt door gebruik te maken van bijgevoegd invulformulier met toelichting (zie bijlage 1) of met behulp van het Excelrekenblad dat u kunt downloaden via de website van Bodem+.

Voor het berekenen van de extra te leveren bodemprestaties wordt gebruik gemaakt van de regionale kengetallen voor grondverwervingsprijzen. De kengetallen voor uw regio zijn bijgevoegd (zie bijlage 2).

De uitkomst van deze berekening dient als uitgangspunt voor het overleg met Bodem+. Dit overleg zal na overeenstemming over het bedrag aan extra te leveren bodemprestaties leiden tot een vaststellingsovereenkomst tussen uw gemeente en het Ministerie van VROM. Om u een voorbeeld te geven van hoe een dergelijke vaststellingsovereenkomst eruitziet hebben wij een concept hiervan als bijlage aan de brief toegevoegd (zie bijlage 3). In de vaststellingsovereenkomst worden onder andere de extra bodemprestaties benoemd ter hoogte van het overeengekomen bedrag. Hierin wordt ook de betaling door de gemeente aan het Ministerie van VROM geregeld. Daarnaast wordt in de overeenkomst de terugbetaling van het bedrag door het Ministerie van VROM aan uw gemeente vastgelegd. Terugbetaling zal geschieden via een ophoging van de Wbb-beschikking 2005-2009 met het overeengekomen bedrag. In het geval uw gemeente is te kwalificeren als niet-rechtstreekse gemeente zal in het overleg de provincie als budgethouder worden betrokken en partij zijn bij de vaststellingsovereenkomst.

De volgende locatie bepaalt binnen uw gemeente de hoogte van het bedrag waarvoor extra bodemprestaties kunnen worden benoemd:

- ❖ NH1700001 Gasfabriek Spoorgracht te Den Helder.

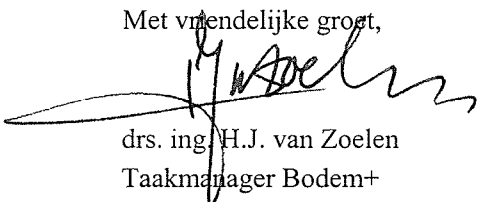
Met betrekking tot de hierboven genoemde locatie is naar de mening van Bodem+ sprake van ongerechtvaardigde verrijking.

Wij verzoeken u vriendelijk met behulp van het invulformulier of het Excelrekenblad en de regionale kengetallen voor grondverwervingsprijzen, de hoogte van de te realiseren extra bodemprestaties te berekenen. U wordt verzocht deze berekening binnen vier weken aan Bibiane Blesing of Irma Kerkhof, uw contactpersonen binnen Bodem+ te retourneren. Bodem+ neemt vervolgens contact met u op voor een overleg over de extra prestaties die uw gemeente zal verrichten voor het bedrag dat u terugontvangt. In dit overleg krijgt u de gelegenheid om eventuele onredelijke uitkomsten van het beschreven proces of de berekening ter sprake te brengen. Dit overleg moet uiteindelijk resulteren in het sluiten van een vaststellingsovereenkomst.

Bodem+ hecht er waarde aan dat u goed bent geïnformeerd over de afwikkeling van bovengenoemd proces. Als u hierover nog vragen hebt dan kunt u deze, op werkdagen tussen 9:00 en 12:00 uur telefonisch stellen aan de helpdesk van Bodem+ (070 - 373 51 23), of schriftelijk via de website (<http://www.senternovem.nl/Bodemplus/helpdesk.asp>).

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,



drs. ing. H.J. van Zoelen
Taakmanager Bodem+

INVULFORMAT PER LOCATIE Extra formulier te downloaden via website

A Wbb code locatie

Jaartal verwerving

Kadastrale nummers locatie ten tijd van de verwerving

Waarde van locatie na afronding sanering

B Oppervlakte locatie

..... m²

C Grondwaarde locatie

€

D

B * C

D €

Bijdragen van de gemeente

E Gemeentelijk (wettelijk) aandeel

€

F Vrijwillige bijdrage gemeente

€

G

E + F

G €

H

Te leveren extra bodemprestaties

D - G

H €

E

Wettelijke bijdrage:

Stap 1:

E1

X 100%

Totale saneringskosten:

E2

Stap 2:

Uitkomst stap 1:

E3

Waarde onder **D** verkregen

X

D €

Stap 3:

Uitkomst stap 2:

E4

→

Invullen onder **E**

Zie ook de toelichting onder **E**

Toelichting op invulformat

Het format dient per Wbb-locatie ingevuld te worden. De betreffende Wbb-locaties waarvoor het format ingevuld moet worden, kunt u vinden in de begeleidende brief.

