

Griffie ER Bonaire
Ingekomen: 29 april 2021
Volgnummer: ER-2021000275

Aan: Leden van de eilandsraad van het
openbaar lichaam Bonaire
d.t.k.v. de griffier
ALHIER

Uw brief: **PR/2021002544**
Ons nummer: **PR/2021002544**

Datum: 29 april '21

Betreft: Aanbieding nadere stukken
Grondbeleid Bonaire.

Geachte leden,

Per schrijven van 1 april 2021 (archienr. 2021002040) heeft het college de 'Kadernota grondbeleid Bonaire' aan de eilandsraad aangeboden ter vaststelling. Tijdens behandeling van de kadernota voornoemd is komen vast te staan dat onder andere er nadere toelichting gewenst is voor wat betreft de landbouwaspecten en uitzondering wachtlijstvolgorde uitgifte gronden voor commerciële doeleinden.

Bij deze bieden wij u daarom ook aan vervolgstukken die betrekking hebben op de 'Kadernota grondbeleid Bonaire'. Het betreft het collegebesluit ter zake de 'memo kadernota Grondbeleid Bonaire van 20 maart 2021 en bijbehorende bijlage en de criteria voor uitzondering wachtlijstvolgorde uitgifte gronden voor commerciële doeleinden.

Hoogachtend,

Het bestuurscollege van het openbaar lichaam Bonaire,
De gezaghebber, de eilandsecretaris,

cc: dir R&O / JAZ



Datum inboeken advies: **26 APR 2021**

Archiefnr: **P&A2021002425**

Directie: R&O

Afdeling: Staf

Kopie aan: JAZ, LVV

Bijlagen:

- 'Memo Kadernota Grondbeleid Bonaire' d.d. 20 maart 2021
- Notitie Aeolian (bijlage memo kadernota)

Besluitvorming door: Afdelingshoofd > Directeur > Eilandsecretaris > Bestuurscollege

Onderwerp: Memo Kadernota Grondbeleid Bonaire

Advies/te beslissen punten:

Uw bestuurscollege wordt geadviseerd:

- Kennis te nemen van de 'Memo Kadernota Grondbeleid Bonaire' d.d. 20 maart 2021;
- Het besluitvormingstraject rondom de Kadernota grondbeleid Bonaire niet aan te passen naar aanleiding van deze memo.

	Conform	BC vergad.	Publicatie	Opmerkingen:
Afdelingshoofd				
Directeur				
Eilandsecretaris				
Gezag.				
Gedep A				
Gedep B				
Gedep C				
Beslissing d.d. 23-04-21 B				
Aan Directie R&O en JAZ vhm Gemaakt 28/04/21 B				
Tekstvoorstel besluitenlijst				
Het bestuurscollege heeft kennis genomen van de 'Memo Kadernota Grondbeleid Bonaire' d.d. 20 maart 2021 en gaat zoals gepland verder met het besluitvormingstraject rondom de Kadernota grondbeleid Bonaire.				
				Publicatie
				Par. Dir.
				JA
				NEE

Datum advies: 22 april 2021

Naam adviseur: Rik Tuitert

Rik Tuitert 23-4-21



Aanleiding:

Op 31 maart ontvingen gedeputeerde Kroon en directeur Martina van de directie R&O een mail van het projectteam landbouwontwikkeling Bonaire. In deze mail zijn de 'Memo Kadernota Grondbeleid Bonaire' d.d. 20 maart 2021 en een bijlage bij deze memo bijgevoegd. Het verzoek dat het projectteam landbouwontwikkeling Bonaire doet is om de Kadernota grondbeleid Bonaire met betrekking tot de landbouwaspecten te parkeren. De reden is dat zij stellen dat het vaststellen van de Kadernota grondbeleid Bonaire een nadelige impact heeft op de landbouwontwikkeling van Bonaire. Zij doelt daarbij vooral op negatieve consequenties die de Kadernota zou hebben voor met name kunukero's op het eiland. De onderbouwing van deze stelling vindt plaats in de betreffende memo.

Knelpunten/ probleemstelling:

In de memo wordt commentaar geleverd op de Kadernota grondbeleid Bonaire van 4 november 2020. Er is echter geen versie van de Kadernota van die datum. Bij doorlezen van de memo lijkt het erop dat het commentaar gebaseerd is op de versie van de Kadernota die op 13 november 2019 is vastgesteld door het BC.

De knelpunten die door het projectteam landbouwontwikkeling Bonaire worden aangehaald, zijn in de eerste helft van 2020 reeds uitgebreid besproken in de vaste commissie R&O. Hierbij is ook de problematiek rondom de kunuku en de kunukero's die hier -al dan niet commercieel- landbouw bedrijven uitgebreid aan bod gekomen. Op basis van deze besprekingen met de vaste commissie R&O is de Kadernota aangepast. Hierbij zijn ook de door het projectteam benoemde knelpunten voor het leeuwendeel opgelost.

Op 19 maart is de aangepaste Kadernota vervolgens besproken met het Bestuurscollege. Vervolgens heeft het Bestuurscollege de Kadernota, op de punten waar het projectteam op duidt nagenoeg ongewijzigd, op 1 april vastgesteld.

Het projectteam landbouwontwikkeling Bonaire heeft een aantal punten van kritiek benoemd die niet zien op grondbeleid en dan ook geen plek hebben in de Kadernota grondbeleid Bonaire. Deze punten moeten worden opgelost in andere beleidsnota's, zoals bijvoorbeeld het Ruimtelijk Ontwikkelplan Bonaire (ROB) of in andere beleidsstukken. Uiteraard kan nu nog niet worden aangegeven of, en zo ja hoe, deze kritiekpunten opgepakt kunnen worden.

Te bereiken resultaat:

Kennis te nemen van de kritiekpunten zoals die zijn geschetst door het projectteam landbouwontwikkeling Bonaire.

Oplossing/ advies:

Omdat de kritiekpunten van het projectteam landbouwontwikkeling Bonaire, voor zover ze betrekking hebben op het grondbeleid, voor het overgrote deel reeds verwerkt zijn in de Kadernota grondbeleid Bonaire, is het niet nodig de inhoud van de 'Memo Kadernota Grondbeleid Bonaire' te verwerken in de Kadernota grondbeleid Bonaire of het traject van de besluitvorming rondom de Kadernota aan te passen of te vertragen.

**Uitvoering:**

Financieel (begrotingspost / stelpost)	N.v.t.
Procedures	De Kadernota grondbeleid Bonaire is reeds in procedure gebracht. Dit proces kan regulier worden voortgezet.
Personele consequenties	N.v.t.
Communicatie (intern/extern)	N.v.t.
Neveneffecten	N.v.t.
Tijdsplanning	Met het vaststellen van dit BC-advies is een en ander afgerond.
Controle/handhaving/monitoring/follow up	N.v.t.
Overleg gepleegd met/ evt. paraaf	N.v.t.
Concept brieven/ besluiten	N.v.t.

Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit
T.a.v. opdrachtgevers landbouwprojecten en slachthuisrenovatie Bonaire

Projectleider
Professionalisering
geitenhouderij en slachthuis
renovatie Bonaire

Contactpersoon
drs. T.O.Creutzberg

T 088 223 33 33
M 06 52 03 82 02
T.O.Creutzberg@nvwa.nl

Datum
20 maart 2021

Memo

Kadernota Grondbeleid Bonaire

Doel

Deze memo is bedoeld om u op de hoogte te brengen van de risico's die vaststelling van de nieuwe Kadernota grondbeleid Bonaire met zich meebrengt voor de landbouwontwikkeling Bonaire. Het advies is om de landbouw aangelegenheden uit de Kadernota te halen en apart te behandelen, omdat de problematiek een eigen aard kent die nauw verbonden is met (ontwikkeling en behoud van) de Bonairiaanse cultuur, en ook samenhangt met andere beleidsterreinen en handhaving.

