



GOBIERNO DI ARUBA

Minister di Infrastructura
y Medio Ambiente

Ruimtelijke ontwikkeling en gronduitgifte beleid Dienst Infrastructuur en Planning

Een systematische en integrale aanpak

Februari 2018

HUNTO PA ARUBA.

Naar een nieuw beleid voor de ruimtelijke ontwikkeling en gronduitgifte.

Februari 2018.

1. Inleiding.

In het Regeerprogramma van het Kabinet Wever-Croes 'Hunto pa Aruba' van november 2017, zijn op pagina 27 en 28 de volgende beleidsuitgangspunten voor infrastructuur geformuleerd.

I. Zoneringswet, implementatie ROPV en toekenning van terreinen:

1. Daadwerkelijke implementatie van het Ruimtelijke Ontwikkelingsplan met Voorschriften (ROPV) waardoor de Landsverordening Ruimtelijke Ontwikkeling (LRO oftewel zoneringswet) (uiteindelijk) geactiveerd zal worden.

2. Het proces van terreintoekenning zal efficiënter en effectiever worden door de depolitisering van het proces. De Directie Infrastructuur en Planning (DIP) zal de enige gemachtigde instantie zijn die op basis van vooraf gedefinieerde toekenningsregels terreinverzoeken van burgers in behandeling neemt en tevens keurt. Hiermee zal de burger niet meer afhankelijk zijn van de minister. De DIP zal maandelijks verantwoording afleggen aan de regering.

3. Aanvullend zullen de toekenningsprocessen voor terreinen en bouwvergunning gesimplificeerd en gedigitaliseerd worden. Dit ten goede van de transparantie en efficiëntie. Ook zullen de beleidsvoorwaarden en –richtlijnen voor toekenning geëvalueerd en vervolgens, waar nodig, geactualiseerd worden ter voorkoming van misbruik van het toegekende. Hierdoor zal ook de monitoring en sanctionering verbeterd worden voor degenen die bijvoorbeeld niet aan de erfpachtvoorwaarden voldoen.

4. De (door)verkoop van een erfpachtgrond (zonder opstal) als economisch eigendom zal ten strengste verboden worden.

II. Woning(ruimte):

5. Verschillende projecten ter ontwikkeling van meerdere sociale en betaalbare woningen zullen opgestart worden. Hierbij wordt rekening gehouden met de beperkte woningruimte en wordt zelfs gedacht aan het toepassen van flatwoningen, met natuurlijke recreatieruimtes.

Tevens zullen mensen die reeds een woning via FCCA huren, gestimuleerd worden om deze via een huurkoopcontract van FCCA af te kopen dus eigenaar te worden van de woning in kwestie. Aanvullend zal er gepoogd worden om de hypotheekrente zodanig te beïnvloeden dat deze gaat dalen.

Tot zover het regeerprogramma. In deze beleidsnota zijn de beleidsuitgangspunten nader uitgewerkt voor de ruimtelijke ontwikkeling, de infrastructuur en de gronduitgifte, welke beleidsterreinen ressorteren onder het Ministerie van Ruimtelijke Ontwikkeling, Infrastructuur en Milieu (MinROIM).

2. Beleid Ministerie van Ruimtelijke Ontwikkeling, Infrastructuur en Milieu.

2.1. Ruimtelijke Ontwikkeling.

In 2006 is de Landsverordening Ruimtelijke Ontwikkeling (**LRO**, AB 2006 no. 38) tot stand gekomen. De LRO is het wettelijk kader voor het ruimtelijk beleid van het MinROIM.

Conform de LRO wordt een Ruimtelijk Ontwikkelingsplan (**ROP**) vastgesteld met een geldigheidsduur van 10 jaar. Het ROP bevat de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling in Aruba, alsmede de hoofdzaken van het te voeren ruimtelijk beleid.

Bij Landsbesluit van 7 mei 2009 is het ROP vastgesteld. Het doel van het ROP is “het realiseren van een integrale, duurzame en evenwichtige (her)ontwikkeling van Aruba”. Het ROP geldt als het beleid van de Minister belast met ruimtelijke ontwikkeling. Derhalve zal bij het gronduitgiftebeleid en het woningbouwbeleid het ROP als leidraad dienen.

