



De leden van de Eilandsraad van het
Openbaar Lichaam Bonaire

Griffie ER Bonaire

Ingekomen: 01 april 2021

Volgnummer: ER-2021000209

Uw brief van: PBA/2021002040
Ons nummer:
Datum: 01 APR 2021
Betreft: vaststelling Kadernota grondbeleid
Bonaire

Geachte eilandsraadsleden,

Met genoegen bieden wij u hierbij de Kadernota grondbeleid Bonaire ter vaststelling aan.

Met de vaststelling van deze Kadernota worden de kaders neergezet waarbinnen het grondbeleid zich in de komende jaren verder zal gaan ontwikkelen.

Wij zijn van mening dat de Kadernota een goede basis vormt voor een verdere uitwerking van het grondbeleid voor ons eiland. Voordat wij de verschillende aspecten van het grondbeleid conform de Kadernota gaan uitwerken, is de instemming van uw raad gewenst. Dit zal gebeuren in implementatieplannen, welke ook de benodigde (aanpassingen van) verordeningen zullen bevatten.

Overeenkomstig in de Kadernota is vermeld, zullen wij u periodiek informeren over de voortgang van de uitwerking van de Kadernota. Het is ons voornemen om de Kadernota twee jaar na vaststelling door uw raad te evalueren.

Het bestuurscollege van het openbaar lichaam Bonaire,

de gezaghebber,

Cc.: Directie Ruimte & Ontwikkeling, JAZ.

de eilandsecretaris,

Correspondentieadres

Kaya Grandi 51 | Kralendijk, Bonaire C.N.
Tel. (+599) 717-5330 | Fax. (+599) 717-8416
www.bonairegov.com

Verzoeken bij beantwoording van deze brief datum, nummer en onderwerp te vermelden



Kadernota grondbeleid Bonaire

Directie Ruimte & Ontwikkeling
)1 april 2021



Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1 Algemeen	3
1.2 Doelen	4
1.3 Buitengebied en bebouwd gebied (kernen)	4
1.4 Juridisch kader en inwerkingtreding	4
1.5 Evaluatie	5
1.6 Onderwerpen grondbeleid	6
2. Huidige werkwijzen	6
2.1 Algemeen	7
2.2 Verhuur	7
2.2.1 Algemeen	7
2.2.2 Bonaire	7
2.2.3 Bevoegdheden	8
2.2.4 Feitelijke gegevens	8
2.3 Erfpacht	8
2.3.1 Algemeen	8
2.3.2 Erfpacht op Bonaire	9
2.3.4 Feitelijke gegevens	9
2.4 Verkoop	9
2.4.1 Algemeen	9
2.4.2 Bonaire	9
2.4.3 Bevoegdheden	9
2.4.4 Feitelijke gegevens	10
2.5 Aankoop en ruil	10
2.6 Ontwikkeling nieuwe woongebieden en bedrijventerreinen	10
2.7 Wetgeving	11
3. Uitgeven van gronden – algemeen	12
3.1 Inleiding	12
3.2 Algemene uitgangspunten	12
3.3 Overgangsrecht	14
4. Verhuur	15
5. Erfpacht woningen	18
6. Erfpacht commercieel	21
7. Erfpacht andere functies	23
8. Verkoop	24
9. Verwerven van gronden	25
10. Grondexploitatieplan	26
11. Kostenverhaal	27
12. Samenwerking	29
13. Aanverwante onderwerpen	30
13.1 Plan van Aanpak kaveluitgifte	30
13.2 Planschade	30
13.3 Toezicht en handhaving	30
14. Inwerkingtreding, implementatie en uitvoering	32

14.1 Inwerkingtreding	32
14.2 Implementatie en uitvoering	32
15. Communicatie	33
15.1 Algemeen	33
15.2 Communicatie extern	33
15.3 Communicatie intern	33
BIJLAGEN	35
Bijlage 1 kaart bebouwd gebied en buitengebied	36
Bijlage 3 ligging erfpachtgronden	38
Bijlage 4 ligging eigendomsgronden	39
Bijlage 6 Uitgifte erfpacht woningbouw	43
Bijlage 7 Uitgifte erfpacht commerciële en andere doeleinden	47
Bijlage 8: Implementatie en uitvoering	51
Algemeen	51
Organisatie	51
Plan van Aanpak	51
Werkwijzen	52
Voortgang	52
Opleiding	52
Bedreigingen	52
Evaluatie	53

Bijlagen:

1. Kaart buitengebied en bebouwd gebied
2. Ligging Huurgronden
3. Ligging erfpachtgronden
4. Ligging eigendomsgronden
5. Uitgifte huurgronden
6. Uitgifte erfpachtgronden wonen
7. Uitgifte erfpacht commerciële en andere functies

1. Inleiding

1.1 Algemeen

Deze Kadernota Grondbeleid is een belangrijk beleidsdocument voor het openbaar lichaam Bonaire (OLB). Door deze Kadernota stelt de eilandsraad zichzelf en het bestuurscollege in staat om maatschappelijk en verantwoord ondernemend deel te nemen aan -en daar waar nodig en gewenst de regie te voeren bij- de economische en ruimtelijke ontwikkeling van Bonaire. De Kadernota Grondbeleid maakt het tevens mogelijk de waarden, de cultuur en de identiteit van Bonaire tot uiting te brengen in de uitvoering van het ruimtelijk beleid van Bonaire.

De Kadernota Grondbeleid is een logisch vervolg op het door de eilandsraad vastgestelde Ruimtelijk Ontwikkelingsplan Bonaire (ROB). In dit ruimtelijk plan worden de ruimtelijke ontwikkelingen voor Bonaire aangegeven. Door middel van bestemmingen en voorschriften wordt aangegeven ten behoeve van welke functies gronden mogen worden gebruikt en op welke wijze deze mogen worden bebouwd. Het ROB betreft het planologisch kader.

In deze Kadernota wordt aangegeven op welke wijze het OLB haar grondposities en grondbeleidsinstrumentarium inzet voor het realiseren van de in het ROB geschetste ontwikkelingen, hoe gekomen kan worden tot verantwoorde financieel-economische kaders en wanneer financieel-economische voorwaarden gesteld kunnen worden aan het verlenen van medewerking aan initiatieven van derden. Het gaat derhalve in deze Kadernota Grondbeleid om het maken (en vastleggen) van strategische keuzes.

De Kadernota Grondbeleid bevat dus meer onderwerpen dan alleen de uitgifte van gronden. In deze Kadernota wordt in hoofdlijnen aangegeven welke keuzes Bonaire maakt ten aanzien van de manier waarop ze met ruimtelijke ontwikkelingen en de daarvoor benodigde grond omgaat. Voor een verantwoorde en zorgvuldige ruimtelijke ontwikkeling van Bonaire is het essentieel over een Kadernota Grondbeleid te beschikken.

Voor het openbaar lichaam Bonaire is deze Kadernota Grondbeleid de eerste nota in zijn soort. Het OLB heeft tot nu toe nog geen expliciet geformuleerd grondbeleid. Er zijn wel enkele besluiten en werkafspraken over de uitgifte van gronden vastgesteld, maar er ontbreekt een integraal door het bestuurscollege en de eilandsraad vastgesteld grondbeleid, waarin de voor een grondbeleid relevante onderwerpen zijn benoemd en op elkaar zijn afgestemd.

De Kadernota Grondbeleid biedt de ruimte aan de eilandsraad en aan het bestuurscollege om op een goede, zorgvuldige, transparante en financieel verantwoorde wijze vorm te geven aan het ruimtelijk beleid en aan de (duurzame) economische ontwikkeling van Bonaire.

De Kadernota is door de geboden beleidsruimte geen keurslijf, maar biedt de eilandsraad en het bestuurscollege een basis, de beleidsruimte en de instrumenten om ten aanzien van grondtransacties en de uitvoering van het ruimtelijk beleid zorgvuldige politieke en bestuurlijke besluiten te nemen. In de Kadernota worden de *kaders* van het grondbeleid aangegeven. Voor de meer praktisch-operationele *uitwerking* van deze kaders zullen een (of meerdere) implementatieplannen worden gemaakt. Hierin zal de door het ambtelijk apparaat en door het bestuur te volgen werkwijze meer gedetailleerd worden vastgelegd.

In deze Kadernota Grondbeleid zijn op een aantal plekken zogenaamde Kaders' opgenomen. De 'Kaders' zijn de belangrijkste beleidsuitspraken (en daarmee beslispunten) die in de Kadernota zijn opgenomen. Al deze 'Kaders' samen vormen dan ook een zeer summiere

samenvatting van de Kadernota. De Kaders zijn opgenomen om voor alle lezers van het document duidelijk te maken waar het zwaartepunt ligt van deze Kadernota en wat de belangrijkste beleidsmatige gevolgen zijn van het vaststellen van de Kadernota Grondbeleid.

1.2 Doelen

Door het vaststellen van de Nota Grondbeleid streeft het OLB een aantal doelen na. Dit zijn:

- het zorg dragen voor een goede uitvoering van het ruimtelijk beleid;
- het op een goede wijze afstemmen van het gronduitgiftebeleid op het ruimtelijk beleid;
- het realiseren van kwalitatief goede woningbouwlocaties en locaties voor bedrijven;
- het genereren van extra inkomsten ten behoeve van een kwalitatief goede ruimtelijke ontwikkeling van Bonaire;
- het voor mensen met lagere inkomens eerder mogelijk maken om gronden te verkrijgen ten behoeve van het bouwen van een eigen woning;
- het terugdringen van de wachtlijsten voor een huurgrond, erfpachtgrond of woning;
- het tegengaan van speculatie;
- het stimuleren van economische activiteiten;
- het verhalen van door het OLB gemaakte kosten voor derden op deze derden;
- het voorkomen van kosten van planschade;
- het werken aan de hand van open en transparante processen;
- het leveren van een bijdrage aan een zorgvuldig besluitvorming en het voorkomen van willekeur;
- het behoud van de waarden en de kwaliteiten Bonaire;
- het bijdragen aan een duurzame ontwikkeling van Bonaire.

De Kadernota Grondbeleid dient ruimtelijke, economische, sociale, maatschappelijke en financiële belangen en doelen en biedt de mogelijkheid om tot een afgewogen mix van deze doelen te komen. Uitvoering van deze Kadernota leidt tot meer gestructureerde, meer zorgvuldige, meer transparante en meer financieel verantwoorde werkwijzen en besluiten. Bij de in de Kadernota toebedeelde taken is rekening gehouden met functiescheiding. Dat wil zeggen dat taken en verantwoordelijkheden zodanig zijn toebedeeld dat er een evenwichtig systeem ontstaat dat mogelijke ongewenste situaties en willekeur voorkomt. Hierbij is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij het vastgestelde nieuwe mandaatsbesluit. De Kadernota kent voldoende checks and balances.

1.3 Buitengebied en bebouwd gebied (kernen)

Wanneer in deze Kadernota over buitengebied wordt gesproken, dan wordt hieronder begrepen het gebied dat in het ROB de volgende bestemmingen heeft: Natuur, Open Landschap en Agrarisch-Kunuku. Het buitengebied is weergegeven in bijlage 1. De contramal van het buitengebied is het bebouwde gebied (kernen). Ook dit gebied is aangegeven in bijlage 1. Het bebouwde gebied heeft betrekking op de bestaande kernen. De in het ROB buiten de kernen opgenomen uitbreidingslocaties worden tot het buitengebied gerekend.

1.4 Juridisch kader en inwerkingtreding

De uitgifte van gronden door het OLB vindt primair plaats op basis van de Eilandsverordening van 4 december 1953 inzake het verhuren, verpachten of op andere wijze uitgeven van onroerende zaken toebehorende aan het eilandgebied Bonaire. In deze Kadernota Grondbeleid worden beleidsuitspraken gedaan die afwijken van hetgeen is opgenomen in de Eilandsverordening van 4 december 1953. Dat betekent dat, om het in deze Kadernota Grondbeleid opgeschreven beleid ook daadwerkelijk in de praktijk uit te kunnen voeren, de Eilandsverordening van 4 december 1953 aangepast dient te worden. Voorgesteld

wordt om deze aanpassing van de Eilandsverordening te doen bij het vaststellen van de verschillende implementatieplannen. In de implementatieplannen worden de kaders zoals die in de Kadernota Grondbeleid zijn vastgesteld verder uitgewerkt. Dat betekent dat de vaststelling van de implementatieplannen en de bijbehorende verordening(en) het moment zijn waarop het nieuwe grondbeleid daadwerkelijk in werking treedt.

De algemene juridische regeling ten aanzien van deze privaatrechtelijke gronduitgifte-instrumenten is te vinden in het Burgerlijk Wetboek BES. De bevoegdheden van het bestuurscollege en de Eilandsraad zijn geregeld in de Wet openbare lichamen BES en de Wet financiën openbare lichamen BES en uitgewerkt in het Mandaatsbesluit.

Planschade en onteigening zijn publiekrechtelijk van aard. De regels omtrent planschade zijn opgenomen in de Wet grondslagen ruimtelijke ontwikkelingsplanning BES en in de Eilandsverordening “Ruimtelijke ontwikkelingsplanning Bonaire” (al wordt het begrip planschade in beide wetten niet als zodanig benoemd). Onteigening vindt zijn basis in de Onteigeningwet BES.

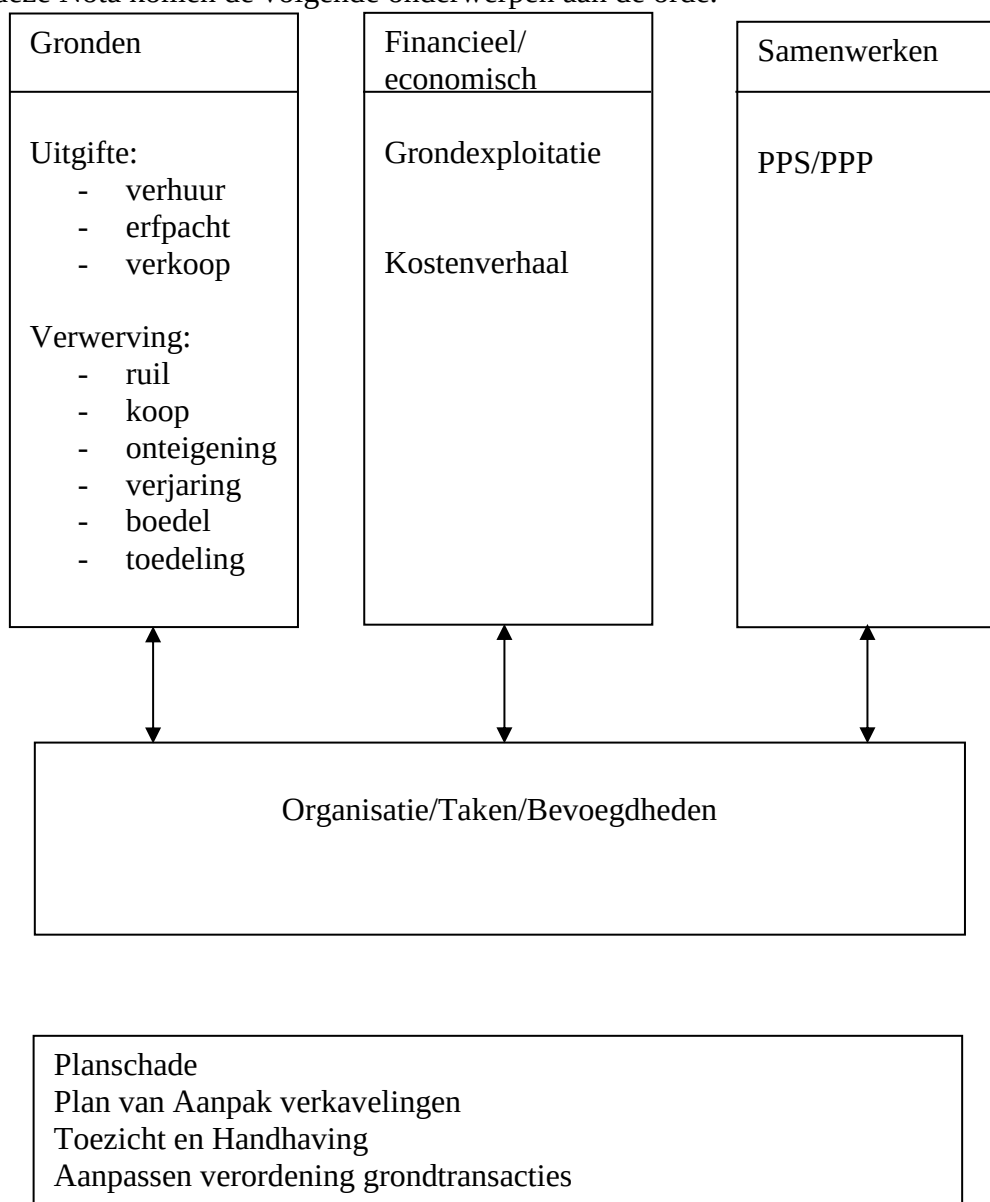
1.5 Evaluatie

Vanwege de nieuwheid van het grondbeleid, alsmede de omvattendheid hiervan, is het gewenst de gevolgen van de uitvoering van de Kadernota regelmatig te evalueren en de evaluatieresultaten voor te leggen aan de eilandsraad. Bij de evaluatie van het grondbeleid zal ook de werking van het/de nog op te stellen implementatieplan(nen) geëvalueerd dienen te worden. Het gaat dus om een evaluatie van het totale grondbeleid, niet alleen om een evaluatie van deze Kadernota.