Overwegingen/Achtergrond

Ten grondslag aan dit advies liggen de volgende overwegingen:

1. De landbouw kent een geheel eigen dynamiek en problematiek en de concept Kadernota is daarop niet specifiek gericht;
2. De landbouw moet worden gestimuleerd, maar als we nu niets regelen op dit gebied, gaat er niet onmiddellijk iets fout;
3. Het landbouw gronduitgiftebeleid hangt nauw samen de Ruimtelijke Ordening (ROP) en Dienst Handhaving & Toezicht: afstemming met dat beleid is dus nodig.

Het wordt daarom geadviseerd om de landbouwproblematiek uit de Kadernota te halen en apart te behandelen en het beleid op dit gebied voortvarend op te pakken met andere belanghebbende diensten (en NGO's).

In deze memo wordt slechts met enkele voorbeelden ten aanzien van commerciële en niet-commerciële agrarische activiteiten aangegeven dat deze problematiek haar eigen aanpak verdient.

In de Bijlage bij deze memo (Notitie Aeolian) worden meer gedetailleerde opmerkingen geplaatst bij de concept Kadernota grondbeleid Bonaire van Dienst Ruimtelijke Ordening d.d. 4 november 2020. De opmerkingen worden ingegeven door de wens om tot een stimulering van agrarische activiteiten in de Kunuku te komen.

Huidige Situatie

Er zijn er veel problemen en is er weinig toekomst in de huidige situatie in het agrarisch gebied:

- 75% van de kunuku's is verlaten;
- Veel overlast van diefstal en wilde honden;
- Sociale cohesie is weg;
- Loslopende geiten, ezels en varkens;
- Huurgrond zonder recht om een stenen huis te bouwen of om te verkopen.

Hierdoor is er voor agrarische ondernemers die gemotiveerd zijn om professioneel te werken, geen basis om te investeren. Men kan hier niets duurzaam opbouwen.

Wanneer deze agrariërs erfpachtgronden zouden kunnen krijgen, wordt het voor hen interessant om te investeren. Men heeft zekerheid dat ze er minimaal 60 jaar kunnen blijven, en dat ze een stenen permanente woonhuis kunnen bouwen. Ze kunnen greenhouses, stallen of schuren plaatsen en hun bedrijf opbouwen. Een bedrijf op erfpachtgrond kan eventueel ook verkocht worden. Men bouwt dus waarde op.

Veel kleinere kunukero's zijn er op dit moment echter op dit moment niet aan toe om een dergelijk bedrijf op te zetten. Het erfpachtregime is afhankelijk van een aanbestedingsprocedure en kent vele toezichtsregels. Het zou voor deze belangrijke groep helpen om een lichter "tussenregime" te hebben dat hen in staat stelt geleidelijk een bedrijf op te bouwen, zonder al teveel gehinderd te worden door te hoge regeldruk.

Als meerdere mensen met grotere of kleinere agrarische activiteiten permanent in de kunuku gebieden gaan wonen, brengt dit sociale cohesie terug, en zal er naar alle waarschijnlijkheid ook minder diefstal zijn.

Van belang is:

- Dat de canon voor landbouwgrond betaalbaar blijft. Het moet economisch haalbaar zijn om een landbouwbedrijf te runnen.
- Dat bestaande kunukero's/agrariërs op hun huurgrond mogen blijven.

Uitzondering vormt het LVV-terrein: daar kunnen de gronden niet in erfpacht worden uitgegeven. De huurgronden op het LVV-terrein moeten wel beschikbaar zijn voor agrarische bedrijven.

Commercieel/niet-Commercieel

De Kadernota is hier niet op toegesneden. De nota schept een beter kader voor de agrarische gronduitgifte, en hanteert de tegenstelling (i) commercieel, en (ii) niet-commercieel. De nota hanteert ook nog een tussencategorie voor (iii) niet-commerciële agrariërs met plannen die een financieel/economische langere uitvoerbaarheid vergen. Categorie (i) komt in aanmerking voor erfpacht, wat een lange exploitatie en de gebruikelijke financiering van dit soort activiteiten mogelijk maakt. Categorieën (ii) en (iii) komen echter alleen in aanmerking voor uitgifte in

Huidige Situatie

Er zijn er veel problemen en is er weinig toekomst in de huidige situatie in het agrarisch gebied:

- 75% van de kunuku's is verlaten;
- Veel overlast van diefstal en wilde honden;
- Sociale cohesie is weg;
- Loslopende geiten, ezels en varkens;
- Huurgrond zonder recht om een stenen huis te bouwen of om te verkopen.

Hierdoor is er voor agrarische ondernemers die gemotiveerd zijn om professioneel te werken, geen basis om te investeren. Men kan hier niets duurzaam opbouwen.

Wanneer deze agrariërs erfpachtgronden zouden kunnen krijgen, wordt het voor hen interessant om te investeren. Men heeft zekerheid dat ze er minimaal 60 jaar kunnen blijven, en dat ze een stenen permanente woonhuis kunnen bouwen. Ze kunnen greenhouses, stallen of schuren plaatsen en hun bedrijf opbouwen. Een bedrijf op erfpachtgrond kan eventueel ook verkocht worden. Men bouwt dus waarde op.

Veel kleinere kunukero's zijn er op dit moment echter op dit moment niet aan toe om een dergelijk bedrijf op te zetten. Het erfpachtregime is afhankelijk van een aanbestedingsprocedure en kent vele toezichtsregels. Het zou voor deze belangrijke groep helpen om een lichter "tussenregime" te hebben dat hen in staat stelt geleidelijk een bedrijf op te bouwen, zonder al teveel gehinderd te worden door te hoge regeldruk.

Als meerdere mensen met grotere of kleinere agrarische activiteiten permanent in de kunuku gebieden gaan wonen, brengt dit sociale cohesie terug, en zal er naar alle waarschijnlijkheid ook minder diefstal zijn.

Van belang is:

- Dat de canon voor landbouwgrond betaalbaar blijft. Het moet economisch haalbaar zijn om een landbouwbedrijf te runnen.
- Dat bestaande kunukero's/agrariërs op hun huurgrond mogen blijven.

Uitzondering vormt het LVV-terrein: daar kunnen de gronden niet in erfpacht worden uitgegeven. De huurgronden op het LVV-terrein moeten wel beschikbaar zijn voor agrarische bedrijven.

Commercieel/niet-Commercieel

De Kadernota is hier niet op toegesneden. De nota schept een beter kader voor de agrarische gronduitgifte, en hanteert de tegenstelling (i) commercieel, en (ii) niet-commercieel. De nota hanteert ook nog een tussencategorie voor (iii) niet-commerciële agrariërs met plannen die een financieel/economische langere uitvoerbaarheid vergen. Categorie (i) komt in aanmerking voor erfpacht, wat een lange exploitatie en de gebruikelijke financiering van dit soort activiteiten mogelijk maakt. Categorieën (ii) en (iii) komen echter alleen in aanmerking voor uitgifte in

huur, waarbij categorie (ii) voor maximaal één jaar, en categorie (iii) voor maximaal vijf jaar kan huren, telkens te verlengen. Deze laatste twee categorieën worden, door de keuze voor uitgifte huur, beperkt in hun financieringsmogelijkheden.

