

Hoger beroep tegen vonnis IEA
d.d. 7 december 2022, BON202100587

MEMORIE van GRIEVEN

inzake

Juan Jose DIAZ GARCIA, appellant 1, wonende te Kaya Bongo 11, Bonaire,
Norman Anthony WARNER¹, appellant 2, wonende te Kaya Barakoa 50, Bonaire,
Ramon OZORIA BONILLA, appellant 3, wonende te Kaya Tera Mulá 21, Bonaire,
Luis Felipe BARRERO MENESES, appellant 4, wonende te Kaya Uruguay #8, Bonaire,
gezamenlijk ook aan te duiden als 'appellanten', gem. mr. M. Bijkerk,
tegen

de openbare rechtspersoon het 'Openbaar Lichaam Bonaire', geïntimeerde
(hierna: '**het OLB**'), gem. mr. T.L.H. Peeters

Bij Akte van Appèl, ingediend op 10 januari 2023 (prod. **HB-1**), hebben appellanten hoger beroep aangetekend tegen het vonnis tussen in eerste aanleg tussen partijen uitgesproken d.d. 7 december 2022, No. BON202100587

Bij de Akte van Appèl hebben appellanten tevens verzocht aantekening te doen houden in het Algemeen Register dat zij de zaak in hoger beroep voor het Hof door een advocaat wensen te doen bepleiten.

Gronden van het Appèl:

Inleiding (1)

Dit Hoger Beroep dient een hoofd- en een nevensdoel:

1) Het hoofddoel is het daarheen te leiden dat het Hof de (gewijzigde) eis alsnog zal toewijzen. Appellanten wensen dit voor zich, maar tevens voor allen die op de Wachtlijst staan. Minstens duizend burgers wachten reeds jaren (tot 15 en meer) om een erfpachtterrein voor woningbouw te krijgen. Velen van hen moeten thans vreselijk hoge huurprijzen betalen, waardoor zij onvoldoende geld overhouden om normaal van te kunnen leven.

2) Het nevensdoel is om te suggereren dat de functie van de Rechterlijke Macht breder is dan uitsluitend vonnis wijzen in rechtsgeschillen. Recht doen is tevens voorkomen c.q. tegengaan dat de andere twee staatsmachten patronage en/of corruptie bedrijven. Er is slechts één staatsmacht die de wettelijke bevoegdheid en macht heeft om dit te doen.

Dat is de Rechterlijke Macht.

Is dit 'dikastocratie'? Ja, het kan zo omschreven worden. Maar beter dikastocratie dan patronage en corruptie in regering en/of parlement. Het is ook beter dan volksrebellie. En als de Rechterlijke Macht het niet doet, dan doet niemand het.

¹ Dhr. Norman Warner is sinds kort geen secretaris meer van de vereniging ASOTEKO. Hij blijft wel aan als appellant in deze zaak. Hij heeft besloten zich aan te sluiten bij de politieke partij M21. Het bestuur van ASOTEKO had besloten dat een bestuurslid dat zich verkiesbaar stelt op een politieke lijst, zich moet terugtrekken als bestuurslid, omdat het ASOTEKO-bestuur onafhankelijk en objectief moet blijven.

Inleiding (2)

3) Appellanten hebben zich verenigd in een *informele* vereniging (is dus geen rechtspersoon). Zij proberen hun doel te bereiken via deze procedure, maar tevens via andere middelen, zoals inschakeling van de media om via deze weg druk uit te oefenen op bestuur en parlement. Als dat lukt, dan kan deze zaak worden geschikt of ingetrokken.

De naam van de vereniging is 'ASOTEKO', kort voor 'Asosashon pa Otorgamentu di Tereno (di erfpacht) sin Korupshon'. **NB:** ASOTEKO beperkt zich tot erfpachtuitgifte voor woningbouw (*niet* voor commerciële of andere doelen, waar art. 20 Grondwet geen rol speelt).

Toen omstreeks augustus 2022 één van de bestuurders (gedeputeerde James Kroon) spontaan had aangegeven met ASOTEKO te willen praten over een Minnelijke Schikking, is deze suggestie uiteraard aanvaard. Er hebben twee gesprekken plaats gevonden tussen ASOTEKO en ged. James Kroon van de Bonaireaanse UPB-partij, welke partij deel uitmaakt van de Coalitie die Bonaire thans bestuurt. Dhr. Kroon werd bijgestaan door een deskundige, t.w. dhr. Raymond Begina, belast met omvorming van het Grondbeleid op Bonaire.

Tussen dhr. Kroon en ASOTEKO is de tekst van een Minnelijke Schikking overeengekomen (zie prod. **HB-2**). Helaas werd de tekst door het Bestuurscollege niet goedgekeurd, althans werd niet ondertekend door de Gezaghebber en de Secretaris. Na een derde gesprek hierover, gaf dhr. Begina aan dat hij de tekst nogmaals zou wensen bij te stellen. Afspraak was dat daar dan op zeer korte termijn (gedurende hetzelfde weekend) over gesproken zou worden, maar dhr. Begina liet het afweten. ASOTEKO heeft toen aangegeven dat de reeds overeengekomen tekst dan leidend blijft, omdat dhr. Kroon zelf het met die tekst eens was.

Daarna is er niks meer gebeurd. De UPB, althans de Coalitie, zweeg. Er is dus geen schikking.

Gesprekken met twee andere partijen (PDB en M21) liepen ook op niets uit, anders dan een niet nagekomen belofte (M21) en gedraai (PDB). Daarop heeft ASOTEKO besloten voor geen enkele partij een stemadvies te zullen uitbrengen (prod. **HB-3**).

4) Toch hebben deze inspanningen ASOTEKO wel wat opgeleverd. Het is namelijk tijdens al deze gesprekken glashelder geworden dat zowel de zittende Coalitie als de Oppositie een hele nieuwe weg willen inslaan wat betreft het Grondbeleid t.a.v. erfpachtuitgifte voor woningbouw. Het beleid dat hierover sinds 1953 gevoerd wordt, gaat volledig op de schop. Konden burgers vroeger een 'gratis' erfpacht-perceel verkrijgen voor woningbouw, in de toekomst zullen ze daarvoor moeten gaan betalen. En niet zo'n klein beetje ook!

Het is natuurlijk het goed recht van de verkozen volksvertegenwoordigers om drastisch nieuw beleid te willen invoeren. Maar ze zeggen het niet openlijk, zeker niet vlak vóór de verkiezingen van 15 maart 2023! Want ze weten dat dit duizenden stemmen gaat kosten.

Dat is natuurlijk *niet* correct. Bestuurders horen oprecht en transparant te zijn.

Maar hoe dit zij, ASOTEKO heeft dit nu goed begrepen en zal daarom de eis wijzigen. Want het is onrechtmatig om na +/- 70 jaar bestendig beleid, plotseling een drastisch nieuw beleid te willen invoeren zonder eerbiedigende werking jegens diegenen die een rechtmatige aanspraak hebben om een woningbouw-erfpachtperceel van het Openbaar Lichaam Bonaire ('OLB') te krijgen op basis van de regels van het huidige (oude) beleid, omdat zij conform dit huidige beleid reeds een verzoek hebben ingediend, dat door het OLB is aangenomen.

Uit de tekst van de Minnelijke Schikking, die helaas nooit realiteit is geworden, blijkt dat in ieder geval gedeputeerde James Kroon het in beginsel eens is dat appellanten (alsook alle anderen op de Wachtlijst) rechtmatig aanspraak hebben op uitgifte aan hen van een erfpachtperceel op grond van het huidige beleid. Immers hij persoonlijk was het eens met de tekst, waaruit dit kan worden afgeleid. M.a.w. ook ged. James Kroon (belast met uitvoering van het Grondbeleid) is het eens dat het oude beleid eerbiedigende werking moet hebben.

Dit was overigens ook de strekking van de primaire eis in eerste aanleg (IEA). De strekking van de primaire (en alternatieve) eis IEA was immers dat het Gerecht het OLB zou opdragen om aan eisers (thans appellanten) een erfpachtterrein uit te geven conform de regels van het huidige bestendige beleid. De algemene bedoeling hierachter was dat, als deze eis zou worden toegewezen, ook alle andere personen die nu reeds op de Wachtlijst staan het Gerecht zouden kunnen verzoeken om het OLB op te dragen aan hen een erfpachtterrein uit te geven conform de regels van het huidige bestendige beleid. *Eerbiedigende werking* ten gunste van eisers zat dus in de primaire eis IEA impliciet opgesloten (zie prod. **HB-4**).

Thans zal dus echter een nieuwe primaire eis in overeenstemming hiermee worden opgesteld. Tevens zal de eis worden gewijzigd n.a.v. het vonnis *a quo*. Zie daarvoor hierna.

Inleiding (3)

Zoals wij het bestuur van Bonaire (Eilandsraad en Bestuurscollege) begrijpen, zal het nieuwe Grondbeleid voorts inhouden dat er middels 'PPP's' (= public private partnerships) op grote schaal koophuizen gebouwd zullen worden. De bedrijven betalen dan voor de grond die door het OLB in erfpacht wordt uitgegeven aan de kopers. Daaruit wordt infrastructuur bekostigd. M.a.w. zelfbouw zal niet meer mogelijk zijn. Men kan nog wel eigenaar worden van zijn eigen huis, maar dit wordt dan gekanaliseerd via grootschalige PPP-projecten.

Dit was op kleinere schaal al geprobeerd en de prijzen van de koophuizen bleken voor veel burgers veel te hoog. Het OLB heeft geprobeerd om de Wachtlijst voor erfpachtpercelen op te schonen door een aantal aanvragers te suggereren zo'n PPP-koophuis te kopen. Enkelens hebben dit gedaan, maar de grote meerderheid kon geen financiering krijgen voor de aankoop. De huizen zijn veel te duur en de inkomens van potentiële kopers veel te laag.

ASOTEKO beschikt niet over exacte cijfers, maar zeker 30% tot 40% van de werkende bevolking op Bonaire kan op deze manier dus niet worden geholpen aan een eigen woning. Dit geldt ook voor appellanten. Zij moeten dus ofwel blijven huren, ofwel zelf bouwen.

Dit laatste (zelfbouw) is een Bonaireaanse traditie die honderden jaren teruggaat en die dan nu onder druk van het postmoderne neoliberale denken onderuit gehaald gaat worden.

Deze drastische verandering is het gevolg van politieke keuzes waar de kiezers invloed op kunnen uitoefenen. Als ze dat niet doen, dan kan dit niet worden tegengehouden. Echter het Gerecht spreekt recht, wanneer burgers daarom vragen (vgl. o.a. de Urgenda-zaak). In deze procedure vragen de burgers het Hof dus om *rechtens* te willen oordelen dat op zijn minst eerbiedigende werking bij zo'n grote verandering geboden is.

Inleiding (4)

Over Grondbeleid in het algemeen het volgende.

Elk mens heeft een geboorterecht (of een natuurrecht) om te mogen bestaan. De mens mag *leven* (art. 11 Grondwet drukt dit wat onduidelijk uit als 'onaantastbaarheid van zijn lichaam'; art. 6 IVBPR is duidelijker: '*the inherent right to life*').

Art. 20 Grw. bepaalt vervolgens dat de Staat de plicht heeft om de bestaanszekerheid van haar burgers te garanderen. Dit betekent, onder andere, dat de Staat ervoor moet zorgen dat haar burgers ook een recht hebben om te mogen *wonen* (art. 11 IVESC).

Elke mens die geboren wordt, erft van nature al wat de Natuur te bieden heeft, d.w.z. de grond (de aarde), de lucht, de zee en alle andere wateren. Elk mens heeft van nature daar een gelijke aanspraak op. Grond, lucht en wateren zijn van nature dus collectief eigendom. Dit eigendom wordt overigens ook met de dieren gedeeld. Maar we beperken ons nu even tot de mens. Dieren weten immers niet wat 'eigendom' is. Dat is een menselijk construct.

