

**DISTRICTSVERORDENING van .....,  
houdende vaststelling van regels betreffende  
de heffing en invordering van de heffing op waardevermeerdering  
("Verordening heffing op waardevermeerdering in District X")**

**ONTWERP**

**DE DISTRICTSRAAD VAN HET DISTRICT X**

Overwegende, dat het wenselijk is - om ter uitvoering van artikel 7 van de Algemene Wet op Districtsbelastingen (S.B.....) - regels met betrekking tot de heffing en invordering van de heffing op waardevermeerdering, vast te stellen.

Heeft, na verkregen verklaring van geen bezwaar van De Nationale Assemblée, goedgekeurd de onderstaande districtsverordening:

**Hoofdstuk I  
Algemene bepalingen**

Artikel 1  
Definities

In deze verordening en de daarop berustende bepalingen wordt verstaan onder:

- a. belanghebbenden: degenen die krachtens eigendom, bezit of ander beperkt (zakelijk) recht het genot hebben van onroerende zaken die ten gevolge van door het district tot stand te brengen of tot stand gebrachte voorzieningen ten opzichte van andere in het district gelegen onroerende zaken meer in waarde toenemen;
- b. waardevermeerdering: de mate waarin ten gevolge van voorzieningen, de waarde van bepaalde onroerende zaken ten opzichte van andere onroerende zaken, meer toeneemt;
- c. voorzieningen: door het district aangebrachte verbeteringen van openbaar nutaanzien van publieke zaken, die waardevermeerdering ten gevolge hebben.

## **Hoofdstuk II**

### **Heffing op waardevermeerdering**

#### Artikel 2

##### Doel en onderwerp van de heffing op waardevermeerdering

1. De heffing op waardevermeerdering kan worden geheven teneinde de kosten van in het district tot stand te brengen of tot stand gebrachte voorzieningen op belanghebbenden te verhalen indien deze voorzieningen tot gevolg hebben dat bepaalde onroerende zaken ten opzichte van andere in het district gelegen onroerende zaken meer in waarde toenemen.
2. Indien de aan de voorzieningen verbonden kosten terzake van een onroerende zaak krachtens overeenkomst zijn of worden voldaan, wordt de heffing op waardevermeerdering terzake van die onroerende zaak niet geheven.

#### Artikel 3

##### De toepassing van de heffing

De heffing kan slechts worden ingevoerd vanwege een of meer van de volgende voorzieningen:

- a) de aanleg en verbetering van riolering - en afvoersystemen
- b) de aanleg, verbreding en verbetering (bestrating) van binnenwegen
- c) de aanleg en verbetering van drinkwatersystemen
- d) de aanleg en verbetering van elektriciteitsvoorziening en straatverlichting

#### Artikel 4

##### De verschuldigde van de heffing

De heffing is verschuldigd door degenen die van onroerende zaken als bedoeld in artikel 2 krachtens eigendom, bezit of beperkt zakelijk recht het genot hebben.

Artikel 5  
De verschuldigde heffing

De heffing is door belanghebbenden verschuldigd ter gehele of gedeeltelijke dekking van de kosten van voorzieningen en naar ratio van de mate waarin ten gevolge van de voorzieningen de onroerende zaken ten opzichte van andere onroerende zaken meer in waarde zijn toegenomen.

**Hoofdstuk III**  
**Regels betreffende voorbereiding van voorzieningen**

Artikel 6  
Het initiatief voor de voorzieningen

Het initiatief voor de voorzieningen kan uitgaan van het districtsbestuur of van mogelijke potentieel belanghebbenden.

Artikel 7  
Het voorwerp van voorzieningen

Bij besluit van het Districtsbestuur wordt het gebied aangegeven waarbinnen de onroerende zaken het voorwerp zijn van voorzieningen.  
Het gebied en de betreffende onroerende zaken worden aangeduid in een aan het districtsbesluit gehechte en daarvan deel uitmakende kaart.

Artikel 8  
Identificatie van belanghebbenden

Op basis van in openbare registers vermelde gegevens wordt een lijst van belanghebbenden opgemaakt.

Artikel 9  
Waarborgen omtrent voorzieningen

Voorzieningen uit hoofde waarvan een heffing kan worden opgelegd dienen:

- a) uitvoerbaar te zijn met in achtneming van algemeen aanvaarde normen van goed vakmanschap
- b) aan de hand van een kosten en baten analyse voor het district nuttig blijken te zijn
- c) verenigbaar te zijn met bestaande bestemmingsplannen
- d) geen nadelige gevolgen te hebben voor buiten het betreffende gebied gelegen onroerende zaken.