In 2018/2019 zal de LRO nader worden geactiveerd en zal het ROP worden uitgewerkt in een of meerdere Ruimtelijke Ontwikkelingsplannen met Voorschriften (**ROPV's**). Deze voorschriften zullen regels bevatten met betrekking tot de bestemming, de inrichting, de bebouwing en het gebruik van gronden. De voorschriften zijn bindend voor eenieder, dus zowel voor de overheid als voor de burger (ingezetenen en rechtspersonen in Aruba).

2.2. Gronduitgiftebeleid.

Het doel van het gronduitgiftebeleid is om te voorzien in de vraag naar gronden (en water) teneinde een duurzame sociale en economische welzijn te garanderen. Het ROP is de leidraad voor het gronduitgiftebeleid. In het proces van gronduitgifte zullen de

bestemmingen van de aangevraagde gronden steeds worden getoetst aan de functies van de verschillende zones zoals aangegeven in het ROP.

Het beleid van MinROIM is erop gericht om het proces van gronduitgifte en terreintoekenning transparant, integer, efficiënter en effectiever te laten verlopen en misbruik te voorkomen en tegen te gaan.

Dit zal geschieden door:

- De depolitisering van het proces van gronduitgifte;
- De DIP als enige gemachtigde instantie aan te wijzen;
- Vooraf gedefinieerde en gepubliceerde beleidsvoorschriften vast te stellen;
- Grondaanvragen en terreinverzoeken van burgers bij de DIP in behandeling te nemen, beoordelen, beslissen en af te handelen.

Hiermee zal de burger niet meer afhankelijk zijn van de minister. De DIP zal maandelijks verantwoording afleggen aan de regering.

Aanvullend hierop zullen:

- De toekenningsprocessen voor terreinen en bouwvergunningen gesimplificeerd, zo veel mogelijk geobjectiveerd, gepubliceerd en gedigitaliseerd worden;
- De beleidsvoorschriften, -uitgangspunten en -richtlijnen voor toekenning continu geëvalueerd en vervolgens, waar nodig, geactualiseerd worden;
- De toezicht, , controle en handhaving verbeterd worden. Dit m.n. voor degenen die bijvoorbeeld niet voldoen aan de voorwaarden van de erfpacht of huur.

2.3. Sociale woningbouw.

Het doel van het Ministerie op het gebied van volkshuisvesting is om een kwalitatieve en kwantitatieve verbetering van de volkshuisvesting te bereiken om zodoende te voorzien in de maatschappelijke behoefte aan woningen. Dit geschiedt middels de FCCA alsook andere partners in de privé sector, maar onder andere ook middels het gronduitgiftebeleid. Een van de speerpunten van het nieuwe gronduitgiftebeleid van het MinROIM is tevens om bij te dragen aan de bouw, verkoop en verhuur van sociale en betaalbare woningen.

- De FCCA zal als partner in het effectueren van het woningbouwbeleid betrokken worden om meer bij te dragen aan haar primaire doelstelling te weten de bouw van sociale woningen. Hierbij zullen ook speciale (beperkte en kwetsbare) groepen uit de samenleving aan bod komen
- Ook andere instanties zoals pensioenfondsen en financieringsinstanties zullen als partner in het effectueren van het woningbouwbeleid worden betrokken om bij te dragen aan het effectueren van het woningbouwbeleid;

- Verschillende projecten ter ontwikkeling van meerdere sociale en betaalbare woningen zullen opgestart worden;
- In verband met beperkte gronden, woningen en woningruimte wordt gedacht aan het toepassen van hoogbouw met natuurlijke recreatieruimtes, groenruimten en andere faciliteiten ter bevordering van het welzijn en woonmilieu;
- Tevens zullen mensen die reeds een woning via FCCA huren, gestimuleerd worden om deze te kopen, al dan niet door middel van een huurkoopcontract van FCCA en dus eigenaar te worden van de woning in kwestie;
- Het streven is om in alle verkavelingsplannen (inclusief inbreidings- en uitbreidingsplannen) gemiddeld 10% te reserveren voor het verspreid bouwen van sociale en betaalbare woningen;
- Aanvullend zal er gepoogd worden om de hypotheekrente zodanig te beïnvloeden dat deze gaat dalen.