Weliswaar is het eigendomsrecht (als juridisch construct) niet beperkt tot roerende zaken. Immers ook afgescheiden stukken grond kunnen particulier eigendom zijn. Dit is wel in strijd met het Natuurrecht, maar niet met het Mensenrecht (vgl. recht op eigendom art. 1, Eerste Protocol EVRM). Maar alle *publieke* domeingronden van een Staat behoren wel van nature toe aan de burgers van die Staat en iedere burger heeft daar gelijke aanspraak op.

Dit geldt ook voor grondstoffen.

Op grond van deze uitgangspunten is de Staat verplicht om – als er geen of geen betaalbare koop- of huurwoningen zijn – op aanvraag erfpachtpercelen gratis ter beschikking te stellen aan in ieder geval minderdraagkrachtige burgers, zodat zij daarop zelf een betaalbare woning kunnen bouwen. Er is hiervoor op Bonaire ook nog genoeg domeingrond!

Inleiding (5)

Wij weten niet of het OLB in hoger beroep weer zal proberen om appellanten en ondergetekende dezes persoonlijk veroordeeld te krijgen om alle kosten die het OLB heeft gemaakt en zal maken om zich in deze zaak te verweren. Wij hopen van niet.

Het zal appellanten en ondergetekende – indien toegewezen – financieel ruïneren. Zij verdienen dit niet. Zij doen immers niets anders dan gebruik maken van democratisch toegestane middelen om bestaande misstanden rondom het huidige Grondbeleid aan de kaak te stellen en via die middelen (waaronder het voeren van rechtsprocedures) te helpen op te lossen. Zij doen niets anders dan hun burgerplicht ten gunste van zichzelf, maar ook van anderen (met name de ASOTEKO-leden en indirect allen die op de Wachtlijst staan).

In eerste aanleg is reeds aangetoond (zie Conclusie van Repliek IEA, randnummers 2 t/m5) dat het OLB zelf heeft erkend dat werd afgeweken van de Wachtlijst, terwijl er geen bij eilandsbesluit h.a.m. gepubliceerde voorrangregeling was.

Dat is onrechtmatig.

Voorts heeft het OLB ontegenzeggelijk onrechtmatig jegens appellanten gehandeld door na te laten hen ooit te berichten dat en waarom zij niet in aanmerking komen voor een erfpachtperceel voor woningbouw, terwijl vaststaat dat zij daartoe respectievelijk in 2014, 2013, 2012 en 2011 een verzoek hebben ingediend (met betaling van leges). Zij zijn allen op de Wachtlijst geplaatst (zie voetnoot, onderaan blz. 15 van de Conclusie van Repliek IEA), op grond waarvan zij erop mochten vertrouwen dat zij *binnen redelijke tijd* in aanmerking zouden komen voor een perceel. Als hun verzoek dan toch wordt afgewezen, of als de redelijke tijd verstreken is, dan handelt het OLB onzorgvuldig door hen geen bericht te sturen. De subsidiaire eis, toegevoegd bij Akte van Eiswijziging, ziet daarop (zie prod. **HB-4**).

Conclusie: als de overheid onrechtmatig handelt jegens een burger, dan kan men het de burger nooit tegenwerpen dat hij misbruik van recht maakt, als hij daartegen opkomt.

Bij de behandeling van de Grieven wordt hier (zijdelings) nog nader op teruggekomen.

Grieven tegen het vonnis IEA

Grief 1

Ten onrechte overweegt het Gerecht IEA (hierna: 'GIEA') in r.o. 2.2 van het Vonnis *a quo* dat de Eilandsverordening van 1953 op de uitgifte van eigendommen Bonaire (hierna: '**de Verordening**') voorziet in de mogelijkheid om alsnog in een kadernota nadere criteria vast te leggen. Voorts zijn verschillende andere 'feiten' in r.o. 2.1 t/m 2.7 onjuist weergegeven.

Toelichting

De Verordening bevat geen enkele bepaling dat bij 'kadernota' nadere criteria kunnen worden vastgelegd. Eind 2019 heeft het hoofd van de Directie R&O (destijds dhr. Etienne van der Horst) een Kadernota aan de Eilandsraad voorgelegd. Als deze Kadernota door de Eilandsraad zou zijn aanvaard, dan zou op basis daarvan een nieuw beleid worden ingevoerd. Mogelijk zou dan eerst ook de Verordening zelf nog moeten worden aangepast, afhankelijk van de vraag of het nieuwe beleid in strijd is met de inhoud van de Verordening.

Appellanten hebben IEA een kopie van de Kadernota van 2019 als productie overgelegd. Het GIEA geeft deze Kadernota echter een andere inhoud dan die in feite heeft.

Inmiddels heeft de Eilandsraad de Kadernota-2019 niet goedgekeurd. Eind 2022 is wel een nieuwe Kadernota goedgekeurd, getiteld 'Grondbeleid Bonaire 2022 – 2025' (prod. HB-5). Maar ook deze Nota geeft slechts hele vage *kaders*. De echte knelpunten zijn nog niet aan de orde gekomen. Of en hoe deze nieuwe kadernota zal worden geïmplementeerd is onzeker.

Dit is een feitelijke Grief. Appellanten zouden erover heen kunnen stappen. De reden waarom dat niet wordt gedaan, is gelegen in het volgende. Deze onjuiste opvatting van het GIEA doet vermoeden dat de rechter IEA waarschijnlijk weinig lokale ervaring heeft. Die conclusie trekken wij ook uit de doorslaggevende overweging op grond waarvan de eis IEA is afgewezen. Wij komen daar in een volgende Grief c.q. Grieven nog op terug.

Een niet-lokale rechter kan zich waarschijnlijk niet voorstellen dat er zo'n grote chaos en willekeur heerst in het Grondbeleid dat 1) aanvragers nooit weten waar ze aan toe zijn en 2) dat aanvragers bijna alleen via politieke connecties een terrein toegewezen krijgen.

M.a.w. als men lang op de Wachtlijst staat, dan betekent dit dat men geen politieke connecties heeft en dus NOOIT een terrein toegewezen zal krijgen. Als een rechter dat weet en begrijpt, dan kan die niet tot het oordeel komen dat de eis moet worden afgewezen op de grond dat het GIEA dan voorrang zou geven aan eisers boven degenen die al langer op de Wachtlijst staan. Zo'n oordeel is juist, als het Wachtlijst-systeem eerlijk zou functioneren.

Dat is echter volstrekt niet het geval. Er is een cultuur van patronage. En het had dus op de weg van het GIEA gelegen om eerst de feiten goed te kennen en pas daarna te oordelen. Ten onrechte heeft het GIEA dan ook het bewijsaanbod over de feiten gepasseerd. Zonder feiten is een juist oordeel niet mogelijk. Dhr. Etienne van der Horst had als getuige moeten zijn gehoord. Hij was aangesteld om aan deze patronage een eind te maken. Hij weet precies waar de schoen wringt. Deze kennis is onontbeerlijk om een juist vonnis te kunnen wijzen.

Ook de opmerking van het GIEA in r.o. 2.3 dat het 'enige tijd duurt voordat je als aanvrager aan de beurt bent' (het gaat over de Wachtlijst voor erfpachtpercelen), duidt erop dat GIEA de ernst van het patronage-spel niet heeft doorgrond. Dit is overigens niet goed te begrijpen, omdat het GIEA zelf in r.o. 2.6 als feit aanneemt dat eisers IEA vanaf resp. 2014, 2013, 2012 en 2011 al op de Wachtlijst staan. Dat kan men nauwelijks 'enige tijd' noemen.

Als de RIEA had doorgrond dat de willekeur zo ernstig is dat er realiter geen sprake is van een Wachtlijst, dan had hij de feiten anders gedeut.

Zo stelt het GIEA in r.o. 2.5 als 'feit' dat het OLB besloten heeft om voorlopig (namelijk totdat de Kadernota en een implementatieplan zullen zijn vastgesteld) er geen erfpachtpercelen zullen worden uitgegeven. Dit feit is niet te rijmen met prod. P-3 (overgelegd bij pleidooi IEA, zie hierbij prod. HB-6), waaruit blijkt dat er in mei 2022 in ieder geval aan twee personen nog WEL erfpachtpercelen zijn uitgegeven.

Voor het overige zijn de feiten *grosso modo* correct weergegeven.

Wel heeft het GIEA verzuimd als feit aan te geven dat er geen enkele Voorrangsregeling voor de uitgifte van erfpachtpercelen is vastgesteld bij eilandsbesluit h.a.m., noch enige andere regeling is gepubliceerd dienaangaande in het officiële Afkondigingsblad van Bonaire of anderszins. De enige regels en voorwaarden die dus gelden, zijn de in de Verordening zelf gepubliceerde regels (maar die zien niet op een voorrangsregeling). Dat betekent dat elke voorrang die gegeven is op de volgorde op de Wachtlijst, geen wettelijke grondslag had en derhalve onrechtmatig was. Immers als er een Wachtlijst is zonder een voor een ieder kenbare voorrangsregeling, dan mag het OLB geen enkele voorrang geven. Er waren wel *interne* voorrangsregels, maar die waren dus niet transparant.

Het OLB heeft überhaupt geen enkel geldend beleid t.a.v. erfpachtuitgifte ooit gepubliceerd, zodat elke afwijking van de regels van de Verordening geen wettelijke grondslag heeft.

Ook heeft het Gerecht verzuimd als feit aan te geven dat het OLB appellanten nimmer heeft aangeschreven dat en waarom zij niet in aanmerking komen voor een erfpachtperceel, terwijl het een algemeen beginsel van behoorlijk bestuur (a.b.b.b.) is dat aanvragen binnen redelijke tijd moeten worden afgehandeld. Uit artt. 3:11 t/m 3:15 BWBES kan worden afgeleid dat het OLB ook in een burgerrechtelijke verhouding tot burgers de a.b.b.b.'s in acht moet nemen. Zo is het onrechtmatig om appellanten gewoon 10 jaar of langer op de Wachtlijst te laten staan, zonder hen ooit enig bericht te sturen dat en waarom hun verzoek *niet*, of nog niet wordt gehonoreerd. Of wanneer zij dan wel in aanmerking zullen komen.

Het is belangrijk dat deze onrechtmatigheid door het Hof wordt erkend, omdat het OLB appellanten IEA ervan beticht dat zij misbruik maken van recht door deze zaak überhaupt aan te spannen. Wij hebben er in IEA al op gewezen dat er *in casu* sprake is van misbruik van macht door het OLB, terwijl appellanten niets anders doen dan opkomen voor hun gerechtvaardigde belangen, in dezen tevens ten gunste van derden. Met 'misbruik van macht' wordt bedoeld op wat art. 3:13 BWBES 'misbruik van bevoegdheid' noemt.

Appellanten stellen voorts dat het afwijken van de volgorde op de Wachtlijst, zonder dat er een gepubliceerde voorrangsregeling is, althans een voor de betrokkenen controleerbare voorrangsregeling is, in strijd is met het beginsel van *redelijkheid en billijkheid* (art. 3:13 jo. 3:14 BWBES). In Nederland moeten wachtlijsten voor 'schaarse' toewijzingen (bijv. toewijzing van sociale huurwoningen) worden gedigitaliseerd, zodat iedere aanvrager zelf kan controleren dat er niet gesjoemeld wordt in strijd met de door een wettige overheidsinstantie *gepubliceerde* voorrangsregeling.

Appellanten zullen moeten accepteren, als hun vorderingen worden afgewezen. Zij kunnen er echter niet mee leven dat het OLB eerst jarenlang een potje van het erfpachtuitgiftebeleid heeft gemaakt en het *hen* dan vervolgens kwalijk neemt en financieel tracht te ruïneren, omdat zij opkomen voor hun gerechtvaardigde belangen. Dat is een dolksteek in de rug.