A Wbb-code locatie, jaartal verwerving, perceelsnummer(s) locatie ten tijde van de verwerving

U dient hier de Wbb-code van de locatie in te vullen waarvan u het bedrag aan extra te leveren bodemprestaties gaat berekenen. Daarnaast dient u van deze locatie het jaartal van verwerving in te vullen alsmede het kadastrale perceelsnummer (of perceelsnummers) van de locatie ten tijde van de verwerving. *De Wbb-code bestaat overigens uit twee letters en zeven cijfers.*

B Oppervlakte locatie

U dient hier de oppervlakte in m² van de locatie in te vullen. *Onder oppervlakte wordt verstaan de totale perceelsoppervlakte van de locatie volgens de kadastrale gegevens ten tijde van de verwerving.*

C Grondwaarde locatie

U dient hier de grondwaarde van de locatie in te vullen. Voor het bepalen van de grondwaarde dient u de volgende stappen te doorlopen.

Stap 1: Bepaal het jaartal waarin de sanering van de locatie is afgerond. *Een sanering is afgerond wanneer het evaluatierapport (saneringsverslag) is goedgekeurd. Gebruik het jaar van goedkeuring van het evaluatierapport.*

Stap 2: Bepaal de typering van de locatie. *De volgende vier typeringen zijn te onderscheiden: Uitleggebieden, Sloop-nieuwbouw, Verdichting en Functieverandering. Hieronder vindt u een omschrijving van de vier typeringen.*

Uitleggebieden

Voor met name woningbouw (woonwijken met gebouwde voorzieningen, openbaar groen, wegen enzovoort) bestemd gebied, waarvoor voormalig agrarische gronden (weilanden, of landbouwgronden – grond met agrarische bestemming met verspreide bebouwing, zoals een boerderij met stallen) van functie veranderen. Onder voormalig agrarische gronden wordt eveneens verstaan tuinbouw (kassen), boomgaarden en bosbouw en dergelijke.. Denkbaar is ook natuurgebied, maar dat wordt zelden omgezet in een woningbouwlocatie. IJburg in Amsterdam is een uitleggegebied dat voordien geheel water was.

Sloop-nieuwbouw

Voor met name nieuwe woningen met woonomgeving bestemd gebied binnen de bebouwde kom van steden en dorpen, waarvoor oude woningen en woonomgeving worden gesloopt en vervangen. Dit worden ook wel vervangingslocaties genoemd; het grootste deel van de locatie is vervanging van bestaande woningen door nieuwe woningen.

Verdichting

Binnen de bebouwde kom gelegen gebied, waarbinnen braakliggende grond, groengebieden, wegen e.d. worden veranderd in een nieuw woongebied (met voorzieningen, winkels, openbare ruimte e.d.). Een verdichtingslocatie is vergelijkbaar met een functieveranderingslocatie maar heeft vrijwel, weinig of geen gebouwen. Te denken valt aan sportpark, volkstuinen, groenzone, parkeerterrein, openbare weg met groen e.d.

Functieverandering

Binnen de bebouwde kom gelegen gebied (doorgaans verouderde bedrijventerreinen en havengebieden, e.d.), waarbinnen verouderde bebouwde stedelijke locaties met overwegend niet-woonfunctie van functie veranderen in nieuw woongebied. Óf ook locaties waarop één of meerdere gebouwen staan met een milieuhinderlijke functie dan wel gebouwen met een buiten gebruik geraakte functie, welke door toedoen van een fysieke ingreep wordt herbestemd en waarbij de hoofdbestemming 'woondoeleinden' wordt.