De gekozen definitie van "commercieel" heeft subjectieve elementen: een winstoogmerk of "productie die het eigen gebruik overstijgt". Door de gekozen definitie komt men snel in de categorie (i) terecht, wat rechtszekerheid biedt, financieringsmogelijkheden verbetert, en een verbetering is ten opzichte van de huurbenadering die thans wordt gehanteerd. Maar het houdt ook in dat men al snel aan een stevig aantal voorwaarden moet voldoen en onderworpen wordt aan een aanbestedingsbeleid dat nog moet worden vastgesteld.

Kleine Agrarische Bedrijven

Om de kleine agrarische activiteiten mogelijk te maken is het overwegen waard om op de definitie van "commercieel" uitzonderingen toe te staan voor agrarische functies die het eigen gebruik overstijgen, maar geen of slechts een geringe winstdoelstelling hebben, zodat deze op iets grotere schaal kunnen plaatsvinden zonder onmiddellijk onder het zwaardere erfpachtregime te moeten vallen. Men zou kunnen denken aan werknemers-, omzet- en balanscriteria die nog onder die voor micro-ondernemingen liggen. Ook zou men zich bij het invullen van de jaarlijkse rapportageplicht terughoudend kunnen opstellen om zo een te grote regel- en lastendruk te vermijden.

Anderzijds zou als tussenoplossing gekozen kunnen worden voor beide mogelijkheden van erfpacht en huur. De aanvrager mag kiezen wat hij wil en afhankelijk van de omstandigheden kan hij erfpacht krijgen en/of een combinatie van beiden.

Het probleem met erfpacht is dat het hele perceel dan in het vrije verkeer komt en het OLB dan de controle erop verliest doordat er doorverkoop plaatsvindt van de percelen. Echter als je de combi mogelijkheid biedt door bijvoorbeeld een kleine kavel (400 m²) in het totale perceel in erfpacht uit te geven (aan de rand van het perceel) zodat men er wel een huis kan bouwen. Dan treedt er bij doorverkoop geen verlies van landbouwgrond.

Advies

Wij adviseren om de landbouwaangelegenheden uit de kadernota grondbeleid te halen en dit eerst verder goed uit te werken, omdat de huidige Kadernota vooral gericht is op de aanpak van misstanden op het gebied van commercieel vastgoed en dit is niet van toepassing op de landbouwproblematiek. Het is daarom raadzaam om de landbouwproblematiek uit de Kadernota te halen en apart te behandelen omdat (i) deze problematiek specifieke beleidsoverwegingen vergt, en (ii) samenhangt met andere beleidsterreinen en handhaving.

INLEIDING

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.

Op 8 november 2019 heeft het bestuurscollege de Kadernota Grondbeleid Bonaire vastgesteld. In deze Kadernota is voor onder anderen de uitgifte in erfpacht van percelen voor commerciële doeleinden een zogenaamde uitzonderingsregel opgenomen:

“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.”

Heel concreet komt de uitzonderingsregel erop neer dat verzoeken van partijen om in aanmerking te komen voor de uitgifte in erfpacht van een perceel voor commerciële doeleinden in bepaalde gevallen niet volgens de volgorde van de wachtlijst zullen worden afgehandeld maar bij wijze van uitzondering eerder dan regulier het geval zou zijn. De keuze om al dan niet gebruik te maken van de uitzonderingsregel ligt bij het Openbaar Lichaam Bonaire (OLB) en zal gemaakt worden naar aanleiding van verzoeken daartoe onder voorwaarden dat er percelen voor uitgifte beschikbaar zijn.

ERFPACHT VOOR COMMERCIELE DOELEINDEN VIA OPTIEPROCEDURE

Alvorens in te gaan op de uitzonderingsregel wordt uiteengezet wat de procedure is om in aanmerking te komen voor een erfpachtperceel voor commerciële doeleinden.

Ter verkrijging van het recht van erfpacht op een domeingrond voor commerciële doeleinden moet eerst een optieprocedure doorlopen te worden. Het optierecht geeft de optiehouder het recht een eerste keuze te hebben om een erfpachtovereenkomst met het OLB te sluiten m.b.t. een bepaald perceel voor een bepaald project onder bepaalde voorwaarden.

VEREISTEN AAN VERZOEK OM ERFPACHTPERCEEL VOOR COMMERCIELE DOELEINDEN

- A. 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 hebben).
- B. De aanvragende partij dient in het bezit te zijn van een vestigingsvergunning op Bonaire. Tevens dient één van de aandeelhouders of directeurs van de aanvragende partij ingeschreven te staan in het bevolkingsregister van Bonaire.

- C. De aanvrager geeft aan om welke type initiatief het gaat (supermarkt, winkelcentrum, hotel, kantoren, appartementen, etc.) en geeft aan wat de grootte van het benodigde terrein is (in vierkante meters). Ook dient een locatievoorkeur aangegeven te worden (2 alternatieven). Verder dient de aanvrager aan te geven welke investering gemoeid gaat met het initiatief en op welke wijze de financiering plaatsvindt. De aanvrager dient bij de aanvraag schetstekeningen in van het initiatief en geeft daarbij aan in welke mate rekening is gehouden met het ROB. De aanvrager wordt op de wachtlijst geplaatst.

VEREISTEN GEDURENDE DE OPTIEPERIODE

- D. Het bestuurscollege besluit op basis van de eisen aan de aanvraag en de aanvrager binnen 3 maanden of tot het verlenen van een optie kan worden overgegaan. Indien geen perceel beschikbaar is zal de aanvrager op de wachtlijst blijven staan totdat er een perceel beschikbaar komt. De aanvrager mag maximaal 2-maal bedanken voor een aanbod van een optie. Na de tweede maal bedankt te hebben dan wordt de aanvrager naar de laatste plaats op de wachtlijst geplaatst.
- E. Indien overgegaan kan worden tot optieverlening wordt deze verleend voor maximaal 6 maanden, éénmaal te verlengen met 3 maanden. Aansluitende verlenging is slechts mogelijk afhankelijk van het project en indien de verlenging geschiedt vóór het verstrijken van de eerste optieperiode. Indien de optieverkrijger het optierecht niet verlengt vervalt het recht van optie van rechtswege na verloop van de optieperiode en zal het erfpachtrecht niet worden gevestigd;
- F. De optievergoeding bedraagt per maand één twaalfde deel van het bedrag dat 6% bedraagt van de vastgestelde marktwaarde¹ van het perceel waar optie op wordt verleend;
- G. Gedurende de optieperiode wordt de optiehouder in de gelegenheid gesteld om aanvullende informatie te verstrekken:
- Een definitief inrichtingsplan van het gehele project bevattende een planbeschrijving dat dient te voldoen aan de uitgangspunten en bebouwingsvoorwaarden zoals vermeld in Bijlage 1 en de “Algemene Richtlijnen voor een Planbeschrijving” zoals vermeld in Bijlage 2. (Bijlagen 1 en 2 vormen onderdeel van de optie);
 - Bouwtekeningen van het project die benodigd zijn voor de aanvraag van een bouwvergunning (geen bouwvergunning vereist);
 - Een bouwtijschema waaruit duidelijk blijkt wanneer met de bouw zal worden aangevangen en wanneer het project gereed zal zijn in al haar fasen;
 - Een definitieve haalbaarheidsstudie van het project in al haar fasen dat dient te voldoen aan de uitgangspunten en bebouwingsvoorwaarden zoals vermeld in Bijlage 1 en de “Algemene Richtlijnen voor een Planbeschrijving” zoals vermeld in Bijlage 2;

¹ De erfpachtcanon wordt vastgesteld door de eilandsraad en is 6% van de door het bestuurscollege, na verkregen instemming van de eilandsraad, vastgestelde marktwaarde van de grond.

