

GEMEENTEBESTUUR VAN ELBURG

Nr. /

ONDERWERP:



De raad der gemeente Elburg;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 14 januari 2003

b e s l u i t

1. dat het college van burgemeester en wethouder de raad niet vooraf hoeft te informeren over het besluiten tot en het verrichten van privaatrechtelijke rechtshandelingen, zoals omschreven in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte lijst, omdat de raad van mening is dat de op deze lijst omschreven rechtshandelingen niet van ingrijpende aard zijn voor de gemeente Elburg,
2. dat, in de voorkomende gevallen die de raad aangaan, het initiatief om beslissingen te nemen omtrent de in artikel 160, lid 1, onder f, Gemeentewet, omschreven bevoegdheid om rechtsgedingen, bezwaar- of administratieve beroepsprocedures te voeren of voor te bereiden aan het college van burgemeester en wethouders wordt overgelaten, en
3. dat het college van burgemeester en wethouders de raad niet vooraf hoeft te informeren als het een besluit wil nemen omtrent het gebruik van de in artikel 160, lid 1, onder f, Gemeentewet, omschreven bevoegdheid, onder de voorwaarde dat binnen twee maanden na ontvangst van een schriftelijke rechterlijke uitspraak de stukken ter kennisname van de gemeenteraad worden gezonden en dat de meest betrokken raadscommissie van een collegebesluit tot het voeren van een civiele procedure in kennis wordt gesteld.

Aldus besloten door de raad der gemeente Elburg

in zijn vergadering van 23 januari 2003

de voorzitter,

de secretairs,


Drs. H. Visser.


K. van der Linde.

De lijst van privaatrechtelijke rechtshandelingen,

waarvan de raad in ieder geval vindt dat ze niet van zo'n ingrijpende aard voor de gemeente Elburg zijn, dat het vooraf informeren van de raad voordat het college van burgemeester en wethouders daarover een besluit neemt, noodzakelijk is:

1. Het aankopen van onroerende zaken en het verwerven van beperkte zakelijke rechten ten behoeve van de realisering van een bestemmingsplan, dat blijkens een besluit van de raad naar verwachting binnen vier jaren na datum van het besluit tot aankoop of verwerving wordt vastgesteld, dan wel is vastgesteld, e.e.a. tegen een op een taxatie van een door de gemeente aangewezen deskundige gebaseerde prijs.
2. Het aankopen van woningen en de daarbij behorende grond in het geval van een executoriale verkoop als bedoeld in artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek, in die gevallen, waarbij de gemeente zich garant heeft gesteld voor tijdige betaling van rente en aflossing van de hypothecaire geldlening onder de bijzondere voorwaarde dat de woning voorafgaand aan de veiling door een onafhankelijk deskundige wordt getaxeerd en de koopprijs van de woning en de daarbij behorende grond vermeerderd met de verwervingskosten niet hoger zal zijn dan de getaxeerde executiewaarde.
3. Het verlenen van het recht van optie en het verkopen van bouwterrein voor woningen tegen een verkoopprijs die vastgesteld wordt aan de hand van de op dat moment geldende marktprijs waarbij het uitgangspunt is dat de prijs minimaal de in de laatstelijk voor het betreffende complex vastgestelde exploitatieopzet genoemde kostprijzen moet bedragen en met inachtneming van de door de raad vastgestelde kaders.
4. Het verkopen of in erfpacht uitgeven van percelen bedrijfsterrein, waarbij de verkoop of uitgifte in erfpacht plaatsvindt overeenkomstig de bepalingen van het bestemmingsplan, de vigerende milieuvoorschriften en de toewijzingscriteria die de raad daarvoor heeft vastgesteld en waarbij de verkoopprijs c.q. erfpachtcanon wordt vastgesteld aan de hand van de op dat moment geldende marktprijs waarbij het uitgangspunt is dat de prijs minimaal de in laatstelijk voor het betreffende complex vastgestelde exploitatieopzet genoemde kostprijzen moet bedragen.
5. Het verkopen van de blote eigendom van in erfpacht uitgegeven onroerende zaken tegen de door de raad vastgestelde prijzen en onder de door de raad gestelde voorwaarden.
6. Het verwerven en verkopen van onroerende zaken, alsmede het (doen) vestigen, verwerven en vervreemden van beperkte zakelijke rechten en het sluiten van gebruiksovereenkomsten, ten behoeve van de realisering van openbare nutsvoorzieningen en reconstructies (aanleg en renovatie van civieltechnische constructies, zoals een weg of een fietspad)
7. Het verkopen van pachtvrije en voorheen langlopend verpachte percelen agrarische grond, onder de voorwaarde dat deze percelen minimaal tegen een getaxeerde waarde door middel van een openbare inschrijving, gevolgd door gunning aan de hoogst biedende agrariër worden verkocht.
8. Het verlenen van toestemming voor het vervreemden en het bezwaren van reeds eerder door de gemeente uitgegeven onroerende zaken en de daarop gevestigde beperkte rechten.
9. Het verkopen van reststroken openbaar groen onder de voorwaarde dat de door de raad vastgestelde criteria en prijzen worden gehanteerd.
10. Het verkopen of ruilen van zogenaamde reststroken tegen een getaxeerde waarde.
11. Het verkopen van gras- en rietgewassen; het verhuren van het recht tot het genot van de jacht onder de bijzondere voorwaarde dat dit voor zelfstandig bejaagbare percelen door middel van open-