Stap 3: Bepaal met behulp van het jaartal waarin de sanering van de locatie is afgerond (Stap 1) alsmede de typering van de locatie (Stap 2) de bijbehorende grondwaarde. *Zie bijgevoegde grondwaardematrix met kengetallen.*

D Waarde van de locatie na afronding sanering

U dient hier de waarde van de locatie met als peildatum afronding van de sanering in te vullen. Hiertoe dient u de onder (B) vermelde oppervlakte van de locatie te vermenigvuldigen met de onder (C) vermelde grondwaarde van de locatie.

E Gemeentelijk (wettelijk) aandeel

Hier dient u het gemeentelijk (wettelijk) aandeel in de waarde(stijging) van de locatie in te vullen. *Het gemeentelijk wettelijk aandeel wordt verkregen door de wettelijke bijdrage van de gemeente te relateren aan de totale kosten van onderzoek en sanering. Aangezien de gemeente heeft bijgedragen aan het realiseren van de waarde van de locatie na sanering (gemeentelijke wettelijke bijdrage) is de gemeente gerechtigd om overeenkomstig het aandeel in de totale kosten van onderzoek en sanering een evenredig (procentueel) deel op de waardestijging in mindering te brengen. Voor een berekening van de gemeentelijke wettelijke aandeel kunt u gebruikmaken van de onderstaande stappen (gelieve de waarden in uw berekening te vermelden op de stippellijnen onder E1 tot en met E4) :*

<u>Stap 1:</u>	E1 Wettelijke bijdrage E2 Totale saneringskosten	X	100 %	=	Uitkomst Stap 1 in % (procentueel aandeel van de gemeente in de kosten van onderzoek en sanering)
<u>Stap 2:</u>	E3 Uitkomst Stap 1 in %	X	waarde onder (D) verkregen	=	Uitkomst Stap 2 in € (gemeentelijk (wettelijk) aandeel)
<u>Stap 3:</u>	E4				Uitkomst Stap 2 invullen onder (E)

F Vrijwillige bijdrage gemeente

Indien uw gemeente voorafgaand aan de sanering van de locatie afspraken heeft gemaakt met het Ministerie van VROM over een vrijwillige gemeentelijke bijdrage in de kosten van onderzoek en sanering dan kunt u deze bijdrage hier vermelden. Heeft uw gemeente geen vrijwillige bijdrage geleverd of heeft uw gemeente voorafgaand aan de sanering hierover geen afspraken gemaakt dan laat u dit veld open. *Het gaat bij een vrijwillige bijdrage alleen om daadwerkelijke kosten van onderzoek en sanering (overige kosten met betrekking tot de locatie, zoals bouwrijpmaken, samenloopkosten e.d. blijven buiten beschouwing).*

G Bijdrage van de gemeente in de saneringskosten

U dient hier de totale bijdrage van de gemeente in de kosten van onderzoek en sanering van de locatie te vermelden. Hiertoe dient u de onder (E) en onder (F) verkregen waarde op te tellen.

H Te leveren extra bodemprestaties

U dient hier het bedrag weer te geven waarvoor uw gemeente extra prestaties gaat leveren ter compensatie van de opgetreden ongerechtvaardigde verrijking. Hiertoe dient u op het onder (D) verkregen bedrag, het bedrag onder (G) verkregen, in mindering te brengen.

Indien u voor alle Wbb-locaties de bedragen onder (H) verkregen, bij elkaar optelt, willen wij u verzoeken ter hoogte van dit totaalbedrag extra prestaties te benoemen en deze vervolgens in onderstaande tabel te vermelden.¹

Totaalbedrag benoemde extra prestaties (hier invullen: €)	Totaal	Waarvan sanering in eigen beheer (SEB)
<i>Aantal saneringen</i>		
<i>Aantal onderzoeken</i>		
<i>Aantal m2 verontreinigd oppervlak</i>		
<i>Aantal m3 verontreinigde grond</i>		
<i>Aantal m3 verontreinigd grondwater</i>		
<i>Aantal bodemsanering prestatie eenheden (BPE)</i>		

¹ Het (totaal) bedrag aan extra te benoemen prestaties is maximaal het (totaal) bedrag van kosten van onderzoek en sanering