Grief 2

Ten onrechte overweegt het GIEA in r.o. 4.2 van het Vonnis *a quo* (verkort weergegeven) dat de primaire vordering van eisers, thans appellanten, niet kan worden toegewezen, omdat toewijzing zou inhouden dat zij dan voorrang zouden krijgen boven diegenen die al langer op de Wachtlijst staan dan zij.

Toelichting

In Grief 1, hebben wij reeds opgemerkt dat, *als* de rechter IEA meer lokale ervaring zou hebben gehad, althans de feiten deugdelijk zou hebben onderzocht middels het horen van getuigen en/of deskundigen, hij nooit tot de in Grief 2 aangevochten essentiële afwijzingsgrond zou hebben kunnen komen.

Echter ook zonder lokale ervaring en/of getuigenverhoor en/of deskundigenbericht zou het GIEA redelijkerwijs niet tot deze doorslaggevende afwijzingsgrond hebben kunnen komen. Immers een enkele blik op de overgelegde Wachtlijst laat zien dat de langst wachtende aanvrager dhr. Mirto CALVO is. Hij wacht al sinds 7 mei 1991. Hij wacht al 32 jaar. Is het echt geloofwaardig dat dhr. Calvo ooit nog een perceel zal krijgen? Of spreekt het voor zich dat hij NOOIT een perceel zal krijgen? En is het echt geloofwaardig dat de twee burgers aan wie in 2022 een perceel is uitgegeven (zie prod. **HB-6**) nog langer hebben gewacht dan dhr. Calvo?

Gezien dit, hoe kan het GIEA dan de zaak afwijzen op de grond dat toewijzing zou betekenen dat appellanten dan een voorkeursrecht zouden krijgen? Zonder enige patronage-context is de redenering van het GIEA correct. Maar de context laat zien dat de Wachtlijst schijn is. Dat willekeur de normale gang van zaken is en uitgifte conform volgorde op de Wachtlijst de uitzondering. Eisers (thans appellanten) hebben uitgebreid gesteld dat zulks de context is.

Deze context kennende (anders gezegd, zij die geen politieke connecties hebben krijgen nooit een perceel), gingen appellanten ervan uit dat zij nooit meer een perceel zullen krijgen, tenzij het Gerecht het OLB gebiedt dat te doen. Daarom was de primaire eis IEA geformuleerd als een eenvoudig verzoek aan het Gerecht om het OLB op te dragen aan hen een erfpachtperceel toe te wijzen. En daarom wordt deze eis in hoger beroep als subsidiare eis ook gehandhaafd.

In ieder geval had het GIEA niet op deze afwijzingsgrond tot afwijzing kunnen komen zonder eerst deugdelijk uit te zoeken hoe ernstig de gestelde patronage is. Er zijn voldoende aanwijzingen aangedragen om te ondersteunen dat de patronage inderdaad heel ernstig is. Getuigenverhoor en/of deskundigenbericht is dus geboden.

Het concrete bewijsaanbod gedaan IEA wordt hierbij dan ook expliciet herhaald.

Hoe dit zij, uit praktische overwegingen en omdat appellanten uit gesprekken met verschillende politici en andere informatie de conclusie hebben getrokken dat alle partijen

reeds hebben besloten het Grondbeleid drastisch te zullen gaan veranderen, waarbij met name de percelen niet meer 'gratis' ter beschikking zullen worden gesteld (zoals tot op heden), maar aanvragers daarvoor zullen moeten gaan betalen (bedragen tussen \$ 18,000.- en \$ 20,000.- worden genoemd), is besloten om de eis nogmaals te wijzigen op 3 manieren: 1) een gebod dat de Wachtlijst conform volgorde wordt afgehandeld binnen uiterlijk 1 jaar tijd na vonniswijziging; 2) een gebod dat een Voorrangsregeling in het Afkondigingsblad of anderszins wordt gepubliceerd en dat de Wachtlijst volledig wordt gedigitaliseerd, zodat alle aanvragers zelf kunnen controleren dat de Wachtlijst inderdaad op volgorde wordt afgehandeld (behoudens de op grond van de gepubliceerde Voorrangsregeling toegestane afwijking daarvan) en 3) een gebod dat het nieuwe beleid eerbiedigende werking moet hebben t.a.v. diegenen die reeds op de Wachtlijst staan.

Voor een drastische beleidswijziging na 70 jaar bestendig ander beleid, is er voor eerbiedigende werking alle reden. Uit het feit dat er een Wachtlijst zonder Voorrangsregeling is, volgt voorts dat de aanvragers erop mogen vertrouwen dat ook zij conform het huidige beleid zullen worden afgehandeld. Want anders worden zij ongelijk behandeld ten opzichte van ontelbare anderen die ten onrechte reeds voorrang hebben gehad.

Uit het Concept Minnelijke Schikking (prod. HB-2) blijkt tevens dat ook ged. James Kroon het eens is dat het nieuwe Grondbeleid uit moet gaan van eerbiedigende werking jegens degenen die reeds op de Wachtlijst staan. In dit Concept is ook een datum geprikt, t.w. 31 december 2022. Appellanten zullen van die datum in de nieuwe primaire eis uitgaan.

Grief 3

Ten onrechte gaat het GIEA in r.o. 4.3 van het Vonnis *a quo* ervan uit dat het Didam-arrest (en het daarop gebaseerde vonnis van het GIEA St. Maarten van 28 januari 2022) ook op Bonaire leidend moet zijn en dat (verkort weergegeven) ook op Bonaire domeingrond kennelijk schaars is, omdat er meer aanvragen zijn dan uit te geven percelen.

Toelichting

Het is pijnlijk voor appellanten om toe te zien hoe een situatie van schaarste aan domeingrond in Nederland (en waarschijnlijk in mindere mate op St. Maarten) zonder meer wordt geprojecteerd op Bonaire. Er is op Bonaire geen sprake van echte schaarste. Er is nog voldoende domeingrond om ALLE bestaande aanvragen (en daarna nog veel meer) te kunnen afhandelen, als maar door het OLB voldoende kavels worden gekadastreerd. Als om oneigenlijke redenen onvoldoende kavels worden klaar gemaakt, dan ontstaat er een artificiële schaarste, een lange Wachtlijst en een zwarte markt met alle narigheid van dien.

De gedeputeerde belast met het Grondbeleid (dhr. James Kroon) is het ook met appellanten eens dat er voldoende domeingrond is om alle bestaande aanvragen te kunnen afhandelen, gezien de inhoud van het Concept Minnelijke Schikking. Het feit dat dit Concept niet door

het Bestuurscollege is goedgekeurd en dus niet is getekend, is NIET gelegen in deze vermeende schaarste. Daar zijn andere voornamelijk politieke redenen voor.

Echter om praktische redenen en mede gezien de conclusie die wij uit onze gesprekken met de politici hebben getrokken (nl. dat de Didam-doctrine of iets dergelijks het nieuwe beleid toch zal gaan bepalen), zien wij ervan af om nog langer tegen het Didam-arrest op te komen. Uiteindelijk hebben de volksvertegenwoordigers het recht om het *nieuwe* beleid te bepalen.

Grief 4

Ten onrechte gaat het GIEA in r.o. 4.5 en 4.6 van het Vonnis *a quo* ervan uit dat appellanten (verkort weergegeven) geen enkele aanspraak hebben op toewijzing van een perceel op basis van ofwel een begin van een overeenkomst (voorovereenkomst) c.q. onrechtmatige daad (niet nakoming van opgewekt vertrouwen) en voorts dat plaatsing op de Wachtlijst (beschouwd als toezegging) altijd kan worden ingetrokken op basis van gewijzigd inzicht.

Toelichting

Deze rechtsoverwegingen zijn uiterst merkwaardig. Als de overheid al 70 jaar percelen uitgeeft op basis van een Wachtlijst-systeem, dan spreekt toch voor zich dat de burger die aan de voorwaarden heeft voldaan en daarom op de Wachtlijst is geplaatst, erop mag vertrouwen ook ooit een perceel toegewezen te krijgen? Zo neen, waarom is er dan een Wachtlijst? Een Wachtlijst betekent dat men zijn beurt moet afwachten, maar het impliceert tevens dat men ooit aan de beurt zal komen. Daar mag de burger op vertrouwen!!

Als de burger niet aan de voorwaarden voldoet, dan mag de overheid hem/haar niet op de Wachtlijst plaatsen. Het OLB heeft ook nooit bericht uitgestuurd aan appellanten (en voor zover wij weten aan de andere ASOTEKO-leden) dat en waarom zij ten onrechte op de Wachtlijst zijn geplaatst. Integendeel, ze hebben nooit *enig* bericht ontvangen dat en waarom zij niet (binnen redelijke tijd) in aanmerking kwamen.

De volgende overweging van het GIEA in r.o. 4.6, dat plaatsing op de Wachtlijst geen enkele verplichting voor het OLB inhoudt (uit onrechtmatige daad of anderszins) op basis waarvan aanvragers erop mogen vertrouwen ooit voor een perceel in aanmerking te komen (een 'stilzwijgende toezegging', zo men wil), en voor het geval dit wel als zo'n toezegging kan worden gekwalificeerd, deze toezegging door het OLB dan toch altijd op grond van gewijzigd inzicht kan worden ingetrokken, is *onthutsend*. Immers, dit is een recept voor willekeur. Dit houdt immers wezenlijk in dat de burger geen enkel recht heeft t.o.v. de overheid. Hij kan alleen maar om *gunsten* bedelen. Een Wachtlijst heeft dan geen enkele betekenis meer.

Dat is overigens wel precies hoe het met deze Wachtlijst ook altijd is gegaan (de aanvragers waren volledig afhankelijk van de *gunst* van de patroon, t.w. de gedeputeerde). Maar dat is tevens ook precies de reden waarom deze procedure wordt gevoerd. Dit kan geen recht zijn.

Weliswaar verzacht het GIEA deze overweging in de volgende volzin enigszins, zeggende dat de intrekking niet onrechtmatig is als daar goede gronden voor zijn. Maar wederom zien wij hier dat het GIEA niet heeft doorgrond hoe ernstig de patronage waar appellanten over klagen, werkelijk altijd geweest is. Want als hij dat wel had doorgrond, dan zou hij weten dat er geen 'goede gronden' voor intrekking van de stilzwijgende toezegging waren en dat er ook nooit 'goede gronden' zijn geweest om geen perceel aan appellanten uit te geven.

Vervolgens zegt het GIEA dat het OLB nu terecht eerst het nieuwe beleid afwacht, alvorens het uitgeven van erfpachtpercelen weer op te pakken. Maar weer wordt hier uitgegaan van iets dat in feite heel anders is. Het OLB geeft immers nog steeds erfpachtpercelen uit, zoals blijkt uit prod. **HB-6**.

Dit alles laat zien dat het GIEA het jarenlange willekeurige wanbeleid op het gebied van erfpachtuitgifte niet goed in het vizier heeft gekregen. En dan gaat men uit van een onjuist beeld van de kern van het probleem, waardoor uiteraard onbegrijpelijke rechtsoverwegingen in serie elkaar opvolgen.

Wellicht meent het GIEA dat appellanten overdrijven. Maar een Wachtlijst die tot 1991 teruggaat en alle andere aanwijzingen die door appellanten zijn gegeven, hadden dan toch op zijn minst aanleiding moeten zijn om dhr. Etienne van der Horst onder ede te vragen hoe dat Grondbeleid er nu werkelijk uitzag, t.w. het beleid dat hij tijdens zijn 3 jaar tijd als *turn-around manager* van de Directie R&O had aangetroffen?

Dhr. van der Horst is door de Eilandsraad hierover in een (voor zover wij weten) *gesloten* zitting gehoord. Kleine stukjes van zijn verklaringen zijn echter uitgelekt in twee korte video's, die wij op internet aantreffen. Omdat wij slechts de 'links' aantreffen, konden wij geen kopie van deze video's maken. De video's zijn hier te vinden:

<https://www.facebook.com/isberta.engelhardt/videos/3368682533415540/>
en <https://www.facebook.com/isberta.engelhardt/videos/828340401550074/>

Omdat wij geen kopie van de video's konden maken, hebben wij de tekst van hetgeen van der Horst aan de Eilandsraad heeft verklaard, op schrift gesteld (zie prod. **HB-7**) Twee leden van het ASOTEKO-bestuur beamen dat de op schrift gestelde tekst overeenstemt met hetgeen dhr. van der Horst in deze video's zegt. Wij hebben dat zo gedaan, omdat de links niet eeuwig op internet blijven staan. Op gegeven moment zijn ze weg.

