

Voorstel

van het college aan de raad

Zaaknummer	540296
Vergaderdatum	16 februari 2026
Organisatieonderdeel	Ameland
Portefeuillehouder	Theo Faber

Onderwerp

Uitbreiding Erfpachtovereenkomst met perceel en woning Oosterlaan 29 in Hollum

Voorstel

1. Het perceel met woning Oosterlaan 29 in Hollum toe te voegen aan de Erfpachtovereenkomst tussen de gemeente en de STAM.
2. Een bedrag van € 253.000 (WOZ-waarde woning) te onttrekken aan de reserve projecten van de algemene dienst en toe te voegen aan de bedrijfsreserve van het GWA.
3. Bij deze uitbreiding van de Erfpachtovereenkomst de jaarlijkse Erfpachtcanon, zonder indexatie, te verhogen met € 9.999 in de periode 2026 tot het einde van de looptijd (30 juni 2050) van de overeenkomst.

Inleiding

Door het opzeggen van de huur van de woning Oosterlaan 29 in Hollum staat deze huurwoning sinds begin dit jaar leeg. De woning is fysiek verbonden met het Sorgdragermuseum (zie bijlage 1, foto woning en plattegrond). Conform (voorbereide) strategische uitgangspunten van het GWA komt deze woning ('eenling' in het huurwoningenbestand) voor afstoting in aanmerking. De STAM heeft behoefte aan aanvullende museale ruimte op de betreffende locatie. In overleg met het GWA en de STAM is er, gelet op de ontstane situatie, vanuit beide perspectieven een plan gemaakt om het perceel met woning, inclusief het deel van de schuur behorende bij woning en niet in de huidige erfpacht is opgenomen, toe te voegen aan de Erfpachtovereenkomst tussen de gemeente en de STAM. Waar verder in dit voorstel wordt gesproken over de woning is dit inclusief het betreffende deel van de schuur behorende bij de woning.

Het college heeft op 20 januari jongstleden, onder voorbehoud van instemming van uw raad met uitbreiding van de Erfpachtovereenkomst Gemeente – STAM, besloten:

- De woning Oosterlaan 29 in Hollum te onttrekken aan de woningvoorraad (van het Gemeentelijk Woningbedrijf Ameland (GWA));
- De uitbreiding van de Erfpachtovereenkomst te publiceren;
- Na verloop van de publicatietermijn de Erfpachtovereenkomst, de gemeentelijke en GWA-administratie aan te passen.

Beoogd effect

- Een toekomstbestendige en verduurzaamde woningportefeuille van het GWA.
- Het borgen van de continuïteit en kwaliteit van het museale werk.

Argumenten

1.1 Dit sluit aan bij de behoefte van de STAM voor aanvullende ruimte op deze locatie.

Voor een aantal museale activiteiten (onder andere tijdelijk kunst- en collectiebeheer en op langere termijn uitbreiding van het museum Sorgdrager) heeft de STAM behoefte aan aanvullende ruimte. Invulling hiervan via de ruimte die vrijkomt op deze locatie is een kans.

1.2 Afstoten van de woning past in de beleidslijn van het zogenaamde 'Strategische Complex Beheerplan'.

In het 'Strategische Complex Beheerplan' van het GWA worden diverse uitgangspunten over de te verhuren en beheren huurwoningen benoemd. Dit plan is in ontwikkeling. Het afstoten van de woning past in de lijn met de huidige en in ontwikkeling zijnde beleidsuitgangspunten. Hierbij is het uitgangspunt dat individuele woningen (zogenoeten 'eenlingen') die vrijkomen door huuropzegging in beginsel worden verkocht/afgestoten. Dit vanwege onvoldoende verbinding met andere groepen huurwoningen en het streven naar een toekomstbestendige en verduurzaamde (complexe verduurzamingsopgave) woningportefeuille.

1.3 De STAM is logischerwijs de enige partij aan wie het betreffende perceel met woning in Erfpacht kan worden overgedragen.

De woning (zie bijgevoegde foto van perceel met woning) is onlosmakelijk verbonden met het naastgelegen museumcomplex en -activiteiten. Hiermee is de woning fysiek onderdeel van het museale geheel en activiteiten en daardoor minder geschikt als woning in het algemeen en als huurwoning van het GWA in het bijzonder.

