



Ministerie van Huisvesting, Infrastructuur,
Interne Diensten en Telecommunicatie

Directie Infrastructuur en Planning (DIP)

BELEIDSDOCUMENT

Gronduitgifte, Volkshuisvesting en Overige Diensten

2026

VERSIE 1.0 – JULI 2026



TRANSPARANTIE

Duidelijke procedures
en open communicatie



RECHTVAARDIGHEID

Gelijke behandeling en
objectieve besluitvorming



EFFICIËNTIE

Doelmatige en
effectieve dienstverlening



VOLKSHUISVESTING

Toegang tot adequate,
betaalbare en
duurzame huisvesting



DUURZAAMHEID

Duurzame ruimtelijke
ontwikkeling voor
toekomstige generaties

SAMEN BOUWEN AAN EEN DUURZAAM ARUBA

INHOUDSOPGAVE

Hoofdstuk 1 – Algemene Bepalingen.....	3
Hoofdstuk 2 – Ruimtelijke Ontwikkeling en Volkshuisvesting	5
Volkshuisvesting	6
Algemeen Gronduitgiftebeleid.....	10
Grote Kavels.....	12
FIFO-principe	14
Hoofdstuk 3 – Uitgifte in Erfpacht voor Woningbouw.....	17
Hoofdstuk 4 – Projectmatige Woningbouw	26
Hoofdstuk 5 – Overdracht van Erfpachtpercelen Woningbouw.....	29
A. Algemene Voorwaarden voor onbebouwde en onafgebouwde erfpachtpercelen	29
B. Onbebouwde Erfpachtpercelen	30
C. Onafgebouwde Erfpachtpercelen.....	30
D. Afgebouwde Erfpachtpercelen	31
E. Prijsgeving en beëindiging.....	32
Hoofdstuk 6 – Governance en Mandaat	33
Hoofdstuk 7 – Monitoring en Evaluatie	34
Hoofdstuk 8 – Toezicht en Handhaving	35
Hoofdstuk 9 – Duurzaamheid, Klimaatadaptatie en Build with Nature	36
Hoofdstuk 10 – Slotbepalingen	37

Hoofdstuk 1 – Algemene Bepalingen

1. Inleiding

Dit beleidsdocument bevat het beleid van de Directie Infrastructuur en Planning (DIP) van Aruba met betrekking tot gronduitgifte, volkshuisvesting en overige producten en diensten die door de DIP worden verleend.

Het document beschrijft de beleidsuitgangspunten, procedures en voorwaarden die van toepassing zijn op de behandeling van aanvragen en de uitvoering van de aan de DIP opgedragen taken. Tevens wordt inzicht gegeven in de wijze waarop aanvragen worden behandeld en welke processen daarbij worden doorlopen.

Het beleid is gericht op een transparante, rechtvaardige en efficiënte uitvoering van overheidstaken op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling, volkshuisvesting en gronduitgifte, met inachtneming van de geldende wet- en regelgeving en de maatschappelijke belangen van Aruba.

Voor de toepassing van dit beleidsdocument wordt onderscheid gemaakt tussen domeingronden en eigendommen van derden. Domeingronden zijn gronden die eigendom zijn van het Land Aruba. Eigendommen van derden zijn gronden die eigendom zijn van natuurlijke personen of rechtspersonen.

2. Doelstelling van het beleid

a. Het beleid heeft tot doel transparantie, rechtvaardigheid en efficiëntie te waarborgen bij:

1. de uitgifte van domeingronden en domeinwater;
2. de behandeling van aanvragen die onder de verantwoordelijkheid van de DIP vallen;
3. de levering van producten en diensten door de DIP;
4. de uitvoering van het ruimtelijk ontwikkelings- en volkshuisvestingsbeleid van de regering van Aruba.

b. Het beleid is gericht op het bevorderen van een doelmatige benutting van schaarse beschikbare gronden, het verbeteren van de dienstverlening aan burgers en belanghebbenden en het versterken van de rechtszekerheid binnen het gronduitgifteproces.

c. Dit beleid geeft, voor zover betrekking hebbend op de uitgifte en het gebruik van domeingronden voor woningbouw, uitvoering aan het woonbeleid van Aruba en draagt bij aan het realiseren van adequate, betaalbare en toegankelijke huisvesting, een doelmatig gebruik van gronden en een duurzame ruimtelijke ontwikkeling.

3. Reikwijdte van het beleid

Dit beleid heeft betrekking op de meest voorkomende producten, diensten en procedures die door de DIP worden uitgevoerd of beheerd. Hieronder vallen onder meer:

a. de uitgifte van domeingronden in erfpacht, huur of anderszins;

- b. de uitgifte van domeinwater in huur of anderszins;
- c. de afgifte van (ministeriële) beschikkingen voor verkavelingsplannen en eigen wegen;
- d. het verlenen van aanlegvergunningen;
- e. het verlenen van precariovergunningen;
- f. het behandelen van aanvragen voor bestemmingswijzigingen;
- g. het behandelen van aanvragen voor uitbreidingen van gronden;
- h. het behandelen van aanvragen voor grondruil;
- i. de omzetting van huur naar erfpacht;
- j. het verlenen van huurvermindering ten behoeve van woningbouw;
- k. het beheer, de huur en de verhuur van overheidsgebouwen;
- l. het versterken van de informatievoorziening aan burgers en overige belanghebbenden.

Ter uitvoering van dit beleid kan de minister belast met infrastructuur en ruimtelijke ontwikkeling, voor zover wettelijk toegestaan en bestuurlijk wenselijk, bevoegdheden mandateren aan de DIP teneinde een snellere en effectievere behandeling van aanvragen te bevorderen. De minister stelt beleid en richtlijnen vast, publiceert deze en actualiseert deze indien daartoe aanleiding bestaat.

4. Juridisch kader

Dit beleid vindt zijn grondslag in de geldende wet- en regelgeving van Aruba en wordt onder meer gevormd door:

- het Burgerlijk Wetboek van Aruba (AB 2021 no. 137);
- de Landsverordening Ruimtelijke Ontwikkeling (AB 2006 no. 38) (LRO);
- de Landsverordening Uitgifte Eigendommen (AB 1989 no. GT 21) (LUE);
- het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan Aruba 2019 (ROP);
- het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan met Voorschriften (ROPV);
- het Retributie- en Legesbesluit Directie Infrastructuur en Planning (AB 2004 no. 7);
- ministeriële beschikkingen betreffende mandatering van bevoegdheden aan de DIP.

Daarnaast wordt rekening gehouden met relevante jurisprudentie inzake de uitgifte van schaarse publieke rechten, waaronder:

- het Didam-arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778);
- het Didam II-arrest van de Hoge Raad van 15 november 2024 (ECLI:NL:HR:2024:1661).

Hoofdstuk 2 – Ruimtelijke Ontwikkeling en Volkshuisvesting

Ruimtelijke Ontwikkeling en Ordening

5. Algemeen

De Landsverordening Ruimtelijke Ontwikkeling (LRO) vormt het wettelijk kader voor het ruimtelijk beleid van Aruba. Op grond van deze landsverordening wordt het ruimtelijk ontwikkelingsbeleid vastgesteld en uitgevoerd onder verantwoordelijkheid van de minister belast met ruimtelijke ontwikkeling en ordening.

6. Het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan (ROP)

Het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan (ROP) bevat de hoofdlijnen van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling van Aruba en geeft richting aan het ruimtelijk beleid van de regering.