Dhr. van der Horst verklaart dat terreinen tegen alle procedures in worden uitgegeven, omdat de gedeputeerde dat zo heeft bepaald. Hij zegt ook dat mensen die bij R&O werken bang zijn en dat daar gebruik en misbruik van gemaakt wordt. Uit de context maken wij op dat bedoeld wordt op de gedeputeerde (de 'machthebber') die hen bang maakt en die daar dan gebruik en misbruik van maakt. Uiteraard is deze aanname onzeker. Echter deze twee video's (zie de teksten hierbij gaand als prod. **HB-7**, alsmede de verklaringen van de twee ASOTEKO-bestuursleden) zijn *weer* zo'n aanwijzing dat er van alles fout is gegaan terzake het erfpachtuitgiftebeleid.

En het Hof bedenke dat het voor burgers niet gemakkelijk is om keihard bewijs te verkrijgen als ambtenaren bang zijn voor de gedeputeerde (waarschijnlijk bang om hun baan te verliezen), terwijl het wanbeleid natuurlijk plaats vindt achter gesloten deuren binnen de overheid. Maar als er een aantal duidelijke aanwijzingen zijn (bijv. ook de krantenverslagen die IEA zijn overgelegd, waaruit o.a. blijkt dat er onregelmatigheden waren geconstateerd en dat het hoofd en assistent-hoofd het veld moesten ruimen na het aantreden van dhr. van der Horst), dan mag het Gerecht het gedane bewijstaanbod niet zomaar naast zich neerleggen, alvorens te oordelen. Als een getuigenverhoor zou zijn bevolen, dan zou de mate van het wanbeleid duidelijker zijn geworden, hetgeen tot andere conclusies zou hebben geleid. Het GIEA legt ook niet uit waarom het bewijstaanbod is gepasseerd.

Grief 5

Ten onrechte gaat het GIEA in r.o. 4.8 en 4.9 van het Vonnis *a quo* ervan uit dat appellanten (verkort weergegeven) geen belang hebben bij hun subsidiaire eis IEA.

Toelichting

Het GIEA kan niet weten welk belang eisers in het vervolg van deze procedure zouden kunnen hebben bij de gevorderde verklaring voor recht dat het onrechtmatig is om de aanvragen van appellanten in ontvangst te nemen en hen vervolgens nooit gemotiveerd te berichten dat en waarom de aanvragen niet in behandeling kunnen worden genomen c.q. gemotiveerd aan te geven waarom de aanvragen niet kunnen worden toegewezen.

In het kader van de wederom gewijzigde eis (zie hierna) hebben appellanten wel belang bij de gedachte achter deze vordering, omdat deze aangevochten processuele onzorgvuldigheid (onrechtmatigheid) kracht geeft aan de in hoger beroep gewijzigde vordering om het OLB te gebieden het nieuwe Grondbeleid met eerbiedigende werking in te voeren.

En tevens is het natuurlijk zo dat eisers in ieder geval een *immaterieel* belang hebben bij de gevorderde verklaring voor recht. Zij zijn door het OLB geschoffeerd, jarenlang. Aan het lijntje gehouden, behandeld als burgers zonder rechten die daardoor in het gevele bij politici moeten zien te komen om als gunst een perceel te kunnen krijgen. Dit terwijl aan anderen die later een aanvraag hadden ingediend, wel percelen werden toegewezen. Vaak vlak na verkiezingen als beloning voor ondersteuning van de winnende partij.

Anekdote. Toen ASOTEKO werd opgericht was er één persoon zeer fanatiek aanhanger. Waarom? Omdat na 12 jaar vergeefs wachten, hij/zij - ondanks openlijke aanzienlijke steun aan de MPB-partij -, na de verkiezingen toch geen perceel kreeg. Dat was het toppunt! Hij/zij had de partij geholpen! Dat geeft recht! Dat weet iedereen! Toch kreeg hij/zij niks! Daarom was hij/zij zo kwaad, dat hij/zij ASOTEKO ging steunen. Totdat hij/zij plotseling echter toch alsnog wel een perceel kreeg. Daarna heeft ASOTEKO nooit meer van hem/haar gehoord. Wij noemen bewust geen naam, omdat het hem/haar van harte gegund is. Maar de anekdote tekent het patronage-spel treffend.

Kortom, appellanten werden jarenlang schandelijk behandeld. Dat het GIEA dan concludeert dat zij geen belang hebben bij de gevorderde verklaring, is alleen correct als uitsluitend het materieel belang wordt gewogen. Appellanten zijn dan ook teleurgesteld dat zelfs deze minimale vordering is afgewezen.

Toch gaan appellanten, wederom uit praktische overwegingen, mee met het GIEA. Deze vordering zal niet langer in het petitum worden opgenomen. Inderdaad is het zo dat toewijzing van de thans primaire en subsidiaire vorderingen de kern is van wat appellanten hoopten te bereiken. Als dat niet lukt, dan is toewijzing van bedoelde verklaring van recht inderdaad niet meer dan een troostprijs waar ze niet echt iets substantieels aan hebben, anders dan enige immateriële genoegdoening. Niet onbelangrijk, maar *soit*.

WESHALVE het het Hof moge behage:

primair

met vernietiging van het Vonnis *a quo*,

A. geïntimeerde op te dragen aan alle aanvragers die op 31 december 2022 (of op andere door het Hof in goede justitie te bepalen datum) op de Wachtlijst staan en schriftelijk hebben aangegeven nog steeds in aanmerking te willen komen voor een erfpachtperceel, conform volgorde op de Wachtlijst een erfpachtperceel uit te geven en wel uiterlijk binnen één jaar tijd na vonniswijzing, althans zoveel langer als het Hof in goede justitie zal mogen bepalen;

B. geïntimeerde op te dragen om alle huidige (dus thans reeds bestaande) algemene interne voorwaarden voor plaatsing op de Wachtlijst en op grond waarvan men in aanmerking komt voor toewijzing van een erfpachtperceel, alsmede een eenduidige Voorrangsregeling voor toewijzing bij voorrang, in het Afkondigingsblad Bonaire af te kondigen, althans op andere voor een ieder toegankelijke wijze te publiceren, en voorts om geïntimeerde op te dragen dat de Wachtlijst volledig wordt gedigitaliseerd, en wel aldus dat alle aanvragers zelf kunnen controleren dat de Wachtlijst inderdaad op volgorde wordt afgehandeld (behoudens de op grond van de te publiceren Voorrangsregeling toegestane afwijking daarvan);

C) geïntimeerde te gebieden dat het nieuwe Grondbeleid eerbiedigende werking moet hebben ten gunste van al diegenen die op 31 december 2022 (of op nader door het Hof in goede justitie te bepalen datum) op de Wachtlijst staan;

Subsidiair

bij vonnis uitvoerbaar bij voorraad geïntimeerde te gebieden om ter voldoening aan haar verbintenis uit de wet (t.w. onrechtmatige daad) aan ieder der appellanten binnen drie maanden na vonniswijzing, uiterlijk te verlengen met een termijn van nogmaals drie maanden, indien om zwaarwegende schriftelijk opgegeven redenen een termijn van drie maanden te kort zou mogen zijn, alsnog onder de gebruikelijke voorwaarden onder het

huidige (thans bestaande) beleid, één perceel in erfpacht uit te geven en wel bepaaldelijk voor de bouw van een woonhuis voor zichzelf, een en ander onder verbeurte van een dwangsom van \$ 1,000.- (of zoveel meer of minder als het Gerecht in goede justitie zou mogen bepalen) voor iedere dag of gedeelte van een dag dat geïntimeerde in gebreke zou mogen blijven om aan 's Hofs vonnis uitvoering te geven;

alles kosten rechtens.

Bonaire, 16 februari 2023
Namens appellanten,
mr. M. Bijkerk

Advocatenkantoor mr. M. Bijkerk
Seru Grandi 80
Bonaire CN

Tel: 00599 – 796 2650
e-mail: abogado.bijkerk@gmail.com

AKTE van APPÈL

inzake

Juan Jose DIAZ GARCIA, appellant 1, wonende te Kaya Bongo 11, Bonaire,
Norman Anthony WARNER, appellant 2, wonende te Kaya Barakoa 50, Bonaire,
Ramon OZORIA BONILLA, appellant 3, wonende te Kaya Tera Mulá 21, Bonaire,
Luis Felipe BARRERO MENESES, appellant 4, wonende te Kaya Uruguay #8, Bonaire,
gezamenlijk ook aan te duiden als 'appellanten', gem. mr. M. Bijkerk,
tegen
de openbare rechtspersoon het 'Openbaar Lichaam Bonaire', geïntimeerde,
gem. mr. T.L.H. Peeters

Appellanten tekenen bij dezen hoger beroep aan tegen het vonnis in eerste
aanleg d.d. 7 december 2022, BON202100587

Appellanten verzoeken tevens aantekening te doen houden in het Algemeen
Register dat zij de zaak in hoger beroep voor het Hof door een advocaat
wensen te doen bepleiten.

GRONDEN VAN HET APPÈL

zullen nader worden aangeduid en geëxpliciteerd in de Memorie van Grieven.

Bonaire, 9 januari 2023

Namens appellanten,
mr. M. Bijkerk

Heden, 10 Jan. 2023
Is door de griffier aan de indiener van dit
akte van appel mededeling gedaan van
de te betalen griffierecht van
US\$. 2000, = De Griffier,
Namens deze,

Voor akkoord mededeling,
De indiener,

Op heden
10 JAN 2023

ter Griffie van het Gerecht
in Eerste Aanleg BES,
Zittingsplaats Bonaire
ingediend. De griffier.

TEKST MINNELIJKE SCHIKKING
tussen
Bestuurscollege Openbaar Lichaam Bonaire
en
de Vereniging ASOTEKO

Namens de Vereniging ASOTEKO hebben de volgende personen op 6 januari 2022 een civiele procedure aangespannen tegen de openbare rechtspersoon het Openbaar Lichaam Bonaire (hierna: 'OLB'), ten dezen vertegenwoordigd door het Bestuurscollege van het Openbaar Lichaam Bonaire (hierna: 'BC'):

dhr. Juan Jose DIAZ GARCIA, voorzitter,
dhr. Norman Anthony WARNER, secretaris,
dhr. Ramon OZORIA BONILLA, penningmeester,
dhr. Luis Felipe BARRERO MENESES, voormalig penningmeester.

Partijen hebben overleg gevoerd en hebben besloten het geschil in der minne te schikken op basis van de volgende overeengekomen afspraken:

Artikel 1

1) Het OLB zorgt ervoor dat er binnen 6 maanden na ondertekening van deze schikking voldoende kavels voor erfpachttulgingte klaar zijn gemaakt om alle uitstaande aanvragen voor woningbouw (met name ook zelfbouw) daterend van vóór 31 december 2022 te kunnen afhandelen. Percelen voor deze groep van aanvragers kunnen kleiner zijn dan vroeger, te weten tussen 500 en 700 m². De percelen hoeven door het OLB niet persé te worden schoongemaakt. De erfpachters maken zelf hun terrein schoon. Het OLB moedigt de erfpachters aan (maar gebiedt hen niet) om zoveel mogelijk bomen en planten te laten staan en alleen daar schoon te maken waar zij zullen gaan bouwen.

