

## Beleidsregels uitgifte grond in erfpacht gemeente Texel

### 1 Inleiding

#### 1.1 Hoe is de toepassing van het instrument erfpacht geregeld?

Erfpacht is een instrument voor gronduitgifte. Het betreft een zakelijk recht (Burgerlijk Wetboek Boek 5), dat gevestigd wordt via een notariële akte. Dit in tegenstelling tot bijvoorbeeld huur, dat een persoonlijk recht betreft.

In de 'Notitie Grondbeleid 2009-2012' (vastgesteld 8 september 2009) staat erfpacht als gronduitgifte instrument opgenomen. De paragraaf E 'Grondbeleid' van de programmabegroting beschrijft politieke keuzes voor de toepassing van het instrumentarium van grondbeleid. De programmabegroting 2020 is door de raad vastgesteld op 13 november 2020.

In de praktijk wordt erfpacht gehanteerd bij borging van gemeentelijke belangen of een partij kiest ervoor de grond in erfpacht te krijgen. Uitgifte in erfpacht kan ook een instrument zijn om startende ondernemers of startende woningeigenaren de kans te bieden om de te lenen investeringssom te beperken tot de realisatie van het vastgoed, en op een later moment de grond in volledig eigendom te nemen. Voor het gebruiksrecht van de grond wordt een marktconforme vergoeding (canon) betaald.

#### 1.2 Wanneer gebruiken we dit instrument?

De keuze voor erfpacht wordt gemaakt in de volgende gevallen:

- Het borgen van gemeentelijke belangen, zoals bijvoorbeeld:
  - landschappelijke inpassing van een project;
  - bouwverbod voor een perceel ('erf') waar stedenbouwkundig geen bouwwerken wenselijk zijn. Anders zijn wettelijk gezien vergunningsvrije bouwwerken mogelijk;
  - grip op het gebruik van de gronden in de Haven Oudeschild
- De verwerving van bouwgrond laagdrempeliger maken voor starters op de woningmarkt of voor startende ondernemers.

#### 1.3 Duur erfpachtovereenkomst

Tijdelijke erfpacht:

de erfpachtovereenkomst heeft een vaste aflopende termijn. Na het aflopen van deze termijn kan de erfpacht worden opgezegd of er kan een nieuwe erfpacht worden afgesloten.

Voortdurende erfpacht:

de erfpachtovereenkomst wordt afgesloten voor een bepaalde termijn. In de voorwaarden van de erfpacht staat echter vastgesteld dat de erfpacht verlengd wordt voor een nieuw tijdvak. De voorwaarden van de erfpacht kunnen op dat moment wel gewijzigd worden.

Eeuwigdurende erfpacht:

de erfpachtovereenkomst geldt voor onbepaalde tijd.

In de Algemene Voorwaarden van de gemeente Texel (door het college vastgesteld op 22 oktober 2019) staat als standaard voor de duur een termijn van 30 jaar. Een afwijking van de standaard is mogelijk. De duur kan korter of juist langer zijn.

#### 1.4 Marktconformiteit

Op basis van de paragraaf Grondbeleid is er bij elke gronduitgifte (erfpacht of verkoop) sprake van een marktconforme prijs.

## 2 Beleidsregels uitgifte in erfpacht

Uitgangspunten ter aanvulling van het gestelde in de paragraaf Grondbeleid van de Programmabegroting 2020 en de Notitie Grondbeleid 2009-2012

1. Voor de uitgifte in erfpacht geldt het 'nee, tenzij' principe. Bij voorkeur wordt de grond uitgegeven in volledig eigendom.
2. Uitgifte in erfpacht gebeurt om gemeentelijke belangen te borgen. Te denken is bijvoorbeeld aan:
  - landschappelijke inpassing van een project;
  - bouwverbod voor een perceel ('erf') waar stedenbouwkundig geen bouwwerken wenselijk zijn, terwijl publiekrechtelijk gezien vergunningsvrije bouwwerken mogelijk zijn;

- haventerreinen worden niet verkocht: de uitgifte van grond in de haven van Oudeschild en op 't Horntje is per definitie in erfpacht;
  - het faciliteren van startende ondernemers en starters op de woningmarkt.
3. Als grond in erfpacht wordt uitgegeven dan gebeurt dat bij voorkeur voor de periode van 30 jaar.
4. Uitzonderingen op deze periode van 30 jaar zijn in ieder geval:
- Indien de borging van gemeentelijke belangen noodzakelijk is voor een onbepaalde periode wordt de grond in eeuwigdurende erfpacht uitgegeven
  - in geval van permanente woningen, waarbij de grond niet in volledig eigendom kan worden uitgegeven, wordt de grond eeuwigdurend in erfpacht uitgegeven, enerzijds om voor de woningeigenaar eigendom te benaderen, anderzijds om te voorkomen dat de gemeente bij einde van de erfpachttermijn een vergoeding voor de opstal moet betalen (dwingend recht). Deze erfpachters hebben het recht van koop.

De door het college vastgestelde beleidsregels worden opgenomen in de paragraaf Grondbeleid van de programmabegroting 2021 en ter vaststelling voorgelegd aan de raad.

**Bijlage1: Paragraaf E Grondbeleid uit de Programmabegroting 2020**