- Een Milieu Effecten Rapportage (MER) indien wettelijk vereist;
 - Een Social Economic Impact Assessment (SEIA)¹
 - Uit de door de optiehouder met één of meerdere erkende bankinstellingen of andere financieringsinstellingen gesloten overeenkomst(en) c.q. verkregen schriftelijke intentieverklaring(en) voor de financiering van het vreemd vermogen voor de uitvoering van het volledige project, zoals aangegeven in de haalbaarheidsstudie, dient het vreemd vermogen van de optiehouder te blijken. Tevens dient uit de door de optiehouder te overhandigen documenten de beschikbaarheid van het eigen vermogen voor de uitvoering van het volledige project, zoals aangegeven in de haalbaarheidsstudie, middels schriftelijke bankverklaring(en) of andere financieringsinstellingen c.q. schriftelijke accountantsverklaring(en) te blijken. Hierbij dienen de voorwaarden waaronder men bereid is om het eigen en vreemd vermogen beschikbaar te stellen, duidelijk te worden aangegeven. De overeenkomsten en intentieverklaringen mogen onder het voorbehoud zijn dat de optieverkrijger het recht van erfpacht verkrijgt.
- H. Het opstellen van de bovenvermelde documenten dient in nauw overleg te geschieden met het OLB d.t.k.v. de directie R&O;
- I. De optiehouder dient indien:
- 1) het inrichtingsplan van het gehele project en de haalbaarheidsstudie naar de mening van het OLB niet voldoen aan de uitgangspunten en bebouwingsvoorwaarden zoals vermeld in Bijlage 1 en de “Algemene Richtlijnen voor een Planbeschrijving” zoals vermeld in Bijlage 2 of daarvan op onderdelen op onaanvaardbare wijze afwijken;
 - 2) de financiële haalbaarheid en het volledige project inclusief de bedrijfsvoering niet is aangetoond, dan wel;
 - 3) de overeenkomst(en) c.q. intentieverklaring(en) voor de financiering van onvoldoende niveau wordt c.q. worden geacht
- binnen 25 werkdagen, nadat het OLB schriftelijk heeft aangegeven welke grieven er bestaan, een tweede variant te vervaardigen waarin deze grieven worden opgeheven, dan wel een nieuwe overeenkomst c.q. intentieverklaring voor de financiering te overleggen;
- J. Binnen 1 maand na afloop van de optieperiode, of na de reactie op de grieven (zie punt I), besluit het bestuurscollege of de gronden in erfpacht kunnen worden uitgegeven, of dat de aanvraag moet worden geweigerd;
- K. 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/zijn. Deze restitutie vindt plaats middels verrekening met de betalen

¹ Van toepassing voor grotere projecten zoals hotels, condominiums, etc.

erfpachtcanon. Indien de verleende optie niet leidt tot een uitgifte, dan wordt de in totaal betaalde optievergoeding niet gerestitueerd.

- L. Het is de optiehouder verboden het perceel grond in gebruik te nemen voordat deze aan de optiehouder in erfpacht is uitgegeven. De optiehouder mag, in overleg met de directie R&O, het perceel betreden om voorbereidende onderzoeken uit te (doen) voeren;
- M. Indien en zodra de optiehouder zich bij nadere beoordeling niet (meer) in staat acht of het niet meer wenselijk vindt om het project te realiseren, is de optieverkrijger verplicht de optie onmiddellijk schriftelijk op te zeggen.

ANDERE VEREISTEN

De optiehouder dient zelf zorg te dragen voor alle eventuele andere vergunningen die voor de bouw en exploitatie van het project benodigd zijn. De bouwaanvraag ter verkrijging van eventuele bouwvergunningen dient binnen de optieperiode bij de directie R&O ingediend te worden.

Alle (voorbereidings-, metings-, administratieve en andere) kosten verbonden aan het optierecht komen ten laste van de optiehouder.

Indien voldaan is aan de voorwaarden en vereisten zal het recht van erfpacht worden gevestigd nadat gebleken is dat de overeenkomsten en intentieverklaringen van de bankinstellingen en andere financieringsinstellingen nog geldig zijn tot aan de datum van de start van de uitvoeringswerkzaamheden van het project.

DEFINITIES

Financiering overeenkomst:

een schriftelijke verklaring waarin één of meerdere financiers aangeven het volledige Project, zoals aangegeven in het Definitief Inrichtingsplan en de Definitieve Haalbaarheidsstudie, onder de aangegeven voorwaarden te zullen financieren, mits de gegadigde het recht van Erfpacht krijgt;

(Definitieve) Haalbaarheidsstudie:

een studie waaruit blijkt dat het volledige Project, zoals aangegeven in het Definitief Inrichtingsplan, in al haar fasen financieel rendabel is c.q. aan haar financiële verplichtingen kan voldoen en waarin volledige duidelijkheid gegeven wordt inzake de onderbouwing van de markt en waarbij de organisatie- en eigendomsstructuur voor het Project wordt aangegeven;

(Definitief) Inrichtingsplan:

het definitieve ontwerp van het project, dat in overeenstemming moet zijn met de definitieve haalbaarheidsstudie, waarbij de oriëntatie van de gebouwen (hoofd in- en uitgangen, de afmetingen buitenmaats en de uitstraling), de inrichting en landschap van de openbare ruimte, inclusief parkeren is aangegeven. Dit ontwerp moet in een situatietekening (schaal 1:500), met de positionering van de gebouwen in hun omgeving erop, door middel van gevels en plattegronden (schaal 1:100 of 1:200), een schetsvoorstel

(schaal 1:500) voor de inrichting en landscaping van de openbare ruimte inclusief bijbehorende dwarsprofielen (schaal 1:200) duidelijk worden gemaakt;

Planbeschrijving:

beschrijving van het Project conform de richtlijnen zoals aangegeven in Bijlage 2.

UITZONDERINGSMOGELIJKHEDEN VOOR AFWIJKEN VAN WACHTLIJSTVOLGORDE

Op dit moment buigt de vaste commissie R&O van de eilandsraad zich over de Kadernota. Zij oordeelt of in haar ogen het stuk 'rijp' is voor besluitvorming door de eilandsraad. Daarbij is ook de hierboven genoemde uitzonderingsregel aan de orde gekomen. Er bestaat behoefte aan een nadere uitwerking van de uitzonderingsregel, zodat bij het vaststellen van de Kadernota door de eilandsraad duidelijk is hoe om te gaan met aanvragen van partijen waarvoor het OLB gebruik zou kunnen maken van de uitzonderingsregel. Dit gaat specifiek over de criteria waaraan een partij moet voldoen voordat het OLB gebruik kan maken van de uitzonderingsregel.