2) Het OLB legt op haar kosten de wegen aan. De standaard zal zijn geasfalteerde wegen, trottoirs en nutsvoorzieningen. Echter vanwege de inhaalslag hoeven de wegen niet meteen te worden geasfalteerd of op andere wijze verhard noch van trottoirs te worden voorzien. Voorlopig zullen het zandwegen zijn. Naarmate de wijken voller worden, worden de wegen geleidelijk aan geasfalteerd of op andere wijze verhard en van trottoirs voorzien.

3) Het OLB zorgt op haar kosten voor straatverlichting en legt op haar kosten aansluiting-mogelijkheid aan voor water, elektriciteit en internet tot aan de nis. Deze kosten worden niet verhaald op de erfpachters. Aansluitkosten WEB en internet-provider(s) zijn gelijk aan de geldende tarieven voor minder dan zgn. 25 meter-aansluitingen.

Artikel 2

1) Volgend op de termijn van 6 maanden bedoeld in artikel 1, worden alle uitstaande aanvragen t/m 31 december 2022 binnen 6 maanden afgehandeld conform volgorde op de Wachtlijst en conform de 'oude' voorwaarden en waarvoor de 'oude' leges is c.q. zal zijn betaald.

2) De op 1 juli 2022 geldende canon wordt in rekening gebracht voor de in lid 1 bedoelde uit te geven erfpachtpercelen met bepaling dat de canon kan worden geïndexeerd cfm. de thans (1 juli 2022) geldende wettelijke bepalingen.

Artikel 3

- 1) Alle op de Wachtlijst uitstaande aanvragen t/m 31 december 2022 worden geacht aan alle 'oude' regels en voorwaarden te voldoen en zullen worden toegewezen. Er worden geen nieuwe voorwaarden gesteld voor deze aanvragers. De hoogte van het inkomen of vermogen is voor deze aanvragen geen voorwaarde voor erfpachttuitgifte.
- 2) Alle percelen die toegewezen worden aan de aanvragers bedoeld in art. 2 worden uitgegeven op dezelfde wijze zoals dit sinds 1953 gebruikelijk was, d.w.z. de aanvrager betaalt uitsluitend de notariële kosten, alsmede de 'oude' leges en indien het een op 1 juli 2022 nog niet opgemeten perceel betreft, ook de meetkosten.
- 3) Het OLB maakt een speciale afspraak met het Kadaster om de meetkosten voor door het OLB uit te geven erfpachtpercelen zo laag mogelijk te houden.
- 4) De reeds opgemeten percelen (waarvoor dus geen meetkosten hoeven te worden betaald) worden in volgorde van de Wachtlijst aan de aanvragers aangeboden (de langst wachtenden hebben voorrang boven de korter wachtenden).

Artikel 4

- 1) Het OLB formuleert en publiceert binnen 3 maanden na ondertekening van deze schikking de regels en voorwaarden die voor erfpachttuitgifte zullen gelden vanaf 1 januari 2023.
- 2) Een van de regels zal zijn dat alle aanvragen ingediend vanaf 1 januari 2023 binnen één jaar na indiening worden afgehandeld, d.w.z. de aanvrager ontvangt bericht van toewijzing of afwijzing conform de in lid 1 bedoelde regels en voorwaarden. In geval van schriftelijk aan te geven buitengewone omstandigheden kan het BC de termijn éénmaal verlengen met een tweede termijn van 3 maanden.
- 3) Aan aanvragers die voldoen aan de nieuwe regels en voorwaarden die van kracht zullen zijn vanaf 1 januari 2023, wordt een perceel toegewezen, tenzij er een schriftelijk medegedeelde rechtvaardigingsgrond is om af te wijzen (motiveringsplicht bij afwijzing). Toewijzing is in beginsel een recht. Het OLB gaat op voorhand akkoord dat tegen afwijzing beroep openstaat bij de civiele rechter en dat afhandeling later dan één jaar na indiening (met mogelijk 3 maanden verlenging) een 'fictieve afwijzing' is, waartegen dus eveneens beroep openstaat bij de civiele rechter.
- 4) Ook in de nieuwe regels en voorwaarden zal de hoogte van het inkomen c.q. het vermogen geen voorwaarde voor erfpachttuitgifte zijn.

Artikel 5

De bestaande Wachtlijst t/m 31 december 2022 en de toekomstige Wachtlijst vanaf 1 januari 2023 worden digitaal gepubliceerd, op dusdanige wijze dat de Wachtlijst voor een ieder toegankelijk is met inachtneming van privacy-verplichtingen.

Artikel 6

- 1) Er geldt een bouwplicht voor alle toekomstige erfpachters (= degenen die de aanvraag hebben ingediend na 1 januari 2023). De termijn is 3 tot 5 jaar na datum van erfpachttuitgifte. Er wordt een commissie benoemd die in bijzondere gevallen kan bepalen de bouwplicht te

verlengen tot max. 7 jaar. Na verloop van deze bouw-plicht-periode kan het OLB het erfpachtrecht intrekken. Voor degenen aan wie een terrein wordt toegewezen op grond van art. 2 en art. 3, geldt de oude bouwplichtregel (= aanvang bouw binnen één jaar na erfpachtuitgifte en vervolgens regelmatig voortzetten tot voltooiing).

2) Het OLB spant zich in om zo spoedig mogelijk een voorziening te treffen, t.w. het op te richten 'Waarborgfonds', dat erfpachters (ongeacht hun inkomen of vermogen) in staat stelt om een lening te verkrijgen voor de bouw van hun eigen van (beton)steen opgetrokken woning, waarvoor zij niet meer dan 25% van hun maandelijkse netto-inkomen hoeven te besteden aan maandelijkse aflossing. Zolang deze voorziening niet bestaat, mogen erfpachters een andere aanvaardbare woonvoorziening oprichten of een bewoonbare container-woning plaatsen op hun erfpachtperceel om in te wonen. Hiermee worden zij dan geacht te hebben voldaan aan hun bouwplicht. De alternatieve aanvaardbare woonvoorziening of bewoonbare container-woning hoeft later niet te worden afgebroken c.q. verwijderd van het terrein. Bedoelde erfpachters blijven dus vrij om later alsnog een (beton)stenen woonhuis te bouwen op het terrein.

3) Indien voor de andere aanvaardbare alternatieve woonvoorziening of bewoonbare container-woning een vergunning moet worden aangevraagd, dan wordt dit zo geregeld dat op het enkele vertoon door de erfpachter van het betalingsbewijs (niet meer dan \$ 25.-), de vergunning automatisch wordt verleend, zodat dit geen vertraging oplevert voor de erfpachters.

4) Alle andere bouwvergunningen dan bedoeld in lid 3 worden binnen drie maanden na aanvraag afgegeven. De bouwplicht-termijn wordt verlengd met de periode van overschrijding van de in de eerste volzin bedoelde termijn voor afgifte door het OLB van een bouwvergunning.

Artikel 7

De aanhangige procedure wordt ingetrokken, des dat iedere partij de eigen kosten betaalt.

Bonaire,

2022

Getekend door de bestuurders van ASOTEKO
dhr. Juan Jose DIAZ GARCIA, voorzitter,

Het Bestuurscollege van het
Openbaar Lichaam Bonaire

dhr. Norman Anthony WARNER, secretaris,

Gezaghebber

dhr. Ramon OZORIA BONILLA, penningmeester,

Secretaris

ASOTEKO GEEFT GEEN STEMADVIES, VOOR GEEN ENKELE PARTIJ

HR-3

ASOTEKO is zeer teleurgesteld. Er is met verschillende partijen gesproken, maar GEEN van hen neemt een duidelijk standpunt in. Het minste dat politici kunnen doen is om de mensen die reeds op de Wachtlijst staan, te garanderen dat zij een terrein zullen krijgen op basis van het huidige beleid. En dat binnen één jaar tijd. Eerbiedigende werking dus. Maar niets daarvan. Alleen maar mooie woorden. NIETS concreets. Politiekia zoals altijd dus.

We hebben dus helemaal NIETS te verwachten van deze verkiezingen. Alleen het Hof kan de +/- 1.500 mensen op de Wachtlijst nog helpen. ASOTEKO gaat dus in hoger beroep en geeft geen stemadvies voor geen enkele partij. Misschien kunnen de kiezers overwegen om dit keer op een radicale partij te stemmen. Niet omdat men het eens is met al hun standpunten, maar gewoon uit protest.

Hoewel wij dus geen enkel stemadvies zullen geven, zouden we niet oprecht zijn als we helemaal zouden zwijgen over UPB-gedeputeerde James Kroon. Hij was de enige politicus die contact met ons had opgenomen. De tekst van een Minnelijke Schikking om de rechtszaak te beëindigen was met hem overeengekomen. Ged. Kroon heeft daarmee hoge verwachtingen opgewekt onder de leden van ASOTEKO en allen die op de Wachtlijst staan. Maar de UPB en ged. Kroon komen gewoonweg niet na. Een ieder trekke zijn eigen conclusies.

De tekst van het Concept van de Minnelijke Schikking vindt men hier:

https://www.arcocarib.com/assets/uploads/court_cases/ASOTEKO_Tekst_Schikking_tweede_versie.pdf

Begrijp goed, de Schikking is niet getekend en daarom gaat ASOTEKO in hoger beroep.

Uit de gesprekken met de politici waarmee wij gesproken hebben (van UPB, MPB, M21 y PDB) trekken wij de conclusie dat ALLE partijen al besloten hebben om het Grondbeleid drastisch te gaan veranderen. De indruk die wij gekregen hebben is dat het huidige systeem, waarbij mensen een terrein krijgen om hun eigen woning op te bouwen, compleet zal worden afgeschaft. In plaats daarvan, zal men in de toekomst een terrein moeten kopen voor +/- \$ 20.000.- plus meetkosten, notariskosten en leges.

En misschien ook nog de kosten voor aanleg van water, licht en internet ad +/- \$ 5,000.-.

Omdat de politici niet duidelijk zijn, kunnen wij dit allemaal niet met zekerheid zeggen. Maar dit is de stellige indruk die we gekregen hebben. M.a.w. in de toekomst zullen arme mensen geen 'gratis' terrein meer krijgen van de overheid om een huis op te bouwen.

We zullen zien of ASOTEKO gelijk heeft. ASOTEKO zal het Hof verzoeken om op zijn minst diegenen die al een terrein hebben aangevraagd te willen respecteren. D.w.z. dat ZIJ nog een terrein zullen krijgen op basis van het huidige beleid, dus dat zij uitsluitend hoeven te betalen voor meetkosten, notariskosten en leges, zoals vroeger. Meer kan ASOTEKO niet vragen, omdat we uiteindelijk in een democratie leven. Het volk krijgt waar het voor gestemd heeft. Als het volk onnadenkend stemt, dan krijgen we een onnadenkend bestuur.

Namens ASOTEKO,

M. Bijkerk, advocaat,

Bonaire, 9 februari 2023



Justitia
derogat legi

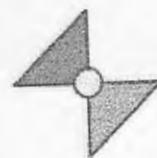
Seru Grandi #80
Kralendijk
Bonaire, C.N.

Advocaat

mr. M. Bijkerk

Mobiel: 00599-7962650
abogado.bijkerk@gmail.com
info@arcocarib.com

Golden Meand Society
Foundation supporting
Human Rights Cases



BON202100587

AKTE WIJZIGING VAN EIS

HB-4

inzake

Juan Jose DIAZ GARCIA e.a., verzoekers, gem. mr. M. Bijkerk

versus

Het Openbaar Lichaam Bonaire (hierna: 'OLB'), gedaagde, gem. mr. T.L.H. Peeters

Verzoekers doen zeggen:

Literatuuronderzoek doet ons besluiten dat een Akte Wijziging van Eis in deze zaak verstandig is. Dit resulteert in de toevoeging van een subsidiaire vordering en een verbetering van de tekst van de alternatieve vorderingen.