Voorstel is om de eerste evaluatie twee jaar na vaststelling van deze Kadernota te laten plaatsvinden. Voorwaarde hierbij is dat de op te stellen implementatieplannen op korte termijn door het bestuur vastgesteld worden. Het bestuurscollege doet tijdig een evaluatievoorstel aan de eilandsraad.

1.6 Onderwerpen grondbeleid

In deze Nota komen de volgende onderwerpen aan de orde.



2. Huidige werkwijzen

2.1 Algemeen

Het grondbeleid op Bonaire bestaat momenteel in feite uit de wijze waarop het OLB gronden uitgeeft in verhuur, erfpacht en eigendom. Er is vooral sprake van een uitvoerende ‘modus operandi’ met betrekking tot gronduitgifte. Hoe grondbeleid op een meer strategische wijze ingezet wordt en welke keuzes het bestuur daarin heeft gemaakt, is niet vastgelegd.

In dit hoofdstuk wordt in het kort aangegeven op welke wijze deze gronduitgifte thans plaatsvindt. Hierbij wordt inzicht gegeven in de omvang en in de opbrengsten van deze vormen van gronduitgifte. Aan het slot van het hoofdstuk wordt beschreven hoe het OLB tot nieuwe verkavelingen komt. Ook wordt hier het in paragraaf 1.4 genoemde juridische kader verder uitgewerkt voor wat betreft gronduitgifte: welke wet- en regelgeving is van toepassing? Dit hoofdstuk bevat dus geen nieuw beleid, maar een beschrijving van de bestaande situatie op het moment van de vaststelling van deze Kadernota.

Voordat de werkwijzen worden beschreven, is het goed te constateren dat de huidige werkwijzen niet tot de gewenste resultaten leiden. Hieronder enkele voorbeelden daarvan:

- zo wachten nog veel mensen op een kavel voor het bouwen van een woning (circa 1.180) of het bouwen van een bedrijfspand (circa 480);
- de processen voor de uitgifte van de gronden duren te lang;
- is geen inzicht in de financiële gevolgen van het in ontwikkeling nemen van gebieden;
- zijn niet tijdig voldoende verkavelingen voorhanden;
- zijn er geen financiële middelen voor de aanleg van wegen in nieuwe ontwikkelingsgebieden;
- zijn er veel discussies over de hoogte van de erfpachtcanons;
- wordt geen duidelijke lijn in de samenwerking met derden bij de ontwikkeling van nieuwe gebieden gehanteerd;
- wordt ongewenst gespeculeerd met gronden;
- de onduidelijke criteria bij het beoordelen van aanvragen zijn onduidelijk.

Vanuit het oogpunt van goed bestuur en de zorg voor een goede ruimtelijke ordening en een duurzame economische ontwikkeling, is het gewenst om de bestaande situatie te verbeteren. Het opstellen en het uitvoeren van een grondbeleid levert een wezenlijke bijdrage aan deze verbetering.

2.2 Verhuur

2.2.1 Algemeen

Verhuur betreft de overeenkomst waarbij het OLB zich verbindt om de andere partij het genot van een stuk grond te doen hebben gedurende een bepaalde tijd en tegen een bepaalde (huur)prijs.

2.2.2 Bonaire

Verhuur van gronden vindt momenteel voornamelijk plaats in het buitengebied. Het betreft met name gronden met een agrarische bestemming. De gronden worden voor de periode van 1 jaar verhuurd, waarbij de huur telkenmale met één jaar wordt verlengd, tenzij deze tijdig wordt opgezegd. Incidenteel worden in het buitengebied gronden verhuurd voor commerciële of sociaal-culturele functies. De scheiding tussen commerciële doeleinden en agrarische

doeleinden is daarbij overigens niet eenduidig: is een boerenbedrijf in het buitengebied een commerciële of een agrarische activiteit?

De huurprijs is een vast bedrag per hectare. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt in de functies agrarisch en woningbouw. De huurprijs wordt niet jaarlijks vastgesteld.

Er bevinden zich ook huurgronden in het bebouwd gebied. Deze situatie is enerzijds ontstaan doordat gronden die vroeger in het buitengebied lagen door de groei van de wijken nu in het bebouwde gebied liggen en anderzijds omdat er ook huurgronden voor diverse functies in het bebouwd gebied zijn uitgegeven. Dit wordt nu ook nog in bijzondere gevallen gedaan. Een voorbeeld hiervan is de grond die is uitgegeven ten behoeve van de uitbreiding van de (voormalige) gevangenis.

2.2.3 Bevoegdheden

De besluiten tot de verhuur van gronden worden genomen door het bestuurscollege. Het bestuurscollege hanteert bij de uitvoering van deze bevoegdheid de daartoe in de loop van de jaren vastgestelde richtlijnen. De bevoegdheid tot het uitgeven van gronden in huur is gemandateerd aan de directeur Ruimte & Ontwikkeling.

2.2.4 Feitelijke gegevens

Het aantal huurgronden bedraagt circa 2.000. De ligging van de huurgronden is weergegeven in bijlage 2. Op de wachtlijst van gegadigden staan circa 160 personen.

De huurprijzen bedragen 2,23 dollar per hectare in het algemeen en specifiek voor woningbouw 0,84 dollar per woning per jaar.

Op basis van de richtlijnen dienen de aanvragen op datum van binnenkomst te worden afgedaan. De praktijk is echter anders. Er zijn geen huurgronden meer om uit te geven. De gronden die wel worden uitgegeven betreffen meestal een verplaatsing van bestaande huurgronden.

2.3 Erfpacht

2.3.1 Algemeen

Erfpacht is het tijdelijk of langdurig in gebruik geven van grond van het OLB aan een derde tegen een periodiek verschuldigde vergoeding en onder bepaalde voorwaarden.

De erfpachter is bevoegd de grond van het OLB te houden en te gebruiken alsof hij eigenaar is, met inachtneming van de erfpachtvoorwaarden en de wet. Door middel van erfpacht houdt het OLB grip op haar grond. Via erfpachtbepalingen kunnen bedingen gemaakt worden, die ook aan rechtsopvolgers van de erfpachter en/of de gebruikers van de grond worden opgelegd. Een voorbeeld hiervan is dat het recht van erfpacht niet overgedragen kan worden zonder dat het bebouwd is conform de bouwvergunning die initieel is aangevraagd voor het perceel.

Uitgifte in erfpacht door het OLB kan worden gezien als een sociaal systeem. In de eerste plaats omdat door het gebruik van erfpacht de toekomstige waardeverhoging van de grond toekomt aan het OLB. Daarnaast kunnen door erfpacht ook mensen met een lager inkomen over grond beschikken. Particulieren kunnen via het aanvraag- en toewijzingssysteem van het OLB een perceel in erfpacht verkrijgen voor woningbouw. Zij hoeven geen aankoopssom voor de grond beschikbaar te hebben of te lenen, maar ze betalen jaarlijks de erfpachtcanon. Het is voor hen hierdoor mogelijk om op die grond een woning te bouwen tegen een lage prijs. Bedrijven worden door erfpacht niet direct geconfronteerd met een bedrag voor aankoop van de grond.

2.3.2 Erfpacht op Bonaire

Op Bonaire is erfpacht een veel ingezet instrument. Nagenoeg alle terreinen die het OLB uitgeeft worden in erfpacht uitgegeven. Voor de uitgifte van erfpachtgronden zijn door het bestuurscollege criteria opgesteld. De gronden worden voor 60 jaar uitgegeven. De canon bedraagt 6% van de waarde van de gronden, wat wettelijk is vastgelegd. Bij erfpachten van na 2010 kan de grondslag van de canon om de vijf jaar opnieuw worden berekend. Bij erfpachten van voor deze datum gebeurt dit om de twintig jaar. Bij de alleroudste erfpachten vindt geen periodieke aanpassing van de te betalen erfpachtcanon plaats.

De waardebepaling van de canons gebeurt aan de hand van een zonering van het eiland. Bonaire is in zeven zones verdeeld. Per zone wordt de grondwaarde berekend. Deze wordt uitgedrukt in een bedrag per m². In december 2010 heeft de eilandsraad deze grondwaarden opnieuw vastgesteld. De eilandsraad heeft hierbij uitgesproken deze waarden om de vijf jaar opnieuw vast te stellen. Tot op heden zijn de grondwaarden echter nog niet opnieuw vastgesteld.

2.3.3 Bevoegdheden

De besluiten voor erfpacht worden genomen door het bestuurscollege. Het bestuurscollege hanteert bij haar bevoegdheid de daartoe vastgestelde richtlijnen. De bevoegdheid tot het uitgeven van gronden in erfpacht is gemandateerd aan de directeur van de directie Ruimte & Ontwikkeling.

2.3.4 Feitelijke gegevens

Het aantal uitgegeven erfpachtgronden bedraagt circa 6.740. De ligging van de erfpachtgronden is weergegeven in bijlage 3. De aanvragen worden op datum van binnenkomst afgedaan, met uitzondering van de gevallen die voorrang hebben gekregen.

De erfpachtcanon wordt gebaseerd op de grondwaarde en bedraagt conform de wet jaarlijks 6% van de door de eilandsraad vastgestelde grondwaarde. In de praktijk bedraagt de vastgestelde grondwaarde op Bonaire tussen de 2 en 50 dollar per m². De bijbehorende canons bedragen respectievelijk dan ook 0,12 dollar en 3 dollar per m² per jaar. De totale opbrengst van canons bedraagt jaarlijks circa 2,7 miljoen dollar. Door de uitgifte van nieuwe gronden en de verhoging van de erfpachtcanon is dit bedrag de afgelopen jaren enigszins hoger geworden. Er wordt bij de afdeling financiën gewerkt aan een systeem om alle erfpachtgronden geregistreerd te hebben, zodat er een goede en volledige inning van de canons kan plaatsvinden.

2.4 Verkoop

2.4.1 Algemeen

Bij verkoop wordt de grond door het OLB overgedragen aan een derde. De eigenaar krijgt de volle zeggenschap. Aan de verkoop kunnen voorwaarden worden verbonden. De eventuele toekomstige waardeinstijging van de grond komt toe aan de eigenaar.

2.4.2 Bonaire

Het verkopen van grond door het OLB vindt op dit moment nagenoeg niet plaats. Verkoop komt in het algemeen alleen voor bij het vergroten van bestaande eigendomspercelen. Het gaat dan vaak om overhoeken of restpercelen (snippergroen).

2.4.3 Bevoegdheden

Het bestuurscollege is het bevoegd gezag om gronden te verkopen. Bij verkopen (is er goedkeuring van de eilandsraad nodig)(verwoording)die ingrijpende gevolgen kunnen hebben

voor het OLB moet het bestuurscollege eerst de eilandsraad inlichten over de transactie. De eilandsraad kan vervolgens zijn wensen en bedenkingen kenbaar maken bij het bestuurscollege. De directie Ruimte & Ontwikkeling adviseert het bestuurscollege (en de eilandsraad) over de verkoop van overheidsgronden. Het uitgeven in huur en erfpacht van gronden is gemandateerd aan de directeur van de directie Ruimte & Ontwikkeling.

Gronden mogen op basis van de Wet financiën openbare lichamen BES alleen op basis van marktconforme voorwaarden worden vervreemd. De transactie behoeft instemming vooraf van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Het College Financieel Toezicht (CFT) adviseert de minister hierbij, maar speelt ook een rol voor de daadwerkelijke transactie. Het CFT controleert of het OLB aan alle voorwaarden heeft voldaan en geeft toestemming voor de transactie namens de minister.

2.4.4 Feitelijke gegevens

De ligging van de eigendomsgronden is weergegeven in bijlage 4.

2.5 Aankoop en ruil

Het OLB heeft de afgelopen jaren weinig tot geen gronden aangekocht. Aankoop vindt alleen plaats als deze nodig is voor de realisatie van een openbare voorziening. Daar waar mogelijk wordt er gekozen voor ruil. Dit gebeurt indien mogelijk met gesloten beurzen.

Wel gebeurt het met enige regelmaat dat het OLB de huur opzegt van gronden die ze verhuurt, meestal met het doel om deze gronden te (laten) ontwikkelen. Aan de huurders wordt dan vaak ter compensatie op een andere plek een perceel verhuurd of worden (een aantal) erfpachtpercelen aangeboden. Dit is feitelijk geen aankoop of ruil van grond, aangezien ook de grond waarvan de huur wordt opgezegd al eigendom was van het OLB.

2.6 Ontwikkeling nieuwe woongebieden en bedrijventerreinen

Het OLB realiseert zelf woongebieden en bedrijventerreinen. Ten behoeve van deze gebieden worden door de afdelingen 'Beleid en Projecten' en 'Realisatie' van de directie Ruimte & Ontwikkeling verkavelingsplannen gemaakt. Voor deze verkavelingsplannen wordt geen exploitatieoverzicht gemaakt. Met andere woorden: er wordt geen inzicht gegeven in de te maken kosten en de te verwachten opbrengsten. De canon van de uit te geven kavels wordt bepaald door de zone van het grondwaardenbesluit waarin het gebied is gelegen en niet door de grondexploitatie. Bij het opstellen van de verkaveling en de uitvoering daarvan wordt niet gewerkt aan de hand van een planning. Er wordt niet projectmatig gewerkt.

Het bouwrijp maken van de gronden gebeurt nagenoeg niet. Wegen worden opgeschoond en er worden zandwegen aangelegd, tenzij er gelden zijn vrijgemaakt om asfaltwegen aan te leggen of andere voorzieningen, zoals trottoirs, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding en groenvoorzieningen te realiseren. Aanleg van water en elektriciteit tot aan de grens van het perceel worden betaald door het OLB, maar de taak van het aanleggen van deze voorzieningen ligt bij het WEB.

Bij de ontwikkeling en de realisatie van woongebieden door derden op terreinen die bij deze derden in eigendom zijn vraagt het OLB om een verkavelingsplan. Aan de initiatiefnemer wordt aangegeven aan welke eisen de infrastructuur moet voldoen. De initiatiefnemer legt dan de infrastructuur aan. De infrastructuur wordt tegen een symbolisch bedrag het OLB overgenomen van de initiatiefnemer. Bij de overname wordt geen vergoeding gegeven voor het onderhoud. De wegen zijn na de overdracht aan het OLB openbaar. De initiatiefnemer zorgt zelf in overleg met WEB voor de aanleg van water en elektriciteit.

Bij zowel verkavelingsplannen van het OLB als die van derden wordt geen rekening gehouden met de kosten van beheer, of te wel de kosten die benodigd zijn voor een goed beheer en onderhoud van de wegen en openbare ruimten.

2.7 Wetgeving

De uitgifte van gronden door het OLB vindt plaats op basis van de Eiland verordening van 4 december 1953 inzake het verhuren, verpachten of op andere wijze uitgeven van onroerende zaken toebehorende aan het eilandgebied Bonaire. In deze verordening zijn geen criteria opgenomen waaraan de aanvrager van erfpachtrechten zou moeten voldoen. Wel kent de verordening een aantal verplichtingen voor de erfpachter, zoals de verplichting om van de in erfpacht uitgegeven grond een behoorlijk gebruik te maken en de verplichting om opstallen die te niet zijn gegaan opnieuw te bouwen. Ook het percentage van de canon (6%) en het tijdvak van ten hoogste 60 jaar van de erfpacht worden geregeld.

De algemene juridische regeling ten aanzien van deze privaatrechtelijke gronduitgifte-instrumenten is te vinden in het Burgerlijk Wetboek BES. De bevoegdheden van het bestuurscollege en de Eilandsraad zijn geregeld in de Wet openbare lichamen BES en de Wet financiën openbare lichamen BES. Deze laatste wet bepaalt dat vervreemding van bezittingen van het OLB tegen marktconforme voorwaarden dient te geschieden. Besluiten tot vervreemding van onroerende zaken moeten worden goedgekeurd door de Minister. Deze taak is gemandateerd aan het College Financieel Toezicht.

3. Uitgeven van gronden – algemeen

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze het OLB gronden na vaststelling van de Kadernota Grondbeleid Bonaire gaat uitgeven. Na enkele algemene uitgangspunten worden de drie vormen van uitgifte (verhuur, erfpacht en verkoop) besproken.

Het beleid is gericht op het bereiken van de in hoofdstuk 1 genoemde doelen.

Bij het uitgeven van gronden spelen de volgende aspecten een belangrijke rol:

- sturen van de ruimtelijke ontwikkeling van het eiland;
- stimuleren van de economische ontwikkeling van het eiland;
- sociaal-maatschappelijke ontwikkeling van het eiland;
- financiën;
- behoorlijk bestuur.