Ook heeft het bestuurscollege aangegeven dat zij de aanvragen voor percelen t.b.v. commerciële doeleinden die in aanmerking komen voor de overgangsregeling van de voorrangregeling, en die thans aangehouden zijn, wil toetsen aan de door haar vastgestelde Kadernota. De Kadernota kent geen voorrangregeling meer maar spreekt over een uit te werken uitzonderingsregel. Om de aangehouden verzoeken te kunnen toetsen aan de Kadernota dient deze uitzonderingsregel uitgewerkt te worden.

Daarom wordt vooruitlopend op het opstellen van het implementatieplan in deze memo een aanzet gedaan voor de criteria waar een partij aan moet voldoen om het OLB eventueel de uitzonderingsregel te kunnen laten inzetten.

Naast het stellen van criteria kunnen aan een partij waarvoor het OLB gebruik zou kunnen maken van de uitzonderingsregel ook voorwaarden worden gesteld. Dit gaat dan om voorwaarden waar de betreffende partij bijvoorbeeld bij de bouw- of exploitatiefase van het perceel aan dient te voldoen. Indien een partij niet kan of wil aangeven aan deze voorwaarden te gaan voldoen, dan zal het OLB geen gebruik maken van de uitzonderingsregel. In deze memo wordt daarom ook een voorstel gedaan voor aantal voorwaarden die overeengekomen moeten worden met de betreffende partij voordat het OLB gebruik maakt van de uitzonderingsregel.

DOELSTELLING

Het is, voordat verder ingegaan zal worden op de exacte te hanteren criteria en voorwaarden, van belang om expliciet duidelijk te maken wat met de invoering van een uitzonderingsregel wordt beoogd. Het bestuurscollege heeft daar bij haar interne bespreking van de Kadernota reeds over gesproken. De belangrijkste redenen om een uitzonderingsregel te willen opnemen in het grondbeleid zijn voor haar als volgt:

- Partijen die direct en indirect veel bijdragen aan de economie van Bonaire snel kunnen bedienen;
- Partijen die aantoonbaar veel bijdragen aan (de realisatie van) beleidsmatige doelstellingen van het OLB, zoals 'Blue Destination', snel kunnen bedienen;
- Partijen die aan kunnen tonen dat ze financieel daadkrachtig zijn (en daarmee snel tot realisatie van hun plannen over kunnen gaan) snel kunnen bedienen;

Resumerend kan worden gesteld dat het gaat om het niet voorbij willen laten gaan van 'buitenkanzen'.

Vervolgens is het bij het beantwoorden van de vraag of voor een bepaalde partij gebruik kan worden gemaakt van de uitzonderingsregel van belang om bovenstaande uitgangspunten op een objectieve manier te kwantificeren in meetbare voorwaarden waar een bedrijf/project aan moet voldoen.

De vraag of het OLB voor een partij gebruik mag maken van de uitzonderingsregel dient transparant, objectief en reproduceerbaar beantwoord te kunnen worden. Dat betekent dat criteria moeten worden bepaald waar een partij aan moet voldoen die meetbaar zijn en (zo min mogelijk) voor verschillende interpretaties vatbaar te zijn. Indien een partij voldoet aan alle criteria, dan kan het OLB besluiten gebruik te maken van de uitzonderingsregel. De criteria worden hieronder benoemd.

Naast het voldoen aan bepaalde criteria, kunnen aan het gebruiken van de uitzonderingsregel voorwaarden worden gesteld. De criteria die zullen worden toegepast en voorwaarden die worden gesteld aan de gebruiker worden in het hiernavolgende uiteengezet.

CRITERIA

1. Het project moet bijdragen aan de beleidsmatige doelstellingen van Bonaire:

Het project moet aantoonbaar op meerdere facetten bijdragen aan beleidsmatige doelstellingen van het OLB. Projecten die passen in het concept "Blue Destination" is daar één van maar ook het streven naar een verbreding van de economische basis van Bonaire is een ander. Deze doelstellingen dienen te zijn vastgelegd in op de website van het OLB terug te vinden beleidsstukken.

2. Het project moet een bijdrage leveren aan de economie van Bonaire:

- Het project zal aantoonbaar ten minste 10 nieuwe arbeidsplaatsen moeten creëren voor de lokale bevolking;
- Met de ondernemingsactiviteiten van het project zal een minimum investeringsbedrag gemoeid moeten zijn van USD 1 miljoen.

VOORWAARDEN

1. Minimaal 20% van de nieuwe arbeidsplaatsen moet in principe voor mensen zonder specifieke opleiding zijn waaronder ook mensen met een achterstand op de arbeidsmarkt. Dat wil zeggen mensen die minimaal 1 jaar geen betaalde baan hebben gehad;
2. Het te realiseren gebouw moet worden gerealiseerd door een aannemingsmaatschappij die gevestigd is op Bonaire.

BIJLAGE 1

HERALLOCATIE

Het komt voor dat een partij, die reeds over een erfpachtperceel beschikt waarop bedrijvigheid plaatsvindt een aanvraag heeft ingediend om in aanmerking te komen voor een ander perceel omdat men in aanmerking wenst te komen voor herallocatie van de bedrijvigheden.

Er kan sprake zijn van een wens voor herallocatie vanwege:

A. Planologisch dan wel milieutechnische knelpunten op de huidige locatie

Het bedrijf met de verplaatsingswens zal moeten beargumenteren waarom men op de huidige plek niet verder kan/wil, en wat de toekomstperspectieven zijn op de nieuwe locatie.

Is er sprake van een noodzaak en betekent de verhuizing bijvoorbeeld ook groei of een verbetering van de logistieke situatie. Ook is het verstandig de bedrijven te laten aangeven wat de plannen zijn met de achterblijvende terreinen/gebouwen. Vanuit het OLB kan ook aangegeven worden dat bedrijfsverplaatsing gewenst is.

B. Capaciteitsprobleem op de huidige locatie

Bedrijven met een uitbreidingswens maar die op de huidige locatie geen planologisch of milieukundig probleem hebben. De uitbreidingswens is gebaseerd op ruimtegebrek of de wens om een betere locatie te verwerven. Ook hier geldt weer dat goed beargumenteerd moet worden wat de reden voor de verhuizing is en welke plannen er met de achterblijvende locatie zijn.

C. Positieve bijdrage leveren aan de groei van de arbeidsplaatsen

Bedrijven die op de nieuwe locatie een uitbreiding van het aantal arbeidsplaatsen realiseren ten opzichte van de huidige locatie. Uitbreiding van zowel de kwantiteit als kwaliteit van het aantal arbeidsplaatsen is aan te bevelen om de economische structuur te versterken.

D. Aantoonbaar duurzaam ondernemen

Bedrijven met aandacht voor duurzaam ondernemen hebben aandacht voor aspecten als duurzame energievoorziening, het gebruik van duurzame materialen en het scheiden en hergebruik van afval. Het OLB wilt duurzaamheid ondersteunen en faciliteren.

E. Positieve bijdrage leveren aan de diversificatie van de productie/dienstenstructuur

Bedrijven die door verbreding van de activiteiten een meerwaarde opleveren voor de bestaande productie/dienstenstructuur. Bij het maken van keuzes in toewijzing van bedrijfsterrein wordt een rol toegedicht aan de branche waarin een gegadigde haar activiteiten uitvoert. Uitbreiding van de productie/dienstenstructuur met nieuwe branches is wenselijk om de economie van Bonaire meer weerbaar te maken.