bare inschrijving plaatsvindt; het verhuren van het visrecht en het verlenen van het recht tot afgifte van visvergunningen en het looprecht aan derden.

12. Het verkopen van roerende zaken die een waarde van € 25.000,-- niet te boven gaan.
13. Het verpachten, met beperkte rechten bezwaren, verhuren, of in gebruik geven van percelen agrarische grond, volkstuintjes, gronden voor vrijetijdsdoeleinden of hobbymatig agrarisch gebruik.
14. Het verhuren dan wel in gebruik geven van grond ten behoeve van het innemen van een standplaats, waarvoor op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening een standplaatsvergunning van het college van burgemeester en wethouders vereist is.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Elburg
in zijn vergadering van 23 januari 2003.

de burgemeester,

de secretaris,

Drs. H. Visser

K. v.d. Linde.

Toelichting bij de lijst.

1. Punt 1 behandelt de aankoop van onroerende zaken in (toekomstige) bestemmingsplangebieden. Dit was in het delegatiebesluit in artikel 12 geregeld. Bij het verwerven van gronden in (toekomstige) bestemmingsplangebieden moet de gemeente slagvaardig kunnen optreden. De gemeente heeft echter niet veel handelingsvrijheid wat de uitoefening van actieve grondpolitiek betreft, doordat ook een privaatrechtelijk handelende gemeente gebonden is aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur (zoals het gelijkheidsbeginsel en het verbod op willekeur) en er niet veel onderhandelingsmarges in de verwervingsprijzen zitten.

Door de genoemde beginselen moet de gemeente bij aankoop van gronden in vergelijkbare omstandigheden aan verschillende eigenaars dezelfde grondprijs betalen. Als de gemeente aan één grondeigenaar een te hoge prijs betaalt, zal zij die, gelet op de hiervoor genoemde beginselen, ook aan andere grondeigenaren moeten betalen.

Wat de hoogte van de grondprijs betreft, is er niet veel marge. De verwervingsprijs is in de Elburger praktijk altijd gebaseerd op een taxatie die door een deskundige is opgesteld en die uitgaat van de te betalen schadeloosstelling op basis van onteigening. Bij onteigening stelt de rechter namelijk een door de gemeente verschuldigde schadeloosstelling vast die gebaseerd is op de vergoeding bij vergelijkbare grondtransacties (en de kosten voor deskundigenhulp en het treffen van voorzieningen). De rechter wordt hierover geadviseerd door een commissie van drie deskundigen. Minder bieden heeft geen zin, terwijl het betalen van een te hoge prijs, gelet op de hiervoor genoemde beginselen ook een niet gewenst effect heeft.