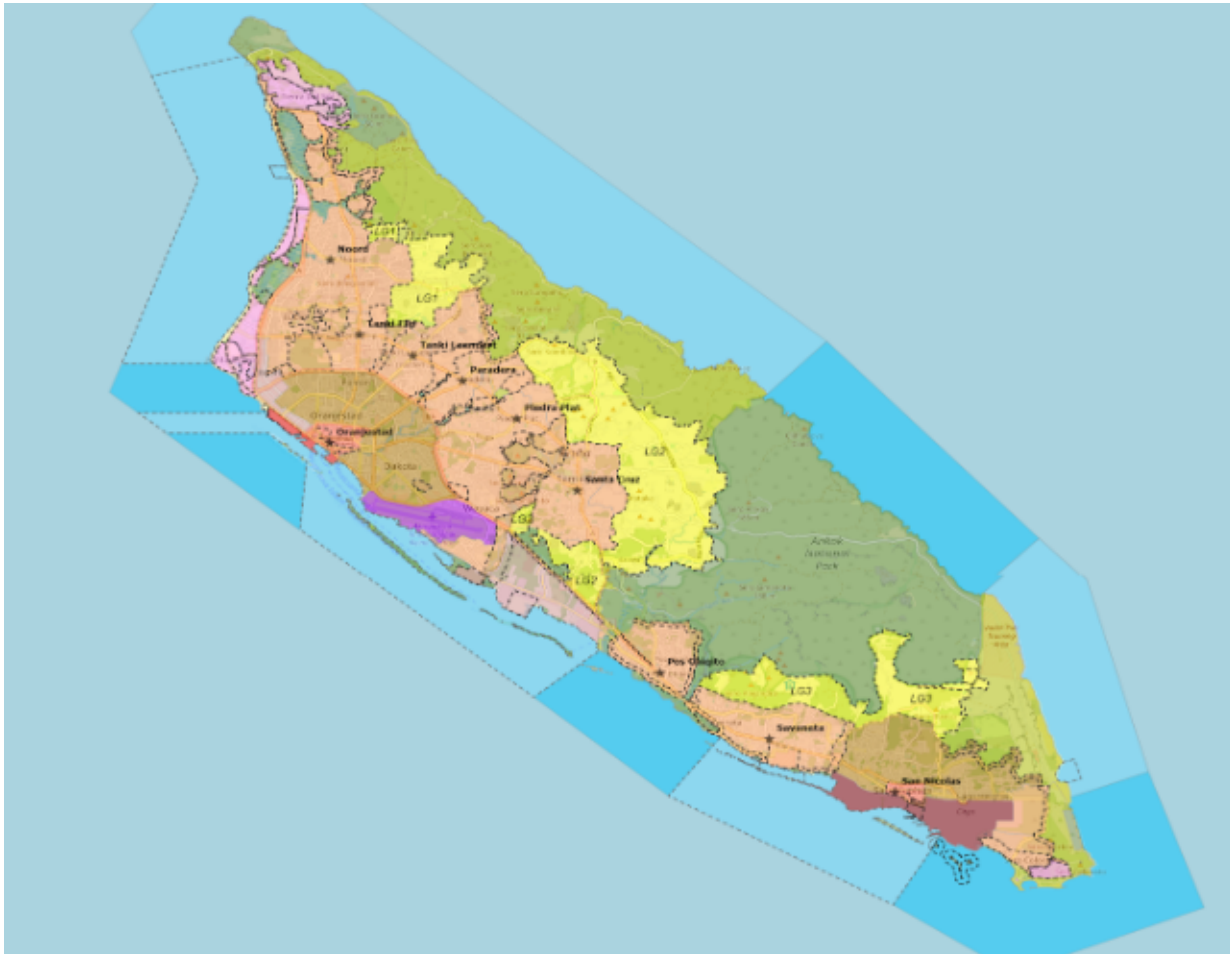
In 2009 werd het eerste ROP vastgesteld. Het thans vigerende ROP 2019 is vastgesteld bij Landsbesluit van 17 juli 2019 en heeft een geldigheidsduur van tien jaren. Het ROP 2019 vormt het strategische beleidskader voor de ruimtelijke ontwikkeling van Aruba en sluit aan bij de nationale duurzaamheidsdoelstellingen en de internationale Sustainable Development Goals (SDG's).

7. Het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan met Voorschriften (ROPV)

Ter verdere uitvoering van de LRO en het ROP 2019 is het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan met Voorschriften (ROPV) vastgesteld. Het ROPV bevat juridisch bindende voorschriften die rechtstreeks van toepassing zijn op ruimtelijke ontwikkelingen, bouwactiviteiten en gronduitgifte.

Het eerste ROPV is vastgesteld bij Landsbesluit Houdende Algemene Maatregelen van 30 juli 2021 en gepubliceerd in het Landscourant op 1 september 2021. Het ROPV heeft een geldigheidsduur van vijf jaren en dient periodiek te worden herzien of verlengd.

PLANKAART RUIMTELIJK ONTWIKKELINGSPLAN ARUBA



Bron: Directie Infrastructuur en Planning (DIP)

8. Toepassing binnen het beleid van de DIP

Alle besluiten, procedures, beleidsregels en uitvoeringshandelingen van de DIP dienen in overeenstemming te zijn met het geldende ROP en het geldende ROPV.

Bij de beoordeling van aanvragen voor gronduitgifte ten behoeve van woningbouw, verkavelingsplannen, bestemmingswijzigingen en andere ruimtelijke ontwikkelingen gelden het ROP en het ROPV als primaire beleids- en toetsingskaders.

Volkshuisvesting

9. Algemeen

De regering van Aruba streeft naar een kwalitatieve en kwantitatieve verbetering van de volkshuisvesting teneinde te voorzien in de maatschappelijke behoefte aan adequate woonruimte.

Gelet op de schaarste aan beschikbare gronden en de toenemende vraag naar woningen wordt bijzondere aandacht besteed aan een efficiënter gebruik van beschikbare ruimte. Daarbij wordt de omschakeling van individuele woningbouw naar woningcomplexen, waaronder meerlaagse gebouwen, appartementencomplexen en rijwoningen, als een belangrijk beleidsinstrument beschouwd.

Het beleid richt zich in het bijzonder op het lage- en middeninkomenssegment van de samenleving.

10. Sociale en Betaalbare Woningen

De Fundacion Cas pa Comunidad Arubano (FCCA) wordt als strategische partner betrokken bij de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid.

De FCCA levert een wezenlijke bijdrage aan de realisatie van haar primaire doelstelling, te weten de bouw, verkoop en verhuur van sociale woningen. Binnen dit kader wordt bijzondere aandacht besteed aan sociaal-economisch kwetsbare groepen binnen de samenleving.

Projecten gericht op de ontwikkeling van sociale en betaalbare woningen worden actief ondersteund en gestimuleerd.

Particuliere verkavelingsplannen van de FCCA genieten binnen dit beleid bijzondere aandacht en ondersteuning.

11. Woningen voor het Middensegment

Het gronduitgiftebeleid richt zich in belangrijke mate op de realisatie van woningen voor het middensegment. Financiële voorwaarden, perceelgroottes en overige beleidsinstrumenten worden hierop afgestemd.

Ter verwezenlijking van deze doelstelling worden ook andere relevante partijen actief betrokken, waaronder:

- lokale pensioenfondsen;
- lokale financieringsinstellingen;
- investeerders;
- ontwikkelaars;
- overige marktpartijen actief binnen de woningsector.

Vanwege de beperkte beschikbaarheid van gronden wordt het realiseren van meerlaagse woningbouwprojecten, appartementencomplexen en andere compacte woonvormen actief gestimuleerd. Daarbij dient naast woonruimte tevens aandacht te worden besteed aan:

- recreatieve voorzieningen;
- sportfaciliteiten;
- ontmoetingsplaatsen;
- groenvoorzieningen;

- parkeervoorzieningen;
- overige noodzakelijke infrastructuur en voorzieningen.

Het beleid stimuleert tevens:

1. wonen in appartementencomplexen;
2. horizontale en verticale twee-onder-een-kapwoningen;
3. het splitsen van gebouwen in appartementsrechten, mits wordt voldaan aan de wettelijke vereisten;
4. nieuwe verkavelingen met kleinere kavels en efficiënter ruimtegebruik
5. herontwikkeling en transformatie van bestaande bebouwing.

Bij nieuwe ontwikkelingen wordt rekening gehouden met het geldende natuur- en milieubeleid, waaronder de uitgangspunten van de beleidsnota “Build with Nature”.

12. Woningen voor Hogere Inkomensgroepen

De huisvestingsbehoefte van hogere inkomensgroepen wordt mede gefaciliteerd door samenwerking met de eigenaren van gronden en ontwikkelaars van particuliere verkavelingsprojecten.

Grotere reeds opgemeten kavels die niet doelmatig kunnen worden verkleind of gesplitst kunnen worden aangewend voor hoogwaardige woningbouwprojecten, waaronder appartementenontwikkelingen. Deze kavels bieden ruimte voor kwalitatief hoogwaardige ontwikkelingen die aansluiten bij de investerings- en woonbehoeften van deze doelgroep.