Uit de kaveluitgifte kunnen normaliter opbrengsten worden gegenereerd. Het grondbeleid moet het ruimtelijk en economisch beleid ondersteunen en mogelijk maken. De gronduitgifte moet zodanig zijn, zowel financieel als functioneel, dat dit een bijdrage levert aan de economische ontwikkeling van Bonaire. De grondprijzen mogen niet dusdanig hoog zijn dat daardoor de economische ontwikkeling wordt geremd en Bonaire onaantrekkelijk wordt voor bouwers en investeerders. Ook moeten de voorwaarden voor de uitgifte zodanig gedifferentieerd zijn dat speciale doelgroepen (bv jongeren en mensen met lage inkomens) ook in staat zijn kavels te krijgen. Tussen deze aspecten moet een goed evenwicht worden gevonden. Deze Kadernota bevat hiervoor de kaders. Tevens biedt de Kadernota het kader voor een zorgvuldige uitgifte van gronden en het voorkomen van willekeur.

3.2 Algemene uitgangspunten

Het OLB geeft gronden in principe uit in erfpacht.

Uitzonderingen hierop zijn:

- onbebouwde gronden voor agrarische functies (landbouw, veeteelt en tuinbouw) in het buitengebied;
- gronden voor algemene in het buitengebied passende functies als natuur, landschap, cultuur, ecologie en archeologie;
- onbebouwde gronden ten dienste van sport en spel en dagrecreatie;
- onbebouwde gronden ten dienste van de plattelandsontwikkeling;
- onbebouwde gronden gelegen in het RAMSAR-gebied Lac/Sorobon.

Deze gronden worden in huur uitgegeven.

Onder onbebouwde gronden worden ook gronden verstaan met geringe en kleinschalige bebouwing welke eenvoudig kan worden verwijderd. Dit betekent dat het niet mogelijk is om een permanent woonhuis te realiseren op huurgronden in het buitengebied met een agrarische functie. Dientengevolge kan op dergelijke huurgronden ook geen permanente bewoning plaatsvinden. Dat betekent dat het niet mogelijk is om een deel van een huurperceel om te zetten naar erfpacht teneinde permanente bewoning mogelijk te maken.

KADER 1

Het OLB geeft gronden uit in erfpacht, tenzij het niet te bebouwen grond betreft in het buitengebied en/of het een van de genoemde specifieke functies heeft.

Gronden ten behoeve van woningbouw worden één-op-één uitgegeven aan de persoon die op de wachtlijst bovenaan staat. De wachtlijst gaat op volgorde van inschrijving: hij/zij die het langst staat ingeschreven staat bovenaan, hij/zij die zich het meest recent heeft ingeschreven staat onderaan.

KADER 2

Voor het uitgeven van gronden ten behoeve van woningbouw hanteert het OLB een wachtlijst. De wachtlijst gaat op volgorde van inschrijving.

Voor het uitgeven van gronden voor commercieel gebruik sluit het openbaar lichaam aan bij het (nog op- en vast te stellen) aanbestedingsbeleid. Totdat dit is vastgesteld besluit het bestuurscollege op welke wijze gronden worden uitgegeven: direct aan 1 partij, via een onderhandse aanbesteding met meerdere partijen of via een openbare aanbestedingsprocedure.

Indien de grond direct aan 1 partij wordt uitgegeven, gebeurt dit aan de partij die bovenaan de wachtlijst staat. De wachtlijst gaat op volgorde van inschrijving: de partij die het langst staat ingeschreven staat bovenaan, de partij die zich het meest recent heeft ingeschreven staat onderaan.

Bij een onderhandse of openbare aanbesteding wordt voor de betreffende grond door het bestuurscollege een programma van eisen gemaakt waaraan de verkrijger bij het realiseren van zijn initiatief moet voldoen en dat bepalend is voor de keuze van een partij. Dit worden de gunningscriteria genoemd. Het bestuurscollege legt deze gunningscriteria ter instemming voor aan de eilandsraad.

KADER 3

Voor het uitgeven van gronden voor commercieel gebruik kan het bestuurscollege besluiten om dit direct aan 1 partij te doen of om hier een (al dan niet openbare) aanbesteding voor te houden. Indien wordt gekozen voor uitgifte direct aan 1 partij wordt een wachtlijst gehanteerd. De wachtlijst gaat op volgorde van inschrijving. Indien het bestuurscollege kiest voor een aanbesteding legt zij de gunningscriteria ter instemming voor aan de eilandsraad.

. Dit stelling klopt niet, deze gronden mogen onder geen voorwaarden worden uitgegeven .

Water, watergangen en salina's en kuststroken/stranden worden vanwege hun algemene belang in het kader van een goede waterhuishouding niet in erfpacht, verhuur of eigendom uitgegeven.

KADER 4

Gronden waarvan het vanuit algemeen en openbaar belang is dat het eigendom bij het OLB blijft, worden niet verkocht.

Het uitgeven van gronden vindt, overeenkomstig het gestelde in de Wet financiën openbare lichamen BES, plaats op basis van de marktwarde van de grond. Hierboven is ook reeds gesteld dat het OLB voor het uitgeven van gronden een wachtlijst hanteert. Voor beide zaken

(de waarde van de grond en het hanteren van een wachtlijst) kunnen correcties worden toegepast ten behoeve van bijvoorbeeld de volgende doelgroepen:

- starters op de woningmarkt;
- de Fundashon Cas Bonairiano;
- Bonairianen die voor hun studie tijdelijk niet op Bonaire hebben gewoond;
- ouderen;
- mensen die recentelijk een echtscheiding hebben gehad;
- startende bedrijven.

Er wordt expliciet opgemerkt dat de bovenstaande lijst met doelgroepen slechts een indicatief voorbeeld is. Bij het verder uitwerken in een implementatieplan zal de lijst met te ondersteunen doelgroepen definitief worden gemaakt.

Het toepassen van correcties gebeurt via kortingen, subsidies, betalingsregelingen of overgangsregelingen. Hierover dient overeenstemming te zijn met het CFT. De exacte wijze waarop wordt bepaald of iemand tot een van deze uitzonderingsgevallen behoort, of het OLB besluit om gebruik te maken van een uitzondering en op welke wijze deze uitzondering dan wordt vormgegeven, wordt in het betreffende implementatieplan (i.e. implementatieplan voor woningbouw, implementatieplan voor commerciële doeleinden etc.) verder uitgewerkt. Alle implementatieplannen die direct of indirect volgen uit deze Kadernota Grondbeleid, worden ter besluitvorming voorgelegd aan de eilandsraad.

De gronduitgifte moet qua functies en bouw mogelijkheden passen in het (ruimtelijk) beleid van het OLB, zoals verwoord in het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan Bonaire (ROB), of door de eilandsraad vastgestelde herzieningen daarvan, dan wel door het bestuurscollege vastgestelde uitwerkings- en wijzigingsplannen of vrijstellingsbesluiten.

KADER 5

Voor de te hanteren grondwaarde van uit te geven grond gaat het OLB uit van de door de Eilandsraad vastgestelde grondwaarde. Voor een aantal specifieke groepen kan hierop een uitzondering worden gemaakt. De exacte werkwijze met betrekking tot uitzonderingen wordt vastgelegd in door de eilandsraad vast te stellen implementatieplannen.

3.3 Overgangsrecht

In de Kadernota Grondbeleid wordt de werkwijze beschreven zoals die in de toekomst toegepast gaat worden. Dat betekent dat alle uitgiftes die na de inwerkingtreding van het nieuwe grondbeleid worden gedaan volgens de nieuwe werkwijze gaan geschieden. Voor de percelen die op dit moment al uitgegeven zijn, kunnen de nieuwe regels niet maar zo van toepassing worden verklaard. Zo zijn er bijvoorbeeld afspraken vastgelegd in erfpachtaktes waar niet zonder meer aan te tornen valt, of is het gewoon niet redelijk om burgers te belasten met eventuele voor hen negatieve consequenties.

Daarom is gekozen om een ‘sterfhuisconstructie’ toe te passen voor lopende overeenkomsten en aktes. Zodra erfpachtaktes expireren en opnieuw worden afgesloten of zodra huurovereenkomsten worden overgedragen aan derden en dus een nieuwe huurovereenkomst moet worden opgesteld, zullen de nieuwe regels worden verwerkt. Hiermee wordt voor huidige erfpachters en huurders een grote mate van rechtszekerheid gecreëerd.

4. Verhuur

Verhuur van grond wordt alleen toegepast in het buitengebied of indien het een specifieke functie heeft (zie ook 'KADER 1'). Alleen mensen die ingeschreven staan als ingezetene van Bonaire komen in aanmerking voor een perceel huurgrond.

Functies

Verhuur vindt plaats bij onbebouwde terreinen¹ voor de volgende functies:

- agrarische functies (landbouw, veeteelt en tuinbouw)
- natuurlijke, landschappelijke, ecologische, culturele en archeologische functies
- sport en spel
- dagrecreatie
- in het kader van de plattelandsontwikkeling
- gronden gelegen in het RAMSAR-gebied² Lac/Sorobon

Bovengenoemde functies kunnen zowel commercieel als niet commercieel worden uitgevoerd. Voor zowel commercieel- als niet-commercieel uitgevoerde functies wordt grond in principe in huur uitgegeven. Agrarische gronden kunnen in huur en erfpacht uitgegeven worden. De condities worden uitgewerkt in de implementatie plan en de zonnering in de herziening van de rob.

Gebieden voor commerciële doeleinden dienen opgenomen te worden binnen het kader van de herziening van het ROB. Commerciële activiteiten dienen binnen het zelfde gebied te liggen om de benodigde infrastructuur kosten laag te houden.

Het OLB moet afstaan van ontwikkelingen waarbij investeerders niet voldoende geld hebben om te investeren. Het voorgestelde groeimodel komt de economische ontwikkeling van Bonaire niet ter pas. In het ROB dienen de mogelijke te ontwikkelen gebieden vastgelegd te worden

Zoals eerder aangegeven, worden onder onbebouwde terreinen ook terreinen verstaan met extensieve bebouwing welke eenvoudig kan worden verwijderd. Op gronden die worden verhuurd mogen dus alleen bouwwerken en gebouwen worden opgericht die naar hun aard demontabel zijn. Dit sluit aan bij de bestemming en bouw mogelijkheden van dergelijke gronden zoals die is opgenomen in het ROB.

Bevoegd gezag:

Bestuurscollege, gemandateerd aan de directeur van de directie Ruimte & Ontwikkeling.

Duur

De duur van de huurovereenkomsten bedraagt in principe 5 jaar. Uitzondering hierop zijn huurgronden die gelegen zijn in gebieden die in het ROB zijn aangewezen als uit te werken woongebied/uitbreidingslocaties. In deze gebieden worden de huurovereenkomsten aangegaan voor een periode van 1 jaar. Dit biedt het OLB de mogelijkheid om deze gebieden relatief snel klaar te kunnen maken voor het daadwerkelijk ontwikkelen van deze gebieden.

¹ Op verhuurde grond mogen demontabele opstallen worden opgericht. Deze kunnen uiteraard blijven staan indien de huur wordt voortgezet. Het gaat hier om gronden die bij aanvang van de verhuur onbebouwd zijn.

² RAMSAR-gebieden zijn gebieden die beschermd worden op grond van een internationale overeenkomst voor het behoud en de bescherming van water- en drasgebieden met een internationale betekenis, met name als woongebied van watervogels.

De huurovereenkomst wordt geacht telkenmale voor de periode waarvoor deze is aangegaan te worden verlengd, tenzij de huur tenminste drie maanden voor het eindigen van de huurtermijn door het OLB of de huurder wordt opgezegd.

Huurbedragen

Als uitgangspunt voor de te betalen huurbedragen wordt uitgegaan van de grondwaarde vastgesteld door de Eilandsraad conform de verordening van de 4^e december 1953 . Het jaarlijks te betalen huurbedrag is een vast percentage van deze grondwaarde . De huurbedragen zijn daarmee ook afhankelijk van het al dan niet commercieel exploiteren van de gronden. De te betalen huurbedragen worden bepaald aan de hand van de door de eilandsraad vastgestelde grond waarden. . De exacte wijze van het bepalen van het jaarlijkse huurbedrag wordt, met inachtneming van de hier genoemde kaders, verder uitgewerkt in een door de eilandsraad vast te stellen implementatieplan.

Uitgiftecriteria

De hoofdlijnen van de uitgiftecriteria zijn opgenomen in bijlage 5. Deze dienen door het bestuurscollege te worden uitgewerkt en te worden vastgesteld. Ook dit zal gebeuren in het hiervoor genoemde implementatieplan. Voor de uitgifte in huur van gronden gelegen in RAMSAR-gebieden wordt het volgende opgemerkt. Voor gronden gelegen in een RAMSAR-gebied geldt een sterke bescherming. Zo moet er voor nagenoeg iedere activiteit onder andere een MER-procedure worden doorlopen. Mocht een initiatiefnemer grond willen huren in een RAMSAR-gebied, dan kan het openbaar lichaam de verplichting om de MER- en eventuele andere procedures te doorlopen, doorleggen aan deze initiatiefnemer.

Overdracht van huurgrond

Het is mogelijk om het recht om een bepaald perceel te huren over te dragen aan een derde. Dit kan alleen onder een aantal voorwaarden:

- De nieuwe huurder voldoet aan de voorwaarden om in aanmerking te komen voor een perceel huurgrond;
- De persoon aan wie het huurrecht wordt overgedragen is familie in de eerste graad, of de persoon aan wie het huurrecht wordt overgedragen kan aantonen dat hij/zij duurzaam onderdeel uitmaakt van de familie van de oorspronkelijke huurder;
- Met de nieuwe huurder wordt een nieuwe huurovereenkomst afgesloten, waarbij de voorwaarden van de huur (o.a. de huurprijs en indexering) eventueel kunnen worden aangepast.

Nadat toestemming van het OLB is verkregen om het recht om een bepaald perceel te huren over te dragen, wordt de huidige huurovereenkomst ontbonden en wordt met de nieuwe huurder een nieuwe huurovereenkomst gesloten. In deze nieuwe huurovereenkomst kunnen ten opzichte van de oorspronkelijke huurovereenkomst andere condities en voorwaarden zijn opgenomen die in lijn zijn met deze Kadernota grondbeleid Bonaire.

Overgangssituatie

In buitengebied:

- bestaande huren laten voortduren, tenzij er een reden voor ontbinding is;
- opschonen van verhuurbestand, terughalen van gronden waarvan de overeenkomst kan worden ontbonden wegens het niet gebruiken van de grond;
- herverkavelen van vrijkomende gronden, eventueel in meerdere kleinere kavels;

In bebouwd gebied:

- bestaande huren bij overdracht van de huur omzetten naar erfpacht met uitzondering van sociale voorzieningen/ sport & spel/dagrecreatie en restpercelen;
- opschonen van verhuurbestand, terughalen van gronden waarvan de overeenkomst kan worden ontbonden vanwege het niet gebruiken van de grond c.q. waarvan de voorwaarden niet worden nagekomen;
- herverkavelen van vrijkomende gronden, eventueel in meerdere kleinere kavels.

KADER 6

Het OLB geeft gronden in verhuur uit onder de voorwaarden en conform de wijze zoals hiervoor is omschreven.

5. Erfpacht woningen

Het uitgeven van gronden in erfpacht voor woningbouw heeft tot doel om het mogelijk te maken dat personen een eigen woning op Bonaire kunnen bouwen. Een ander doel is dat een eventuele toekomstige waardeestijging van de grond toekomt aan het OLB.

Bevoegd gezag:

Het bestuurscollege is bevoegd om percelen in erfpacht uit te geven. Deze bevoegdheid is gemandateerd aan de directeur van de directie Ruimte & Ontwikkeling.

Duur:

De duur van het erfpachtcontract wordt door de eilandsraad bepaald. Uitgangspunt is dat erfpachtcontracten een duur hebben van 60 jaar. Na deze periode van 60 jaar kan worden besloten opnieuw een erfpachtcontract met de erfpachter te sluiten. Dit is een geheel nieuwe overeenkomst, waar mogelijkerwijs ook nieuwe voorwaarden in zijn opgenomen. De kosten voor het passeren van de nieuwe akte bij de notaris komen ten laste van de erfpachter.

Canon:

De erfpachtcanon wordt vastgesteld door de eilandsraad en is in beginsel 6% van de door het bestuurscollege, na verkregen instemming van de eilandsraad, vastgestelde grondwaarde van de grond. De grondwaarde wordt vast gelegd door de eilandsraad.

Er zal een differentiatie in de daadwerkelijk te hanteren grondwaarde worden toegepast, om hiermee voor iedere doelgroep een passende grondwaarde te krijgen. Zo kan bijvoorbeeld gekozen worden om bepaalde percelen slechts beschikbaar te stellen voor bepaalde doelgroepen en daar dan ook een lagere erfpachtcanon te hanteren, indien daar een maatschappelijke en/of volkshuisvestelijke doelstelling van het OLB mee wordt gediend.

Om willekeur ten aanzien van het hanteren van de verschillende grondwaardes te voorkomen, zal per uit te geven tranche van percelen reeds voordat een perceel uitgegeven wordt, bepaald worden welke percelen bestemd worden voor iemand uit een van de benoemde doelgroepen. Er is op dat moment nog niet bekend wie de verkrijger van een specifiek perceel is. Daarnaast is het uitgangspunt dat de lagere erfpachtcanon stopt zodra het bebouwde perceel wordt doorverkocht aan iemand die niet tot een doelgroep behoort.