De aangevulde en verbeterde tekst komt dan als volgt te luiden:

WESHALVE het het Gerecht moge behagen:

Primair,

bij vonnis uitvoerbaar bij voorraad het Openbaar Lichaam Bonaire (OLB) te veroordelen de met verzoekers aangegane begin-overeenkomsten na te komen, in die zin dat aan ieder der verzoekers binnen drie maanden na vonniswijziging, uiterlijk te verlengen met een termijn van nogmaals drie maanden indien om zwaarwegende schriftelijk opgegeven redenen een termijn van drie maanden te kort zou mogen zijn, door het OLB alsnog onder de gebruikelijke voorwaarden één perceel in erfpacht wordt uitgegeven en wel bepaaldelijk voor de bouw van een woonhuis voor zichzelf, een en ander onder verbeurte van een dwangsom van \$ 1,000.- (of zoveel meer of minder als het Gerecht in goede justitie zou mogen bepalen) voor iedere dag of gedeelte van een dag dat het OLB in gebreke zou mogen blijven om aan het rechterlijk vonnis uitvoering te geven;

alternatief:

bij vonnis uitvoerbaar bij voorraad het Openbaar Lichaam Bonaire (OLB) te gebieden om ter voldoening aan haar verbintenis uit de wet (t.w. uit onrechtmatige daad) aan ieder der verzoekers binnen drie maanden na vonniswijziging, uiterlijk te verlengen met een termijn van nogmaals drie maanden indien om zwaarwegende schriftelijk opgegeven redenen een termijn van drie maanden te kort zou mogen zijn, alsnog onder de gebruikelijke voorwaarden één perceel in erfpacht uit te geven en wel bepaaldelijk voor de bouw van een woonhuis voor zichzelf, een en ander onder verbeurte van een dwangsom van \$ 1,000.- (of zoveel meer of minder als het Gerecht in goede justitie zou mogen bepalen) voor iedere dag of gedeelte van een dag dat het OLB in gebreke zou mogen blijven om aan 's rechters vonnis uitvoering te geven;



Justitia
derogat legi

Seru Grandi #80
Kralendijk
Bonaire, C.N.

Advocaat

mr. M. Bijkerk

Mobiel: 00599-7962650
abogado.bijkerk@gmail.com
info@arcocarib.com

Golden Meand Society
Foundation supporting
Human Rights Cases



Subsidiar:

te verklaren voor recht, e.e.a. in het licht van art. 3:14 BWBES, dat het onrechtmatig is om zonder transparant, gepubliceerd en eenduidig gronduitgiftebeleid verzoeken (inclusief leges) van burgers, althans de verzoeken van eisers, in ontvangst te nemen en daarmee het vertrouwen op te wekken dat de verzoeken in behandeling zullen worden genomen, doch vervolgens aan deze verzoeken langer dan 6 maanden tot vele jaren (zoals de gevallen van verzoekers en de andere verzoekers op de Wachtlijst), geen enkele aandacht te besteden, zonder gemotiveerd aan te geven dat de verzoeken niet in behandeling kunnen worden genomen, noch gemotiveerd aan te geven dat en waarom aan de verzoeken niet kan worden voldaan;

alles kosten rechtens.

Bonaire, 19 oktober 2022

Namens verzoekers,

mr. M. Bijkerk

Prod.-5

HB-5



Grondbeleid Bonaire 2022-2025

Tweede Ontwerp Nota, 31 mei 2022

Inhoudsopgave

Colofon:	2
Samenvatting	3
1. Inleiding	10
1.1. Doel en inhoud van Nota Grondbeleid	10
1.2. Inzet van de Nota Grondbeleid.....	11
1.3. Voorafgaande documenten	13
2. Grondbeleid in relatie tot de ruimtelijke visie	14
3. Grondbeleid en productievorm	16
3.1. Regie door het Openbaar Lichaam Bonaire	16
3.2. Productievormen.....	17
4. Gronduitgifte en doelgroepen	23
4.1. Uitgifte in de actieve productierol	23
4.2. Uitgifte bij PPS/Concessie	25
4.3. Uitgifte van grond bij facilitaire productie.	25
4.4. Uitgifte van grond aan doelgroepen van beleid.....	25
4.5. Uitgifte huurgrond kunuku's	26
4.6. Ontwikkelen van een wachtlijst nieuwe stijl	28
5. Gronduitgifteprijs, grondexploitatie en financiële kaders	30
5.1. Gronduitgifteprijs: methodieken en beleid	30
5.2. Invoering van een grondexploitatie	30
5.3. Financiële kaders stroomlijnen	32
6. Organisatie en governance grondzaken	34
6.1. Interne organisatiestructuur rondom grondzaken	34
6.2. Bestuurlijke rollen Openbaar Lichaam Bonaire.....	35
6.3. Risicomanagement op orde	36
6.4. Integriteit bij het uitvoeren van grondbeleid	36
7. Het implementatietraject	40
7.1. Uitgangspunten implementatie	40
Projectmatig werken	41
7.1. Implementatie op basis van drie werkstromen	42
7.2. Mijlpalen per werkstroom.....	42
8. Tot slot	44
Bijlage A: Programmeren	45
Bijlage B: Overzicht inzet gronden met bestemming, locaties en doelgroepen	47
Bijlage C: Initiatieven op geïsoleerde locaties	50
Bijlage D: Matrix Interim Toetsingskader 2021/2022	51
Bijlage E: Achtergrondinformatie over een grondexploitatie	56

Bijlage F: Uitwerking pijler vijf hoofdstuk 5.3.....59

Colofon:

Deze Nota is opgesteld door:

Raymond Begina (AWOKI NV) met medewerking van:

- Harry Nijland (Newland Kennistransfer Ugchelen NL)
- Remco Pijpers (AWOKI NV)
- Noella Ruivenkamp (CRISP BV)
- Directie R&O Bonaire

Samenvatting

Deze Nota verkent de gewenste richting van het grondbeleid voor Bonaire. De leidraad is dat het grondbeleid per definitie dienstbaar is. Grondbeleid volgt en ondersteunt de realisatie van de bestuurlijke doelen. Grondbeleid is gereedschap. De opgave is om dat zo effectief en efficiënt mogelijk in te zetten. In de Nota wordt op diverse onderdelen modernisering verwoord. Omgang met grondbeleid vergt ook zorgzaamheid rond integer handelen.

Dit Tweede Ontwerp Nota Grondbeleid volgt, net als het Eerste Ontwerp, zo veel mogelijk de inhoudsopgave die is gedeeld bij de Consultatie van de Eilandsraad in februari 2022 en sluit aan op de onderwerpen van het Memorandum van 3 december 2022 met Politiek Bestuurlijke Uitgangspunten t.b.v. Grondbeleid Bonaire 2022-2025, dat vastgesteld is in de Eilandsraad d.d. 14 december 2021. Op 21 april 2022 is een Eerste Ontwerp in de Eilandsraad behandeld. Antwoorden op de daar gestelde vragen en daar aangereikte suggesties zijn in dit Tweede Ontwerp verwerkt.

Hieronder volgt een overzicht met aanbevelingen en kernpunten. De nummering verwijst naar de paragrafen.

(1.1) Kernpunten van deze nota:

- Structuur aanbrengen hoe het grondbeleid de komende jaren ingezet wordt op Bonaire.
- Het instrumentarium op de goede momenten activeren, uitdragen en streven naar consequente uitvoering.
- De Nota Grondbeleid is dienstbaar aan bestuurlijke doelen en vraagt om samenwerking.
- Helpen om de gewenste gebiedsontwikkeling (kwantiteit, kwaliteit) te realiseren.
- Grondbeleid toepassen gebeurt op integere wijze.

(1.1) Aanbeveling:

- Het grondbeleid opereert vanuit het volgende anker: in de jaarbegroting, meerjarenbegroting dan wel in beleidsdocumenten staan de concreet gemaakte specifieke doelen. Die zijn SMART: specifiek, meetbaar, acceptabel, realistisch en tijdgebonden. Dat is en wordt steeds de huiswerkopgave voor het grondbeleid.

(1.2) Kernpunt van het grondbeleid:

De instrumenten van het grondbeleid worden in eerste instantie ingezet om vooral de actuele scheefgroei in vraag en aanbod bij de **sociale huur, middenhuur en sociale koop** te helpen nivelleren. Dit heeft grote prioriteit want er is een versnelling nodig bij het oplossen van dit tekort.

(2) Aanbevelingen:

- Het Grondbeleid volgt en ondersteunt het uitgestippelde ruimtelijke beleid.
- Het OLB zal dan slagvaardiger en meer accuraat kunnen sturen op zaken die te maken hebben met professionalisering in de ruimtelijke programmering. Deze suggestie is in concept vormgegeven in Bijlage A.

(2) Aanbevelingen:

- Het Grondbeleid ondersteunt met kracht de realisatie van ruimtelijke visie en planvorming door middel van ruimtelijk programmeren.
- Het ruimtelijk programma voor de eerstvolgende 5 jaar wordt door het Bestuurscollege jaarlijks tegelijk met de jaarbegroting aan de Eilandsraad ter besluitvorming voorgelegd. Daardoor ontstaat een krachtige verbinding tussen beleid, uitvoering en realisatie.
- Nieuwe kavels voor woningbouw (op eigendom van OLB) worden alleen nog ontwikkeld als deze liggen in een door de Eilandsraad ingesteld exploitatiegebied met samenhangende verkaveling en infrastructuur.

(2) Aanbeveling:

- Als opmaat voor de definitief vorm te geven ruimtelijke programmering wordt voor de korte termijn het overzicht van inzet van gronden met bestemming, locaties en doelgroepen aangewend dat is opgenomen in Bijlage B

(3.1) Kernpunt van het grondbeleid:

- Het OLB is de regisseur op de grondmarkt en acteert op het snijvlak van gebiedsontwikkeling en grondbeleid.

(3.2.1) Aanbeveling:

- Er wordt een terughoudend inkoopbeleid gevoerd. Ontwikkeling van de bestaande voorraad heeft voorrang.

(3.2.2) Aanbevelingen:

- Initiatieven worden beoordeeld op basis van ruimtelijke aanvaardbaarheid en economische uitvoerbaarheid.
- Woningbouwinitiatieven buiten vastgestelde exploitatiegebieden zijn niet gewenst.
- In te stemmen met de in Bijlage C geformuleerde werkwijze rond andere dan niet woningbouw initiatieven buiten vastgestelde exploitatiegebieden.

(3.2.3) Aanbeveling:

- De keuze voor een PPS/PPP is aan de orde wanneer het OLB en particulieren grondposities hebben waarvan het ruimtelijk belang is de gronden samen ter hand te nemen.

(3.2.4) Aanbeveling:

- Het OLB kiest in het grondbeleid voor een **bouwgrondproductie** op eigen grond, omdat er dan de meeste invloed kan worden uitgeoefend op het succesvol bereiken van bestuurlijke doelen. Het OLB mobiliseert marktkennis en streeft naar participatie van burgers en bedrijven bij gebiedsontwikkeling.

(3.2.5) Aanbevelingen:

- Bonaire kiest voor "situationeel grondbeleid" vanwege de flexibele vorm die het OLB in staat stelt om per ontwikkeling te beoordelen welke rol zij gaat vervullen. Het OLB treedt met deze vorm meer op de voorgrond als er sprake is van een strategisch belang voor Bonaire, zoals b.v. bij de inhaalslag voor woningbouw. Er is maatwerk rond volume en tempo van investeringen en de risico's per situatie aan te sturen.
- Per gebiedsontwikkeling wordt er aan de voorkant een analyse gemaakt hoe en met wie het productieproces ter hand wordt genomen. Dit wordt uitgewerkt in een ontwikkeldocument dat door het Bestuurscollege aan de Eilandsraad wordt voorgelegd. Hiermee komen regie, productie en participatie en de plek samen in situationeel grondbeleid.

(4.1) Aanbeveling:

- De preferente uitgiftevorm van door het OLB gemaakte bouwpercelen blijft erfpacht.

(4.1) Aanbeveling:

In een nog te maken notitie wordt een voorstel gedaan om te komen tot een vernieuwing van de Eilandsverordening van 4 december 1953 inzake het verhuren, verpachten of op andere wijze uitgeven van gronden toebehorende aan het eilandgebied Bonaire.