13. Algemene Beleidsuitgangspunten voor Woningbouw

Ter versnelling van de woningbouwproductie en verbetering van de volkshuisvesting richt het beleid zich tevens op:

- a. het stimuleren van innovatieve bouwmethoden;
- b. sanering, renovatie en herontwikkeling van bestaande woongebieden;
- c. versterking van de samenwerking met de FCCA;
- d. realisatie van woningbouwprojecten door derden op domeingronden;
- e. optimalisering van procedures voor particuliere verkavelingsplannen;
- f. ondersteuning van noodzakelijke infrastructuur binnen woningbouwprojecten voor het lage- en middensegment;
- g. efficiënter ruimtegebruik door kleinere perceelgroottes binnen nieuwe verkavelingsprojecten;

h. het mogelijk maken van aanvullende woonunits en andere vormen van volkshuisvestelijke verdichting op bestaande erfpachtpercelen en binnen bestaande woongebieden, voor zover dit wettelijk, stedenbouwkundig en planologisch aanvaardbaar is en in overeenstemming is met het ROPV, teneinde het woningaanbod te vergroten, de beschikbare ruimte efficiënter te benutten en de druk op de uitgifte van nieuwe domeingronden te verminderen.

14. Aanvullende Woonunits op Bestaande Woonpercelen

Voor de realisatie van één of meer aanvullende woonunits op een erfpachtperceel met een woonbestemming dient een aanvraag tot bestemmingswijziging te worden ingediend bij de DIP. Toestemming kan slechts worden geformaliseerd indien de bestemmingswijziging voldoet aan het ROPV, de Bouw- en Woningverordening en overige toepasselijke wet- en regelgeving.

Onder aanvullende woonunits worden verstaan zelfstandige of onzelfstandige woonvoorzieningen, waaronder appartementen, studio's, mantelzorgwoningen en vergelijkbare woonvormen.

Aanvullende woonunits mogen worden gebruikt voor:

- a. bewoning door de erfpachter;
- b. bewoning door gezinsleden;
- c. bewoning in het kader van mantelzorg;
- d. duurzame verhuur aan ingezetenen van Aruba.

15. Perceelsplitsing van Bestaande Woonpercelen

Ter bevordering van de volkshuisvesting, een doelmatig gebruik van gronden en een efficiëntere benutting van bestaande woongebieden kan perceelsplitsing van bestaande woonpercelen worden toegestaan.

Perceelsplitsing is uitsluitend toegestaan indien:

- a. deze verenigbaar is met het ROPV en overige toepasselijke regelgeving;
- b. de stedenbouwkundige kwaliteit en leefbaarheid van de omgeving niet onevenredig worden aangetast;
- c. voldoende ontsluiting, parkeervoorzieningen op eigen terrein en aansluitingen op de noodzakelijke nutsvoorzieningen kunnen worden gerealiseerd, zonder afbreuk te doen aan de verkeersveiligheid, leefbaarheid of het functioneren van de omgeving;
- d. de nieuw te vormen percelen geschikt zijn voor duurzame bewoning.

Algemeen Gronduitgiftebeleid

16. Doelstelling van het Gronduitgiftebeleid

Het gronduitgiftebeleid heeft tot doel te voorzien in de maatschappelijke behoefte aan gronden en domeinwater teneinde een duurzaam sociaal en economisch welzijn binnen Aruba te bevorderen.

Het beleid is erop gericht het proces van gronduitgifte transparant, integer, doelmatig, efficiënt en controleerbaar te laten verlopen en misbruik van schaarse publieke gronden te voorkomen en tegen te gaan.

Algemene Uitgangspunten

17. Ruimtelijke toetsing

Het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan (ROP) vormt het beleidskader voor gronduitgifte.

Het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan met Voorschriften (ROPV) bevat de juridisch bindende regels die van toepassing zijn op de uit te geven gronden.

Bij iedere aanvraag wordt beoordeeld of het voorgenomen gebruik overeenstemt met:

1. de bestemming van het gebied;
2. de functies van de betreffende zone;
3. de voorschriften van het ROPV;
4. overige toepasselijke wet- en regelgeving.

18. Nadere beleidsrichtlijnen

Ter bevordering van een transparant en uniform beoordelingskader kunnen nadere richtlijnen, beleidsinstructies en uitvoeringsregels worden vastgesteld en gepubliceerd.

Deze richtlijnen dienen ter ondersteuning van de beoordeling van aanvragen en de uitvoering van het gronduitgiftebeleid.

19. Centrale behandeling door de DIP

Aanvragen voor:

1. erfpacht;
2. huur van domeingronden;
3. huur van domeinwater;
4. aanlegvergunningen;
5. precariovergunningen;
6. en overige producten en diensten van de DIP,

worden uitsluitend door de DIP in behandeling genomen.

De minister belast met infrastructuur en ruimtelijke ontwikkeling neemt geen individuele aanvragen rechtstreeks in behandeling en oefent geen persoonlijke invloed uit op de behandeling van individuele dossiers.

Alle aanvragen worden beoordeeld aan de hand van het geldende beleid, de toepasselijke wetgeving en de relevante feiten en omstandigheden van het geval.

Transparantie en Didam-jurisprudentie

20. Openbaarheid van voorgenomen uitgiften

Indien de jurisprudentie voortvloeiend uit het Didam-arrest van toepassing is, worden voorgenomen uitgiften van domeingronden of domeinwater gepubliceerd.

Deze publicatie kan betrekking hebben op uitgiften in:

1. beheer;
2. huur;
3. erfpacht;
4. eigendom;
5. of andere zakelijke rechten.

21. Publicatie

Publicatie geschiedt, met inachtneming van het recht op mededinging en de bescherming van persoonsgegevens, via:

1. de website van de DIP;
2. de website van de regering van Aruba;
3. of andere daarvoor aangewezen publicatiekanalen.

22. Herbestemming van Bestaande Gebouwen

Leegstaande gebouwen kunnen, voor zover dit planologisch en juridisch mogelijk is, worden herbestemd ten behoeve van:

1. seniorenhuisvesting;
2. studentenhuysvesting;
3. starterswoningen;
4. huisvesting voor personen met een beperking;
5. opvang van bijzondere doelgroepen;
6. andere woonvormen die voorzien in een maatschappelijke behoefte.

Daarnaast kunnen dergelijke gebouwen worden aangewend voor andere functies die overeenkomstig het ROPV zijn toegestaan.

Grote Kavels

Onder grote kavels worden verstaan woningbouwpercelen met een oppervlakte van meer dan 500 m².

Voor grote kavels geldt een minimale bebouwingsoppervlakte van 20% van de perceeloppervlakte; voor de beoordeling van de financiële draagkracht wordt eveneens uitgegaan van een bebouwingsoppervlakte van 20% van de perceeloppervlakte.

23. Achtergrond

Binnen Aruba zijn nog slechts een beperkt aantal grotere woningbouwpercelen beschikbaar.

Deze kavels kunnen vanwege hun ligging, situering, vorm of andere fysieke kenmerken niet doelmatig worden gesplitst of verkleind. Hierdoor blijven zij in de praktijk regelmatig onbenut terwijl tegelijkertijd een maatschappelijke behoefte aan woningbouw bestaat.

24. Doelmatig Gebruik van Grote Kavels

Het beleid is erop gericht deze grotere kavels op een duurzame en doelmatige wijze te benutten.

Door de minimale woningoppervlakte vast te stellen op 20% van de perceeloppervlakte en de financieringseisen te koppelen aan een realistische bouwwaarde wordt beoogd een bredere groep aanvragers in aanmerking te laten komen voor beschikbare kavels.

Daarnaast kan een financieel draagkrachtige aanvrager ervoor kiezen een kwalitatief hoogwaardige woning met een beperkte bouwvoet te realiseren, waardoor bestaande natuurwaarden en vegetatie zoveel mogelijk behouden kunnen blijven. Om die reden wordt bij grotere kavels voor de beoordeling van de financiële draagkracht uitgegaan van een bebouwingsoppervlakte van 20% van de perceeloppervlakte, zonder dat de erfpachter verplicht is deze oppervlakte daadwerkelijk te bebouwen.