Grondwaarden Den Helder

Jaar	Uitleg	Sloop-Nieuwbouw	Verdichting	Functionieverandering
1975	€ 5			
1976	€ 5			
1977	€ 5			
1978	€ 5			
1979	€ 6			
1980	€ 6			
1981	€ 6	€ 61	€ 61	€ 61
1982	€ 6	€ 61	€ 61	€ 61
1983	€ 6	€ 60	€ 60	€ 60
1984	€ 6	€ 59	€ 59	€ 59
1985	€ 5	€ 42	€ 42	€ 42
1986	€ 5	€ 39	€ 39	€ 39
1987	€ 5	€ 36	€ 37	€ 36
1988	€ 6	€ 38	€ 38	€ 38
1989	€ 6	€ 34	€ 35	€ 34
1990	€ 6	€ 32	€ 33	€ 32
1991	€ 6	€ 32	€ 33	€ 32
1992	€ 6	€ 31	€ 32	€ 31
1993	€ 7	€ 31	€ 29	€ 31
1994	€ 10	€ 36	€ 25	€ 36
1995	€ 11	€ 40	€ 19	€ 40
1996	€ 12	€ 45	€ 14	€ 45
1997	€ 11	€ 42	€ 11	€ 42
1998	€ 12	€ 44	€ 13	€ 47
1999	€ 12	€ 42	€ 17	€ 52
2000	€ 11	€ 37	€ 21	€ 57
2001	€ 12	€ 35	€ 29	€ 67
2002	€ 12	€ 35	€ 38	€ 83
2003	€ 13	€ 33	€ 45	€ 94
2004	€ 13	€ 32	€ 50	€ 101

Concept

**OVEREENKOMST ONGERECHTVAARDIGDE VERRIJKING <<
gemeente nader invullen>>**

Concept d.d. <<datum nader invullen>>

PARTIJEN:

A. **DE STAAT DER NEDERLANDEN (MINISTERIE VAN VOLKSHUISVESTING, RUIMTELIJKE ORDENING EN MILIEUBEHEER)**, waarvan de zetel is gevestigd te 's-Gravenhage, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de Taakmanager Bodem+, drs. ing. H.J. van Zoelen, hierna te noemen: **de Staat**;

en

B. **DE GEMEENTE <<naam gemeente nader invullen>>**, waarvan de zetel is gevestigd te <<antw nader invullen>>, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door ..., hierna te noemen: **de Gemeente**;

hierna gezamenlijk te noemen: **Partijen**

OVERWEGENDE:

- (1) dat op een ...tal <<antw locaties nader invullen>> (destijds) in eigendom van de Gemeente zijnde locaties in de jaren <<jaartal nader invullen>> tot en met <<jaartal nader invullen>> gevallen van ernstige verontreinigingen zijn gesaneerd;
- (2) dat deze locaties aan Partijen bekend zijn als:
 - locatie <<naam locatie nader invullen>> <<Wijkcode nader invullen>>;
 - locatie <<naam locatie nader invullen>> <<Wijkcode nader invullen>>;
 -
- (3) dat de sanering van de sub (2) genoemde locaties grotendeels met financiële middelen van de Staat is geschied, hetgeen heeft geleid

- tot ongerechtvaardigde verrijking in de zin van artikel 75 lid 3 Wet bodembescherming aan de zijde van de Gemeente;
- (4) dat Partijen gezamenlijk de waardevermeerdering van de afzonderlijke locaties ten gevolge van de uitgevoerde saneringen hebben bepaald;
 - (5) dat Partijen overeenstemming hebben bereikt over de omvang van de door de Gemeente aan de Staat af te dragen ongerechtvaardigde verrijking, waarbij tevens is afgesproken dat de Gemeente voor dit bedrag aan ongerechtvaardigde verrijking aanvullende bodemprestaties zal verrichten;
 - (6) dat Partijen hun afspraken dienaangaande in deze overeenkomst wensen vast te leggen;

KOMEN OVEREEN ALS VOLGT:

Artikel 1

De Gemeente voldoet aan de Staat een bedrag van € << bedrag naar invulven >> (<< bedrag voluit geschreven euro>>) ter afdracht van de ongerechtvaardigde verrijking in de zin van artikel 75 lid 3 Wet bodembescherming, die is opgetreden ten gevolge van de sanering van de in overweging (2) genoemde locaties. De Gemeente maakt dit bedrag uiterlijk << datum invulven >> over door middel van overschrijving op rekeningnummer 19.23.22.575 (Rabobank) van het Ministerie van VROM/DGM/VAK IPC 820, postbus 20951, 2500 EZ Den Haag, onder vermelding van: afwikkeling OV gemeente << naam gemeente invulven >>.