Aan de orde komen dan onder meer:

- De rente aan de hand waarvan de canon wordt berekend (nu 6%)
- De mogelijkheid te werken met een klimcanon
- De toepasselijkheid van een geïndexeerde canon
- De mogelijkheid de canon af te stemmen op draagkracht (sociaal systeem)
- De looptijd
- Bewaking van de integriteit
- Wijziging van de canon bij verandering van bestemming en gebruik
- Afkoop van de canon
- De opzegging
- Recht van opstal
- Vergoeding opstal bij opzegging
- Een standaard erfpachtovereenkomst
- Haalbaarheid en nut van speciale kortingen op de canon zoals bijvoorbeeld voor midden huur en sociale woningbouw
- Toezicht en handhaving

(4.1) Aanbeveling:

- Er wordt in principe niet meer overgegaan tot verkoop van grondposities.

(4.4) Aanbeveling:

- Bij de uitgifte geldt nu het Interim Toetsingskader Gronduitgifte 2021/2022 (besluit van 25-01-2012). Dit interim toetsingskader 2021-2022 wordt definitief gemaakt voor de periode 2022/2025 want dat is de looptijd van deze Nota Grondbeleid. Zie verder de Matrix Interim Toetsingskader in Bijlage D

(4.5) Aanbeveling:

- Er wordt een Adviesgroep ingesteld met de volgende taakstelling:
 - Het maken van een inventarisatie van kunuku's (percelen en huidig gebruik);
 - Diepte analyse van stand van zaken huurgronden/kunuku's
 - Formuleren van passende uitgifte prijsniveaus
 - Stimuleringsmaatregelen om te komen tot bestuurlijk gewenst gebruik
 - Opleveren van een integrale Deelnota Nieuw Huurgrondenbeleid

(5.1) Aanbeveling:

- Het OLB krijgt de mogelijkheid om de gronduitgifteprijs elke vijf jaar te bepalen via een onafhankelijke taxatie. De getaxeerde prijs is de uitgifteprijs exclusief belastingen en exclusief de index vanaf 1 januari van het eerste taxatiejaar.

(5.2) Aanbevelingen:

- Er wordt met onmiddellijke ingang voor bestaande en nieuwe exploitatiegebieden gewerkt met een grondexploitatieopzet.
- Het OLB zal tijdig met particuliere ontwikkelaars een privaatrechtelijke overeenkomst sluiten.
- De doorontwikkeling van de grondexploitatie met vormgeving van kostenverhaal; wordt ter hand genomen in het implementatietraject.
- De opzet is gebaseerd op een principe van integrale kostprijs.
- Er is strikte functiescheiding bij eventuele inkoop, uitgifte en opstelling van voor- en nacalculatie.

(5.3) Aanbeveling:

- De vijf pijlers worden met directe ingang gehanteerd rond de financiële kaders.

(6.1) Aanbeveling:

- De interne organisatie van de directie ROB wordt zodanig ingericht dat bovenstaande rollen met functiescheiding zo goed mogelijk zichtbaar worden. Dat wordt in 2022 uitgewerkt in het implementatietraject.

(6.2) Aanbeveling:

- Voorstellen die in de Eilandsraad komen en die betrekking hebben op grondbeleid worden voortaan gestructureerd naar de kaders genoemd in paragraaf 6.2.

(6.3) Aanbevelingen:

- Bij elk voorstel dat in de Eilandsraad komt over grondbeleid zit een korte risico-inschatting en een analyse van kansen.
- Minimaal wordt eens per jaar een doorlichting met risicoanalyse uitgevoerd op de grondexploitaties en de voorraad. Die gaat vergezeld van een plan om de gesignaleerde risico's te beteugelen of te verdrijven. Er wordt hierover verslag gedaan in de paragraaf grondbeleid bij de jaarrekening.

1. Inleiding

Het Bestuurscollege heeft gevraagd om samen met de Directie Ruimte en Ontwikkeling (hierna Directie R&O) en in nauw overleg met de Eilandsraad te komen tot een nieuwe Nota Grondbeleid. Doel van dit Tweede Ontwerp Nota Grondbeleid 2022-2025 is om een nieuw en modern grondbeleid voor te stellen aan de Eilandsraad. De Nota is bedoeld als een strategisch hulpmiddel om de doelen van het OLB te verwezenlijken.

1.1. Doel en inhoud van Nota Grondbeleid

Primair doel van deze Nota Grondbeleid is om richting en houvast te formuleren voor het te hanteren grondbeleid. Het is beslist geen handboek met uitleg van alle instrumenten en hun varianten die in alle mogelijke situaties voorkomen. Het beoogt wel een overzicht van de voor Bonaire van belang zijnde instrumenten, die kunnen worden ingezet om beleidsambities kracht bij te zetten.

Grondbeleid is niet statisch. Steeds dienen zich nieuwe opgaven en bestuursdoelen aan. Het grondbeleid moet en gaat deze dynamiek op de voet volgen. Naast de keuzemogelijkheden is er een schets van de manier waarop zo goed mogelijk transparantie bereikt kan worden in de te maken keuzen. En ook hoe passende verantwoording en integriteit vorm en inhoud kunnen krijgen.

Kernpunten van deze Nota:

- Structuur aanbrengen hoe het grondbeleid de komende jaren ingezet wordt op Bonaire.
- Het instrumentarium op de goede momenten activeren, uitdragen en streven naar consequente uitvoering.
- De Nota Grondbeleid is dienstbaar aan bestuurlijke doelen en vraagt om samenwerking.
- Helpen om de gewenste gebiedsontwikkeling (kwantiteit, kwaliteit) te realiseren.
- Grondbeleid toepassen gebeurt op integere wijze.

Met een duidelijk grondbeleid, dat is afgestemd op de actuele ruimtelijke en economische visie, wordt het Openbaar Lichaam Bonaire (hierna OLB) in staat gesteld om de vele kansen en wensen daadwerkelijk te verwezenlijken voor Bonaire. Grondbeleid is nooit een doel op zichzelf, maar een instrument voor de verwezenlijking

van het ruimtelijk beleid dat vastgelegd is in o.a. het Ruimtelijk Ontwikkeling Beleidsplan Bonaire (ROB).

De strategische doelen van het OLB liggen onder andere op het terrein van:

- Volkshuisvesting
- Natuur, Landschap en Duurzaamheid
- Verkeer, Vervoer & Infrastructuur
- Economische Ontwikkeling
- Recreatie, Toerisme en Cultuur

Aanbeveling:

- Het grondbeleid opereert vanuit het volgende anker: in de jaarbegroting, meerjarenbegroting dan wel in beleidsdocumenten staan de concreet gemaakte specifieke doelen. Die zijn SMART: specifiek, meetbaar, acceptabel, realistisch en tijdgebonden. Dat is en wordt steeds de huiswerkopgave voor het grondbeleid.

1.2.Inzet van de Nota Grondbeleid

Bonaire heeft de afgelopen jaren flinke veranderingen doorgemaakt en de omstandigheden zullen ook in de nabije toekomst – denk aan demografie, digitale revolutie, voedselschaarste klimaatverandering, duurzaam omgaan met grondstoffen etc.- wijzigen. Het is daarom noodzakelijk om bij het toepassen van grondbeleid met deze steeds veranderende omgeving rekening te houden.

Het is van groot belang dat de nieuwe Nota Grondbeleid ingezet wordt als *dienstbaar* product. Hiermee wordt bedoeld dat het grondbeleid voluit nieuwe en bestuurlijk gesteunde kansen voor Bonaire zal moeten en gaan ondersteunen. Bij de bestuurlijke afwegingen is van belang steeds te laten zien hoe het grondbeleid kan worden ingezet. Een principiële keuze is dat de instrumenten die ingezet worden, effectief en efficiënt zijn en ook de samenleving en samenwerking verder helpen. Dit kan alleen als burgers en bedrijven erbij worden betrokken en kunnen participeren. Alle lagen van de maatschappij doen mee en moeten zich gehoord voelen.

Van het OLB wordt organiserend vermogen verwacht vanaf de eerste stap naar een daadkrachtige uitvoering. Dit mede vanwege de brede context die gaat over ruimte, economie, energievoorziening, klimaatverandering, culturele en sociale voorzieningen,

samenlevingsopbouw en meer, waar mee rekening moet worden gehouden. Deze context vertaalt zich in ruimtelijke wensen voor wonen, winkels, onderwijs, zorg en vele andere activiteiten.

Kernpunt van het grondbeleid

*De instrumenten van het grondbeleid worden in eerste instantie ingezet om vooral de actuele scheefgroei in vraag en aanbod bij de **sociale huur, middenhuur en sociale koop** te helpen nivelleren. Dit heeft grote prioriteit want er is een versnelling nodig bij het oplossen van dit tekort.*

Het grondbeleid en de uitvoering hiervan vereist openheid. De realisatie van bestuurlijke doelen raakt immers iedereen.

Het gaat namelijk om zaken die lange termijn impact hebben op de leefomgeving en op huisvesting. De Eilandsraad en het College moeten inzicht hebben in alle relevante onderdelen om tot een afgewogen oordeel te kunnen komen. Het gaat tenslotte om grote geldstromen en dat vraagt om te laten zien dat er solide wordt omgegaan met gemeenschapsgeld. Voortdurend zijn er bestuurlijke afwegingen waarbij aan de orde is hoe het grondbeleid kan worden gemobiliseerd. Daarbij is een principiële keuze dat bij elk voorgenomen besluit in de Eilandsraad wordt getoond hoe het grondbeleid is en wordt gebruikt.

Toepassen van het grondbeleid vraagt vele handelingen rond grond en geld. Dat vergt ook garanties dat er integer wordt gehandeld en dat er duidelijke kaders zijn rond systematische verantwoording en functiescheiding.

Aanbevelingen:

- Prioriteit geven aan de inhaalslag voor woningbouw in de sociale sfeer en midden-huur en sociale koop
- Bij elk voorgenomen besluit in de Eilandsraad wordt voortaan verantwoord hoe het grondbeleid wordt ingezet.
- Er worden duidelijke kaders voor het integer handelen ontwikkeld, waaronder systematische verantwoording vooraf en achteraf en functiescheiding

1.3.Voorafgaande documenten

Deze Tweede Ontwerp Nota is voorafgegaan door diverse documenten:

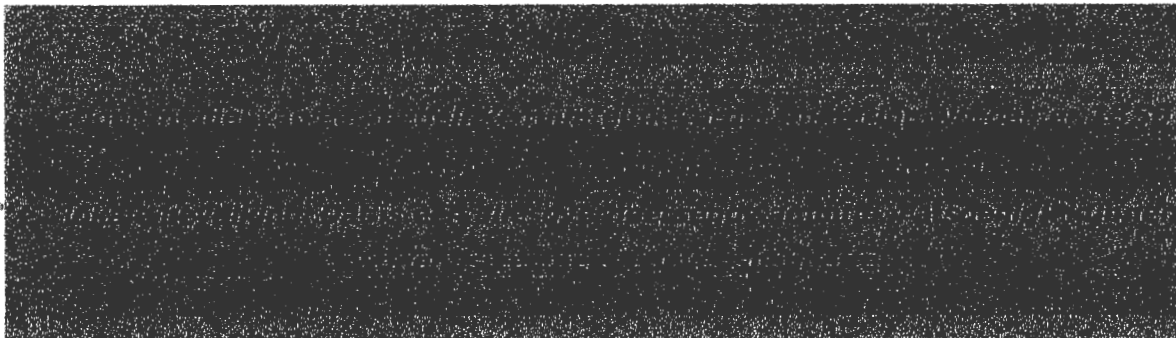
- Kadernota Grondbeleid van 1 april 2021 (niet vastgesteld);
- Memorandum van 3 december 2021 met Politiek Bestuurlijke Uitgangspunten t.b.v. Grondbeleid Bonaire 2022-2025, vastgesteld op 14 december 2021 door de Eilandsraad;
- Consultatiedocument Proces Nota Grondbeleid Bonaire van februari 2022;
- Bestuurlijk advies uitgifte van grond en erfpacht van het Openbaar Ministerie van 13 juni 2018;
- Werksessie commissie R&O 15 februari 2022;
- Interim Toetsingskader Gronduitgifte 2021/2022 (besluit van 25-0102012).
- Eerste Ontwerp Nota Grondbeleid (8 april 2022)

Vooraf het Memorandum van 3 december 2021 met politiek bestuurlijke uitgangspunten, is leidend geweest bij de uitwerking van het Eerste en Tweede Ontwerp Nota Grondbeleid.