25. Onderscheid naar Kavelgrootte

Voor de toepassing van dit beleid wordt onderscheid gemaakt tussen kleine kavels en grote kavels.

a. Kleine kavels

Onder kleine kavels worden verstaan woningbouwpercelen met een oppervlakte van 500 m² en minder.

Voor kleine kavels geldt dat:

1. een woning met een minimale bebouwde oppervlakte van 60 m² dient te worden gerealiseerd;
2. de financiële draagkrachttoets wordt gebaseerd op de minimale vereiste bebouwing van 60 m².

b. Grote kavels

Onder grote kavels worden verstaan woningbouwpercelen met een oppervlakte van meer dan 500 m².

Voor grote kavels geldt dat:

1. de minimale bebouwing bedraagt 20% van de perceeloppervlakte;
2. de financiële draagkrachttoets wordt gebaseerd op een bebouwingsoppervlakte gelijk aan 20% van de perceeloppervlakte;

26. Normbedrag voor de Financieringstoets

Voor de beoordeling van de financiële draagkracht wordt uitgegaan van een normbedrag van:

Afl. 2.750,00 per m² bebouwing.

Dit bedrag dient uitsluitend als beleidsmatige maatstaf voor het vaststellen van de minimale vereiste financieringscapaciteit van de aanvrager.

27. Uitzonderingsgevallen

In bijzondere gevallen of bij specifieke woningbouwprojecten kan aanleiding bestaan af te wijken van de standaardvereisten.

Voor dergelijke situaties kunnen afzonderlijke interne richtlijnen worden vastgesteld. Indien daartoe aanleiding bestaat worden de regels voortvloeiend uit de Didam-jurisprudentie in acht genomen c.q. toegepast

28. Grote Kavels voor Projectontwikkeling

Grotere kavels, waaronder kavels met een oppervlakte van meer dan 500 m², kunnen worden aangewend voor commercieel te exploiteren woningbouwprojecten, waaronder appartementencomplexen voor langdurige verhuur of verkoop.

Deze kavels kunnen worden uitgegeven aan:

1. de FCCA;
2. rechtspersonen die zijn ingeschreven bij de Kamer van Koophandel van Aruba;

voor zover zij voldoen aan de daarvoor geldende voorwaarden.

29. Bestemming van Domeingronden voor Uitgifte t.b.v. huisvesting

Domeingronden kunnen door het Land Aruba worden bestemd voor:

- a. individuele uitgifte aan natuurlijke personen ten behoeve van woningbouw;

b. projectmatige ontwikkeling ten behoeve van woningbouw, sociale woningbouw, appartementenbouw of andere volkshuisvestelijke doeleinden aan lokaal gevestigde rechtspersonen.

De minister bepaalt, in overleg met de Directie Infrastructuur en Planning (DIP) en met inachtneming van het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan (ROP), het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan met Voorschriften (ROPV), het volkshuisvestingsbeleid en overige relevante beleidsdoelstellingen, welke uitgiftedatum op een perceel of gebied van toepassing is. Commerciële uitgifte geschiedt op basis van een openbare bekendmaking en een transparante selectieprocedure.

Percelen die zijn aangewezen voor projectmatige ontwikkeling worden niet uitgegeven via het FIFO-principe voor individuele woningbouwvragen maar zullen worden getoetst aan landsbehoefte waarbij in kader van transparantie en mededinging de Didam-procedure doorlopen zal worden indien van toepassing.

Aan de registratie van een grondaanvraag kunnen geen rechten worden ontleend ten aanzien van percelen die door het Land zijn bestemd voor projectmatige ontwikkeling.

FIFO-principe

30. Uitgangspunt

De behandeling van aanvragen voor woningbouwgronden geschiedt in beginsel volgens het FIFO-principe (First In, First Out).

Dit beginsel vormt het uitgangspunt voor de volgorde waarin aanvragen worden opgeroepen en behandeld.

31. Registratie van aanvragen

De DIP houdt een registratiesysteem bij waarin aanvragen worden geregistreerd op basis van de datum waarop een volledige aanvraag, voorzien van de vereiste documenten en verschuldigde leges, is ontvangen.

Indien een aanvraag onvolledig wordt ingediend, verkrijgt deze pas een definitieve registratiedatum nadat alle ontbrekende gegevens en documenten zijn aangeleverd.

32. Oproeping van aanvragers

Om het proces efficiënter te laten verlopen kunnen aanvragers voor woningbouwgronden per jaargroep, en daarna verder per gebied, wijk, project, kavelcategorie of doelgroep worden opgeroepen om hun financiële draagkracht aan te tonen door middel van een verklaring van een lokale bank of financiële instelling.

De wijze van oproeping laat de toepassing van het FIFO-principe onverlet.

33. Matching van beschikbare percelen

De volgorde van oproeping op grond van het FIFO-principe geeft geen automatisch recht op een specifiek woningbouwperceel.

Na oproeping vindt een beoordeling plaats waarbij beschikbare percelen worden gematcht met de aanvrager op basis van:

- a. de financiële draagkracht van de aanvrager;
- b. de oppervlakte van het beschikbare perceel;
- c. de toepasselijke bebouwingsvereisten;
- d. de ligging en bestemming van het perceel;
- e. de beschikbare perceelvoorraad;
- f. overige relevante beleidscriteria.

De uiteindelijke toewijzing geschiedt op basis van deze matching.

34. Tijdelijke aanhouding

Indien een aanvrager wegens bijzondere persoonlijke, aantoonbare omstandigheden tijdelijk niet in staat is een aangeboden Pre-reservering te aanvaarden, kan de DIP besluiten de aanvraag eenmalig, tijdelijk (voor een periode van 6 maanden) aan te houden. Voor het verstrijken van deze periode dient betrokkene zich bij de DIP gemeld te hebben. Bij niet tijdig melden vervalt de aanhouding en wordt de aanvraag gedeponereerd.

Daarbij kan onder meer rekening worden gehouden met:

- a. ernstige ziekte;
- b. tijdelijke arbeidsongeschiktheid;
- c. overlijden van een gezinslid in de eerste graad
- d. echtscheiding;
- e. andere zwaarwegende omstandigheden.

35. Financiële selectie

Pre-reserveringen worden uitsluitend verleend aan aanvragers die voldoen aan de gestelde selectiecriteria, waaronder de vereiste financiële draagkracht.

36. Doorverwijzing

Aanvragers die niet beschikken over voldoende financiële draagkracht om voor een perceel in aanmerking te komen, kunnen worden doorverwezen naar:

1. de FCCA;
2. particuliere ontwikkelaars;
3. andere aanbieders van betaalbare woningen.

37. Verval van aanvraag

Een aanvraag vervalt indien:

- a. de aanvrager daarom verzoekt;
- b. blijkt dat onjuiste of misleidende informatie is verstrekt;
- c. de aanvrager niet langer voldoet aan de voorwaarden van dit beleid;
- d. de aanvrager niet voldoet aan de verplichtingen als bedoeld in artikel 34.

38. Woningbouwprojecten

De FIFO-principe wordt bij (commerciële) woningbouwprojecten niet toegepast. Hieronder vallen:

- a. projecten voor sociale woningbouw;
- b. projectmatige woningbouw;
- c. projecten van bijzonder maatschappelijk belang;
- d. projecten waarvoor op grond van de Didam-jurisprudentie een andere selectieprocedure is vereist; en
- e. projecten waarvoor zwaarwegende beleidsbelangen van het Land een afwijkende uitgifteprocedure rechtvaardigen.

Hoofdstuk 3 – Uitgifte in Erfpacht voor Woningbouw

39. Doelstelling

Het beleid inzake uitgifte van domeingronden in erfpacht ten behoeve van woningbouw heeft tot doel ingezetenen van Aruba op een transparante, rechtvaardige en doelmatige wijze toegang te bieden tot bouwgrond voor duurzame huisvesting.

Het beleid is daarnaast gericht op:

- a. het bevorderen van woningbouw;
- b. het terugdringen van het woningtekort;
- c. het voorkomen van speculatie;
- d. het bevorderen van duurzaam grondgebruik;
- e. het waarborgen van een doelmatige benutting van schaarse domeingronden.
- f. in harmonie met het milieu op verantwoorde wijze gronden beschikbaar te maken voor doelmatige woningbouw.