3. De nieuwe gronduitgifte procedure.

3.1. Uitgifte van grond in erfpacht voor woningbouw.

Het proces voor de uitgifte van gronden voor woningbouw geschiedt via het proces van aanvraag → pre-reservering → reservering → erfpachtovereenkomst → notariële akte → bouw en afbouw van de woning. Het doel is om het proces en de regels te standaardiseren.

Uitgangspunt voor de uitgifte van erfpacht is het First In First Out (FIFO) systeem dat zal worden toegepast.

Vereisten om in aanmerking te komen voor een erfpachtperceel voor woningbouw.

- De aanvrager moet meerderjarig zijn;
- De aanvrager moet ingezetene zijn van Aruba;
- De aanvrager moet een op Aruba geboren Nederlander, dan wel een met een op Aruba geboren Nederlander gelijkgestelde zijn;
- De aanvrager en/of levenspartner mag niet reeds een woningbouwperceel in erfpacht of eigendom bezitten.

3.1.1. Grondaanvraag.

- Alle grondaanvragen dienen te geschieden op het kantoor van de DIP;
- Voor de aanvraag moet Afl. 6,00 aan zegel- en legeskosten worden betaald

3.1.2. Pre-reservering.

Als de aanvrager in aanmerking komt voor een stuk grond in erfpacht, krijgt betrokkene een brief van pre-reservering. De voorwaarden van de pre-reservering zijn:

- Betrokkene dient een verklaring van een financiële instelling (bank, FCCA, pensioenfonds, etc.) in te dienen tot welk bedrag de instelling bereid is een financiële lening te verstrekken.
- Deze verklaring dient binnen 30 dagen na ontvangst van de brief van pre-reservering bij de DIP te worden ingediend.
- De pre-reservering wordt niet verlengd.

3.1.3. Reservering.

Als de aanvrager in aanmerking komt voor een woningbouwperceel en heeft voldaan aan de voorwaarden uit de pre-reservering, krijgt de aanvrager een reserveringsbrief waarin een woningbouwperceel wordt aangeboden die past bij de financiële draagkracht van de aanvrager. De voorwaarden van de reservering zijn:

- De DIP zal de reserveringsbrieven uitgeven met een ontvangstbevestiging. De datum van uitreiking en ontvangstbevestiging geldt als start van de termijn voor voldoening aan de voorwaarden;
- De DIP zal voor het maken van een inhaalslag mede gebruik maken van een koeriersdienst;
- De aanvragers krijgen 10 werkdagen om de reservering te accepteren en hun factuur op te halen;
- Vanaf de datum van de factuur wordt de termijn gerekend waarbinnen de aanvrager aan alle overige voorwaarden dient te voldoen;
- De termijn is maximaal 90 dagen. Het uitgangspunt is dat er geen uitstel wordt gegeven behoudens gevallen van: – (i) echtscheiding (met indieningsbewijs Gerecht); (ii) langdurige ziekte van de aanvrager met bewijs van specialisten; (iii) indien de DOW de bouwvergunning heeft afgewezen, althans om aanpassing heeft verzocht (eigen wijzigingen zijn geen reden voor uitstel), (iv) de aannemer, architect of tekenaar failliet gaat of surseance van betaling is gesteld, en (v) conform discretionaire bevoegdheid van de minister;
- Het uitstel is in alle gevallen maximaal 30 dagen;
- Binnen de termijn van 90 dagen dient de aanvrager de volgende documenten bij de DIP in te dienen:
 - Bewijs van inschrijving in het Bevolkingsregister, niet ouder dan 3 maanden;
 - Bewijs van financiering van de bouw door een financiële instelling (bank, FCCA, pensioenfonds, etc.);
 - Bewijs van indiening van een bouwaanvraag bij DOW;

- Plattegrond van het woonhuis ingediend bij DOW waaruit blijkt dat de bouwoppervlak minimaal 30% van het gereserveerde bouwperceel bedraagt;

3.1.4. Erfpachtsovereenkomst.

Als de aanvrager in aanmerking komt voor een woningbouwperceel en heeft voldaan aan de voorwaarden uit de reservering, wordt een erfpachtsovereenkomst opgesteld en wordt de aanvrager het woningbouwperceel in erfpacht aangeboden. De voorwaarden die opgenomen worden in de erfpachtsovereenkomst zijn o.a.:

- Binnen 3 maanden na het tekenen van de erfpachtsovereenkomst dient deze bij de notaris te zijn gebracht en dienen de notariskosten te zijn voldaan, doch binnen totaal 6 maanden dient de akte te worden gepasseerd inclusief de hypotheek akte;
- Binnen 3 maanden starten met de bouw. Deze termijn wordt gerekend vanaf het passeren van de notariële akte;
- Binnen 1 jaar na de start van de bouw dient de bouw afgerond te zijn;
- Het perceel dient voor minimaal 30% bebouwd te worden;
- De erfpachtsovereenkomst zal na 6 maanden niet worden verlengd.