Indien sprake is van een situatie zoals onder A en B beschreven zal het OLB geen optie maar direct een erfpachtperceel aanbieden om de onwenselijke situatie zo spoedig mogelijk te verhelpen. Daarbij moeten duidelijke afspraken worden gemaakt over de toekomstige bestemming en/of invulling van het achter te laten perceel. Bijv. aanvullende criteria

betreffende ontmanteling en teruggave van het perceel d.m.v. perceel ruil met het OLB. De verkoop van de opstal dient te geburen op basis van een objectief vastgestelde marktwaarde (taxatie), waar het OLB haar definitieve goedkeuring aan dient te geven voordat een grondruil kan worden geëffectueerd.

Indien er sprake is van een situatie zoals onder C t/m E beschreven zal de erfpachthouder wel de optieprocedure te dienen doorlopen wil men in aanmerking komen voor een andere locatie.

betreffende ontmanteling en teruggave van het perceel d.m.v. perceel ruil met het OLB. De verkoop van de opstal dient te geburen op basis van een objectief vastgestelde marktwaarde (taxatie), waar het OLB haar definitieve goedkeuring aan dient te geven voordat een grondruil kan worden geëffectueerd.

Indien er sprake is van een situatie zoals onder C t/m E beschreven zal de erfpachthouder wel de optieprocedure te dienen doorlopen wil men in aanmerking komen voor een andere locatie.

BIJLAGE 2

ALGEMENE RICHTLIJNEN VOOR EEN PLANBESCHRIJVING

De volgende items moeten worden opgenomen in de beschrijving van het plan. Het wordt aanbevolen dat de Ontwikkelaar/Ontwerper het voorgestelde concept vóór de formele aanvraag met de directie R&O bespreekt.

1. Algemene informatie

- Algemene beschrijving van het project en de verschillende onderdelen.
- Locatie en context van de locatie en reden voor de keuze.
- Fasering en planning van de verschillende onderdelen van het project en de beoogde startdatum.

2. Planning en ontwerp

- Kaarten die op een geschikte schaal worden getekend om de grenzen van de gevraagde locatie te identificeren.
- Voorlopige plannen die op een passende schaal zijn getekend, waaruit blijkt:
 - Locatie analyse
 - Concept
 - Zoning
 - Layout
 - bouwdichtheid, hoogte en vloeroppervlakte van project componenten
 - architectonische stijl
- Naam van project architect/planner.

3. Marketingconcept (indien van toepassing)

- Doelmarkt (geografisch en demografisch)
- Aantal verwachte bezoekers.
- Marketingstrategie om het verwachte aantal bezoekers te bereiken.

4. Arbeidsplaatsen en kennistoename

- Aantal extra directe arbeidsplaatsen dat gecreëerd wordt met het project (beschrijven om wat voor categorie arbeidsplaatsen het gaat)
- Is er sprake van kennistoename bij het lokale bedrijfsleven? Toelichten op welke wijze dit plaatsvindt.
- Is er sprake van het verbeteren van de lokale productiekracht. Beschrijf de mate waarin het lokale bedrijfsleven sterker wordt door het project en of er nieuwe markten mogelijk worden met het project.

5. Geschatte investering

- Geschatte pre-ontwikkelingskosten
- Geschatte kosten van infrastructuur
- Geschatte kosten van landscaping
- Geschatte bouwkosten

- Geschatte andere ontwikkelingskosten

6. Financiële structuur/investeringsvereisten

- Voorgestelde equity/loan ratio.
- Componenten van projectequity.
- Voorgestelde bronnen van eigen vermogen en leningen en voorwaarden.
- Intentieverklaringen van aandelen- en leningverstrekkers.

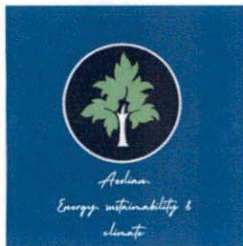
7. Voorlopige winst- en verliesprognoses (indien nodig en beschikbaar)

- Deze moeten worden onderverdeeld in de verschillende componenten van het project en een periode van 10 jaar bestrijken.
- Algemene uitleg en toegepaste veronderstellingen moeten inbegrepen worden.

8. Beschrijving van de eigendomsstructuur en van de organisatie- en managementaspecten van het project

- Na(a)m(en), contactadres en werkervaring van de eigenaar
- Een beschrijving van de eigendomsstructuur en beheer, inclusief de naam, het contactadres en de relevante ervaring van alle betrokken bedrijven.

* * * * *



KADERNOTA GRONDBELEID BONAIRE – AGRARISCHE ONTWIKKELING

Weero Koster, LLM, MSc
31 maart 2021

Kadernota Grondbeleid

In het navolgende worden enige opmerking geplaatst bij de concept Kadernota grondbeleid Bonaire van Dienst Ruimtelijke Ordening d.d. 4 november 2020 ("Nota"). De opmerkingen worden ingegeven door de wens om tot een stimulering van (kleinschalige) agrarische activiteiten in de Kunuku te komen. Deze ontwikkeling is van groot belang in het kader van het behoud van de cultuur en verdere ontwikkeling van Bonaire.

Conclusies/ suggesties

De Nota schept een beter kader voor de agrarische gronduitgifte, en hanteert de tegenstelling (i) commercieel, en (ii) niet-commercieel. Tegelijkertijd hanteert hij ook nog een tussencategorie voor (iii) niet-commerciële agrariërs met plannen die een financieel/economische langere uitvoerbaarheid vergen. Categorie (i) komt in aanmerking voor erfpacht, wat een lange exploitatie en de gebruikelijke financiering van dit soort activiteiten mogelijk maakt. Categorieën (ii) en (iii) komen echter alleen in aanmerking voor uitgifte in huur, waarbij categorie (ii) voor maximaal één jaar, en categorie (iii) voor maximaal vijf jaar kan huren, telkens te verlengen. Deze laatste twee categorieën worden, door de keuze voor uitgifte in huur, beperkt in hun financieringsmogelijkheden. De vraag is of dit wenselijk is.

De gekozen definitie van "commercieel" heeft subjectieve elementen: een winstoogmerk of "productie die het eigen gebruik overstijgt". Door de gekozen definitie komt men snel in de categorie (i) terecht, wat rechtszekerheid biedt, financieringsmogelijkheden verbetert, en een verbetering is ten opzichte van de huurbenadering die thans wordt gehanteerd. Maar het houdt óók in dat men al snel aan een stevig aantal voorwaarden moet voldoen en onderworpen wordt aan een aanbestedingsbeleid dat nog moet worden vastgesteld. De niet-overdraagbaarheid van onbebouwde agrarische grond zal de mogelijkheid tot financiering beperken. Het is te overwegen deze regel te laten vervallen. Indien hier een risico van oneigenlijk gebruik wordt gepercipieerd, zou dit in het kader van de planologische ontwikkeling (het ROB) en handhaving en toezicht kunnen worden opgelost. Dáár lijkt deze problematiek ook eigenlijk thuis te horen. In het algemeen lijkt het niet aan te bevelen om het privaatrecht in te zetten daar waar het een publiekrechtelijk vraagstuk betreft.

Om de kleine agrarische activiteiten mogelijk te maken is het is het overwegen waard om op de definitie van "commercieel" uitzonderingen toe te staan voor agrarische functies die het eigen gebruik overstijgen, maar géén of slechts een geringe winstdoelstelling hebben, zodat deze op iets grotere schaal kunnen plaatsvinden zonder onmiddellijk onder het zwaardere erfpachtregime te moeten vallen. Men zou kunnen denken aan werknemers-, omzet- en balanscriteria die nog onder die voor micro-ondernemingen liggen. Ook zou men zich bij het invullen van de jaarlijkse rapportageplicht terughoudend kunnen opstellen om zo een te grote regel- en lastendruk te vermijden.