40. Het Uitgifteproces

De uitgifte van woningbouwpercelen in erfpacht verloopt volgens de volgende fasen:

- 1. indiening van de aanvraag;
- 2. pre-reservering;
- 3. reservering;
- 4. erfpachtovereenkomst;
- 5. notariële vestiging van het erfpachtrecht;
- 6. bouw en afbouw van de woning.

De DIP streeft naar verdere standaardisering en digitalisering van dit proces.

41. Toelaatbare Woningbouw

Bij de bouw van woningen op erfpachtgronden mogen alternatieve, innovatieve en duurzame bouwmethoden worden toegepast, mits:

- a. wordt voldaan aan de geldende wet- en regelgeving;
- b. de Dienst Openbare Werken (DOW) de bouwmethode goedkeurt;

c. voor de bouw een geldige bouwvergunning wordt verleend.

42. Gebiedsbeleid

In gebieden die ingevolge het geldende ROPV zijn aangewezen als "Landelijk Gebied" vindt in beginsel geen uitgifte van erfpachtgronden plaats ten behoeve van nieuwbouw van individuele woningen.

Indien de beschikbare ruimte binnen de reguliere woonbestemmingen onvoldoende blijkt om te voorzien in de maatschappelijke woningbehoefte, kan het Land besluiten woningbouwprojecten toe te staan, mits:

- a. het ROPV dit toelaat;
- b. de maximale woningdichtheid niet wordt overschreden;
- c. natuur-, milieu- en landschapswaarden voldoende worden beschermd.

Fase 1 – Vereisten voor Toewijzing

43. Vereisten voor Aanvragers

Voor toewijzing van een woningbouwperceel gelden de volgende voorwaarden:

- a. de aanvrager is meerderjarig;
- b. de aanvrager is ingezetene van Aruba en bezit de Nederlandse nationaliteit en status als bedoeld in artikel 1, lid 1 van de Landsverordening Toelating en Uitzetting, of beschikt over een verblijfsvergunning voor onbepaalde tijd;
- c. de aanvrager en diens levenspartner bezitten geen woningbouwperceel in erfpacht, eigendom of huur;
- d. de aanvrager en diens levenspartner bezitten geen appartementsrecht op erfpacht- of eigendomsgrond;
- e. de aanvrager is een natuurlijke persoon.

Fase 2 – De Grondaanvraag

44. Indiening van de Aanvraag

Aanvragen voor woningbouwgronden dienen uitsluitend te worden ingediend door middel van het door de DIP vastgestelde standaard aanvraagformulier dat beschikbaar wordt gesteld via de website van de DIP.

Voor behandeling van de aanvraag zijn de leges en zegelkosten verschuldigd overeenkomstig het Retributie- en Legesbesluit Directie Infrastructuur en Planning.

Aanvragen die niet voldoen aan de wettelijke betalingsvereisten worden niet in behandeling genomen.

45. Persoonlijk Karakter van de Aanvraag

Een grondaanvraag is persoonlijk van aard en niet overdraagbaar aan derden.

46. Behandeling volgens FIFO

Grondaanvragen worden overeenkomstig het FIFO-principe in behandeling genomen.

Het FIFO-principe wordt toegepast voor de volgorde van oproeping van aanvragers. Zodra een aanvrager wordt opgeroepen geldt dat degene die als eerste volledig voldoet aan alle vereisten als eerste voor verdere behandeling en matching met beschikbare percelen in aanmerking komt.

Bij de matching wordt rekening gehouden met:

1. de financiële draagkracht van de aanvrager;
2. de beschikbare percelen;
3. de ligging van het perceel;
4. de beschikbare perceelvoorraad.

Fase 3 – Pre-reservering

47. Toekenning van een Pre-reservering

Indien een aanvrager overeenkomstig het FIFO-principe voor verdere behandeling in aanmerking komt, ontvangt deze een pre-reserveringsbrief.

48. Financiële Verklaring

De aanvrager dient een verklaring te overleggen van een lokale bank of financiële instelling waaruit blijkt:

- a. de wijze van financiering;
- b. het bedrag waarvoor financiering beschikbaar is;
- c. de bereidheid van de instelling om financiering te verstrekken.

49. Termijn

De vereiste verklaring dient binnen zestig (60) kalenderdagen na ontvangst van de pre-reservering bij de DIP te worden ingediend.

Bij overschrijding van deze termijn vervalt de pre-reservering van rechtswege.

50. Persoonlijk Karakter

De pre-reservering is persoonlijk en niet overdraagbaar.

51. Verval

Indien niet wordt voldaan aan de voorwaarden of termijnen van de pre-reservering vervalt deze van rechtswege en wordt het perceel opnieuw beschikbaar gesteld voor uitgifte.

Hier eindigt de Pre-reserveringsfase.

Fase 4 – Reservering

52. Toekenning van een Reservering

Indien de aanvrager:

- a. in aanmerking komt voor een woningbouwperceel; en
- b. heeft voldaan aan alle voorwaarden van de pre-reservering,

wordt door de DIP een reserveringsbrief afgegeven waarin een woningbouwperceel wordt aangeboden dat aansluit bij de behoefte en de financiële draagkracht van de aanvrager.

De reservering is persoonlijk van aard en niet overdraagbaar.

53. Ontvangst van de Reserveringsbrief

De DIP verstrekt reserveringsbrieven met een officiële ontvangstbevestiging.

De datum van ontvangst geldt als aanvangsmoment voor de termijnen die voortvloeien uit de reserveringsprocedure.

54. Aanvaarding van de Reservering

De aanvrager dient binnen veertien (14) kalenderdagen na ontvangst van de reserveringsbrief schriftelijk kenbaar te maken dat het aangeboden perceel wordt aanvaard.

Na aanvaarding wordt een factuur voor de reserveringskosten opgesteld.

55. Weigering van een Aangeboden Perceel

Indien een aanvrager een aangeboden perceel schriftelijk weigert, wordt de aanvraag als afgehandeld beschouwd en gedeponeed.

56. Betaling van Reserveringskosten

De aanvrager dient de factuur voor de reserveringskosten binnen tien (10) kalenderdagen te voldoen.

Betaling kan plaatsvinden op de door de DIP aangewezen wijze.

De datum van de factuur geldt tevens als aanvangsdatum van de termijn waarbinnen aan alle overige reserveringsvoorwaarden moet worden voldaan.

57. Reserveringstermijn

De maximale reserveringstermijn bedraagt negentig (90) kalenderdagen.

Verlenging van deze termijn kan uitsluitend plaatsvinden onder de voorwaarden die nader worden uitgewerkt in afzonderlijke interne richtlijnen.

58. Verplichte Documenten

Binnen de reserveringstermijn dient de aanvrager de volgende documenten aan de DIP te overleggen:

a. Bewijs van inschrijving

Een bewijs van inschrijving in het bevolkingsregister dat niet ouder is dan drie maanden.

b. Bouwaanvraag

Bewijs van indiening van een bouwaanvraag bij de Dienst Openbare Werken (DOW).

c. Bouwtekeningen en plattegronden

Een plattegrond van de woning met vermelding van de functies en afmetingen van de verschillende ruimten waaruit blijkt:

1. dat het bouwsel een woning betreft;
2. dat wordt voldaan aan de minimale bebouwingseisen;
3. dat naast de erfpachtvoorwaarden ook wordt voldaan aan de overige toepasselijke voorschriften van het ROPV;
4. dat wordt voldaan aan voorschriften opgenomen in eventuele kavelpaspoort.

59. Kavelpaspoort

De DIP kan voor uit te geven woningbouwkavels een kavelpaspoort vaststellen.

Een kavelpaspoort kan voorschriften bevatten omtrent:

1. maximaal toelaatbare bebouwing;

2. situering van bebouwing;
3. inrichting van het perceel;
4. overige ruimtelijke randvoorwaarden.

Een kavelpaspoort vormt een nadere uitwerking van het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan met Voorschriften (ROPV) voor het betreffende perceel.