3.1.5. Uitbreiding van erfpacht.

Bij uitbreiding van erfpacht voor woningen wordt geen grotere uitbreiding toegestaan dan 20% van het bestaande terrein waarop de woning staat. De uitbreiding bedraagt maximaal 300m² en is bestemd voor verbetering van de vorm, het gebruik of overbouwen van het moederperceel.

3.1.6. Overdracht van onbebouwde percelen.

Voor de overdracht van onbebouwde woningbouwpercelen is toestemming vereist. Deze toestemming zal alleen worden verleend onder de voorwaarde dat:

- de overdracht geschiedt via een prijsgeving door de erfpachter en wederuitgifte aan de nieuwe erfpachter;
- de nieuwe erfpachter en/of levenspartner niet reeds een woningbouwperceel bezit;

- de nieuwe erfpachter reeds langer dan een jaar een erfpachtsaanvraag voor woningbouw heeft ingediend;
- de nieuwe erfpachter familie in 1^{ste}, 2^{de} of 3^{de} graad is van de erfpachter.

Voor overdracht van bebouwde percelen waarvan de bebouwing niet is voltooid of waarvan de opstal onbewoonbaar of een ruïne is geldt deze zelfde procedure.

3.2. Uitgifte van grond in erfpacht voor commerciële doeleinden.

Het proces voor de uitgifte van gronden voor commerciële doeleinden geschiedt via het proces van aanvraag → korte projectbeschrijving → optie → erfpachtovereenkomst → notariële akte → bouw en afbouw van het project, teruggave van de performance bond.

Bij de uitgifte van commerciële erfpacht wordt rekening gehouden met het type bedrijf, de locatie en de datum van aanvraag.

Vereisten om in aanmerking te komen voor een commercieel erfpachtsperceel.

- De erfpacht dient op naam van een bedrijf te worden gesteld;
- Het bedrijf dient ingeschreven te staan bij de Kamer van Koophandel;
- De bestemming van de erfpacht dient in overeenstemming te zijn met het doel van het bedrijf.

De berekening van de minimale bouwkosten per m² hangt af van het doel en de locatie van de erfpacht.

3.2.1. Grondaanvraag.

- Alle grondaanvragen dienen te geschieden op het kantoor van de DIP;
- Voor de aanvraag moet Afl. 6,00 aan zegel- en legeskosten worden betaald.

3.2.2. Korte projectbeschrijving.

Binnen 30 dagen na de grondaanvraag dient de aanvrager een korte uiteenzetting van het project (twee A4-tjes) in te dienen met:

- een beschrijving van het project;
- het type project;
- grootte van het benodigde terrein;
- locatie voorkeur;

- geraamde investering;
- wijze van financiering;
- eventuele schetstekeningen.

3.2.3. Optie.

Indien de aanvrager in aanmerking komt voor een stuk grond voor het project, wordt een erfpachtperceel in optie aangeboden. De optievoorwaarden zijn o.a.:

- De optie is geldig voor 6 maanden;
- Om de optie in ontvangst te krijgen dient de aanvrager een bankgarantie ter hoogte van 5% van de geprojecteerde bouwkosten in te dienen. De bankgarantie wordt getrokken door het Land indien niet wordt voldaan aan de optievoorwaarden. Behoudens indien de “social, environmental economic impact study” objectief toetsbaar uitmaakt dat het project niet door kan gaan;
- Er dient een optievergoeding van 3% van de grondwaarde te worden betaald;
- Er is maximaal 1 verlenging mogelijk voor 6 maanden via een ministeriële beschikking, mits ook de bankgarantie wordt verlengd;
- Langere verlenging dient conform onderbouwde afwegingen te worden aangevraagd en kan gemotiveerd worden gegund na het horen van de DIP;
- Binnen de optieperiode dient de optiehouder de volgende documenten bij de DIP in te dienen:
 - Een situatietekening van het project;
 - gedetailleerde bouwtekeningen en bewijs van indiening van de bouwaanvraag bij DOW;
 - een haalbaarheidsstudie (feasibility study);
 - uittreksel van Kamer van Koophandel niet ouder dan 1 maand;
 - gewaarmerkte kopie van het aandeelhoudersregister niet ouder dan 1 maand;
 - een taxatierapport van het project;
 - specificatie van de totale investering die met het project gemoeid is;

