

Informatiebrief

van het college aan de raad

Zaaknummer	372098
Vergaderdatum	2 september 2025
Organisatieonderdeel	Staf
Portefeuillehouder	Theo Faber

Onderwerp

Het aangaan van de vernieuwde erfpachtovereenkomsten met de huidige erfpachters van Bramerduinepad nummer 13, 15 en 17 in Nes.

Kennisnemen van

Het besluit van het college inzake het voornemen van het aangaan van vernieuwde erfpachtovereenkomsten en de vaststelling van de bijbehorende erfpachtcanon.

Inleiding

Vanaf 2020 zijn er gesprekken gevoerd met de eigenaren van Bramerduinepad 13, 15 en 17. Nummer 17 betreft een groepsaccommodatie; de nummers 13 en 15 zijn beide recreatiewoningen. Aanvankelijk is er een verzoek tot aankoop van de grond ingediend. Dit verzoek is destijds afgewezen. In plaats daarvan is voorgesteld om de erfpachtovereenkomst te vernieuwen en de erfpachtcanon te verhogen.

Kernboodschap

Huidig erfpachtovereenkomst is verouderd.

Het college heeft besloten de erfpachtovereenkomsten te vernieuwen en deze aan te gaan voor een periode van dertig (30) jaar. Het is gebruikelijk om een erfpachtovereenkomst voor een periode van 30 jaar aan te gaan.

Huidig canon moet aangepast worden.

Tevens is besloten tot een verhoging van de erfpachtcanon, die jaarlijks wordt geïndexeerd conform de Consumentenprijsindex (CPI). De verhoging van de canon is gebaseerd op de actuele grondprijzen. In 2022 is er nog grond verkocht tegen een grondwaarde van €300. Vanaf dat jaar is dit bedrag jaarlijks aangepast op basis van de CPI-percentages, te weten 10%, 3,8% en 3,3%.

We zijn uitgegaan van een grondwaarde van €353,84 per m². We gebruiken een canonpercentage van 2,1%. De afgelopen jaren is er door de gemeente Ameland gebruik gemaakt van dit percentage. Dit percentage komt voort uit een eerder taxatierapport en is al meerdere keren gebruikt door de gemeente.

Er mag gebruik gemaakt worden van een groeimodel zodat de kosten niet één keer voor rekening van de erfpachter komt. Er kan gewerkt worden met een stapsgewijze verhoging met een percentage van het verschil in prijs (tussen nu en nieuw), opgeteld bij de huidige canon. Formule is dan bedrag voor 2026 = huidig bedrag + (50% van verschil huidig en nieuw bedrag). En dan in drie jaar toewerken naar 100% van het nieuwe bedrag. Hierbij moeten we wel rekening houden met dat het nieuwe bedrag ieder jaar wordt geïndexeerd met CPI.

Er is een risico dat er een andere gegadigde zich tevens aanmeldt, waardoor er een onrechtmatige daad is verricht door de gemeente, dit komt voort uit het Didam-arrest.

In het verleden zijn er gesprekken met de eigenaren gevoerd en heeft de gemeente Ameland de indruk gewekt de erfpachtovereenkomst te gaan verlengen/vernieuwen. Duidelijk was toen dat de gemeente geen andere doeleinden met dit recreatiegebied had en dat de eigenaren daarmee zijn/haar recreatiewoningen

op die locatie kon behouden. Deze gesprekken vonden nog voor het Didam-arrest plaats. De eigenaren moeten er dan ook op kunnen vertrouwen dat de gemeente reeds gemaakte afspraken nakomt.

Als we kijken naar de omstandigheden van het geval dan staat het vertrouwensbeginsel in dit specifieke geval voor het gelijkheidsbeginsel. Het is gezien de huidige jurisprudentie dan ook niet noodzakelijk om een openbare selectieprocedure aan te gaan. De eigenaren kunnen in dit geval als enig serieuze gegadigden beschouwd worden. Dit is dan ook de reden dat er van het Didam-arrest kan worden afgeweken. De gemeente heeft daarentegen wel een publicatieplicht waar rekening mee moet worden gehouden.

Vervolg

Zoals hierboven aangegeven heeft de gemeente een publicatieplicht. Het voornemen tot het aangaan van een vernieuwde erfpachtovereenkomst wordt gepubliceerd op Overheid.nl. In de publicatie wordt gemotiveerd aangegeven dat de huidige erfpachters van Bramerduinenpad 13,15 en 17 als enige serieuze gegadigden kunnen worden aangemerkt in de zin van het Didam-arrest. De verlengingsclausule in het erfpachtcontract kan worden gezien als een vooraf vastgesteld, objectief en toetsbaar criterium zoals vereist door het Didam-arrest. Deze clausule is immers tot stand gekomen vóór het Didam-arrest en is geen ad hoc besluit maar een duidelijk gedocumenteerde voorwaarde in de rechtsverhouding tussen overheid en erfpachter.

Indien zich geen andere gegadigden melden tijdens de publicatieperiode worden bijgevoegde overeenkomsten definitief ondertekend en vastgelegd.

Indien zich in deze periode overige gegadigden of 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 besluitvorming.

De huidige overeenkomsten lopen tot en met 30 september. Het streven is dan ook om de vernieuwde erfpachtovereenkomst vóór die datum te ondertekenen en notarieel vast te leggen.

Ondertekening



I.J.W. Valk
Secretaris-directeur



T.E.F.W. Faber
Locoburgemeester

Bijlagen

1. Besluit College d.d. 2 september 2025