

Vraag en beantwoording CDA over grondprijsbeleid, erfpacht.

Vraag:

Ons commissielid Peter van Dorsten had ook nog een vraag gesteld over de erfpacht. De vraag is of het tarief verschilt voor bebouwd of onbebouwd terrein. En valt dan een voetbalveld wel of niet onder erfpacht? Zo nee, waar valt het dan onder.

Beantwoording:

In de Nota Grondprijsbeleid 2025–2029 gemeente Heiloo staat:

- Dat gronduitgifte in erfpacht incidenteel voorkomt (hoofdstuk 6.1);
- Dat voor commerciële doeleinden de canon een percentage is van de grondwaarde;
- Dat voor maatschappelijke voorzieningen zonder winstoogmerk een vaste prijs van € 2,61/m² geldt.

Er wordt geen onderscheid gemaakt naar bebouwd of onbebouwd, maar praktisch gezien heeft Heiloo vooral te maken met erfpacht van bebouwde maatschappelijke percelen (zoals sportaccommodaties) en *incidenteel* met onbebouwde kavels bij nieuwe projecten.

De verschillen zijn;

Erfpacht van bebouwde grond

- Wordt vaak gebruikt bij maatschappelijke functies (sport, zorg, verenigingen);
- Canon is meestal laag of symbolisch (bijv. € 2,61/m² in Heiloo);
- Doel is het faciliteren van gebruik, niet winstmaximalisatie.

Erfpacht van onbebouwde grond;

- Wordt vaker toegepast bij commerciële of tijdelijke ontwikkelingen;
- Canon of afkoopsom is marktconform, meestal gebaseerd op de residuele grondwaarde;
- Doel is het genereren van inkomsten of tijdelijk grondgebruik mogelijk maken.

=====

Indien gewenst zou er bij 6.1 zou als verduidelijkende tekst kunnen staan:

De gemeente onderscheidt hierbij **erfpacht van bebouwde en onbebouwde grond**.

- Bij *bebouwde grond* (zoals bestaande sportaccommodaties of maatschappelijke gebouwen) verkrijgt de erfpachter het gebruiksrecht van de grond en de aanwezige opstallen. De canon wordt vastgesteld op basis van de waarde van de grond exclusief opstallen en kan, afhankelijk van het maatschappelijk belang, laag of symbolisch zijn.
- Bij *onbebouwde grond* (bijvoorbeeld bij nieuwe ontwikkelingen of tijdelijke functies) krijgt de erfpachter het recht om te bouwen. De canon wordt berekend als percentage van de marktwaarde van de bouwrijpe grond. De erfpachter draagt het bouw- en ontwikkelrisico. De gemeente Heiloo past erfpacht hoofdzakelijk toe bij maatschappelijke voorzieningen en incidenteel bij commerciële of tijdelijke projecten.