- omschrijving van de wijze van financiering en authentieke bewijsstukken dat de financiering gegarandeerd is;
 - een bouwtijdschema waaruit blijkt wanneer met de bouw wordt aangevangen en wanneer de bouw voltooid is;
 - een Milieu Effecten Rapport (MER), bij projecten met een milieu impact;
 - een Social Economic Impact Assessment (SEIA), bij grote projecten.
- De aanvraag en het project dienen te voldoen aan alle wet en regelgeving;
 - Aan de verleende optie kunnen geen rechten ontleend worden.

3.2.4. Erfpachtovereenkomst.

Als de optiehouder heeft voldaan aan de voorwaarden uit de optie, kan een erfpachtovereenkomst opgesteld en wordt de aanvrager het commerciële perceel in erfpacht aangeboden voor de realisatie van het project. De voorwaarden van de erfpachtovereenkomst zijn o.a.:

- Er dient een 10% bankgarantie over de geprojecteerde bouwkosten voor de volledige duur van de bouw te worden ingediend voor het passeren van de notariële akte;
- Er dient een maatschappelijke bijdrage van 7.5 ‰ van de totale investering, dus ook de 'soft costs', aan een hiertoe op te richten stichting, direct via de notaris te worden uitgekeerd;
- De hypotheekakte dient tegelijkertijd met de erfpachtakte te worden gepasseerd;
- Ontwikkeling en prepareren van het terrein dient duurzaam en in overleg met de Directie Natuur en Milieu (DNM) en de Directie Landbouw, Veeteelt, Visserij en Markthallen (DLVVM) te geschieden;
- De bebouwing van het perceel dient te voldoen aan de Richtlijn Minimaal Bebouwde Oppervlakte t.b.v. Commerciële Aanvragen.

3.2.5. Notariële akte.

- De notariële akte dient binnen 6 maanden na de erfpacht overeenkomst te worden gepasseerd;
- Uitstel wordt niet gegund;

3.2.6. Bouw en afbouw, teruggave van de performance bond.

- Binnen 3 maanden na het passeren van de notariële akte dient de bouw te starten;
- Binnen 18 maanden tot maximaal 3 tot 5 jaar, gerekend vanaf de aanvang van de bouw en afhankelijk van de categorie van bouwwaarden, dient het project geheel te zijn afgebouwd;
- Na de volledige afbouw van het project wordt de originele performance bond aan de erfpachter teruggegeven.

3.2.7. Overdracht.

- Bij overdracht van de erfpacht zal de goedkeuring van de minister niet op onredelijke gronden worden geweigerd;
- Vereiste voor de overdracht is dat tenminste 60% van het totale project is afgebouwd. De omheining, parkeerplaatsen, bijgebouwen (pomphuis, trafohuis, electrakast, gazebo's, kiosken, etc.) zijn geen onderdeel van de 60%.

3.2.8. Overgangsfase.

Voor commerciële percelen die reeds in erfpacht zijn uitgegeven doch waarvan is geconstateerd dat deze niet zijn bebouwd of het project niet is afgebouwd geldt een overgangsfase van 1 jaar om alsnog aan te vangen met de bouw en dan 18 maanden tot maximaal 5 jaar om het project volledig af te bouwen, afhankelijk van de categorie (zie 3.2.6).

3.2.9. Commerciële bestemmingswijziging.

Verzoeken voor bestemmingswijzigingen worden getoetst aan het ROP en nader vastgestelde richtlijnen.

- Voor wijzigingen in de erfpacht qua bebouwingsdichtheid wordt alsnog 7.5‰ van de totale investering als maatschappelijke bijdrage vereist;
- Bij bestemmingswijziging van woning naar commercieel dient een maatschappelijke bijdrage van 7.5‰ van de totale investering te worden voldaan;
- Bij commerciële wijziging van activiteiten is 7.5‰ over de extra investering vereist;
- Bij verhoging van de bebouwingsdichtheid waarvoor geen bestemmingswijziging is vereist, is een maatschappelijke bijdrage van 7.5‰ over de extra investering vereist;

- Bij bestemmingswijziging wordt de grondwaarde aangepast en de erfpachtscanon herzien.