De jaarlijks te betalen canon wordt eenmaal in de vijf jaren opnieuw vastgesteld. De te hanteren werkwijze met betrekking tot het bepalen van een canon is reeds in hoofdlijnen aangegeven in bijlage 6. Een gedetailleerde uitwerking hiervan zal onderdeel maken van een op te stellen implementatieplan. Daarbij zal vooral aandacht uit dienen te gaan naar de wijze waarop de te benoemen doelgroepen tot een lagere te betalen erfpachtcanon komen. Het ligt daarbij het meest voor de hand om per doelgroep een bepaalde depreciatie te hanteren ten opzichte van een ‘reguliere’ erfpachtcanon. Deze depreciatie zal in een tabel worden gezet, zodat voor iedereen duidelijk is hoeveel erfpachtcanonafrek iedere doelgroep krijgt.

Uitgiftecriteria:

De hoofdlijnen van de uitgiftecriteria zijn eveneens opgenomen in bijlage 6. Deze dienen door het bestuurscollege te worden uitgewerkt en te worden vastgesteld. Ook dit zal gebeuren in het nog op te stellen implementatieplan.

Het is verder wenselijk om de methodiek van “zoning” te hanteren door te werken met wachtlijsten die gekoppeld zijn aan de voorkeurszones van aanvragers. Dat betekent dat er

meerdere wachtlijsten naast elkaar gaan bestaan. Een en ander met het doel om de lijst van wachtenden in te perken. Aanvragers kunne dus kiezen voor een populaire zone met een naar verwachting langere wachtlijst, of kiezen voor een minder populaire zone en een kortere wachtlijst. Een en ander dient verder uitgewerkt te worden in het implementatieplan.

Overdracht van erfpachtrechten voor een woningbouwperceel:

Het is in principe niet mogelijk om onbebouwde percelen erfpachtgrond over te dragen. Indien een erfpachter onbebouwde grond niet langer meer in erfpacht wil hebben, dient hij de grond ‘terug te geven’ aan het OLB. Het erfpachtcontract wordt dan ontbonden. Het OLB kan de grond vervolgens aanbieden aan de eerstvolgende op de wachtlijst.

De enige mogelijkheid om het erfpachtrecht van een onbebouwd perceel bestemd voor woningbouw over te dragen aan een derde is als voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- De nieuwe erfpachter voldoet aan de voorwaarden om in aanmerking te komen voor een perceel erfpachtgrond;
- De persoon aan wie het erfpachtrecht wordt overgedragen is familie in de eerste graad, of de persoon aan wie het erfpachtrecht wordt overgedragen kan aantonen dat hij/zij duurzaam onderdeel uitmaakt van de familie van de oorspronkelijke huurder;

Het is wel mogelijk om bebouwde erfpachtgrond, bestemd voor woningbouw, over te dragen aan een derde partij. Hier is geen voorafgaande toestemming van het bestuurscollege voor nodig.

Bovenstaande criteria worden ook opgenomen in de erfpachtovereenkomst. Daarmee zal het niet meer mogelijk zijn om op een legale wijze erfpachtgrond over te dragen als dat niet past binnen de beleidsmatige kaders van het openbaar lichaam.

Uitzonderingen wachtlijst

Het uitgangspunt is dat iedereen die een perceel voor woningbouw wil op de wachtlijst komt te staan. Er zijn echter gevallen denkbaar waarin deze verplichting niet redelijk is. Zo is bijvoorbeeld het FCB een partij die in dusdanige mate bijdraagt aan sociaal-maatschappelijke doelstellingen die het OLB heeft dat het voor de FCB onredelijk zou zijn als ze voor ieder perceel op de wachtlijst moet staan. Het FCB wordt dan ook uitgezonderd van de verplichting op de wachtlijst te moeten staan om een perceel in erfpacht te verkrijgen. Met het FCB worden separaat afspraken gemaakt over afname van grond en de momenten waarop dit plaatsvindt.

Naast het FCB zijn ook andere maatschappelijk relevante organisaties denkbaar die uitgezonderd moeten worden van de verplichting om bovenaan de wachtlijst te moeten staan om in aanmerking te komen voor een perceel erfpachtgrond. Ook zou het eventueel opportuun kunnen zijn om in individuele gevallen iemand met voorrang een perceel in erfpacht te geven. In het implementatieplan worden de criteria waaraan iemand moet voldoen om in aanmerking te komen voor een uitzondering nader uitgewerkt.

Overgangssituatie:

- opschonen van erfpachtbestand, terughalen van gronden welke niet worden gebruikt c.q. waarvan de voorwaarden niet worden of zijn nagekomen;
- herverkavelen van vrijkomende gronden, eventueel in meerdere kleinere kavels en deze opnieuw in erfpacht uitgeven.

Het op te stellen implementatieplan, inclusief de verankering van het implementatieplan in de benodigde verordeningen zal ter besluitvorming worden voorgelegd aan de eilandsraad.

KADER 7

Het OLB geeft gronden in erfpacht voor de bouw van woningen uit onder de voorwaarden en conform de wijze zoals hiervoor is omschreven.

6. Erfpacht commercieel

Het geven van gronden in erfpacht voor commerciële doeleinden heeft tot doel om het mogelijk te maken dat bedrijven zich vestigen en bedrijfseconomische activiteiten verrichten op Bonaire en hiermee een bijdrage leveren aan de economische ontwikkeling van Bonaire. Onder commerciële functies worden verstaan functies die gericht zijn op het behalen van winst. Onder erfpacht commercieel vallen in ieder geval: het bouwen van woningen niet voor eigen gebruik, bedrijven, appartementengebouwen voor wonen en verblijfsrecreatie, verblijfsrecreatie, horeca, kantoren, detailhandel en dienstverlening.

Bevoegd gezag:

Het bestuurscollege is bevoegd om percelen voor commerciële doeleinden in erfpacht uit te geven. Deze bevoegdheid is gemandateerd aan de directeur van de directie Ruimte & Ontwikkeling.

Duur:

De duur van het erfpachtcontract wordt door de eilandsraad bepaald. Uitgangspunt is dat erfpachtcontracten een duur hebben van 60 jaar. Na deze periode van 60 jaar kan worden besloten opnieuw een erfpachtcontract met de erfpachter te sluiten. Dit is dan een geheel nieuwe overeenkomst, waar nieuwe voorwaarden en een nieuwe te betalen canon in zijn opgenomen.

Erfpachtcanon:

De erfpachtcanon wordt vastgesteld door de eilandsraad en is 6% van de door het bestuurscollege, na verkregen instemming van de eilandsraad, vastgestelde grondwaarde. De grondwaarde wordt bepaald door het uitvoeren van een of meerdere taxaties. Voor het bepalen van de grondwaarde van de grond zijn de bebouwingsmogelijkheden van een perceel van groot belang.

De jaarlijks te betalen canon wordt eenmaal in de vijf jaren opnieuw vastgesteld.

Overdracht van erfpachtrechten van een perceel voor commerciële doeleinden:

Het is niet mogelijk om onbebouwde percelen erfpachtgrond, bestemd voor commerciële doeleinden, over te dragen. Indien een erfpachter onbebouwde grond niet langer meer in erfpacht wil hebben, dient hij de grond ‘terug te geven’ aan het OLB. Het erfpachtcontract wordt dan ontbonden. Het OLB kan de grond vervolgens aanbieden aan de eerstvolgende partij op de wachtlijst.

Het is wel mogelijk om bebouwde erfpachtgrond, bestemd voor commerciële doeleinden, over te dragen aan een derde partij. Hier is geen voorafgaande toestemming van het bestuurscollege voor nodig. De voorwaarden hiervoor dienen uitgewerkt te worden. Bij de verkoop van ontroerende goederen dient op dit moment toestemming gevraagd te worden aan het BC. Het zijn erfpacht terreinen en er dient geen discrepantie te bestaan tussen het over te dragen percelen.

Uitgiftevoorwaarden:

De hoofdlijnen van de uitgiftecriteria zijn opgenomen in bijlage 7. Deze dienen door het bestuurscollege te worden uitgewerkt en te worden vastgesteld. Dit zal gebeuren in het

implementatieplan. Het implementatieplan zal ter besluitvorming worden voorgelegd aan de eilandsraad.

Bovenstaande criteria worden ook opgenomen in de erfpachtovereenkomst. Daarmee zal het niet meer mogelijk zijn om op een legale wijze erfpachtgrond over te dragen als dat niet past binnen de beleidsmatige kaders van het openbaar lichaam.

Er is een mogelijkheid om in aanmerking te komen voor een uitzondering op de verplichting om bovenaan de wachtlijst te staan om een perceel erfpacht voor een commerciële functie te verkrijgen. De reden voor het kunnen bieden van een dergelijke mogelijkheid om een uitzondering te maken, is dat hiermee buitenkansen voor het OLB niet verloren gaan omdat de betreffende partij niet kan of wil wachten totdat ze bovenaan de wachtlijst staat.

Om in aanmerking te komen voor zo'n uitzondering moet een partij voldoen aan een aantal strenge voorwaarden. Deze voorwaarden zijn, vooruitlopend op het uitwerken van het implementatieplan voor erfpacht voor commerciële functies, reeds nader uitgewerkt in een separate memo. Deze memo is door het BC vastgesteld tegelijkertijd met het vaststellen van deze kadernota. In deze memo is ook een uitwerking gemaakt van de te volgen optieprocedure voor uitgifte in erfpacht van een terrein voor commerciële doeleinden.

Overgangssituatie:

- opschonen van bestaande erfpachten, terughalen van gronden die niet worden gebruikt en waarvan niet aan de voorwaarden wordt voldaan.
- Daarna eventueel herverkavelen van de gronden en deze opnieuw in erfpacht uitgeven.

Het op te stellen implementatieplan, inclusief de verankering van het implementatieplan in de benodigde verordeningen zal ter besluitvorming worden voorgelegd aan de eilandsraad.

KADER 8

Het OLB geeft gronden in erfpacht voor commerciële doeleinden uit onder de voorwaarden en conform de wijze zoals hiervoor is omschreven.

7. Erfpacht andere functies

Het uitgeven van gronden in erfpacht voor andere functies heeft tot doel om een bijdrage te leveren aan de leefkwaliteit van Bonaire. Het betreft hier functies anders dan wonen en commercieel. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan het uitgeven van gronden in erfpacht voor maatschappelijke, sociale en educatieve functies, alsmede functies in het kader van de zorg, de gezondheid en het welzijn. Onder andere functies worden ook de in het buitengebied voorkomende functies verstaan die niet onder verhuur vallen.

Bevoegd gezag:

Het bestuurscollege is bevoegd om percelen voor andere functies in erfpacht uit te geven. Deze bevoegdheid is gemandateerd aan de directeur van de directie Ruimte & Ontwikkeling.

Duur:

De duur van het erfpachtcontract wordt door de eilandsraad bepaald. Uitgangspunt is dat erfpachtcontracten een duur hebben van 60 jaar. Na deze periode van 60 jaar kan worden besloten opnieuw een erfpachtcontract met de erfpachter te sluiten. Dit is een geheel nieuwe overeenkomst, waar ook nieuwe voorwaarden en een nieuwe te betalen canon in zijn opgenomen.

Erfpachtcanon:

De erfpachtcanon wordt vastgesteld door de eilandsraad en is gelijk aan 6% van de door de eilandsraad vastgestelde grondwaarde, . De canon wordt eenmaal in de vijf jaren opnieuw vastgesteld.

Overdracht van erfpachtrechten voor een perceel voor een andere functie:

Het is niet toegestaan een recht van erfpacht voor een perceel voor een andere functie over te dragen aan een derde. Wel kan een verzoek worden ingediend om het recht van erfpacht te beëindigen. In dat geval valt het gebruik van de grond (inclusief een eventueel daarop aanwezige opstal) terug aan het OLB.

Uitgiftecriteria:

De hoofdlijnen van de uitgiftecriteria zijn opgenomen in bijlage 7. Deze dienen door het bestuurscollege te worden uitgewerkt en te worden vastgesteld. Dit zal gebeuren in het implementatieplan. Het implementatieplan zal ter besluitvorming worden voorgelegd aan de eilandsraad.

Overgangssituatie:

- opschonen van bestaande erfpachten, terughalen van gronden die niet worden gebruikt en waarvan niet aan de voorwaarden wordt voldaan. Daarna eventueel herverkavelen van de gronden en deze opnieuw in erfpacht uitgeven.

KADER 9

Het OLB geeft gronden in erfpacht voor andere functies dan wonen en commerciële doeleinden uit conform de wijze zoals hiervoor is omschreven.

8. Verkoop

Functies:

Verkoop kan aan de orde zijn voor grond voor alle mogelijke functies. Verkoop betreft kleinere percelen met een oppervlakte van maximaal 500 m². Het gaat hier om vergrotingen van bestaande eigendomspercelen, zoals overhoeken en restpercelen. Er worden geen zelfstandige percelen verkocht.

Indien het over te dragen stuk grond een vergroting is van een huur- of erfpachtperceel, dan zal het over te dragen stuk grond ook worden verhuurd danwel in erfpacht worden uitgegeven. Verkoop is in dergelijke gevallen niet aan de orde.

Bevoegd bezag:

Het bestuurscollege is bevoegd om percelen grond te verkopen. Deze bevoegdheid is gemandateerd aan de directeur van de directie Ruimte & Ontwikkeling.

Prijs:

De grondprijs wordt door het bestuurscollege bepaald op basis van de marktwaarde. De prijs wordt vastgesteld door middel van taxatie van de grond door tenminste 2 taxateurs. Hierbij wordt aansluiting gezocht bij de waardering van het perceel waar het te verkopen stukje grond aan wordt toegevoegd.

Vervreemding (= verkoop) van eigendommen van het OLB heeft toestemming van de minister van BZK. Het verlenen van een dergelijke toestemming wordt in de praktijk gedaan door het CFT. Wettelijk is vastgelegd dat vervreemden van eigendommen alleen tegen marktconforme voorwaarden kan. Verkoop van grond kan dan ook niet anders dan tegen marktwaarde geschieden.

Uitgiftecriteria:

De uitgiftecriteria dienen door het bestuurscollege te worden vastgesteld. Dit zal gebeuren in het implementatieplan. Het implementatieplan zal ter besluitvorming worden voorgelegd aan de eilandsraad.

KADER 10

Het OLB verkoopt alleen ondergeschikte stukken grond, zoals overhoeken en restpercelen, ter vergroting van bestaande eigendomspercelen.

9. Verwerven van gronden

Koop en ruil zijn momenteel de meest voorkomende instrumenten voor het verwerven van gronden. Bij koop en ruil is er sprake van minnelijke verwerving. Dat wil zeggen dat het OLB overeenstemming met een grondeigenaar heeft bereikt over de verwerving van de grond. De bevoegdheid voor het kopen en het ruilen van gronden ligt bij het bestuurscollege. In bijzondere gevallen, waarbij het algemeen belang van Bonaire een rol speelt, wordt vooraf kennisgegeven aan de eilandsraad. Koop en ruil vinden plaats op basis van de marktwaaarde van de betreffende gronden.

Het kan echter voorkomen dat een eigenaar niet wil meewerken aan een eigendomsoverdracht, terwijl het OLB toch over de grond moet beschikken. In dat geval kan het OLB de grond onteigenen: de eigenaar wordt verplicht de grond te verkopen aan het OLB. De eigenaar ontvangt een vergoeding voor zijn eigendom die is gebaseerd op de marktwaaarde. De methode waarop deze vergoeding wordt bepaald is vastgelegd in de wet. Onteigening is een publiekrechtelijk instrument, in tegenstelling tot koop en ruil, die beide privaatrechtelijk van aard zijn. Gezien de grote impact die het onteigenen heeft op de onteigende, dient er zeer terughoudend met het inzetten van dit instrument te worden omgegaan.

Het OLB gaat alleen tot onteigening over als dat strikt noodzakelijk is voor de uitvoering van het (ruimtelijk) beleid en het algemeen belang.

De bevoegdheid tot het nemen van een onteigeningsbesluit ligt bij eilandsraad. Het besluit van de eilandsraad moet worden goedgekeurd door de Kroon.

Daar waar mogelijk en gewenst verwerft het OLB gronden op basis van verjaring en onverdeelde boedel.

In de gevallen waarvan de kadastrale registratie aangeeft dat er geen eigenaren bekend zijn, vallen op basis van artikel 24 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek (BW) deze gronden toe aan het OLB. Op het moment dat het duidelijk is dat er daadwerkelijk geen eigenaren zijn, is het gewenst om deze gronden na een zorgvuldige voorbereidingsprocedure met inspraakmogelijkheden op naam te zetten van het OLB. Deze gronden kunnen vervolgens aan belangstellenden worden uitgegeven.

KADER 11

Het openbaar lichaam Bonaire verwerft alleen grond als dit noodzakelijk is voor een goede uitvoering van haar taken en beleid. Er wordt in principe geen grond op voorraad gekocht, tenzij de verwachting er is dat de gronden binnen afzienbare tijd nodig zijn. Bij het verwerven van de gronden zet het openbaar lichaam Bonaire de hiervoor genoemde instrumenten in.