60. Bijzondere Gebieden

Voor kustgebieden en andere door de minister aangewezen gebieden kan de minister in de erfpachtvoorwaarden eisen stellen aan de bouwwaarde ter waarborging van een hogere bouwkwaliteit en duurzame instandhouding van de opstallen. De erfpachter is gehouden deze eisen na te leven.

61. Financiële Draagkracht

Voor de financiering van de verplichte bebouwing wordt uitgegaan van een normbedrag van Afl. 2.750,00 per vierkante meter bebouwing.

De financiering dient voldoende zekerheid te bieden voor de volledige realisatie van de woning overeenkomstig de vereisten van dit beleid.

62. Reserveringskosten

Betaalde reserveringskosten worden niet gerestitueerd.

63. Volledige Afbouwverplichting

De financiering dient de volledige realisatie én afbouw van de woning te garanderen.

Gefaseerde bouw of gedeeltelijke uitvoering van het bouwproject is niet toegestaan.

Fase 5 – Erfpachtovereenkomst

64. Opstelling van de Erfpachtovereenkomst

Indien de aanvrager heeft voldaan aan alle voorwaarden van de reservering, wordt een erfpachtovereenkomst opgesteld en wordt het woningbouwperceel in erfpacht aangeboden.

Op de erfpachtovereenkomst zijn van toepassing:

- a. de Landsverordening Uitgifte Eigendommen (LUE);
- b. de algemene erfpachtvoorwaarden;
- c. de bijzondere voorwaarden vastgesteld door de minister.

Fase 6 – Bijzondere Erfpachtvoorwaarden

65. Doel en Achtergrond

Bij de uitgifte van domeingronden in erfpacht ten behoeve van woningbouw staat het voorzien in de huisvestingsbehoefte van de bevolking van Aruba centraal.

Gelet op:

1. de toenemende schaarste aan beschikbare domeingronden;
2. de bestaande woningnood;
3. de noodzaak om speculatie tegen te gaan;
4. het belang van duurzame volkshuisvesting;

acht het Land Aruba het noodzakelijk om aan nieuwe erfpachttuitgiften bijzondere voorwaarden te verbinden.

Deze voorwaarden hebben tot doel te waarborgen dat de uitgegeven gronden worden aangewend voor huisvesting van ingezetenen van Aruba en niet voor speculatieve of commerciële doeleinden, tenzij de gronduitgifte uitdrukkelijk is bestemd voor de ontwikkeling van appartementen bestemd voor langdurige verhuur.

Voor zover juridisch mogelijk kunnen deze uitgangspunten eveneens worden toegepast bij verlenging of wijziging van bestaande erfpachtrechten.

66. Zelfbewoningsverplichting en maximaliseren grondgebruik

De op het erfpachtperceel gerealiseerde woning dient te worden aangewend voor volkshuisvestelijke doeleinden.

Hieronder wordt verstaan:

- a. zelfbewoning door de erfpachter;
- b. duurzame bewoning door leden van het huishouden van de erfpachter;
- c. duurzame verhuur aan ingezetenen van Aruba.

Indien de woning duurzaam (langdurig) wordt verhuurd aan derden, blijft het gebruik aangemerkt als volkshuisvestelijk gebruik, mits wordt voldaan aan de voorwaarden van dit beleid.

67. Aanvullende Woonunits

Voor de realisatie van één of meer aanvullende woonunits op een erfpachtperceel met een woonbestemming dient een aanvraag tot bestemmingswijziging te worden ingediend bij de DIP. Toestemming kan slechts worden geformaliseerd indien de bestemmingswijziging voldoet aan het ROPV, de Bouw- en Woningverordening en overige toepasselijke wet- en regelgeving.

Onder aanvullende woonunits worden verstaan zelfstandige of onzelfstandige woonvoorzieningen, waaronder appartementen, studio's, mantelzorgwoningen en vergelijkbare woonvormen.

Aanvullende woonunits mogen worden gebruikt voor:

- a. bewoning door de erfpachter;
- b. bewoning door gezinsleden;
- c. bewoning in het kader van mantelzorg;
- d. duurzame en langdurige verhuur aan ingezetenen van Aruba.

68. Bestemming

De woning dient gedurende de looptijd van het erfpachtrecht uitsluitend te worden gebruikt conform bestemming.

69. Beperking van Overdracht

Gedurende vijf (5) jaren na de datum waarop de woning volledig is afgebouwd mag het erfpachtrecht niet worden vervreemd, overgedragen of anderszins worden vervreemd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de minister.

Het in erfpacht uitgegeven perceel domeingrond kan niet zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de minister worden overgedragen. Deze toestemming is vereist voor iedere overdracht.

Deze bepaling heeft tot doel speculatie met woningbouwgronden tegen te gaan en de beschikbaarheid van woningen voor de lokale bevolking te waarborgen.

70. Vereisten voor een Nieuwe Verkrijger

Indien toestemming wordt verleend voor overdracht binnen de in artikel 69 bedoelde periode, kan overdracht uitsluitend plaatsvinden aan een natuurlijke persoon die aan de volgende voorwaarden voldoet:

- a. de aanvrager is ingezetene van Aruba en bezit de Nederlandse nationaliteit als bedoeld in artikel 1, onderdeel d, van de Landsverordening Toelating en Uitzetting, of beschikt over een verblijfsvergunning voor onbepaalde tijd;
- b. niet reeds beschikt over een woningbouwperceel in erfpacht, eigendom of huur;
- c. niet reeds beschikt over een appartementsrecht op erfpacht- of eigendomsgrond;
- d. de verkrijger is gehouden het perceel overeenkomstig de bestemming voor woningbouw te blijven gebruiken

71. Uitzonderingen

De bepalingen inzake de overdrachtsbeperking vormen geen beletsel voor:

- a. executoriale verkoop;
- b. boedelscheiding;
- c. andere gevallen waarin de wet dwingend anders voorschrijft.

72. Persoonlijk Karakter van de Erfpachtovereenkomst

De erfpachtovereenkomst is persoonlijk van aard en niet overdraagbaar, behoudens de gevallen waarin overdracht overeenkomstig de wet, de erfpachtvoorwaarden en het onderhavige beleid wordt toegestaan.

Fase 7 – Notariële Vestiging van het Erfpachtrecht

73. Geldigheidsduur van de Erfpachtovereenkomst

Een erfpachtovereenkomst heeft een geldigheidsduur van zes (6) maanden.

Binnen deze termijn dient de notariële akte van erfpacht te worden verleden. Het initiatief daartoe ligt bij de aanvrager, die de ondertekende overeenkomst dient aan te bieden aan een notaris naar eigen keuze.

74. Vestiging van Hypotheek

Op dezelfde dag waarop de notariële akte van erfpacht wordt verleden dient tevens het recht van hypotheek te worden gevestigd indien dit noodzakelijk is voor de financiering van de bouw van de woning.

75. Toegelaten Hypotheekhouders

Ter bevordering van een transparant en integer gronduitgiftebeleid en ter voorkoming van misbruik, doorverkoop of economische overdracht van domeingronden, is het niet toegestaan een hypotheekrecht te vestigen ten gunste van derden die geen financiële instelling zijn die onder toezicht staat van de Centrale Bank van Aruba.

Uitsluitend met voorafgaande schriftelijke toestemming van de minister kan van deze regel worden afgeweken.

Hoofdstuk 4 – Projectmatige Woningbouw

76. Doelstelling

Ter bevordering van de volkshuisvesting kan het Land Aruba domeingronden beschikbaar stellen voor projectmatige woningbouw.

Projectmatige woningbouw heeft tot doel:

- a. het versneld realiseren van woningen;
- b. het vergroten van het woningaanbod;
- c. het ondersteunen van sociale woningbouw;
- d. het bevorderen van woningbouw voor het middeninkomenssegment;
- e. het efficiënt benutten van beschikbare gronden;
- f. het realiseren van duurzame woonomgevingen.

Projectmatige woningbouw kan plaatsvinden door:

- 1. de Fundacion Cas pa Comunidad Arubano (FCCA);
- 2. rechtspersonen die zijn ingeschreven bij de Kamer van Koophandel van Aruba;

Onderdeel A – Woningbouwprojecten van de FCCA

77. Strategische Partner

De FCCA wordt beschouwd als strategische partner van het Land Aruba bij de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid.