Concept, vaststelling, plan van aanpak

De Kadernota Grondbeleid is een vervolg op het vastgestelde Ruimtelijk Ontwikkelingsplan Bonaire ("ROB"), dat het planologisch kader schetst.

Allereerst zij opgemerkt dat de Nota nog in concept is en nog door de Eilandraad moet worden vastgesteld. Als hij is vastgesteld, verschaft hij de eilandsraad en het bestuurscollege een kader om deel te nemen aan de economische en ruimtelijke ontwikkeling van Bonaire. De nota geeft hoofdlijnen aan van de manier waarop Bonaire met ruimtelijke ontwikkelingen en de daarvoor benodigde grond omgaat. Het betreft hier in beginsel dus slechts hoofdlijnen, die nog in concreet beleid moeten worden omgezet.

De directeur DRO zal na vaststelling van de Nota een plan van aanpak maken waarin de diverse activiteiten van de implementatie van deze Nota zijn benoemd en aangegeven wordt wie daarvoor verantwoordelijk is.

Buitengebied nú: huur

Waar in de Nota over "buitengebied" wordt gesproken, is dat het gebied dat in het ROB onder meer de volgende bestemmingen heeft: Natuur, Open Landschap en Agrarisch-Kunuku. Tegenover het buitengebied staat het "bebouwde gebied", zijnde de bestaande kernen Kralendijk en Rincón. De in het ROB buiten de kernen opgenomen uitbreidingslocaties worden tot het buitengebied gerekend. In deze notitie hebben we het dus over het "buitengebied".

De Nota geeft aan dat op dit moment in het buitengebied voornamelijk verhuur van gronden plaats vindt. Het betreft met name gronden met een agrarische bestemming. De gronden worden voor de periode van één jaar verhuurd, waarbij de huur steeds met één jaar wordt verlengd. Incidenteel worden in het buitengebied gronden verhuurd voor commerciële of sociaal-culturele functies. De scheiding tussen commerciële doeleinden en agrarische doeleinden is daarbij niet duidelijk.

Algemeen uitgangspunt: erfpacht

De Nota kiest als algemeen uitgangspunt dat het openbaar lichaam Bonaire gronden in principe in erfpacht uitgeeft.

Onbebouwd agrarisch buitengebied: huur

Uitzondering op het uitgangspunt vormen echter onbebouwde gronden voor agrarische functies (landbouw, veeteelt, aquacultuur en tuinbouw) in het buitengebied. Deze gronden worden in huur uitgegeven. Onder onbebouwde gronden worden ook gronden verstaan met geringe en kleinschalige bebouwing welke eenvoudig kan worden verwijderd.

Het is niet mogelijk om op huurgrond in het buitengebied met een agrarische functie een permanent woonhuis te bouwen. Op dergelijke huurgronden kan geen permanente bewoning plaatsvinden. Het is niet mogelijk is om een deel van een huurperceel om te zetten naar erfpacht om permanente bewoning mogelijk te maken. Dit bemoeilijkt de (kleine) agrarische ontwikkeling van deze gronden omdat de veiligheidsproblematiek onvoldoende tot ontwikkeling is gebracht. Permanente bewoning is vaak nodig ter noodzakelijke beveiliging van gronden en gewassen. Alleen mensen die ingeschreven staan als ingezetene van Bonaire komen in aanmerking voor een perceel huurgrond. Daarmee wordt beoogd oneigenlijk gebruik van deze gronden tegen te gaan. Dat is begrijpelijk, maar tegelijkertijd past de kanttekening dat het Burgerlijk recht hier wordt ingezet om doelen te bereiken die beter bestuursrechtelijk zouden kunnen worden nagestreefd.

Commercieel vs niet-commercieel

De Nota onderscheidt agrarische functies (landbouw, veeteelt, aquacultuur en tuinbouw) in enerzijds commercieel, en anderzijds niet-commercieel.

Onder "commercieel" wordt verstaan:

- (i) gebruik van de huurgrond met het oog op het behalen van winst, of
- (ii) een gebruik van de huurgrond waarbij de productie van agrarische- of tuinbouwproducten het eigen gebruik overstijgt en een deel van de producten wordt verkocht.

Concept, vaststelling, plan van aanpak

De Kadernota Grondbeleid is een vervolg op het vastgestelde Ruimtelijk Ontwikkelingsplan Bonaire ("ROB"), dat het planologisch kader schetst.

Allereerst zij opgemerkt dat de Nota nog in concept is en nog door de Eilandraad moet worden vastgesteld. Als hij is vastgesteld, verschaft hij de eilandsraad en het bestuurscollege een kader om deel te nemen aan de economische en ruimtelijke ontwikkeling van Bonaire. De nota geeft hoofdlijnen aan van de manier waarop Bonaire met ruimtelijke ontwikkelingen en de daarvoor benodigde grond omgaat. Het betreft hier in beginsel dus slechts hoofdlijnen, die nog in concreet beleid moeten worden omgezet.

De directeur DRO zal na vaststelling van de Nota een plan van aanpak maken waarin de diverse activiteiten van de implementatie van deze Nota zijn benoemd en aangegeven wordt wie daarvoor verantwoordelijk is.

Buitengebied nú: huur

Waar in de Nota over "buitengebied" wordt gesproken, is dat het gebied dat in het ROB onder meer de volgende bestemmingen heeft: Natuur, Open Landschap en Agrarisch-Kunuku. Tegenover het buitengebied staat het "bebouwde gebied", zijnde de bestaande kernen Kralendijk en Rincòn. De in het ROB buiten de kernen opgenomen uitbreidingslocaties worden tot het buitengebied gerekend. In deze notitie hebben we het dus over het "buitengebied".

De Nota geeft aan dat op dit moment in het buitengebied voornamelijk verhuur van gronden plaats vindt. Het betreft met name gronden met een agrarische bestemming. De gronden worden voor de periode van één jaar verhuurd, waarbij de huur steeds met één jaar wordt verlengd. Incidenteel worden in het buitengebied gronden verhuurd voor commerciële of sociaal-culturele functies. De scheiding tussen commerciële doeleinden en agrarische doeleinden is daarbij niet duidelijk.

Algemeen uitgangspunt: erfpacht

De Nota kiest als algemeen uitgangspunt dat het openbaar lichaam Bonaire gronden in principe in erfpacht uitgeeft.

Onbebouwd agrarisch buitengebied: huur

Uitzondering op het uitgangspunt vormen echter onbebouwde gronden voor agrarische functies (landbouw, veeteelt, aquacultuur en tuinbouw) in het buitengebied. Deze gronden worden in huur uitgegeven. Onder onbebouwde gronden worden ook gronden verstaan met geringe en kleinschalige bebouwing welke eenvoudig kan worden verwijderd.