10. Grondexploitatieplan

Bij de ontwikkeling van nieuwe gebieden (bijvoorbeeld woningbouw, bedrijven, winkels, recreatie, sociaal-maatschappelijke voorzieningen) is het gewenst om naast de ruimtelijke, sociale en maatschappelijk gevolgen vooraf ook inzicht te hebben in de aan de ontwikkeling en de realisatie verbonden kosten en baten. Het is van belang om te weten wat de kosten zijn om het gebied te realiseren en in te richten en welke inkomsten er gegenereerd kunnen worden uit de uitgifte (in welke vorm dan ook) van kavels. Een grondexploitatieplan verschaft dit inzicht.

Aan de hand van het grondexploitatieplan kan door de eilandsraad en het bestuurscollege worden beoordeeld of de ontwikkeling financieel-economisch uitvoerbaar en verantwoord is. Onder kosten worden zowel de uitvoeringskosten (het bouwrijp maken van het terrein) als de planvormingskosten (het opstellen van het plan en dit ook planologisch-juridisch mogelijk maken) verstaan. Ook de kosten van het beheer en onderhoud van een gebied kunnen in het grondexploitatieplan worden meegenomen. Een grondexploitatieplan wordt tegelijkertijd met een stedenbouwkundige verkaveling door de eilandsraad vastgesteld. In het grondexploitatieplan worden de prijzen van de uitgifte van de gronden in erfpacht of verkoop opgenomen. Na vaststelling van het grondexploitatieplan zijn de prijzen die in het grondexploitatieplan zijn opgenomen de kaders waarbinnen het bestuurscollege haar bevoegdheid van het uitgeven van gronden uit dient te voeren. Het grondexploitatieplan wordt herzien indien de stedenbouwkundige verkaveling wordt aangepast of wanneer de marktomstandigheden zijn gewijzigd.

De opzet en de inrichting van de stedenbouwkundige verkaveling wordt afgestemd op de resultaten van de grondexploitatie. Door een grondexploitatieplan kan het juiste evenwicht tussen ruimtelijke kwaliteit, doelgroepen en financiën worden gevonden. Ook kan worden geconstateerd dat een kwalitatief goede stedenbouwkundige verkaveling of een goede inrichting alleen mogelijk is door een bijdrage uit de algemene middelen. Het grondexploitatieplan maakt dit inzichtelijk.

KADER 12

De eilandsraad stelt voor elk nieuw door het openbaar lichaam Bonaire te ontwikkelen woongebied of bedrijventerrein een grondexploitatieplan vast, waarin een raming van de opbrengsten en van de kosten van de ontwikkeling zijn opgenomen. Het grondexploitatieplan bevat de prijzen voor de uitgifte van gronden in erfpacht of via verkoop. In het grondexploitatieplan wordt opgenomen op welke wijze en in welke mate financiële middelen beschikbaar worden gesteld, indien de kosten van de realisatie van het nieuw te ontwikkelen gebied hoger zijn dan de opbrengsten.

11. Kostenverhaal

Als een gebied door het OLB zelf ontwikkeld wordt, dan worden de door het OLB gemaakte kosten opgenomen in de grondexploitatie en worden deze kosten -zo mogelijk- via de opbrengsten van de kavels op derden verhaald. Dit is actief kostenverhaal.

Er zijn echter ook ruimtelijke initiatieven van derden op gronden die bij hen in eigendom zijn. De kosten van de planvorming zijn dan voor deze derden. Het kan voorkomen dat het OLB ook kosten moet maken voor de ontwikkelingen van deze derden. Hierbij kan gedacht worden aan de kosten voor het opstellen van de stedenbouwkundige en andere randvoorwaarden, het toetsen van de plannen, het voeren van overleg, het aanpassen van het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan Bonaire en de kosten van bijvoorbeeld het aanpassen van wegen, waterlopen, groenvoorzieningen en riolering. Het is logisch, en vanuit de financiën van het OLB gewenst, deze kosten in rekening te brengen bij deze derden. De kosten worden immers ten behoeve van deze derden gemaakt. Derden kunnen in hun eigen exploitatie dan rekening houden met de kosten van het OLB. Het kostenverhaal vindt plaats via overeenkomsten met derden. Dus via de privaatrechtelijke weg. Een dergelijke overeenkomst wordt een exploitatieovereenkomst genoemd.

Het is niet de bedoeling om voor iedere kleine vraag aan het openbaar lichaam een exploitatieovereenkomst op te stellen. In het kader van klantvriendelijkheid moet ook de mogelijkheid open blijven om kleinere vragen te stellen, zonder dat dit meteen leidt tot kosten. Om hier duidelijkheid in te scheppen wordt de grens voor het al dan niet sluiten van een exploitatieovereenkomst gelegd bij het al dan niet noodzakelijk zijn van het aanpassen van het geldende juridisch-planologische kader (= primair het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan Bonaire). Indien het ROB moet worden herzien, gewijzigd of uitgewerkt, dan zal een exploitatieovereenkomst dienen te worden gesloten met de initiatiefnemer.

Kostenverhaal kan ook deels plaatsvinden via de publiekrechtelijke weg. Het betreft dan legesheffing. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan het in behandeling nemen van een bouwplan, of het laten toetsen van een plan op bepaalde aspecten zoals stedenbouw en welstand, of het publiceren van een initiatief. Het betreft hier concrete acties die door het OLB zijn uitgevoerd. Bij leges gaat het in beginsel om de vergoeding van de door het OLB gemaakte uren en kosten. Leges dienen kostendekkend te zijn. Op dit moment is dat vaak niet het geval. Het verdient dan ook aanbeveling om de hoogte van de gehanteerde leges te herijken.

In bijzonder gevallen kan worden afgeweken van kostenverhaal. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan een initiatief dat een wezenlijke bijdrage levert aan de beleidsdoelstellingen van het OLB. Hierbij kan worden gedacht aan volkshuisvestelijke doeleinden (er worden bijvoorbeeld ook een aantal woningen voor mensen met een kleinere portemonnee gerealiseerd), maar ook aan zaken als duurzaamheid of milieu. Indien het bestuurscollege voorstelt om af te wijken van het verhalen van de te maken kosten, legt zij dit onderbouwd voor aan de eilandsraad. Het besluit om af te wijken van het verhalen van kosten wordt genomen door de eilandsraad.

KADER 13

Het openbaar lichaam Bonaire hanteert als uitgangspunt dat alle door het openbaar lichaam Bonaire gemaakte kosten ten behoeve van ontwikkeling van derden op die derden worden verhaald. Hiertoe zal met de initiatiefnemer een zogenaamde exploitatieovereenkomst worden gesloten. Indien de vragen niet leiden tot het moeten aanpassen of uitwerken van het vigerende juridisch-planologisch kader, zal in principe geen exploitatieovereenkomst worden gesloten.

Van de verplichting om een exploitatieovereenkomst te sluiten kan gemotiveerd worden afgeweken indien het initiatief een aantoonbare bijdrage levert aan de realisatie van een beleidsdoelstelling van het openbaar lichaam Bonaire. De eilandsraad kan in dergelijke gevallen besluiten af te zien van het verhalen van kosten.

12. Samenwerking

In het vorige hoofdstuk is al aangegeven dat een gebied kan worden ontwikkeld en gerealiseerd door het OLB zelf of door een derde. Het is natuurlijk ook mogelijk dat de ontwikkeling wordt opgepakt en gerealiseerd via een samenwerking van het OLB met één of meer derden. Het is goed om voorafgaande aan een ontwikkeling te bezien op welke wijze deze het beste kan plaatsvinden. Hierbij wordt gelet op de stedenbouwkundige kwaliteit, de financiën, de te bereiken beleidsdoelen en de eventuele risico's. Elke beslissing om al dan niet te gaan samenwerken zal maatwerk zijn, omdat elke situatie, elk plan en elke financiële onderbouwing anders is.

Samenwerkingen vinden plaats op basis van contracten waarbij bijvoorbeeld ontwerp, realisatie, beheer en financiering kunnen worden geregeld. Samenwerken is maatwerk.

De samenwerking tussen een overheidslichaam en een derde wordt vaak geschaard onder het begrip PPP (public-private-partnership) of PPS (publiek-private-samenwerking). Belangrijke onderwerpen van PPP/PPS-en zijn: doelstellingen, kwaliteit, taakverdeling, werkorganisatie, planning, kosten, opbrengsten en risicodeling.

KADER 14

Het openbaar lichaam Bonaire gaat bij de ontwikkeling van nieuwe woongebieden of bedrijventerreinen actief na of het gewenst is samen te werken met derden. De eilandsraad neemt de beslissing over het al dan niet gaan samenwerken bij een bepaalde ontwikkeling. Bij een samenwerking wordt zorgvuldig bepaald in welke vorm de samenwerking geschiedt. De samenwerking wordt vastgelegd in een overeenkomst die door het bestuurscollege wordt ondertekend.

13. Aanverwante onderwerpen

13.1 Plan van Aanpak kaveluitgifte

Er is op Bonaire nog steeds een grote behoefte aan kavels. Het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan Bonaire (ROB) bevat diverse gebieden waar de ontwikkeling en realisatie van nieuwe woongebieden en bedrijventerreinen mogelijk is. Ook kunnen ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt met herzieningen van het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan Bonaire.

Het is gewenst om een Plan van Aanpak op te stellen met als doel de komende jaren voldoende kavels voor woningbouw en bedrijven te kunnen uitgeven. De in het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan Bonaire aangewezen locaties zullen als uitgangspunt dienen voor de nieuwe verkavelingsplannen. Het Plan van Aanpak wordt door het bestuurscollege vastgesteld. Met het Plan van Aanpak wordt uitvoering gegeven aan het reeds bij de begroting genoemde meerjarenprogramma voor het bouwrijp maken van overheidsgronden ten behoeve van woningbouw en commerciële activiteiten.

13.2 Planschade

Onder planschade wordt verstaan de schade die iemand lijdt als gevolg van de vaststelling van een ruimtelijk ontwikkelingsplan of een herziening daarvan. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in directe en indirecte schade. Van directe schade is sprake als het gebruik van gronden wordt beperkt door de nieuwe planologische regeling, of door het wegnemen van bouw mogelijkheden door deze regeling. Van indirecte schade is sprake als het ontwikkelingsplan of een herziening daarvan ongunstige en waardeverminderende ontwikkelingen in de nabijheid mogelijk maakt. Een belanghebbende kan dan een beroep doen op een vergoeding van de schade. Het bestuurscollege kan besluiten in zo'n geval een bedrag aan schadevergoeding toe te kennen. De regeling van planschade is opgenomen in de Wet grondslagen ruimtelijke ontwikkelingsplanning BES en uitgewerkt in de Eilandsverordening grondslagen ruimtelijke ontwikkelingsplanning. Het begrip 'planschade' wordt hierin overigens niet als zodanig benoemd, in de genoemde wet en verordening wordt de veel meer algemene term 'schadevergoeding' gebruikt.

Het OLB hanteert als uitgangspunt dat planschade die ontstaat als gevolg van een initiatief van een derde, door deze derde betaald moet worden. De planschadekosten worden dus op deze derde verhaald. Hiertoe zal een planschadeverhaalsovereenkomst met de betreffende partij gesloten dienen te worden. Het verdient aanbeveling ook hiervoor een expliciete basis in de verordening of de wet op te nemen. Ditzelfde geldt voor zaken als eigen schuld, risico-aanvaarding en een drempelbedrag voor het vergoeden van schade.

13.3 Toezicht en handhaving

Voor het bereiken van de doelstellingen van het beleid is het hebben van een beleid alleen niet voldoende. Dit beleid moet goed worden uitgevoerd. Onder een goede uitvoering wordt ook een goed toezicht en consequente handhaving verstaan. Dit houdt bijvoorbeeld in dat er toezicht moet plaatsvinden op de voorwaarden die in grondovereenkomsten zijn opgenomen. Als niet aan de voorwaarden wordt voldaan, dan moet worden ingegrepen en bijvoorbeeld de overeenkomst worden ontbonden. Dit dient met de nodige zorgvuldigheid gepaard te gaan.

In het algemeen kan worden gesteld dat personen eerst in de gelegenheid moeten worden gesteld het niet nakomen van voorwaarden te herstellen, in die zin dat wel aan de voorwaarde wordt voldaan. Toezicht en handhaving heeft overigens niet alleen betrekking op grondtransacties, maar ziet op alle besluiten in het kader van het grondbeleid. De bevoegdheid om handhavend op te treden ligt bij het bestuurscollege. Een goed toezicht en handhaving

vereist inzet van de directie Toezicht en Handhaving (feitelijk toezicht) en van de directie Ruimte en Ontwikkeling (juridisch en administratief).

13.5 Opschonen wachtlijsten erfpachten

De bestaande wachtlijsten zijn niet duidelijk en transparant. Bovendien bestaat de mogelijkheid van het Bestuurscollege om af te wijken van de wachtlijsten. Het verdient aanbeveling om de wachtlijsten en de wijze waarop hiermee wordt omgegaan te evalueren en zo nodig te herzien. Voorkomen moet worden dat de wachtlijsten slechts een symbolische of papieren werkelijkheid vertegenwoordigen en er ruimte is voor willekeur. In het vast te stellen implementatieplan dient het opschonen van de wachtlijsten als aandachtspunt te worden meegenomen. Ook hierbij dient rekening te worden gehouden met een herindeling van Bonaire in zones met bijbehorende reallocatie van de aanvragen op wachtlijsten de gerelateerd zijn aan de opgegeven voorkeurszones.

14. Inwerkingtreding, implementatie en uitvoering

14.1 Inwerkingtreding

De Kadernota Grondbeleid bevat een heel aantal beleidsregels die voor iedereen gelden. In juridische zin zijn dit de zogenaamde ‘Algemeen Verbindende Voorschriften’ (AVV). De AVV dienen te worden vastgelegd in een verordening. Het vaststellen van een verordening is een bevoegdheid van de eilandsraad. Daarmee kan de Kadernota Grondbeleid pas inwerkingtreden op het moment dat de AVV is vastgesteld. Aangezien het bestuurscollege ervoor gekozen heeft om eerst de inhoud van de Kadernota Grondbeleid door de eilandsraad te laten accorderen en deze vervolgens uit te gaan werken in implementatieplannen en de bijbehorende verordening(en), betekent bovenstaande dat de Kadernota Grondbeleid pas formeel in werking kan treden na vaststelling van de implementatieplannen.

14.2 Implementatie en uitvoering

Het vaststellen van de Kadernota Grondbeleid leidt tot de noodzaak om hetgeen in de Kadernota is besloten verder uit te werken. Zonder een goede uitwerking en daaropvolgende uitvoering wordt namelijk niet bereikt wat met het beleid wordt beoogd. Het implementeren en uitvoeren van de Kadernota vergt de nodige inzet en capaciteit.

Een kaders stellende beleidsnota is niet de aangewezen plek om de implementatie en uitvoering van het beleid verder in uit te werken. In een beleidsnota wordt beleid vastgelegd, de implementatie en uitvoering volgen later, in een separaat traject. Het verdient echter wel aanbeveling om al bij het vaststellen van het grondbeleid stil te staan bij de implementatie en uitvoering van dit beleid. Daartoe is in deze Kadernota Grondbeleid bijlage 8 opgenomen die nader ingaat op de voorwaarden en consequenties van de uitvoering en implementatie van het grondbeleid. Bijlage 8 is slechts een overzicht van aspecten die aan de orde komen bij de implementatie en uitvoering van deze Kadernota. Inhoudelijk dient bijlage 8 dan ook te worden gezien als een eerste aanzet, in een volgend stadium zal een en ander opnieuw worden bekeken en vastgelegd.

15. Communicatie

15.1 Algemeen

Onder de in het vorige hoofdstuk genoemde bedreigingen staan ook draagvlak en betrokkenheid. Tijdens het proces van de uitvoering moet constant aandacht zijn voor deze aspecten. Draagvlak en betrokkenheid hebben betrekking op de bestuurlijke organisatie, de ambtelijke organisatie en de buitenwereld, of te wel de burgers, bedrijven, instellingen, verenigingen etc. op Bonaire.

Alle onderwerpen van deze Nota hebben gevolgen voor bestuurders, ambtenaren en derden. Het is dan ook van groot belang dat met al deze groepen op een zorgvuldige, tijdige en open wijze wordt gecommuniceerd. De communicatie moet gericht zijn op informatieoverdracht en op het verwerven van draagvlak. Communicatie is nodig tijdens alle stappen van een activiteit: de voorbereiding, de uitvoering en de nazorg.

15.2 Communicatie extern

Om de communicatie naar buiten toe op een gestructureerde en consequente manier te laten verlopen wordt aan het begin van het traject een Communicatieplan opgesteld. Hierin staan de kaders voor de tijdens de voorbereiding en de uitvoering van de acties te ondernemen communicatie-activiteiten, alsmede de wijze waarop deze worden uitgevoerd (radio, tv, krant, website, brochure, informatiebijeenkomst, inloopspreekuren, workshops etc.). Doel van het communicatieplan is ook om ervoor te zorgen dat de diverse communicatie-acties elkaar niet bijten of elkaar onlogisch opvolgen. Het communicatieplan wordt vastgesteld door het bestuurscollege.