Artikel 10  
Kosten van voorzieningen

1. Tot de kosten van voorzieningen worden slechts gerekend werkelijke kosten die naar algemeen geldende boekhoudkundige maatstaven direct aan de voorzieningen kunnen worden toegerekend.
2. De totale kosten van de voorzieningen dienen door tenminste twee onafhankelijke deskundigen te worden geraamd.

Artikel 11  
Raadpleging van belanghebbenden

1. Ter voorbereiding van een besluit van de Districtsraad over aanleg van voorzieningen waarvan de kosten geheel of gedeeltelijk als heffing op waardevermeerdering op belanghebbenden zullen worden verhaald zal het Districtsbestuur een openbare hoorzitting beleggen.  
Alle als zodanig geïdentificeerde belanghebbenden zullen persoonlijk worden opgeroepen.
2. Op de openbare hoorzitting worden de belanghebbenden en andere belangstellenden in de gelegenheid gesteld eventuele bezwaren tegen de aanleg van de voorzieningen, de raming van de kosten en de heffing op waardevermeerdering kenbaar te maken.

3. In haar besluitvorming houdt de Districtsraad rekening met de eventueel gemaakte bezwaren.

#### Artikel 12

##### Het besluit tot invoering van de heffing

1. De Districtsraad besluit tot heffing op waardevermeerdering terzake van de uitvoering van bepaalde voorzieningen.
2. Het besluit als bedoeld in lid 1 van dit artikel behelst onder andere:
  - a) een duidelijke omschrijving van de voorzieningen en het plan van uitvoering
  - b) een gedetailleerde raming van kosten
  - c) een vermelding van de heffingsgrondslag, heffingsmaatstaf, het heffingstarief en de vorm van heffing
  - d) een financieringsplan waar de inning van de heffing op waardevermeerdering deel van uitmaakt.
3. Belanghebbenden worden schriftelijk vanwege het Districtsbestuur van het betreffende besluit van de Districtsraad in kennis gesteld.

#### **Hoofdstuk IV**

##### **Regels betreffende aanleg van voorzieningen**

#### Artikel 13

##### De verantwoordelijke organen

Het Districtsbestuur draagt de algehele verantwoordelijkheid voor de uitvoering van de voorzieningen.

#### Artikel 14

##### Waarborgen voor een deugdelijke uitvoering

1. Het lid van het districtsbestuur dat verantwoordelijk is voor de aanleg van publieke voorzieningen ziet erop toe dat de uitvoering geschiedt overeenkomstig de in artikel 12 bedoelde omschrijving van de voorzieningen, het plan van uitvoering, binnen de

raming van kosten en met in achtneming van algemeen geldende normen van goed vakmanschap.

2. Het lid als bedoeld in lid 1 van dit artikel stelt het tijdstip vast waarop de uitvoering van de voorzieningen wordt geacht te zijn voltooid.

#### Artikel 15

##### Waarborgen voor het financieel beheer

De Districts Administrateur:

- a. draagt er zorg voor dat in geval de uitvoering van voorzieningen geheel of gedeeltelijk wordt uitbesteed de wettelijke regels betreffende de aanbesteding van werken door de overheid in acht worden genomen;
- b. zorgt er ook voor dat er bij de uitvoering van de voorzieningen een doelmatige procedure voor de bewaking van kosten van kracht is en wordt nageleefd;
- c. zorgt tenslotte voor de financiële gang van zaken betreffende de uitvoering van de voorzieningen;
- d. en legt binnen 30 dagen na het tijdstip van voltooiing van de voorzieningen daarvan schriftelijk verantwoording af.

#### **Hoofdstuk V**

##### **Heffing en invordering**

#### Artikel 16

##### De heffing verschuldigden

1. Alle belanghebbenden zijn heffing verschuldigd met uitzondering van degenen die krachtens eigendom, bezit of ander beperkt zakelijk recht het genot hebben van onroerende zaken terzake waarvan krachtens overeenkomst de verschuldigde heffing is of wordt voldaan.
2. Bij het besluit van de Districtsraad tot uitvoering van de voorziening en heffing van waardevermeerdering kunnen categorieën belanghebbenden van de verschuldigheid van de heffing worden vrijgesteld.

## Artikel 17

### De heffingsgrondslag

1. De waardevermeerdering die de belanghebbenden genieten wordt geacht het geheel of een gedeelte te zijn van de kosten van de aanleg van de voorzieningen.
2. De kosten die als heffing op de belanghebbenden kunnen worden verhaald zijn het geheel of een gedeelte van de geraamde kosten van de voorzieningen, met dien verstande, dat ingeval de werkelijke kosten minder belopen dan de geraamde kosten, het verhaal op basis van de werkelijke kosten zal plaatsvinden.