Artikel 2

Onder voorwaarde van tijdige en onvoorwaardelijke nakoming door de Gemeente van het bepaalde in artikel 1 zendt de Staat de Gemeente uiterlijk binnen twee maanden na ontvangst van het bedrag van € << bedrag naar invullen >> (<< bedrag voluit geschreven >> euro) een herziene Wbb-beschikking 2005-2009, waarin het Wbb-budget van de Gemeente met € << bedrag naar invullen >> (<< bedrag voluit geschreven >> euro) wordt opgehoogd ter uitvoering van de in artikellid 4.1 genoemde prestaties.

Artikel 3

De Staat maakt het door de Gemeente aan hem betaalde bedrag van € << bedrag naar invulven >> (<< bedrag voluit geschreven >> euro) uiterlijk binnen één maand na de datum van verzending aan de Gemeente van de in artikel 2 bedoelde herziene Wbb-beschikking 2005-2009 aan de

Gemeente over op rekeningnummer <<rekeningnummer invullen>> ten gunste van <<naam gemeente invullen>>.

Artikel 4

- 4.1 De Gemeente verricht voor een bedrag van € <<bedrag onder invullen>> (<<bedrag voluit geschreven>> euro) de volgende aanvullende bodemsaneringsprestaties:
Gevraagd wordt dan ook om onderstaande tabel in te vullen.

NB: Op deze plaats worden geen concrete projecten (mag wel, maar dan liever in een afzonderlijke bijlage), maar slechts 'toetsbare' of 'meetbare' prestaties beschreven. Het gaat bijvoorbeeld om het aantal m2 te onderzoeken of saneren oppervlakte. Gevraagd wordt dan ook om onderstaande tabel in te vullen.

Geplande prestaties	Totaal	Waarvan sanering in eigen beheer (SEB)
<i>Aantal saneringen</i>		
<i>Aantal onderzoeken</i>		
<i>Aantal m2 verontreinigd oppervlak</i>		
<i>Aantal m3 verontreinigde grond</i>		
<i>Aantal m3 verontreinigd grondwater</i>		
<i>Aantal bodemsanering prestatie eenheden (BPE)</i>		

- 4.2 De prestaties worden verricht in de periode <<geplande periode prestaties onder invullen>>.
- 4.3 De Gemeente draagt er zorg voor dat zij ten gevolge van de in artikellid 4.1 genoemde aanvullende prestaties niet opnieuw ongerechtvaardigd zal worden verrijkt.

Artikel 5

Onder voorwaarde van tijdige, correcte en volledige nakoming door de Gemeente van de verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst, verleent de Staat de Gemeente algehele en finale kwijting terzake van alle (beweerdelijke) aanspraken en rechten, die de Staat onder de bestaande of daarvoor in de plaats tredende wetgeving mocht hebben respectievelijk krijgen in verband met de sanering van de in overweging (2) bedoelde locaties.

Artikel 6

Deze overeenkomst kan alleen worden aangevuld of gewijzigd door en bij een schriftelijke verklaring die door Partijen is ondertekend.

Artikel 7

- 7.1 Deze overeenkomst treedt in werking op de datum waarop deze door Partijen is ondertekend.
- 7.2 Deze overeenkomst eindigt op de datum waarop de in artikellid 4.1 genoemde aanvullende prestaties zijn voltooid.
- 7.3 De vertegenwoordigers van Partijen staan ervoor in dat zij in hun hoedanigheid bevoegd zijn tot ondertekening van deze overeenkomst en dat voor het aangaan daarvan de rechtens vereiste besluiten tot goedkeuring en/of machtiging respectievelijk instemming of anderszins tot stand zijn gekomen.
- 7.4 Ieder der Partijen draagt de eigen kosten terzake van de totstandkoming van deze overeenkomst, met inbegrip van de kosten van juridische bijstand.

Deze overeenkomst is opgemaakt in tweevoud en ondertekend te <<plaats invullen>> op <<datum ondertekening invullen>> 2006.

De Staat der Nederlanden

De gemeente <<naam gemeente invullen>>

.....

.....

Drs. ing. H.J. van Zoelen