Ter plaatse is er sprake van een bestaande situatie met onderling gedeeld (mede)gebruik en beheer van terreinen en gebouwen. Het perceel dat nu in erfpacht wordt uitgegeven (waarop een aan de woonvoorraad onttrokken voormalige woning aanwezig is) wordt nu betrokken bij een reeds bestaande erfpacht van de STAM. Daarmee wordt het beheer en de functionaliteit logisch samengebracht met de omgeving die dit perceel omringt en ontstaat één samenhangende locatie, waarbij de termijn van de erfpacht gelijk wordt gesteld aan de duur van de al bestaande afspraak. Er is dus sprake van een logische kleine uitbreiding van een bestaande afspraak die het beheer op korte termijn vereenvoudigt en op iets langere termijn uitbreiding van het cultuurhistorisch museum mogelijk maakt.

2.1 Hiermee financiert de algemene dienst van de gemeente intern de reële waarde van de woning (WOZ-waarde) aan het GWA.

De algemene dienst (van de gemeente) financiert de reële waarde van de woning (uitgangspunt is de huidige WOZ-waarde van € 253.000) in de exploitatie van het GWA. Dit betekent een overheveling uit de reserve projecten naar de algemene bedrijfsreserve van het GWA.

3.1 Hiermee wordt het ontstane financiële tekort bij de algemene dienst van de gemeente tijdens de resterende looptijd van de Erfpachtovereenkomst gefinancierd.

Bij het afstoten van een huurwoning verkoopt het GWA deze normaal gesproken. In onderhavige situatie wordt de bestaande Erfpachtovereenkomst gemotiveerd uitgebreid met het betreffende perceel met de woning. Vervolgens wordt het perceel met de woning opgenomen in de bestaande Erfpachtovereenkomst en komt de woning op de activastaat van de gemeente (van GWA naar algemene dienst). De algemene dienst financiert de WOZ-waarde van de woning in de exploitatie van het GWA. Hierbij wordt een bedrag van € 253.000 aan de reserve projecten van de algemene dienst onttrokken en toegevoegd aan de bedrijfsreserve van het GWA. De financiële last die bij de gemeente ontstaat wordt gedurende de resterende looptijd van de Erfpachtovereenkomst door de STAM (afgerond) terugbetaald.

Kanttekeningen

1.1 Er is een risico dat op basis van mogelijke reacties na publicatie wordt geconcludeerd dat de selectie van één kandidaat onvoldoende is gemotiveerd.

Er is een (klein) risico dat er andere belanghebbenden zich na publicatie melden voor het aangaan van een erfpachtrecht voor het perceel met woning. Het Didam-arrest (2021) verplicht overheden bij de uitgifte van onroerend goed, inclusief erfpacht, tot openbaarheid en gelijke kansen voor belanghebbenden, door een transparante selectieprocedure te volgen. Dit geldt ook voor het vestigen van erfpachtrechten, waardoor de gemeente niet zomaar één partij mag kiezen, tenzij er op basis van objectieve, toetsbare en redelijke criteria kan worden vastgesteld dat er redelijkerwijs maar één serieuze gegadigde is die in aanmerking

komt voor de onroerende zaak. In onderhavige situatie is hiervan op basis van de motivatie zoals opgenomen bij argument 1.3 sprake. In de publicatie wordt het besluit en de motivatie die hieraan ten grondslag ligt gepubliceerd. Hierop kunnen belanghebbende partijen reageren.

Afstemming

Met het GWA, juridische zaken en financiën is het plan besproken en de input en het advies zijn in dit voorstel verwerkt.

De STAM kan zich vinden in het plan en voorstel en is akkoord met de uitbreiding van de Erfpachtovereenkomst (zie bijlage 2).

Met de Griffier is procesmatig afgestemd wat betreft de behandeling van het voorstel in de raadsvergadering van 16 februari 2026.

Vervolg

Bij een positief besluit van uw raad wordt het voornemen om de gewijzigde erfpachtovereenkomst aan te gaan gepubliceerd op Overheid.nl. In deze publicatie wordt gemotiveerd aangegeven dat de STAM als enige serieuze gegadigde kan worden aangemerkt in de zin van het Didam-arrest.

Indien zich in deze periode andere belanghebbenden melden die serieuze en relevante bezwaren uiten tegen het aangaan van de voorgenomen erfpachtovereenkomst, wordt overwogen welk effect dit heeft op de uitgifte en worden deze bezwaren betrokken in de verdere besluitvorming.

Indien zich tijdens de publicatieperiode geen belanghebbenden melden, wordt de huidige erfpachtovereenkomst gewijzigd, ondertekend en vastgelegd. Aanvullend wordt de bestemming van dit perceel met woning aangepast van wonen naar maatschappelijk en worden de gemeentelijke en GWA-administratie gewijzigd.

Bijlagen

1. Foto woning en plattegrond perceel.
2. Akkoord STAM met uitbreiding Erfpachtovereenkomst.