2. Punt 2 was in het delegatiebesluit artikel 11.
3. Artikel 14 van het delegatiebesluit is in punt 3 verwerkt en aangepast aan de nieuwe wet en de geldende praktijk. De mogelijkheid tot het verlenen van het recht van optie is ook opgenomen. Met het recht van optie wordt hier bedoeld het recht dat aan de gerechtigde voor een bepaalde tijd de bevoegdheid geeft om een kavel aan te kopen tegen een vooraf vastgestelde prijs of een vooraf bepaalde wijze van vaststellen van de prijs. Met binnen de door de raad aangegeven kaders wordt bedoeld: het bestemmingsplan, de huisvestingsverordening en het grondbeleid.
4. Omdat de gronden gebruikt zullen worden voor de realisatie van het door de raad vastgestelde of nog vast te stellen bestemmingsplan, er niet veel marges bestaan m.b.t. de verwervingsprijzen, waarvoor de raad de financiële middelen beschikbaar stelt, en de gebondenheid aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, ontstaat er een zodanig concreet kader voor de uitoefening van de bevoegdheid van het college dat het op de lijst kan. In artikel 15 van het tot 7 maart 2002 van kracht zijnde delegatiebesluit was de bevoegdheid om percelen bedrijfsterrein tot een oppervlakte van 3.000 m² te verkopen en in erfpacht uit te geven aan het college van burgemeester en wethouders gedelegeerd. Doordat de raad al het bestemmingsplan, de exploitatieopzet en de toewijzingscriteria (bijv. een bepaalde mate van milieuhinder, het creëren van veel arbeidsplaatsen en het saneren van een reeds gevestigd bedrijf dat op de huidige locatie hinder veroorzaakt) kan vaststellen, ontstaat er een zodanig concreet kader voor de uitoefening van de bevoegdheid van het college, dat de norm van een maximale oppervlakte van 3.000 m² overbodig is.
5. Punt 5 was in het delegatiebesluit artikel 6.
6. De artikelen 7, 10 en 13 van het delegatiebesluit zijn in punt 6 verwerkt.
7. Punt 7 was in het delegatiebesluit artikel 4d.
8. Het verlenen van toestemming voor het vervreemden van onroerende zaken die onder toepassing van de door de raad vastgestelde Algemene Uitgiftevoorwaarden gemeente Elburg 1994

(en de latere versies daarvan) door de gemeente uitgegeven zijn, is een bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders. Omdat er met betrekking tot percelen grond die voor de invoering van bovengenoemde algemene voorwaarden uitgegeven zijn (met name percelen op het bedrijventerrein Kruismaten) steeds aan de raad gerichte verzoeken om toestemming binnenkwamen, heeft de raad bij besluit van 28 september 1995 de bevoegdheid om toestemming te verlenen voor de doorverkoop van percelen bedrijfsterrein aan het college gedelegeerd. Als door het college toestemming verleend kan worden voor het vervreemden van de eigendom van de onroerende zaak, moet het ook mogelijk zijn om toestemming te verlenen voor het bezwaren van de onroerende zaak met een van het eigendomsrecht afgeleid beperkt recht, zoals een recht van erfpacht of een recht van opstal, en het vervreemden van deze rechten.

9. Punt 9 was in het delegatiebesluit artikel 4b. Het gaat hier om het verkopen van strookjes gemeentegrond met de bestemming "openbaar groen", die na verkoop als (sier)tuin gebruikt zullen worden.
10. Punt 10 was in het delegatiebesluit artikel 4e.
11. Punt 11 was in het delegatiebesluit artikel 8.
12. Punt 12 was in het delegatiebesluit artikel 9 met dien verstande dat de maximale waarde verhoogd is van € 13.613,41 (*f* 30.000,--) naar € 25.000,-- (*f* 55.092,75).
13. Punt 13 was in het delegatiebesluit artikel 4a. De in het delegatiebesluit genoemde voorwaarde dat door de raad vastgestelde pacht- en huurprijzen worden gehanteerd is verdwenen, omdat de gemeente ten aanzien van de hoogte en de verhoging van de pacht prijs gebonden is aan het Pachtnormenbesluit 1995.
14. Punt 14 was in het delegatiebesluit artikel 5.