15.3 Communicatie intern

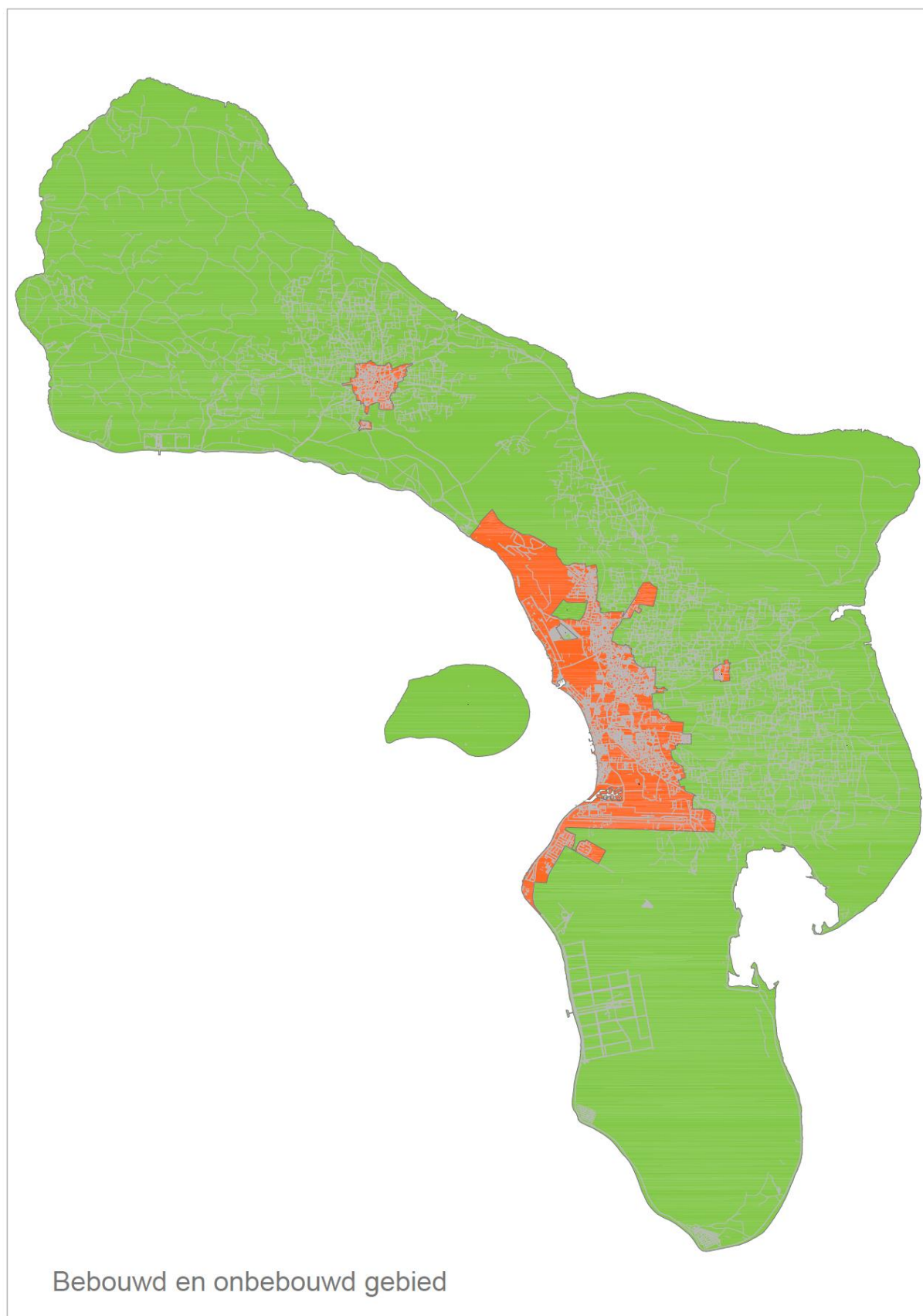
Ook intern moet op een goede wijze worden gecommuniceerd. Betrokken bestuurders, directies en ambtenaren moeten tijdig weten welke acties worden uitgevoerd, waarom en wanneer deze acties worden uitgevoerd en tot welke resultaten deze acties moeten leiden. De acties moeten alom bekend zijn in het ambtelijk apparaat en bestuurders en bij deze groepen moet draagvlak worden verkregen. Ook dit plan wordt door het bestuurscollege vastgesteld.

16. Slot

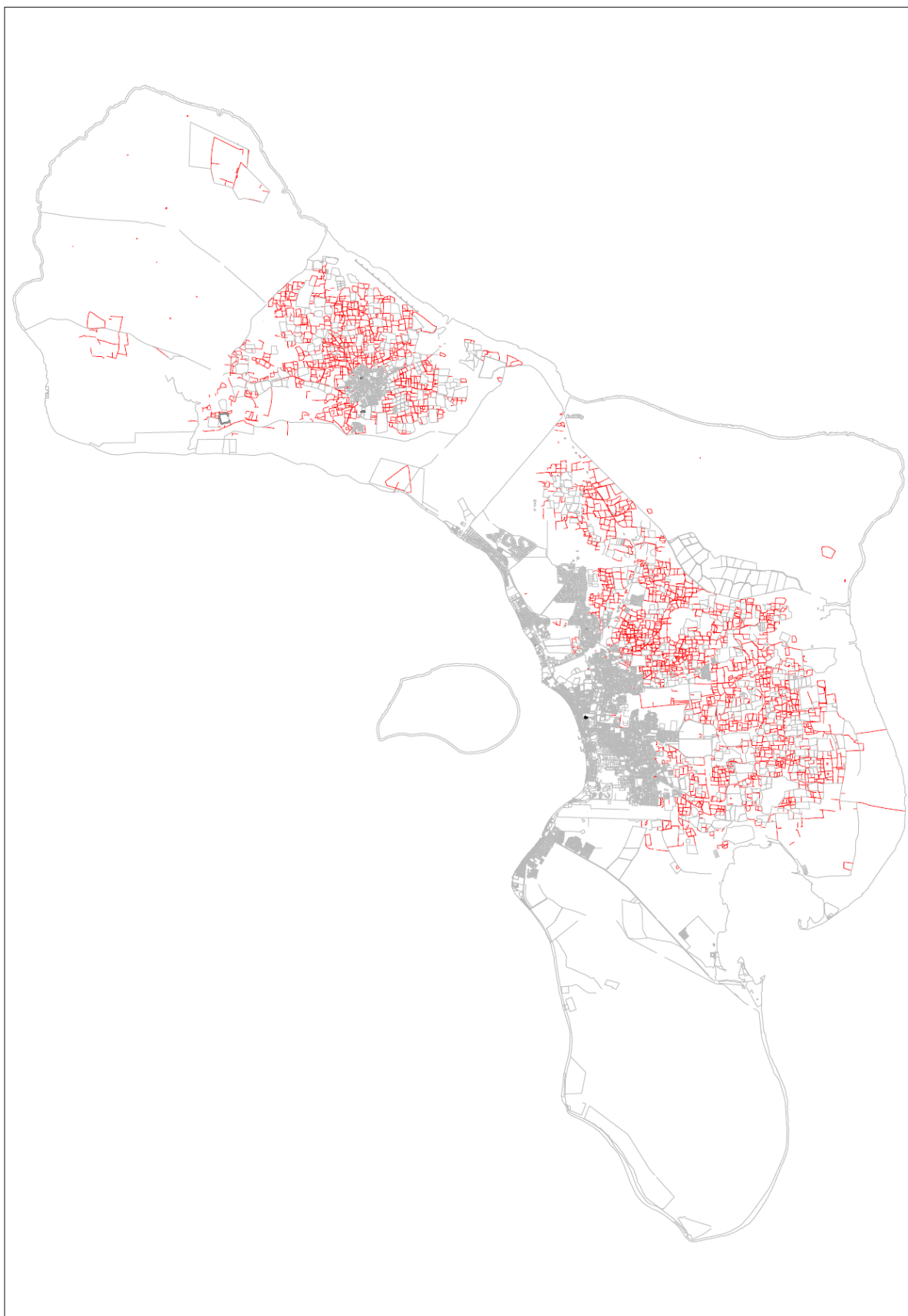
Deze Kadernota Grondbeleid is opgesteld om het geheel van aan grond verbonden transacties en instrumenten in het kader van een goede en duurzame ontwikkeling van Bonaire te plaatsen. Zoals in hoofdstuk 1 is aangegeven, dient deze Kadernota verschillende doelen. De Kadernota Grondbeleid is niet alleen opgesteld met het oog op een optimale financiële situatie. De Kadernota is er mede op gericht om zodanig met de gronden op Bonaire om te gaan dat de inzet van deze gronden een bijdrage levert aan een goede maatschappelijke, ruimtelijke en duurzame economische ontwikkeling van Bonaire. De Kadernota biedt de mogelijkheid tot een gedifferentieerde uitvoering. In elke situatie kan tot een aanvaardbare ruimtelijke, sociaal-maatschappelijke en financiële oplossingen worden gekomen. De Kadernota is geen keurslijf. De Kadernota biedt daarbij een evenwichtig systeem van taken en bevoegdheden en levert een bijdrage aan een zorgvuldig bestuur zonder willekeur bij de uitgifte van gronden.

BIJLAGEN

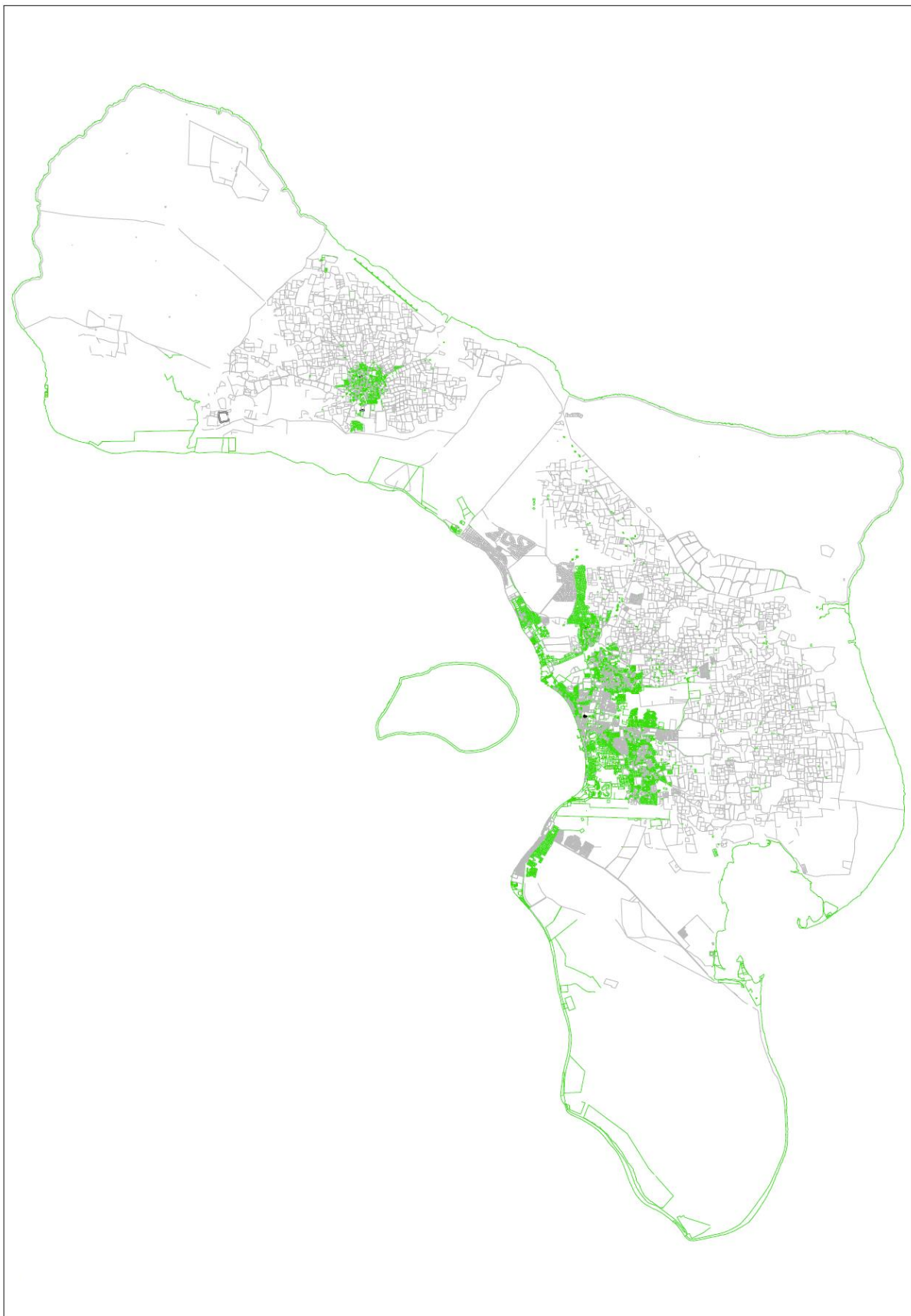
Bijlage 1 kaart bebouwd gebied en buitengebied



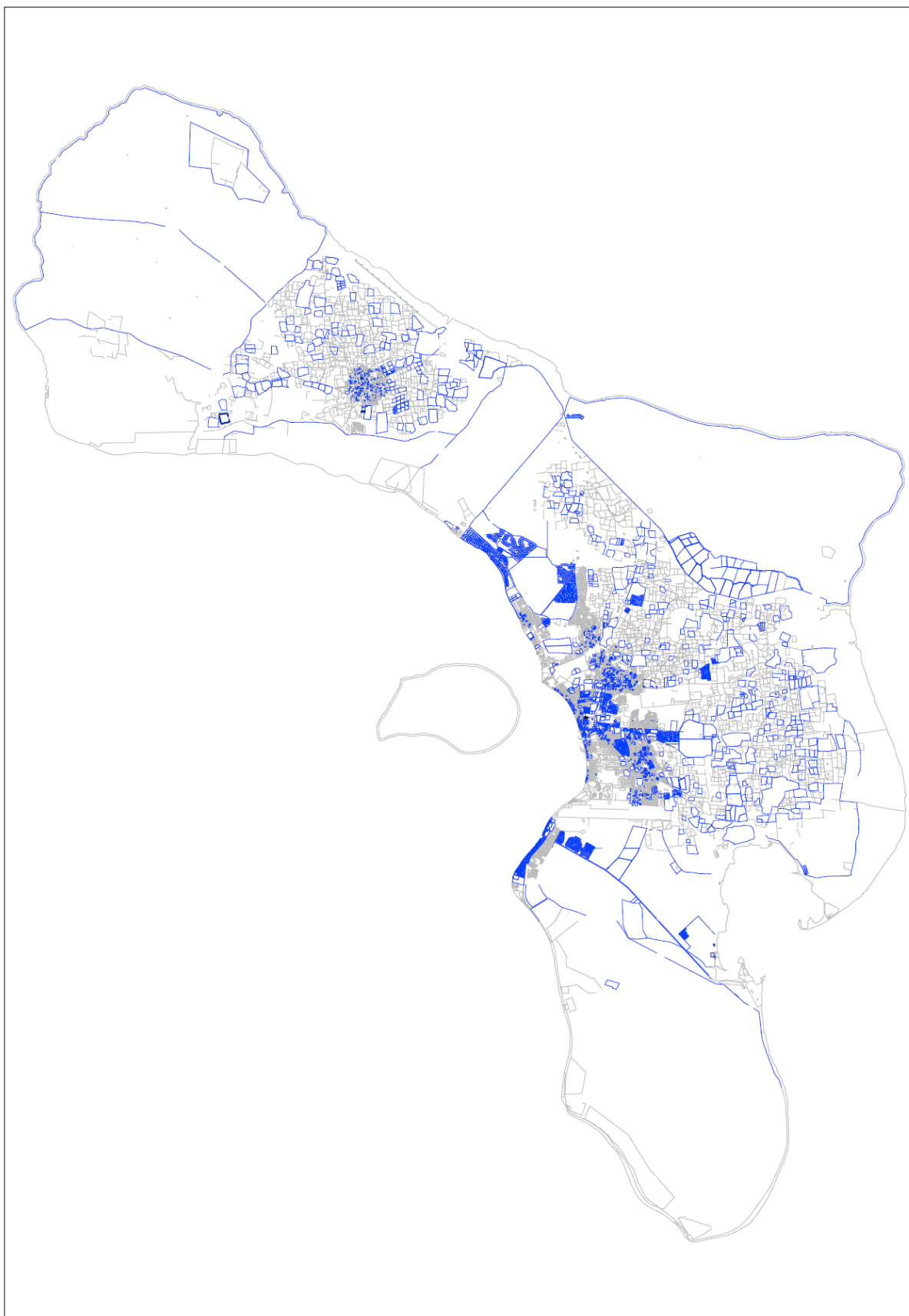
Bijlage 2 Ligging huurgronden



Bijlage 3 ligging erfpachtgronden



Bijlage 4 ligging eigendomsgronden



Bijlage 5 Uitgifte huurgronden buitengebied

Inleiding

In deze bijlage wordt beschreven op welke wijze het OLB huurgronden uitgeeft in het buitengebied.

Onder buitengebied wordt verstaan het gebied met de volgende bestemmingen uit het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan Bonaire: Natuur, Open Landschap, Agrarisch-Kunuku en Woongebied - Uit te werken I, voor zover gelegen buiten de bebouwde kom.