## Artikel 18

### De heffingsmaatstaf

De maatstaf van heffing is, afhankelijk van de aard van de voorzieningen het aantal vierkante meters oppervlakte van de onroerende zaak zoals deze in de Registers van het Hypotheekkantoor (de kadastrale registratie) is vermeld of het aantal strekkende meters van begrenzing aan een openbare land- of waterweg.

## Artikel 19

### Het heffingstarief

1. Bij districtsbesluit wordt vastgesteld welk tarief voor elke vierkante of strekkende meter van de heffingsmaatstaf geldt.
2. De criteria voor het verlenen van vrijstelling worden bij besluit van de Districtsraad vastgesteld.
3. Verleende vrijstelling van de verschuldigheid van heffing mag geen verhoging van het heffingstarief tot gevolg hebben.

## Artikel 20

### Vormen van heffing

Bij districtsbesluit wordt de heffing in een dan wel in meerdere termijnen invorderbaar en op welk tijdstip dan wel welke tijdstippen de termijn of termijnen vervallen.

Artikel 21  
Wijze van heffing

1. De heffing wordt bij wege van aanslag geheven met inachtneming van het bepaalde Hoofdstuk III van de Algemene Wet Districtsbelastingen (S.B.....).
2. Indien een onroerende zaak tot een onverdeeldheid behoort kan de aanslag ten name van een van de medegerechtigden worden gesteld.

Artikel 22  
Invordering

Invordering van de heffing op waardevermeerdering geschiedt met inachtneming van het bepaalde in Hoofdstuk IV van de Algemene Wet Districtsbelastingen.

**Hoofdstuk VI**  
**Slotbepalingen**

Artikel 23

1. Deze verordening kan worden aangehaald als 'Verordening heffing op waardevermeerdering in District X'.
2. Zij wordt bekend gemaakt in het Staatsblad van de Republiek Suriname.
3. Zij treedt in werking met ingang van de dag volgend op die van haar afkondiging

Goedgekeurd door de Districtsraad  
van ..... op .....

.....  
(Voorzitter van de Districtsraad)

.....  
(Secretaris van de Districtsraad)

**DISTRICTSVERORDENING van.....,  
houdende vaststelling van regels betreffende de  
heffing en invordering van de heffing op  
waardevermeerdering in het District X  
("Verordening heffing op waardevermeerdering in het District X")**

**Nota van Toelichting**

**A. Algemeen:**

Artikel 7 van de Algemene Wet Districtsbelastingen (S.B.....no..) biedt de districten de mogelijkheid om bij districtsverordening de heffing op waardevermeerdering in te voeren, te heffen en in te vorderen. De heffing op waardevermeerdering is een bestemmingsheffing. Dat betekent dat met de opbrengst ervan de kosten van de betreffende voorzieningen worden gefinancierd. Met deze districtsverordening wordt beoogd een billijke bijdrage van belanghebbenden in de kosten van aanleg van voorzieningen waar zij bij uitstek door waardevermeerdering een voordeel van genieten.

Het volgende onderscheid is voor een goed begrip van de werkingssfeer van de heffing op waardevermeerdering van belang:

1. Indien een bepaalde voorziening aan de formele vereisten voldoet voor de heffing op waardevermeerdering zoals 'voorzieningen op openbare grond', 'niet ter dekking van achterstallig onderhoud' en 'waardevermeerdering van specifieke onroerende zaken' kunnen belanghebbenden vrijwillig (krachtens overeenkomst) hun aandeel in de kosten bijdragen. Indien alle belanghebbenden vrijwillig meewerken kan de heffing achterwege blijven. Het voordeel daarvan is de aanwezigheid van draagvlak en de mogelijkheid van maatwerk.  
Indien niet alle belanghebbenden vrijwillig meewerken en verhaal op de overige belanghebbenden wenselijk wordt geacht zal de heffing op waardevermeerdering toepassing vinden. Van degenen die niet vrijwillig bijdragen zal hun aandeel in de kosten door heffing (middels dwang) worden verhaald.
2. Indien een voorziening niet aan de formele vereisten voor de heffing voldoet, kunnen de kosten daarvan uiteraard niet middels heffing worden verhaald, maar er kunnen

wel overeenkomsten tussen het district en belanghebbenden worden gesloten uit hoofde waarvan door (direct) belanghebbenden en niet-(direct) belanghebbenden in de kosten van de voorzieningen wordt bijgedragen. De grondslag van de verschuldigdheid ('overeenkomst' in plaats van 'wet') en de wijze van verhaal ('rechterlijk vonnis' in plaats van 'parate executie') zijn voor de beide categorieën bijdragen verschillend.