De FCCA wordt in het bijzonder betrokken bij:

- a. sociale woningbouw;
- b. betaalbare woningbouw;
- c. huurwoningen;
- d. koopwoningen voor lage inkomensgroepen;
- e. woningbouw voor bijzondere doelgroepen.

Projecten gericht op sociale woningbouw genieten bijzondere aandacht binnen het gronduitgiftebeleid.

78. Uitgifte aan de FCCA

Het Land kan domeingronden in erfpacht uitgeven aan de FCCA ten behoeve van woningbouwprojecten.

Hierbij gelden de volgende uitgangspunten:

- a. woningbouwprojecten dienen aan te sluiten bij het volkshuisvestingsbeleid;
- b. de FCCA dient te voldoen aan de geldende ruimtelijke en technische voorschriften;
- c. de woningen dienen te voldoen aan redelijke eisen van kwaliteit, duurzaamheid en leefbaarheid;
- d. de uitgifte dient te geschieden met inachtneming van de toepasselijke Didam-jurisprudentie.

79. Middensegment op Domeingrond

Bij woningbouwprojecten op domeingrond ten behoeve van het middensegment kan voorafgaand aan de formele erfpachtverlening toestemming worden verleend voor de bouw van woningen.

Na voltooiing van de woningen kan het erfpachtrecht ten name van de FCCA of de uiteindelijke koper worden gevestigd.

80. Sociale Woningbouw op Domeingrond

Bij woningbouwprojecten op domeingrond ten behoeve van sociale woningbouw die uitsluitend bestemd zijn voor verhuur, wordt het recht van erfpacht in beginsel gevestigd nadat de woningen zijn voltooid.

Onderdeel B – Woningbouwprojecten van Ontwikkelaars

81. Uitgifte aan Ontwikkelaars

Het Land kent prioriteit toe aan woningbouwprojecten op domeingrond die bijdragen aan de uitbreiding van het woningaanbod voor het middensegment.

Projectontwikkelaars die voor dergelijke projecten in aanmerking wensen te komen dienen de daarvoor geldende selectie- en beoordelingsprocedure te volgen.

82. Optieprocedure

Ter waarborging van de kwaliteit en haalbaarheid van woningbouwprojecten kan het Land een optieprocedure¹ toepassen.

¹ Vgl. artikel 25a e.v. Landsverordening uitgifte eigendommen

Binnen deze procedure wordt onder meer beoordeeld:

- a. de financiële draagkracht van de ontwikkelaar;
- b. de technische uitvoerbaarheid van het project;
- c. de naleving van het ROP en het ROPV;
- d. de duurzaamheid van het project;
- e. de bijdrage aan het volkshuisvestingsbeleid.

83. Openbare Selectieprocedures

Indien meerdere gegadigden redelijkerwijs voor een woningbouwproject in aanmerking kunnen komen, kan het Land besluiten een openbare selectieprocedure te organiseren.

Deze procedure kan onder meer bestaan uit:

- a. een openbare bekendmaking;
- b. een tenderprocedure;
- c. een ontwikkelcompetitie;
- d. een andere objectieve selectieprocedure.

De selectiecriteria worden vooraf bekendgemaakt.

84. Vestiging van Erfpacht ten Name van Kopers

Na voltooiing en verkoop van de woningen kan het erfpachtrecht (of appartementsrecht) rechtstreeks ten name van de koper worden gevestigd.

Hoofdstuk 5 – Overdracht van Erfpachtpercelen Woningbouw

85. Doelstelling

Het beleid inzake overdracht van erfpachtpercelen is gericht op:

- a. het voorkomen van speculatie;
- b. het waarborgen van de volkshuisvestelijke bestemming van domeingronden;
- c. het tegengaan van oneigenlijk gebruik van erfpachtrechten;
- d. het bevorderen van duurzaam grondgebruik;
- e. het beschermen van de maatschappelijke doelstellingen van het gronduitgiftebeleid.

Voor iedere overdracht van een woningbouwperceel in erfpacht is voorafgaande schriftelijke toestemming van de minister vereist, tenzij wet- of regelgeving anders bepaalt.

A. Algemene Voorwaarden voor onbebouwde en onafgebouwde erfpachtpercelen

86. Algemene Voorwaarden voor Overdracht

Onverminderd de specifieke bepalingen van dit hoofdstuk gelden de volgende voorwaarden:

- a. de verkrijger dient te voldoen aan de vereisten die gelden voor uitgifte van een woningbouwperceel in erfpacht;
- b. de verkrijger en diens levenspartner mogen niet reeds beschikken over:
 - 1. een woningbouwperceel in erfpacht;
 - 2. een woningbouwperceel in eigendom;
 - 3. een woningbouwperceel in huur;
 - 4. een appartementsrecht op erfpacht- of eigendomsgrond;
- c. de volkshuisvestelijke bestemming dient behouden te blijven;
- d. de overdracht mag niet leiden tot strijd met wetgeving, erfpachtvoorwaarden of vastgesteld beleid.

87. Toetsing en wijze van overdracht

De beoogde nieuwe erfpachter wordt beoordeeld overeenkomstig de voorwaarden, beoordelingscriteria en procedure die gelden voor een reguliere aanvraag om uitgifte van een woningbouwperceel in erfpacht.

Toestemming voor overdracht verleent geen zelfstandig recht op erfpacht.

Na toestemming vindt de overdracht plaats door:

- a. prijsgeving van het bestaande erfpachtrecht;
- b. wederuitgifte van het perceel aan de nieuwe erfpachter; en
- c. het sluiten van een nieuwe erfpachtovereenkomst overeenkomstig dit beleid.

B. Onbebouwde Erfpachtpercelen

88. Overdracht van Onbebouwde Percelen

Overdracht van een onbebouwd erfpachtperceel wordt in beginsel uitsluitend toegestaan indien de beoogde nieuwe erfpachter een familielid is van de oorspronkelijke erfpachter in de:

- a. eerste graad;
- b. tweede graad; of
- c. derde graad.

De minister kan wegens zwaarwegende bijzondere omstandigheden gemotiveerd afwijken van deze voorwaarde.

C. Onafgebouwde Erfpachtpercelen

89. Toepassingsgebied

Onder onafgebouwde erfpachtpercelen worden verstaan percelen waarop de bouw niet verder is gevorderd dan de ringbalk.

90. Overdracht Onafgebouwde Erfpachtpercelen

De minister kan toestemming verlenen voor overdracht indien sprake is van één of meer van de volgende omstandigheden:

- a. aantoonbaar onvrijwillig verlies van inkomen;
- b. ernstige ziekte van de erfpachter of diens partner;
- c. overlijden van de erfpachter of diens partner;
- d. echtscheiding;
- e. andere zwaarwegende sociale omstandigheden;
- f. overdracht aan een persoon die voldoet aan alle vereisten van dit beleid voor erfpachtuitgifte.

91. Aanvullende voorwaarden

De beoogde nieuwe erfpachter toont aan dat voldoende financiële middelen beschikbaar zijn voor de volledige afbouw van de woning.

Dit bewijs dient afkomstig te zijn van een erkende financiële instelling die onder toezicht staat van de Centrale Bank van Aruba.

D. Afgebouwde Erfpachtpercelen

92. Hoofregel

Gedurende vijf (5) jaren na de datum waarop de woning volledig is afgebouwd, is overdracht uitsluitend overeenkomstig de erfpachtvoorwaarden en met voorafgaande schriftelijke toestemming van de minister toegestaan.

93. Bijzondere Omstandigheden

Binnen de eerste vijf jaren na de datum waarop de woning volledig is afgebouwd kan toestemming worden verleend voor overdracht indien sprake is van o.a.:

- a. aantoonbaar onvrijwillig verlies van inkomen;
- b. ernstige ziekte;
- c. overlijden;
- d. echtscheiding;
- e. overdracht aan een persoon die voldoet aan alle vereisten van dit beleid;
- f. voortzetting van het gebruik als woning overeenkomstig de erfpachtvoorwaarden.

94. Vaststelling van de Afbouw

De erfpachter dient de volledige afbouw van de woning schriftelijk te melden aan de DOW.

De erfpachter is verplicht de woning uiterlijk één (1) jaar na de datum van ondertekening van de notariële akte van vestiging van het erfpachtrecht volledig af te bouwen.