Bebouwing op huurgronden

Op de uit te geven huurgronden is -conform de bepalingen van het ROB- de volgende bebouwing toegestaan.

Maximale oppervlakte gebouwen	Maximale goothoogte gebouwen	Maximale bouwhoogte gebouwen	Vrijstelling	Maximale bouwhoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde
125 m ²	4 m	6 m	Maximale oppervlakte gebouwen: 150 m ² . (Voor agrarisch commercieel zal deze vloer oppervlakte aan de krappe kant liggen)	Terreinafscheiding: 1,5 m Windmolen: 10 m Anders: 15 m

Alle bouwwerken dienen op een dusdanige wijze te worden gebouwd dat ze weer gedemonteerd kunnen worden. Ze dienen ook naar hun aard demontabel te zijn. De bouwwerken dienen op een eenvoudige en snelle manier te kunnen worden afgebroken en van het terrein te kunnen worden verwijderd.

Voorwaarden voor verkrijgen huurgrond

Om in aanmerking te komen voor een huurgrond, moet een aanvrager voldoen aan de volgende eisen:

- natuurlijke personen dienen meerderjarig zijn en te zijn ingeschreven bij het bevolkingsregister als ingezetene van Bonaire;
- rechtspersonen dienen ingeschreven te zijn bij de Kamer van Koophandel;
- natuurlijke personen dienen niet reeds over een huurgrond te beschikken.

Voor personen die niet langer voldoen aan de hierboven genoemde voorwaarden, dienen hun huurgrond terug te geven aan het openbaar lichaam. Op aanvraag van het openbaar lichaam moeten huurders dan ook terstond aantonen dat zij nog aan de voorwaarden voldoen.

Voorwaarden aan huurovereenkomst

Het bestuurscollege is bevoegd om voorwaarden aan de huurovereenkomst te verbinden. De voorwaarden dienen te zijn gericht op een goed beheer van de uit te geven gronden, alsmede de landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van het betreffende gebied. Bij uitgifte van grond ten behoeve van de functie agrarisch-veeteelt wordt in ieder de verplichting opgelegd om de grond binnen een jaar op een deugdelijke manier te omheinen en omheind te houden. Het (ook na herhaaldelijke oproep daartoe) niet voldoen aan voorwaarden die het OLB aan de huurder oplegt, kan voor het OLB grond zijn om de huurovereenkomst te beëindigen. Zie ook paragraaf 1.10.

Overdragen huurovereenkomst

Het is mogelijk om het recht om een bepaald perceel te huren over te dragen aan een derde. Dit kan alleen onder een aantal voorwaarden:

- De nieuwe huurder voldoet aan de voorwaarden genoemd onder 1.4 om in aanmerking te komen voor een perceel huurgrond;
- De persoon aan wie het huurrecht wordt overgedragen is familie in de eerste graad, of de persoon aan wie het huurrecht wordt overgedragen kan aantonen dat hij/zij duurzaam onderdeel uitmaakt van de familie van de oorspronkelijke huurder;
- Met de nieuwe huurder wordt een nieuwe huurovereenkomst afgesloten, waarbij de voorwaarden van de huur (o.a. de huurprijs) eventueel kunnen worden aangepast.

Nadat toestemming is verkregen om het recht om een bepaald perceel te huren over te dragen, wordt de huidige huurovereenkomst ontbonden en wordt met de nieuwe huurder een nieuwe huurovereenkomst gesloten. In deze nieuwe huurovereenkomst kunnen ten opzichte van de oorspronkelijke huurovereenkomst andere condities en voorwaarden zijn opgenomen.

Splitsen huurgronden

Het splitsen van huurgronden door huurder is niet toegestaan.

Onderverhuren gronden

Het onderverhuren van huurgronden en het daarop gebouwde door huurder is niet toegestaan.

Verkoop en erfpacht

Het in erfpacht uitgeven of verkopen van huurgronden of het daarop gebouwde door huurder en rechtsopvolgers is niet toegestaan.

Ontbinden huurovereenkomst

Het bestuurscollege gaat over tot ontbinding van de huurovereenkomst indien:

- huurder niet voldoet aan de uit de overeenkomst voortvloeiende verplichtingen, waaronder het betalen van de huursom;
- huurder niet is ingeschreven in het bevolkingsregister van Bonaire;
- huurder geen gebruik maakt van de huurgrond;
- huurder de huurgrond gebruikt in strijd met het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan Bonaire.

In geval van de situaties als bedoeld bij het hiervoor genoemde eerste en vierde aandachtsstreepje, wordt de huurovereenkomst niet eerder ontbonden dan nadat het OLB de huurder in de gelegenheid heeft gesteld zijn tekortkomingen binnen 30 dagen op te lossen.

Ontruimen

Een huurder is verplicht om binnen 30 dagen na het beëindigen van de huurovereenkomst het gehuurde te verlaten en de aanwezige bouwwerken af te breken en van het terrein te verwijderen. De bouwwerken kunnen blijven staan indien het OLB dit schriftelijk heeft aangegeven.

Indien huurder de bouwwerken niet tijdig sloopt en van het terrein verwijdt, dan is het OLB bevoegd de bouwwerken op kosten van de huurder te slopen en te verwijderen.

WachtlIJst

Het toewijzen van huurgronden geschiedt op basis van de wachtlIJst zoals deze bij de directie Ruimte & Ontwikkeling wordt gehanteerd. Daarbij wordt rekening gehouden met de zone waar de betreffende aanvraag betrekking op heeft. Er ontstaat naar verloop van tijd dus per zone een wachtlIJst.

Bijlage 6 Uitgifte erfpacht woningbouw

Deze bijlage bevat de regels voor het in erfpacht uitgeven van gronden voor woningbouw. Ook wordt aangegeven wie in aanmerking komen voor een erfpacht voor woningbouw.

Aspecten uitgifte in erfpacht

Bouwplicht	De bouw moet binnen 1 jaar na de vestiging van het erfpachtrecht zijn gestart en binnen drie jaren na vestiging zijn afgerond. Voor deze termijnen kan erfpachter verlenging aanvragen. Indien geen verlenging is aangevraagd, kan het OLB de erfpacht weer intrekken (zie ook punt 3) Het betreft hier de bouw van het gebouw, of de gebouwen, waarvoor de erfpacht is aangevraagd en waarvoor een bouwvergunning is verleend. Het betreft hier in ieder geval niet vergunningsvrije gebouwen. Onder afgerond wordt verstaan dat het gebouw of de gebouwen geheel conform de bouwvergunning zijn gerealiseerd en dat deze als woning kunnen dienstdoen.
Toewijzing aanhouden/staken	Het passeren van de akte kan door het bestuurscollege voor maximaal drie maanden worden aangehouden, indien er als gevolg van nieuwe informatie na de toewijzing van de erfpacht onzekerheid bestaat over het gewenste grondgebruik van het betreffende perceel, of er andere nieuwe feiten of (beleids)redenen zijn om het erfpachtrecht niet te vestigen. Indien de nieuwe informatie zodanig is dat om deze reden niet tot een toewijzing kan worden overgegaan, wordt de toewijzingsprocedure gestaakt en wordt de akte niet gepasseerd. Aanvrager wordt hiervan binnen een maand in kennis gesteld.
Intrekken	Bij niet tijdig bouwen (1 jaar na uitgifte) of bij overschrijding bouwtermijn (3 jaren), of na 6 jaren indien verlenging is aangevraagd. Het gaat dan om het niet tijdig bouwen van gebouwen waarvoor het terrein in erfpacht is uitgegeven (bouwen van een woning). Als niet geheel of gedeeltelijk voldaan wordt aan de voorwaarden. Bij het intrekken van het erfpachtrecht dienen de

	financiële consequenties in beeld te worden gebracht alvorens wordt overgegaan tot intrekking.
Waarborgsom	De ten behoeve van het erfpachtrecht te storten waarborgsom wordt gerestitueerd, nadat het te bouwen gebouw, of de te bouwen gebouwen, geheel of gedeeltelijk gereed zijn. Onder gedeeltelijk wordt in dit geval verstaan een gedeelte van het gebouw, of van de gebouwen, waarvoor een bouwvergunning is verleend dat zelfstandig kan functioneren ten behoeve van het voorgenomen gebruik als woning. Met andere woorden als de gebouwen bewoond kunnen worden. Het bestuurscollege bepaalt de hoogte van de waarborgsom. Het bestuurscollege stelt hiervoor richtlijnen op.
Splitsing van erfpachtperceel	Na toestemming van het bestuurscollege
Bij splitsing wordt het bestaande erfpachtperceel administratief gesplitst. De gesplitste percelen blijven allen in erfpacht bij de oorspronkelijke erfpachthouder.	Bebouwd. Indien het perceel nog onbebouwd is kan alleen gesplitst worden als erfpachter 1 perceel overhoudt. De/het andere (perc(e)el(en) vallen weer terug aan het OLB.
Overschrijven erfpachtrecht	Na toestemming van het bestuurscollege
Bij het overschrijven van een bestaand erfpachtrecht wordt het erfpachtrecht op naam van een familielid gezet.	Aan familieleden in de eerste graad of aan personen die aan kunnen tonen duurzaam onderdeel uit te maken van de familie van de erfpachter.
Verkoop van erfpachtrecht (economisch en juridisch) <u>bebouwd</u> terrein	Het is mogelijk om het erfpachtrecht van een bebouwd perceel dat in erfpachtgrond is uitgegeven te verkopen. Daarbij dient zowel het erfpachtrecht als het op het perceel aanwezige vastgoed te worden verkocht.
Onder een bebouwd terrein wordt verstaan een terrein waarop de bebouwing ten behoeve waarvan het perceel is uitgegeven conform de bouwvergunning is gerealiseerd (woonhuis).	
Verkoop van erfpachtrecht (economisch en juridisch) <u>onbebouwd</u> terrein.	Niet toegestaan, de erfpacht dient te worden beëindigd en het terrein dient terug te vallen aan het OLB.
Beleid	Het vestigen van het recht op erfpacht op naam van

	de aanvrager geschiedt in overeenstemming met het ruimtelijke orderings- en volkshuisvestingsbeleid, zoals dat is vastgelegd door in het ROB (incl. uitwerkingen, wijzigingen en herzieningen), dan wel, bij andere door het bestuurscollege ter zake vastgestelde beleidsplannen.
Wachtlijst	Aanvragers die conform de uitgiftecriteria in aanmerking komen voor een erfpacht worden naar gelang de ingekomen datum van verzoek op de wachtlijst (per datum) geplaatst. Het is niet toegestaan de plaats op de wachtlijst van iemand anders over te nemen, tenzij aan een 1e graads familielid of iemand die aan kan tonen duurzaam onderdeel uit te maken van de betreffende familie.
Opschonen wachtlijst	Jaarlijks wordt door de directie Ruimte en Ontwikkeling actie ondernomen om de wachtlijst op te schonen, met als doel een wachtlijst te hebben van daadwerkelijke geïnteresseerden in een erfpachtterrein die tevens daarvoor nog in aanmerking komen.
Motivering	Alle besluiten met betrekking tot erfpachten worden op een voldoende wijze gemotiveerd.
Uitzonderingsregeling	Het bestuurscollege kan vanwege bijzondere redenen uitzondering verlenen voor de gehanteerde wachtlijst. Hiertoe stelt het bestuurscollege in het implementatieplan harde criteria op. Het verlenen van uitzondering kan voor de volgende groepen mensen: - starters op de woningmarkt; - Bonairianen die voor hun studie tijdelijk niet op Bonaire hebben gewoond; - In sociaal wenselijke gevallen; - mensen die recentelijk een echtscheiding hebben gehad;

Eisen aan aanvrager erfpacht:

1	Leeftijd aanvrager	Meerderjarig
2	Controle middels bevolkingsregister	Ingeschreven in bevolkingsregister
3	Status aanvrager	Bonairiaan, Nederlander, of hieraan gelijkgesteld, die gedurende tenminste drie jaar feitelijk woonachtig is op Bonaire op basis van een geldige verblijfstitel.
4	Grondbezit	De aanvrager mag ten tijde van de aanvraag en toewijzing niet reeds bouwgrond in erfpacht of in eigendom hebben.

Regeling Bonairianen

Degene die op Bonaire is geboren (of wegens medische redenen geboren buiten Bonaire), maar Bonaire heeft verlaten, kan als hij of zij zich daadwerkelijk op Bonaire wil vestigen een aanvraag voor een terrein in erfpacht indienen. Aanvrager hoeft dus niet op Bonaire te wonen. Deze aanvraag kan 1 jaar voor vestiging op Bonaire worden ingediend. Hiermee wordt uitvoering gegeven aan 1 van de mogelijkheden van de uitzonderingsregeling, zoals beschreven in de ‘aspecten van uitgifte in erfpacht voor woningbouw’.

Indien de aanvrager bij het verlaten van het eiland reeds op een wachtlijst staat, wordt hij van de wachtlijst gehaald. Indien de aanvrager zich wederom laat inschrijven in het bevolkingsregister van Bonaire, krijgt hij zijn plaats volgens datum van vertrek op de wachtlijst weer terug.

Degene die voor zijn vertrek van Bonaire al op een wachtlijst staat en voor studie naar het buitenland vertrekt, wordt ook verwijderd van de wachtlijst. Indien hij/zij op enig moment weer terugkeert kan hij/zij:

- a. de plek op de wachtlijst weer innemen die hij/zij had ten tijde van het vertrek;
- b. een verzoek indienen om als uitzonderingsgeval te worden behandeld en daarmee een plek bovenaan de wachtlijst te verkrijgen.

Bijlage 7 Uitgifte erfpacht commerciële en andere doeleinden

Deze bijlage bevat de regels voor het in erfpacht uitgeven van gronden ten dienste van commerciële en andere doeleinden. Ook wordt aangegeven wie in aanmerking komen voor een erfpacht voor commerciële en andere doeleinden.

Wie	De aanvragende partij dient een eenmanszaak of een juridische rechtspersoon te zijn en voor zijn eigen rekening en risico bedrijfsactiviteiten of andere activiteiten te ontplooiën (dan wel het voornemen hiertoe te hebben)
Vereisten aanvrager	De aanvragende partij dient in het bezit te zijn van een vestigingsvergunning op Bonaire. Tevens dient 1 van de aandeelhouders of directeuren van de aanvragende partij ingeschreven te staan in het bevolkingsregister van Bonaire.
Eisen aanvraag	De aanvrager dient bij de aanvraag aan te geven welke investering gemoeid is met het initiatief en op welke wijze de financiering plaatsvindt. Dit dient onderbouwd te zijn met ondertekende documenten van de financierende partij. De aanvrager dient bij de aanvraag schetstekeningen in van het initiatief en geeft daarbij aan in welke mate rekening is gehouden met het ROB.
Optie	Het bestuurscollege besluit op basis van de eisen aan de aanvraag en de aanvrager binnen drie maanden of tot het verlenen van een optie kan worden overgaan. Een optie wordt verleend voor maximaal 6 maanden, eenmaal te verlengen met 3 maanden. Gedurende deze periode, wordt aanvrager in de gelegenheid gesteld om aanvullende informatie te verstrekken. Dit betreft: - een situatie-indeling van het project - bouwtekeningen - een haalbaarheidsstudie - een specificatie van de investering - een omschrijving van de wijze waarop de financiering plaatsvindt en bewijsstukken dat deze gegarandeerd is - een bouwtijschema Het bestuurscollege werkt de hiervoor genoemde criteria verder uit in het implementatieplan. Binnen een maand na afloop van de optie, of na de aanvulling van de stukken, besluit het bestuurscollege of de gronden in erfpacht kunnen worden uitgegeven, of dat de aanvraag moet worden geweigerd. Voor het verlenen van een optie dient de initiatiefnemer een maandelijkse optievergoeding te betalen, zie hiervoor verder punt ‘Optievergoeding’.