## **B. Artikelsgewijze Toelichting**

### Artikel 1

Artikel 1 geeft de definities van de in de districtsverordening gebruikte terminologie aan. Belangrijk bij de definitie van waardevermeerdering is dat naast de eis van een absolute waardevermeerdering, de eis van een relatieve waardevermeerdering wordt gesteld. Als gevolg hiervan moet de waardevermeerdering van het onroerend goed van de belanghebbenden groter zijn dan de waardevermeerdering van de onroerende goederen van anderen ten gevolge van de voorzieningen.

### Artikel 2

In artikel 2 zijn het doel en onderwerp van de heffing geregeld. Het onderwerp van de heffing is de waardevermeerdering van een zakelijk recht. Persoonlijke rechten zoals huur en gebruik zijn dus geen onderwerp van de heffing op waardevermeerdering.

### Artikel 3

Artikel 3 bevat een limitatieve opsommingen van voorzieningen op welke de heffing kan worden ingevoerd.

### Artikel 4

In artikel 4 is aangegeven wie de heffing verschuldigd zijn. Vanwege het zakelijk karakter van de heffing zijn de verschuldigden alleen zakelijk gerechtigden. De huurder en gebruiker zijn de heffing niet verschuldigd.

### Artikel 5

In dit artikel zijn twee algemene beginselen uitgedrukt. Het eerste beginsel is de keuze voor het systeem waarin de heffingsgrondslag gerelateerd wordt aan de kosten van de

voorzieningen en de meerwaarde die wordt gerealiseerd wordt geacht zowel collectief als individueel tenminste gelijk te zijn aan die kosten. Deze veronderstelling draagt het karakter van een onweerlegbaar feitelijk vermoeden. Uit een oogpunt van rechtzekerheid is aan dit systeem de voorkeur gegeven boven het systeem waarin de heffingsgrondslag gelijk wordt gesteld aan de gerealiseerde meerwaarde. Gerealiseerde kosten hebben een objectief karakter in vergelijking tot gerealiseerde meerwaarde en zijn eenvoudiger vast te stellen. Het tweede beginsel is het beginsel van proportionaliteit. Alleen waardevermeerdingen die zich in gunstige zin onderscheiden zullen aanleiding geven tot heffing.

#### Artikel 6

Artikel 6 geeft aan wie de initiatiefnemers voor een voorziening kunnen zijn.

#### Artikel 8

Artikel 8 geeft aan dat belanghebbenden aan de hand van de gegevens van het Hypotheekregister en het Bevolkingsregister worden geïdentificeerd.

#### Artikel 9

Om te voorkomen dat de meewaarde waar de heffing op betrekking heeft een deugdelijk en duurzaam is, geeft artikel 9 een opsomming van verwaarborgen omtrent de voorzieningen uit hoofde waarvan een heffing kan worden opgelegd.

#### Artikel 10

Artikel 10 geeft waarborgen omtrent de raming van de kosten van de voorzieningen. Het gaat om werkelijke directe kosten die door tenminste twee deskundigen zijn begroot.

#### Artikel 11

De bepaling opgenomen in artikel 11 beoogt belanghebbenden inspraak te geven maar geen beslissingsbevoegdheid. Die bevoegdheid berust bij de districtsraad. Wel zal de districtsraad bij zijn besluitvorming rekening dienen te houden met eventuele bezwaren die door de belanghebbenden en andere belangstellenden bij de raadpleging naar voren zijn gebracht.

Artikel 13

Artikel 13 bepaalt bij wie de algehele verantwoordelijkheid en de verantwoordelijkheid voor andere deeltaken dan de 'administratie' liggen.

Artikel 14

Waarborgen voor een deugdelijke uitvoering zijn opgenomen in artikel 14 en de verantwoordelijkheid daarvoor ligt bij het districtsbestuur.

Artikel 16

Artikel 16 bepaalt dat alle belanghebbenden heffingsplichtig zijn behalve degenen die krachtens overeenkomst hun bijdrage hebben voldaan.

Artikel 17

Dit artikel regelt de heffingsgrondslag. Belangrijk is dat de kosten die als heffing op de belanghebbenden kunnen worden verhaald, afhankelijk van welk bedrag lager is, gerelateerd wordt aan de geraamde of de werkelijke kosten.

Artikel 19

Artikel 19 geeft aan dat er vrijstellingen kunnen worden verleend. Als een of meer categorieën van belanghebbenden van heffing worden vrijgesteld zal de vrijstelling voor rekening moeten komen van de gemeenschap. Uitgangspunt daarbij is dat de vrijstelling zal plaatsvinden vanwege redenen (sociale indicatie). Deze redenen (criteria) zullen in de betreffende districtsverordening worden vastgesteld.

Goedgekeurd door de Districtsraad

van ..... op .....

.....(Voorzitter van de Districtsraad)

.....(Secretaris van de Districtsraad)