Bij verzoeken om overdracht zal de DIP de afbouwstatus verifiëren alvorens een beslissing wordt genomen.

E. Prijsgeving en beëindiging

95. Prijsgeving

De erfpachter kan het erfpachtrecht vrijwillig prijsgeven.

Indien het erfpachtrecht is bezwaard met een hypotheekrecht, werkt het Land Aruba uitsluitend mee aan de prijsgeving indien de hypotheekhouder vooraf schriftelijk heeft ingestemd.

Na prijsgeving wordt de oorspronkelijke erfpachtaanvraag als afgedaan beschouwd.

96. Beëindiging

Het Land Aruba kan overeenkomstig de Landsverordening Uitgifte Eigendommen overgaan tot opzegging, vervallenverklaring of beëindiging van het erfpachtrecht.

Voordat daartoe wordt overgegaan wordt de erfpachter eenmaal schriftelijk aangeschreven en in de gelegenheid gesteld binnen een daartoe gestelde niet-verlengbare termijn alsnog aan de erfpachtvoorwaarden, waaronder de bouwverplichting, te voldoen.

Hoofdstuk 6 – Governance en Mandaat

97. Verantwoordelijkheid Minister

De minister is verantwoordelijk voor:

1. vaststelling van beleid;
2. strategische keuzes;
3. uitgiftebeleid;
4. politieke verantwoording.

98. Uitvoering door DIP

De DIP is verantwoordelijk voor:

1. behandeling van aanvragen;
2. advisering;
3. dossierbeheer;
4. publicaties;
5. uitvoering van beleid.

99. Mandaat

De minister kan bevoegdheden mandateren aan:

1. directeur DIP;
2. afdelingshoofden;
3. aangewezen functionarissen.

Hoofdstuk 7 – Monitoring en Evaluatie

100. Monitoring

De Directie Infrastructuur en Planning (DIP) monitort periodiek de uitvoering van dit beleid aan de hand van relevante beleids- en uitvoeringsgegevens.

101. Prestatie-indicatoren

Ter ondersteuning van de uitvoering kunnen prestatie-indicatoren worden vastgesteld, waaronder indicatoren met betrekking tot dienstverlening, doorlooptijden, woningbouw, gronduitgifte, digitalisering en efficiënt ruimtegebruik.

102. Evaluatie

Dit beleid wordt periodiek geëvalueerd op doeltreffendheid, doelmatigheid, uitvoerbaarheid en de bijdrage aan de doelstellingen van gronduitgifte, volkshuisvesting en ruimtelijke ontwikkeling.

103. Beleidsaanpassing

De minister kan dit beleid geheel of gedeeltelijk wijzigen indien monitoring, evaluatie, gewijzigde wet- en regelgeving, jurisprudentie of maatschappelijke ontwikkelingen daartoe aanleiding geven.

Hoofdstuk 8 – Toezicht en Handhaving

104. Toezicht

De DIP houdt toezicht op de naleving van:

1. het ROPV;
2. erfpacht-, huur- en precariovoorwaarden;
3. ministeriële beschikkingen op grond van de LUE en de LRO;
4. bouwverplichtingen; en
5. het toegestane gebruik van gronden.

105. Controle

De DIP kan controles uitvoeren op:

1. de tijdige aanvang en voltooiing van de bouw;
2. naleving van de bestemming; en
3. ongeoorloofd gebruik, verhuur of overdracht.

106. Overtredingen

Als overtreding geldt onder meer:

1. het verstrekken van onjuiste gegevens;
2. economische of juridische overdracht in strijd met de voorwaarden;
3. het niet nakomen van bouwverplichtingen;
4. strijdig gebruik van de grond; of
5. overtreding van gestelde voorwaarden.

107. Maatregelen

Bij overtreding kan de minister, afhankelijk van de ernst van de overtreding:

1. een waarschuwing geven;
2. een hersteltermijn opleggen;
3. toekomstige aanvragen weigeren;
4. de erfpacht opzeggen; of
5. de erfpacht vervallen verklaren.

108. Evenredigheid

Bij het opleggen van maatregelen wordt rekening gehouden met:

1. de ernst van de overtreding;
2. de duur daarvan; en
3. de gevolgen voor betrokkenen;
4. persoonlijke omstandigheden.

Hoofdstuk 9 – Duurzaamheid, Klimaatadaptatie en Build with Nature

109. Duurzaam grondgebruik

Bij de uitgifte en ontwikkeling van gronden wordt gestreefd naar een doelmatig en duurzaam gebruik van de beschikbare ruimte, met aandacht voor de kwaliteit van de leefomgeving en het behoud van natuurlijke waarden.

110. Klimaatadaptatie

Bij de ontwikkeling van gronden en de realisatie van bouwwerken wordt, waar passend, rekening gehouden met klimaatadaptatie en de lokale omgevingsomstandigheden.

111. Bijzondere gebieden

Voor kustgebieden en andere door de minister aangewezen gebieden kunnen aanvullende eisen worden gesteld ter bevordering van duurzame en klimaatbestendige bouw.

112. Build with Nature

Waar mogelijk worden de uitgangspunten van Build with Nature toegepast bij gebiedsontwikkeling, verkavelingen, woningbouw en infrastructurele projecten.

113. Innovatie

Innovatieve en duurzame bouw- en ontwikkelingsmethoden kunnen worden gestimuleerd, mits zij voldoen aan de toepasselijke wet- en regelgeving.

Hoofdstuk 10 – Slotbepalingen

114. Digitalisering en transparantie

De DIP bevordert een digitale, transparante en toegankelijke dienstverlening, waaronder digitale aanvragen, dossierbeheer, communicatie en publicatie van relevante beleidsinformatie en procedures.

115. Nadere richtlijnen

De minister kan ter uitvoering van dit beleid nadere richtlijnen, beleidsinstructies en uitvoeringsvoorschriften vaststellen.

116. Overgangsrecht

Reeds verleende pre-reserveringen, reserveringen, erfpachtovereenkomsten en erfpachtrechten blijven geldig onder de voorwaarden waaronder zij zijn verleend.

117. Intrekking eerder beleid

Met de inwerkingtreding van dit beleid vervalt eerder door de minister vastgesteld beleid voor zover dit met dit beleid in strijd is. De DIP brengt haar interne richtlijnen en werkinstructies met dit beleid in overeenstemming. Reeds genomen besluiten blijven geldig.

Met de inwerkingtreding van dit beleid vervalt eerder door de minister vastgesteld beleid voor zover dit betrekking heeft op residentiele projecten. Het eerder vastgestelde beleid blijft onverkort van toepassing op bestemmingswijzigingen, commerciële projecten en huurpercelen totdat daarvoor vervangend beleid is vastgesteld en in werking is getreden.

118. Gefaseerde aanvulling en actualisatie van het beleidsdocument

1. Dit beleidsdocument kan na vaststelling en publicatie door de minister gefaseerd worden aangevuld met aanvullende hoofdstukken, beleidsregels, uitvoeringsrichtlijnen, modellen, formulieren en bijlagen.
2. De aanvullingen, bedoeld in het eerste lid, worden door de minister vastgesteld en maken vanaf de datum van inwerkingtreding integraal onderdeel uit van dit beleidsdocument, tenzij daarbij uitdrukkelijk anders is bepaald.
3. Het ontbreken van een aanvullend hoofdstuk, beleidsregel, uitvoeringsrichtlijn, model, formulier of bijlage laat de geldigheid, uitvoerbaarheid en toepassing van de reeds vastgestelde bepalingen van dit beleidsdocument onverlet.
4. De minister kan dit beleidsdocument geheel of gedeeltelijk wijzigen, actualiseren of aanvullen indien gewijzigde wet- en regelgeving, jurisprudentie, beleidsontwikkelingen of de uitvoeringspraktijk daartoe aanleiding geven.
5. Van iedere wijziging of aanvulling worden de datum van vaststelling, de datum van inwerkingtreding en de gewijzigde onderdelen vermeld.

119. Citeertitel en inwerkingtreding

Dit beleid wordt aangehaald als "Beleidsdocument Gronduitgifte, Volkshuisvesting en Overige Diensten DIP 2026" en treedt in werking op een bij ministeriële beschikking vast te stellen datum.