Het is niet mogelijk om op huurgrond in het buitengebied met een agrarische functie een permanent woonhuis te bouwen. Op dergelijke huurgronden kan geen permanente bewoning plaatsvinden. Het is niet mogelijk om een deel van een huurperceel om te zetten naar erfpacht om permanente bewoning mogelijk te maken. Dit bemoeilijkt de (kleine) agrarische ontwikkeling van deze gronden omdat de veiligheidsproblematiek onvoldoende tot ontwikkeling is gebracht. Permanente bewoning is vaak nodig ter noodzakelijke beveiliging van gronden en gewassen. Alleen mensen die ingeschreven staan als ingezetene van Bonaire komen in aanmerking voor een perceel huurgrond. Daarmee wordt beoogd oneigenlijk gebruik van deze gronden tegen te gaan. Dat is begrijpelijk, maar tegelijkertijd past de kanttekening dat het Burgerlijk recht hier wordt ingezet om doelen te bereiken die beter bestuursrechtelijk zouden kunnen worden nagestreefd.

Commercieel vs niet-commercieel

De Nota onderscheidt agrarische functies (landbouw, veeteelt, aquacultuur en tuinbouw) in enerzijds commercieel, en anderzijds niet-commercieel.

Onder "commercieel" wordt verstaan:

- (i) gebruik van de huurgrond met het oog op het behalen van winst, of
- (ii) een gebruik van de huurgrond waarbij de productie van agrarische- of tuinbouwproducten het eigen gebruik overstijgt en een deel van de producten wordt verkocht.

Dat is een zeer ruime definitie: men is al snel een "commerciële agrariër", omdat men bij agrarische activiteiten van enige noemenswaardige omvang al gauw onder het tweede deel van de definitie valt. Wat daarbij ook ontbreekt is een duidelijke definitie van het begrip "eigen gebruik". Een kleine agrariër, die om de huurlasten te betalen wat van zijn oogst verkoopt, zou hier al onder vallen. Ook zou de productie van agrarische- of tuinbouwproducten in coöperatief verband hieronder (kunnen) vallen, wat juist de kleine land- en tuinbouw zou kunnen bevorderen doordat gezamenlijk kan worden ingekocht of geïnvesteerd in apparatuur. Dit alles lijkt de kleine landbouw in de weg te gaan staan.

Agrarisch niet-commercieel

Als men alleen agrarische- of tuinbouwproducten voor eigen gebruik produceert, is men niet commercieel en wordt gekozen voor huur. De duur van de huurovereenkomsten is dan in principe één jaar.

Langer kán,

"indien uit de aanvraag om een huurgrond en het daarbij gevoegde (business)plan of andere onderbouwing blijkt dat met het oog op de gewenste functie, in combinatie met een financieel/economische uitvoerbaarheid van de functie, een langere huurtermijn noodzakelijk is".

Dat kan dan maximaal 5 jaar. Bij een langere huurtermijn dan twee jaren:

"is de huurder verplicht jaarlijks melding te doen bij de directie Ruimte & Ontwikkeling van de stand van zaken c.q. voortgang van de geplande functie(s). Het niet doen van een jaarlijkse melding zal een reden zijn voor het openbaar lichaam Bonaire om de huur op te zeggen".

Tenslotte:

"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 openbaar lichaam Bonaire of de huurder wordt opgezegd".

Dit is begripsmatig een moeilijke categorie, waarbij men niet-commercieel, alleen voor eigen gebruik produceert, maar wél een ondernemingsplan of onderbouwing heeft die een financieel/economische langere uitvoerbaarheid vergt. Onduidelijk is wat men hier precies op het oog heeft. Het moet dan toch wel om enigszins omvangrijke investeringen gaan, wat moeilijk te rijmen is met het niet-commerciële karakter van de activiteit. Men kan dan voor maximaal vijf jaar (telkens verlengbaar) huren onder voorwaarde van een jaarlijkse melding.

Het feit dat men in deze situaties kiest voor een huur-constructie houdt automatisch in dat het voor de betrokken agrariër lastiger wordt om voor zijn activiteiten financiering aan te trekken. Hij kan hiertoe aan een financier uitsluitend zekerheidsrechten in de vorm van pandrechten aanbieden, evt. op zijn huurovereenkomst of voorraden. Debiteuren zullen er in dit geval niet zijn, omdat er kennelijk niet-commercieel wordt gewerkt. Desalniettemin kan het voor een kleine agrariër voordelen bieden om niet al te snel onder het erfpachtregime te vallen, omdat dit onder meer inhoudt dat hij aan een grotere regel- en lastendruk onderhevig wordt.

Commerciële Agrariërs

In de Nota wordt dus de keuze gemaakt om agrarische bedrijven al snel te definiëren als "commercieel". Dat betekent dat die agrarische bedrijven (in het buitengebied) geen gronden kunnen huren. Nieuwe agrarische bedrijven wordt wel de mogelijkheid geboden om gronden in erfpacht te verkrijgen, waarbij de Nota aangeeft dat *"de te betalen canon marktconform is voor een agrarische functie"*. Dit wordt in de Nota niet verder toegelicht. De Nota stelt: *"gezien het feit dat erfpacht een sterker recht is dan huur en gronden in erfpacht voor een langere periode worden uitgegeven dan in een huursituatie, past erfpacht beter bij een commerciële bedrijfsvoering dan huur"*.

De duur van het erfpachtcontract is in beginsel 60 jaar. De erfpachtcanon in principe 6% van de marktwaarde van de grond. De marktwaarde wordt bepaald door het uitvoeren van een of meerdere taxaties. Het is niet mogelijk om onbebouwde percelen erfpachtgrond, over te dragen. De erfpachter dient de onbebouwde grond "terug te geven" aan het OLB. Het is wél mogelijk om bebouwde erfpachtgrond over te dragen aan een derde partij. Hier is geen voorafgaande toestemming voor nodig.

Bijlage 7 bij de Nota omschrijft een aantal voorwaarden voor de uitgifte in erfpacht voor commerciële en andere doeleinden. Zo wordt onder meer vereist dat de aanvragende partij:

- (i) een eenmanszaak of een rechtspersoon moet zijn en voor eigen rekening en risico bedrijfsactiviteiten of andere activiteiten ontplooiën;
- (ii) in het bezit is van een vestigingsvergunning op Bonaire;
- (iii) een aandeelhouder of directeur hebben die ingeschreven staat in het bevolkingsregister van Bonaire;
- (iv) bij de aanvraag aan te geven welke investering gemoeid is met het initiatief en op welke wijze de financiering plaatsvindt, onderbouwd met ondertekende documenten van de financierende partij; en
- (v) bij de aanvraag schetstekeningen in te dienen en aan te geven in welke mate rekening is gehouden met de vereisten van het ROB.

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 één partij, via een onderhandse aanbesteding met meerdere partijen, of via een openbare aanbestedingsprocedure.

Bijlage 7 bij de Nota omschrijft een aantal voorwaarden voor de uitgifte in erfpacht voor commerciële en andere doeleinden. Zo wordt onder meer vereist dat de aanvragende partij:

- (i) een eenmanszaak of een rechtspersoon moet zijn en voor eigen rekening en risico bedrijfsactiviteiten of andere activiteiten ontplooiën;
- (ii) in het bezit is van een vestigingsvergunning op Bonaire;
- (iii) een aandeelhouder of directeur hebben die ingeschreven staat in het bevolkingsregister van Bonaire;
- (iv) bij de aanvraag aan te geven welke investering gemoeid is met het initiatief en op welke wijze de financiering plaatsvindt, onderbouwd met ondertekende documenten van de financierende partij; en
- (v) bij de aanvraag schetstekeningen in te dienen en aan te geven in welke mate rekening is gehouden met de vereisten van het ROB.

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 één partij, via een onderhandse aanbesteding met meerdere partijen, of via een openbare aanbestedingsprocedure.