3.3. Overige onderwerpen.

3.3.1. Uitbreiding.

- Er wordt geen uitbreiding verleend groter dan 20% van het bestaande perceel waarop de woning staat, met als maximum 300m²;
- Bij commerciële erfpacht is de uitbreiding afhankelijk van het project;;
- Bij uitbreiding van eigendomsgrond wordt de grond verkocht tegen marktwaarde.

3.3.2. Splitsing van Erfpacht.

Splitsing van het erfpacht wordt toegestaan doch dient conform de regels bij overdracht van erfpacht te geschieden.

3.3.3. Vernieuwing van erfpacht.

Bij vernieuwing van het recht van erfpacht worden de nieuwe, thans geldende voorwaarden toegepast.

In alle nieuwe erfpachtverleningen wordt de grondwaarde om de 5 jaar geïndexeerd en de canon herzien. Dit wordt in de erfpachtovereenkomst en de notariële akte opgenomen.

De erfpacht zal niet worden verlengd indien op het erfpachtperceel woningen in onbewoonbare staat staan of het perceel onbebouwd is;

3.3.4. Erfpacht waarvan de periode nog loopt.

Indien op het perceel een gebouw staat dat onbewoonbaar is krijgt de erfpachter 1 jaar, gerekend vanaf de publicatie van dit beleid, om deze te herstellen of opnieuw te bouwen, anders wordt de erfpacht ingetrokken of vervallen verklaard;

3.3.5. Beëindiging van de erfpacht van onbebouwde percelen.

Het recht van erfpacht van onbebouwde percelen zal worden beëindigd door middel van opzegging of vervallenverklaring.

3.3.6. Indexering van de grondwaarde en herziening van de erfpachtscanon.

De waarde van de gronden van de nieuwe erfpachten worden per 5 jaar geïndexeerd conform het consumenten prijsindexcijfer van het CBS van de afgelopen 5 jaar. Op grond hiervan zal ook de erfpachtcanon om de 5 jaar worden herzien.

3.3.6. Nieuwe verkavelingsplannen.

In de nieuw op te stellen verkavelingsplannen voor woningbouw worden percelen ontworpen van maximaal 500m² die in erfpacht worden uitgegeven. De erfpachter krijgt de verplichting om minimaal 30% van het perceel te bebouwen.

3.3.7. Vermindering van een huurperceel t.b.v. erfpachtperceel voor woningbouw.

Vermindering van een huurperceel t.b.v. een erfpachtperceel voor woningbouw kan slechts voor een perceel en wordt alleen ingewilligd indien de aanvrager van het woningbouwperceel familie in 1^{ste}, 2^{de} of 3^{de} graad te zijn van de huurder. Dezelfde procedure als bij de uitgifte van grond in erfpacht voor woningbouw (zie 3.1.) is hier van toepassing.

3.4. Huurgrond.

Bij huurgrond zijn in principe vier categorieën te onderscheiden:

- Huurgrond voor woningbouw
- Huurgrond voor agrarisch gebruik
- Huurgrond voor commercieel gebruik
- Huurgrond voor sport en recreatiedoeleinden

3.4.1. Woningbouw.

Sedert 1965 worden geen nieuwe huurpercelen meer voor woningbouw uitgegeven. De bestaande huurovereenkomsten kunnen worden onderverdeeld in overeenkomsten voor onbepaalde tijd en overeenkomsten voor een periode van 5 jaar.

De huurovereenkomsten voor onbepaalde tijd zijn zeer oud en dateren al vanaf 1880. Problemen die zich hierbij voordoen zijn o.a. dat er weinig gegevens beschikbaar zijn, de huurders niet meer bekend zijn, de huurpercelen niet goed omschreven zijn en dat de huurprijs slechts Afl. 3.00 per ha. Bedraagt. Getracht zal worden deze overeenkomsten te beëindigen indien het huurperceel niet meer in gebruik en onbebouwd is. Van de huurpercelen die wel in gebruik en bebouwd zijn zal gestreefd worden deze om te zetten in erfpacht of huurovereenkomsten voor 5 jaar.