Uitzonderingen	Het bestuurscollege kan vanwege bijzondere redenen voor aanvragers een uitzondering maken ten aanzien van de vereiste om boven aan de wachtlijst te moeten staan om een perceel te verkrijgen. Dit zal verder worden uitgewerkt in het implementatieplan. Tot het moment dat het implementatieplan is vastgesteld door de eilandsraad, zullen geen uitzonderingen worden gemaakt ten aanzien van de wachtlijst.
Bouwplicht	De bouw moet binnen 1 jaar na de vestiging van het erfpachtrecht zijn gestart en uiterlijk 2 jaar later, dus binnen 3 jaren, geheel zijn afgerond. Indien niet aan een van deze voorwaarden is voldaan, zal het OLB de erfpacht weer intrekken (zie ook punt 'Intrekken'). Het betreft hier de bouw van het gebouw, of de gebouwen waarvoor de erfpacht is aangevraagd en waarvoor een bouwvergunning is verleend. Het betreft hier in ieder geval niet vergunningsvrije gebouwen of gebouwen met een oppervlakte kleiner dan 50 m². De bouw is afgerond indien de bebouwing geheel is gerealiseerd conform de verleende bouwvergunning.
Intrekken	Als niet of slechts gedeeltelijk voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden. Bij niet tijdig starten of voltooien van de bouwwerkzaamheden. Het gaat dan om het bouwen van het op het perceel te realiseren bouwplan, conform de daartoe verleende bouwvergunning. Bij het opzeggen van het erfpachtrecht dienen de financiële consequenties in het advies aan het bestuurscollege in beeld te worden gebracht.
Optievergoeding	Vanaf het moment dat een initiatiefnemer een optie wordt verleend, is deze gehouden maandelijks een optievergoeding te betalen. De ten behoeve van de verleende optie in totaal betaalde optievergoeding wordt gerestitueerd, nadat het te bouwen gebouw, of de te bouwen gebouwen geheel gereed is. Deze restitutie vindt plaats middels verrekening met de te betalen erfpachtcanon. Indien de verleende optie niet leidt tot een uitgifte, dan wordt de in totaal betaalde optievergoeding niet gerestitueerd. Het bestuurscollege bepaalt de hoogte van de

	optievergoeding. Het bestuurscollege stelt hiervoor richtlijnen op. Onder ‘geheel gereed’ wordt verstaan dat de bebouwing geheel is gerealiseerd conform de verleende bouwvergunning.
Splitsing Bij splitsing wordt het bestaande erfpachtperceel administratief gesplitst. De gesplitste perceelsgedeelten blijven in erfpacht bij de oorspronkelijke erfpachthouder. Bij een splitsing van het erfpacht is sprake van een nieuw erfpacht.	Na toestemming van het bestuurscollege Bebouwd en onbebouwd. Onder een bebouwd terrein wordt verstaan een terrein waarop de bebouwing ten behoeve waarvan het perceel is uitgegeven conform de bouwvergunning geheel is gerealiseerd. Het bestuurscollege stelt criteria op wanneer medewerking kan worden verleend aan een splitsing. De voorwaarden van starten met bouw binnen 1 jaar en afronden van de bouwwerkzaamheden binnen 3 jaar blijft van toepassing. Meet punt hierbij is de datum van het passeren van de oorspronkelijke akte van levering.
Splitsing gebouw in appartementsrechten	Na toestemming bestuurscollege, waarbij houders van de appartementsrechten verplicht worden een evenredig gedeelte van de erfpachtcanon te betalen aan het OLB
Overschrijven Bij het overschrijven wordt het erfpachtrecht om niet overgedragen aan een andere rechtspersoon of eenmanszaak	Bebouwd en onbebouwd Na toestemming bestuurscollege Onder een bebouwd terrein wordt verstaan een terrein waarop de bebouwing (het hoofdgebouw) ten behoeve waarvan het perceel is uitgegeven conform de bouwvergunning is gerealiseerd.
Verkoop van erfpachtrecht (economisch en juridisch) <u>bebouwd</u> terrein Onder een bebouwd terrein wordt verstaan een terrein waarop de bebouwing (het hoofdgebouw) ten behoeve waarvan het perceel is uitgegeven conform de bouwvergunning is gerealiseerd.	Het is mogelijk om een bebouwd terrein over te dragen aan een derde. Daarbij dient zowel het erfpachtrecht als het op het perceel aanwezige vastgoed te worden verkocht. De betaling van de erfpachtcanon dient te worden overgenomen door deze derde.
Verkoop van erfpachtrecht (economisch en juridisch)	Niet toegestaan.

<u>onbebouwd</u> terrein	Erfpacht dient te worden beëindigd en terrein dient terug te vallen naar het OLB. Overdracht bij notaris niet mogelijk.
Wachtlijst	Aanvragers die conform de uitgiftecriteria in aanmerking komen voor een erfpacht worden naar gelang de ingekomen datum van verzoek op de wachtlijst (per datum) geplaatst. Het is niet toegestaan de plaats van een andere gegadigde over te nemen.
Opschonen wachtlijst	Jaarlijks wordt door de directie Ruimte en Ontwikkeling actie ondernomen om de wachtlijst op te schonen, met als doel een wachtlijst te hebben van daadwerkelijke geïnteresseerden in een erfpachtterrein, die tevens nog in aanmerking komen.
Motivering	Alle besluiten met betrekking tot erfpachten worden zorgvuldig en op volledige wijze, voorzien van chronologisch overzicht, gemotiveerd.

Bijlage 8: Implementatie en uitvoering

Algemeen

Zonder een goede uitvoering wordt niet bereikt wat met het beleid wordt beoogd. Het implementeren en het uitvoeren van deze Nota vergen de nodige inzet en capaciteit. Voor beide aspecten van deze Nota moet tijd en capaciteit worden vrijgemaakt. Een goede organisatie en aansturing is essentieel. De implementatie, dat wil zeggen de werkzaamheden die moeten worden verricht om de Nota te kunnen uitvoeren, moet projectmatig worden opgepakt. De uitvoering van de Nota zelf maakt onderdeel uit van het reguliere werk en valt onder de lijnstructuur.

Medewerkers die deze Nota gaan implementeren en uitvoeren moeten beschikken over voldoende kennis en kunde, het vermogen om samen te werken, de wil om dit beleid daadwerkelijk tot een succes te maken, een eerlijke en transparante werkhouding, een flink doorzettingsvermogen en over de wil en het vermogen zuiver te handelen.

Organisatie

De ambtelijke werkzaamheden en taken in het kader van de implementatie en de uitvoering van het grondbeleid worden ondergebracht bij de Afdeling Realisatie van de directie Ruimte en Ontwikkeling, voor zover het de uitgifte van gronden betreft en bij de Afdeling Beleid en Projecten van deze directie voor zover het andere onderdelen betreft. Hierbij kan worden gedacht aan de grondexploitatieplannen, het kostenverhaal, PPS-overeenkomsten, planschade en een Plan van Aanpak voor de verkavelingen. De directeur van de directie Ruimte en Ontwikkeling is eindverantwoordelijke voor een goede ambtelijke implementatie en uitvoering van het grondbeleid.

Uitgangspunt is een open en transparante organisatie met heldere en effectieve werkwijzen.

Plan van Aanpak

Eerste taak van de directeur van de directie Ruimte en Ontwikkeling is om -na vaststelling van deze Kadernota door de eilandsraad- een Plan van Aanpak te maken waarin de diverse activiteiten van de implementatie van deze Nota zijn benoemd en aangegeven wordt wie daarvoor verantwoordelijk is, wie de activiteiten moeten uitvoeren, binnen welke planning dat moet gebeuren en op welke wijze de communicatie hierover plaatsvindt. Tevens wordt aangegeven op welke wijze de kosten van de uitvoering en implementatie worden gedekt. Het Plan van Aanpak bevat dus alle aspecten voor een projectmatige aanpak van de implementatie. Vooralsnog wordt uitgegaan van een implementatietermijn van twee jaren.

Het Plan van Aanpak bevat een risicoparagraaf waarin aangegeven wordt welke onderwerpen/aspecten een bedreiging kunnen zijn voor een goede implementatie en uitvoering van het Plan van Aanpak, alsmede de wijze waarop met de bedreigingen wordt omgegaan.

Het Plan van Aanpak gaat in ieder geval in op:

- voorbereiden uitgeven van gronden volgens de nieuwe criteria
- bepalen rekenmethodiek vergoedingen opzeggen erfpacht
- opstellen methodiek voor bepalen grondwaarden
- opstellen van regels voor een eventuele correctie van marktwwaarden
- aanpassen/moderniseren verordening uitgifte gronden
- maken stedenbouwkundige verkavelingen grondexploitatieplannen voor nieuwe gebieden
- opzetten systeem voor kostenverhaal
- opschonen van bestanden huur en erfpacht in bebouwde kom

- opstellen communicatieplan extern en intern uitvoering grondbeleid
- overleggen met ministerie BZK over een planschaderegeling
- uitwerken van de criteria voor gronduitgifte
- de wijze waarop intern gemaakt afspraken worden nagekomen en welke acties worden ondernomen indien geconstateerd wordt dat afspraken niet worden nagekomen.
- evalueren en zo nodig opschonen van de wachtlijsten
- de taken en bevoegdheden van de medewerkers en de bestuurders die betrokken zijn bij de uitgifte van gronden, alsmede de wijze waarop deze moeten worden uitgevoerd.

Werkwijzen

De directeur van de directie Ruimte en Ontwikkeling besteedt in het Plan van Aanpak aandacht aan de werkwijzen bij de uitvoering van de instrumenten. Werkzaamheden die geen toegevoegde waarde hebben en het proces kunnen verstoren moeten worden vermeden. Bij het opstellen van de werkwijzen wordt ook aangegeven op welke wijze aanvragen worden afgehandeld waarbij bestuurders of ambtenaren in privé of en via een bedrijf betrokken zijn.

Bij het beschrijven van de werkzaamheden worden de mogelijkheden van digitalisering gezien. Het aanvragen en het uitgeven van een kavel kan bijvoorbeeld geheel digitaal gebeuren. De digitalisering moet worden ingezet om processen te vereenvoudigen en om effectiever, efficiënter en sneller te kunnen werken. Bij het beschrijven van de processen kan worden aangesloten op de bevindingen van de door KPMG verrichte onderzoeken (Rapport van de bevindingen directie Ruimte & Ontwikkeling d.d. 22 december 2016) naar de werkstappen bij de uitgifte van gronden. Over de wijze waarop dit kan gebeuren, is inmiddels overleg geweest.

Tevens dient duidelijk te zijn op welke wijze de besluiten tot gronduitgifte worden gearcheveerd.

Voortgang

De directeur van de directie Ruimte en Ontwikkeling overlegt maandelijks met de portefeuillehouder over de voortgang van de implementatiewerkzaamheden.

Opleiding

De directeur van de directie Ruimte en Ontwikkeling inventariseert welke opleiding en scholing voor de betrokken medewerkers benodigd is voor een goede implementatie en uitvoering van deze Nota. Belangrijk uitgangspunt hierbij is 'learning by doing'. Eventuele samenwerking met gemeenten in het Europese deel van Nederland zal worden onderzocht. Medewerkers moeten in staat zijn om op een goede en zorgvuldige wijze de werkzaamheden uit te voeren. De opleiding c.q. scholing kan inhoudelijk van aard zijn, maar ook gericht op sociale en communicatieve vaardigheden, andere competenties en op samenwerken.

Bedreigingen

Er zijn diverse zaken die een goede implementatie en uitvoering van deze Nota bedreigen. Dit zijn bijvoorbeeld:

- bestuurlijk draagvlak
- ambtelijk draagvlak
- maatschappelijk draagvlak
- te weinig tijd
- te weinig prioriteit
- te weinig kennis en ervaring
- te weinig financiën

- te weinig betrokkenheid
- vastlopen in de ambtelijke organisatie
- niet nakomen van afspraken
- te weinig afstemming met het bestuur
- te hoog ambitieniveau
- geen goede werkstructuur

De bedreigingen mogen niet leiden tot een vertraagde of gedeeltelijke implementatie en uitvoering van deze Nota. In het door de directeur op te stellen Plan van Aanpak wordt aangegeven hoe met deze, of eventuele andere bedreigingen, wordt omgegaan.

Evaluatie

Deze Nota en de implementatie daarvan worden twee jaar na de vaststelling daarvan geëvalueerd. De Directeur van de directie Ruimte & Ontwikkeling legt tijdig een voorstel voor een evaluatie voor aan het bestuurscollege en aan de eilandsraad. In het voorstel wordt helder aangegeven welke onderwerpen worden onderzocht en wat het doel van de evaluatie is.

Eilandsrdaadsbesluit van
(archiefr.)

DE EILANDSRAAD VAN HET OPENBAAR LICHAAM BONAIRE

Overwegende:

dat het wenselijk is dat de eilandsraad de Kadernota grondbeleid Bonaire vaststelt. Met de vaststelling zullen de volgende beleidskaders van kracht worden:

1. Het openbaar lichaam geeft gronden uit in erfpacht, tenzij het niet te bebouwen grond betreft in het buitengebied en/of het een van de genoemde specifieke functies heeft.
2. Voor het uitgeven van gronden ten behoeve van woningbouw hanteert het openbaar lichaam Bonaire een wachtlijst. De wachtlijst gaat op volgorde van inschrijving.
3. Voor het uitgeven van gronden voor commercieel gebruik kan het bestuurscollege besluiten om dit direct aan 1 partij te doen of om hier een (al dan niet openbare) aanbesteding voor te houden. Indien wordt gekozen voor uitgifte direct aan 1 partij wordt een wachtlijst gehanteerd. De wachtlijst gaat op volgorde van inschrijving. Indien het bestuurscollege kiest voor een aanbesteding legt zij de gunningscriteria ter instemming voor aan de eilandsraad.
4. Gronden waarvan het vanuit algemeen en openbaar belang is dat het eigendom bij het openbaar lichaam Bonaire blijft, worden niet verkocht.
5. Voor de te hanteren grondwaarde van uit te geven grond gaat het openbaar lichaam Bonaire uit van de grondwaarde van de grond. Voor een aantal specifieke groepen kan hierop een uitzondering worden gemaakt. De exacte werkwijze met betrekking tot uitzonderingen wordt vastgelegd in door de eilandsraad vast te stellen implementatieplannen.
6. Het openbaar lichaam Bonaire geeft gronden in verhuur uit onder de voorwaarden en conform de wijze zoals in de Kadernota grondbeleid Bonaire is omschreven.
7. Het openbaar lichaam Bonaire geeft gronden in erfpacht voor de bouw van woningen uit onder de voorwaarden en conform de wijze zoals in de Kadernota grondbeleid Bonaire is omschreven. Voor het te hanteren erfpacht canon wordt verwezen naar de verordening van de 4 december 1953 (6% van de grondwaarde vastgesteld door de eilandsraad.)

Correspondentieadres

Kaya Grandi 51 | Kralendijk, Bonaire C.N.
Tel. (+599) 717-5330 | Fax. (+599) 717-8416
www.bonairegov.com



8. Het openbaar lichaam Bonaire geeft gronden in erfpacht voor commerciële doeleinden uit onder de voorwaarden en conform de wijze zoals in de Kadernota grondbeleid Bonaire is omschreven.
9. Het openbaar lichaam Bonaire geeft gronden in erfpacht voor andere functies dan wonen en commerciële doeleinden uit conform de wijze zoals in de Kadernota grondbeleid Bonaire is omschreven.
10. Het openbaar lichaam Bonaire verkoopt alleen ondergeschikte stukken grond, zoals overhoeken en restpercelen, ter vergroting van bestaande eigendomspercelen.
11. Het openbaar lichaam Bonaire verwerft alleen grond als dit noodzakelijk is voor een goede uitvoering van haar taken en beleid. Er wordt in principe geen grond op voorraad gekocht, tenzij de verwachting er is dat de gronden binnen afzienbare tijd nodig zijn. Bij het verwerven van de gronden zet het openbaar lichaam Bonaire de haar ter beschikking staande instrumenten in.
12. De eilandsraad stelt voor elk nieuw door het openbaar lichaam Bonaire te ontwikkelen woongebied of bedrijventerrein een grondexploitatieplan vast, waarin een raming van de opbrengsten en van de kosten van de ontwikkeling zijn opgenomen. Het grondexploitatieplan bevat de prijzen voor de uitgifte van gronden in erfpacht of via verkoop. In het grondexploitatieplan wordt opgenomen op welke wijze en in welke mate financiële middelen beschikbaar worden gesteld, indien de kosten van de realisatie van het nieuw te ontwikkelen gebied hoger zijn dan de opbrengsten.
13. Het openbaar lichaam Bonaire hanteert als uitgangspunt dat alle door het openbaar lichaam Bonaire gemaakte kosten ten behoeve van ontwikkeling van derden op die derden worden verhaald. Hiertoe zal met de initiatiefnemer een zogenaamde exploitatieovereenkomst worden gesloten. Indien de vragen niet leiden tot het moeten aanpassen of uitwerken van het vigerende juridisch-planologisch kader, zal in principe geen exploitatieovereenkomst worden gesloten. Van de verplichting om een exploitatieovereenkomst te sluiten kan gemotiveerd worden afgeweken indien het initiatief een aantoonbare bijdrage levert aan de realisatie van een beleidsdoelstelling van het openbaar lichaam Bonaire. De eilandsraad kan in dergelijke gevallen besluiten af te zien van het verhalen van kosten.
14. Het openbaar lichaam Bonaire gaat bij de ontwikkeling van nieuwe woongebieden of bedrijventerreinen actief na of het gewenst is samen te werken met derden. De eilandsraad neemt de beslissing over het al dan niet gaan samenwerken bij een bepaalde ontwikkeling. Bij een samenwerking wordt zorgvuldig bepaald in welke vorm de samenwerking geschiedt. De samenwerking wordt vastgelegd in een overeenkomst die door het bestuurscollege wordt ondertekend.

HEEFT BESLOTEN:

- **De Kadernota grondbeleid Bonaire vast te stellen.**
- **De richtlijnen voor optie en criteria voor uitzondering voor commerciële percelen vast te stellen.**
- **De voor het inwerkingtreden van de Kadernota grondbeleid Bonaire benodigde (wijzigingen aan) verordeningen vast te stellen bij het vaststellen van de implementatieplannen.**



Aldus besloten in de openbare vergadering van

De eilandsraad van het openbaar lichaam Bonaire.

De voorzitter, de eilandgriffier,

Afschrift van dit besluit te zenden aan:
Bestuurscollege, directie R&O en afdeling JAZ