De huurovereenkomsten voor 5 jaar worden in het algemeen verlengd.

Het beleid m.b.t. de huurgronden voor woningbouw zal gericht zijn op de volgende uitgangspunten.

- Er wordt bekeken hoe groot deze huurpercelen zijn en wat daarvan bebouwd is;
- Hierbij zal dezelfde indicator als bij erfpacht worden gehanteerd voor het percentage van bebouwing.
- Indien bewoond, wordt bevorderd dat de huurgrond van de woning omgezet wordt in erfpacht;
- Restant van het perceel zal waar mogelijk ten behoeve van woningbouw worden uitgegeven.
- Indien het terrein niet geschikt is voor woningbouw of voor een ander doel geschikt is, kan het opnieuw, onder nieuwe huurvoorwaarden, worden uitgegeven.
- Indien er een woning op staat wat niet bewoond is of voor bewoning ongeschikt is, gelden dezelfde regels voor erfpacht als hierboven onder 3.1.6. uiteengelegd.

3.4.2. Agrarisch gebruik.

- Indien de huurgrond niet volledig in gebruik is, dan krijgt de huurder het gedeelte dat in gebruik is opnieuw in huur uitgegeven, mits het gebruik conform de voorwaarden is. Het overige gedeelte wordt niet wederom verhuurd aan dezelfde huurder.

- Indien een vorm van veeteelt is toegestaan dienen deze dieren binnen de grenzen van de huurgrond (d.m.v. stevige omheining) te worden gehouden om overlast, schade en erosie aan de (natuurlijke) omgeving te beperken;
- Indien de huurgrond niet in gebruik is krijgt de huurder, indien gewenst, uitsluitend een ambtshalve te bepalen deel in wederuitgifte met een maximum van 800m². Dit met de voorwaarde dat de grond conform de voorwaarden in gebruik wordt genomen.
- Het stellen van de voorwaarden wordt zo veel mogelijk in overleg met DNM en DLVV gedaan zodat er op een verantwoorde en duurzame wijze landbouw wordt bedreven.

3.4.4. Commercieel gebruik.

Het betreft hier met name huurgronden t.b.v. kippenkwekerijen, vis- en garnalenkwekerijen, aloëteelt, etc. De uitgifte hiervan zal geschieden in overleg met de DLVV&M. De aanvrager dient de volgende documenten in te dienen:

- Een uittreksel van de Kamer van Koophandel;
- gewaarmerkte kopie van het aandeelhoudersregister niet ouder dan 1 maand;
- Een beschrijving van het project;
- Een haalbaarheidsstudie van het project;
-
- De financiering van het project en bewijsstukken dat de financiering is geregeld.

Indien de huurgrond niet worden gebruikt zal de huur worden beëindigd.

3.4.5. Sport en recreatie.

Het betreft hier met name huurgronden t.b.v. sport- en recreatievelden, parken, buurtcentra, etc. De uitgifte hiervan zal geschieden in overleg met de IBISA en indien de huurgrond niet worden gebruikt zal de huur worden beëindigd.

3.4.6. Nieuwe uitgifte huurgrond.

Voor nieuwe aanvragen voor huurgrond t.b.v. agrarische of commerciële bestemmingen zullen de volgende vereisten gelden.

- Er dient een businessplan te worden ingediend indien de aanvrager meer dan 2000m² wenst te huren;
- Voor huurgrond onder de 2000m² geldt de lage huurprijs;
- Tussen 2000m² en 10.000m² wordt de huur vastgesteld, rekening houdende met het type bedrijf;
- Voor huurgrond groter dan 10.000 m² dient een bankgarantie van 5% te worden ingediend en wordt een commerciële huurprijs berekend;
- De geprojecteerde activiteiten dienen binnen 1 jaar operationeel te zijn, uitzonderingen worden per geval beoordeeld;

4. Aanvragen in het algemeen.

Het hele proces van de aanvragen voor het in erfpacht of huur verkrijgen van een stuk grond verloopt via de DIP. Aanvragen worden uitsluitend door de DIP in behandeling genomen. De minister neemt zelf geen aanvragen in behandeling.

Aan dit document kunnen geen rechten ontleend worden

Het Land behoudt zich het recht om dit document aan te passen