2. Grondbeleid in relatie tot de ruimtelijke visie

Grondbeleid volgt onverkort de visie en beleid van het OLB zoals vastgelegd in het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan Bonaire 2022 en andere sectorale plannen. Ruimtelijke planning is een krachtig grondbeleid instrument. Het zorgt voor meer regie over bestuurlijk vastgestelde plannen waaronder de ruimtelijke visie van het ROB. Een Ruimtelijke planning is een voorbeeld van een trefzeker instrument voor het voeren van grondbeleid. Het is van betekenis bij de ambitie van het OLB om de nood in de volkshuisvesting te lenigen.

Benadrukt wordt dat het grondbeleid een vooraanstaande rol heeft bij de bestuurlijke prioriteit, er voor zorg te dragen dat er op korte termijn een oplossing komt voor het tekort aan betaalbare woningen voor de **lokale bevolking**.



Een grondgedachte vanuit ruimtelijke planning is dat versnippering van het beperkte grondgebied op Bonaire moet worden tegengegaan en er moet worden gestreefd naar behoud van de ruimtelijke kwaliteit van Bonaire. Voorstel is om daarom alleen nog grotere gebieden met meer kavels te ontwikkelen. Het idee is die gebieden voortaan met bijbehorende wegen, groen, riolering en andere voorzieningen planmatig te ontwikkelen. Deze gebieden worden **exploitatiegebieden** genoemd en worden op voorstel van het Bestuurscollege door de Eilandsraad ingesteld. Percelen ontwikkelen voor woningbouw buiten een exploitatiegebied is niet meer mogelijk.

Aanbevelingen:

- Het Grondbeleid volgt en ondersteunt het uitgestippelde ruimtelijke beleid.
- Het OLB zal dan slagvaardiger en meer accuraat kunnen sturen op zaken die maken hebben met professionalisering in de ruimtelijke programmering. De suggestie is in concept vormgegeven in Bijlage A.

Aanbevelingen:

- Het Grondbeleid ondersteunt met kracht de realisatie van ruimtelijke visie en planvorming door middel van ruimtelijk programmeren.
- Het ruimtelijk programma voor de eerstvolgende 5 jaar wordt door het Bestuurscollege jaarlijks tegelijk met de jaarbegroting aan de Eilandsraad ter besluitvorming voorgelegd. Daardoor ontstaat een krachtige verbinding tussen beleid, uitvoering en realisatie.
- Nieuwe kavels voor woningbouw (op eigendom van OLB) worden alleen nog ontwikkeld als deze liggen in een door de Eilandsraad ingesteld **exploitatiegebied** met samenhangende verkaveling en infrastructuur.

Aanbeveling:

- Als opmaat voor de definitief vorm te geven ruimtelijke programmering wordt voor de korte termijn het overzicht van inzet van gronden met bestemming, locaties en doelgroepen aangewend dat is opgenomen in Bijlage B

3. Grondbeleid en productievorm

Het OLB heeft de wens de invulling van het grondbeleid en de keuzes bij de uitvoering hiervan explicieter te structureren en aan te sturen. Dit vanwege het beleidsuitgangspunt dat OLB transparanter, effectiever en efficiënter wil zijn.

Hoewel een Nota Grondbeleid ook in Nederland, niet wettelijk verplicht¹ is, werken aldaar vele gemeenten en provincies met een bestuurlijk vastgelegd (meerjarig) grondbeleid. Er is geen blauwdruk voor het voeren van grondbeleid dat overal toepasbaar is. Het gaat er nu juist om de middelen in te zetten op basis van lokale omstandigheden en behoeften. Het is in Nederland gebruikelijk dat de kaders van het grondbeleid door de Gemeenteraad of Provinciale Staten worden vastgesteld en de uitvoering wordt overgelaten aan het Bestuurscollege van B&W of het Bestuurscollege van Gedeputeerde Staten.

Het fenomeen "grondbeleid" is in het DNA van alle Nederlandse gemeentes te vinden en, afhankelijk van de situatie of ambities van de gemeenten, wordt er vaak een gemotiveerde keuze gemaakt voor de vorm van uitvoering van het grondbeleid. Het vertrekpunt is om de technische uitleg van middelen, organisatievormen en instrumenten in deze Nota te beperken. Wel is het handig om enkele veel gebruikte vormen van grondbeleid hier kort weer te geven met een korte toelichting en duiding van onze keuze. Niet alle "vormen" zijn voor het OLB immers relevant. De Nota Grondbeleid gaat over de keuzen t.b.v. de realisatie van bestuurlijke doelen. Het gaat in het grondbeleid steeds om het bijpassende middel

3.1. Regie door het Openbaar Lichaam Bonaire

Het OLB vervult vanuit haar **publieke verantwoordelijkheid** altijd een **regierol**. Het is noodzakelijk dat het OLB krachtige leiding neemt in de planning, programmering en realisatie van de ruimtelijke opgave.

¹Behoudens de beperkte aanwijzing in de BBV in Nederland en BBVBES op Bonaire dat er in de begroting en rekening een paragraaf grondbeleid moet zijn

Kernpunt van het grondbeleid: het OLB is de regisseur op de grondmarkt en acteert op het snijvlak van gebiedsontwikkeling en grondbeleid.

Het voeren van regie is een krachtig instrument in het grondbeleid. De regierol omvat onder vele andere de volgende invalshoeken en taken.

- Het zorgen voor toegesneden en vlotte besluitvormingsprocedures;
- Het tot stand brengen van een eenduidige rolverdeling tussen partijen in een gebied of project;
- Het vaststellen van de economische uitvoerbaarheid en ruimtelijke aanvaardbaarheid;
- Het optimaliseren van de planvorming;
- Het tot stand brengen van een gezonde openbare ruimte gelijk met de uitgifte van kavels;
- Zorgen voor een proces dat leidt tot planvorming, draagvlak en realisatie;
- Het correct hanteren van specifieke wet- en regelgeving voor grondzaken bij gebiedsontwikkeling;
- Het detecteren, formuleren en kneden van realiseerbare (deel)projecten;
- Mobiliseren van subsidies.

3.2. Productievormen

Naast de regierol moet het OLB de meest toepasselijke **productievorm** kiezen bij het omzetten van ruwe grond naar bouwrijpe grond en (perfecte) openbare ruimte in de exploitatiegebieden. *Bij productie gaat het om de daadwerkelijke locatie-ontwikkeling.* Het gaat om de mensen (organisatie, competenties), de geldstromen en de routing van de grond naar een eindgebruiker.

3.2.1. Actieve grondproductie

Bij actieve grondproductie voert het OLB de meeste werkzaamheden als opdrachtgever uit. Het OLB maakt een plan, verwerft de grond en maakt het gebied bouw- en woonrijp. De invloed van het OLB bij deze vorm van grondbeleid is maximaal. Het OLB heeft alles zelf in de hand en huurt expertise in als dat nodig is. Ook bepaalt het OLB (dit is een

private rol die aanvullend is op de publieke rol) aan wie er grond en tegen welke prijs wordt uitgegeven. De Eilandsraad stelt de grondprijs vast. Het Bestuurscollege is vervolgens verantwoordelijk voor de uitgifte van de gronden.

De eventuele winstafdracht komt, na achterblijven van een buffer voor ondernemersrisico, volledig ten goede van het OLB en kan na bestuurlijke besluitvorming ingezet worden voor de gemeenschap. Hier tegenover staat dat het OLB ook alle bedrijfseconomische risico's zelf loopt en dusdoende opdraait voor de mogelijke tegenvallers of het tekort. Dat vraagt om risicoanalyse en -verdriving

Er wordt in principe een terughoudend beleid gevoerd bij inkoop van grond voor grondontwikkeling in verband met de bestaande voorraad, tenzij het gaat om een afrondende aankoop, in een door de Eilandsraad vastgesteld exploitatiegebied. Het OLB koopt andere grondposities alleen als dit nodig is voor de goede uitvoering van haar taken en beleid.

Aanbeveling:

- Er wordt een terughoudend inkoopbeleid gevoerd. Ontwikkeling van de bestaande voorraad heeft voorrang.

3.2.2. Faciliterende grondproductie

In een faciliterende rol laat het OLB de kavelproductie over aan een eigenaar. Private eigenaren hebben echter geen automatisch recht om eigen grondposities te ontwikkelen. Wanneer het, conform de ruimtelijke ontwikkelingsvisie van het ROB ruimtelijke aanvaardbaar en economisch uitvoerbaar is, is er een eerste basis om te komen tot verdere afspraken. Private ontwikkelingen worden gefaciliteerd wanneer deze voldoen aan ruimtelijke randvoorwaarden, bijvoorbeeld dat het programmatisch past, en aan de eis dat alle OLB-kosten worden betaald. De private partij ontwikkelt binnen de randvoorwaarden van het OLB een ruimtelijk plan en het OLB begeleidt de goedkeuringsprocedure.

Als vergoeding van de door het OLB gemaakte kosten, betaalt de initiatiefnemer een exploitatiebijdrage, die voor het OLB kostendekkend is. Dat wordt van tevoren vastgelegd in een overeenkomst. De invloed van het OLB op de uiteindelijke invulling van het gebied is wat beperkter dan bij actieve grondproductie. Het OLB spant zich in om de procentuele (woningbouw)taakstelling ook neer te leggen bij particuliere eigenaren. De eventuele opbrengsten komen toe aan de initiatiefnemer. Hier tegenover staat dat de initiatiefnemer zelf alle bedrijfseconomische risico's loopt. De initiatiefnemer is samengevat: de kadastrale eigenaar of een ontwikkelaar die kan laten zien dat er een akkoord is bereikt met die eigenaar.

Bij een particuliere eigenaar die een nieuwe bouwactiviteit pleegt in een gebiedsontwikkeling van het OLB worden de kosten evenredig toebedeeld aan de particulier en via een overeenkomst gefactureerd. De kosten worden b.v. verdeeld over de uitgeefbare m² of m² bruto vloeroppervlak als dat meer is dan de uitgeefbare oppervlakte in m².

Private initiatieven op geïsoleerde locaties die buiten exploitatiegebieden liggen moeten vanuit de publieke rol van het OLB worden beoordeeld. De keuze is op voorhand dat er woningbouwlocaties uitsluitend worden ontwikkeld binnen de door het OLB vastgestelde exploitatiegebieden. In Bijlage C zijn in het kader van transparantie aanvullende aandachtspunten geformuleerd voor de omgang met deze initiatieven bij andere uitgiftes dan woningbouw, in het geval deze buiten een exploitatiegebied vallen.

Aanbevelingen:

- Initiatieven worden beoordeeld op basis van ruimtelijke aanvaardbaarheid en economische uitvoerbaarheid.
- Woningbouwinitiatieven buiten vastgestelde exploitatiegebieden zijn niet gewenst.
- In te stemmen met de in Bijlage C geformuleerde werkwijze rond andere dan niet woningbouw initiatieven buiten vastgestelde exploitatiegebieden.

3.2.3. Publiek Private Samenwerking en Concessiemodel

Bij een Publiek Private Samenwerking (ook wel Publiek, Private Partnerschap genoemd) worden de kosten, opbrengsten en risico's van het OLB in af te spreken verhoudingen gedeeld met een of meer marktpartijen. Beide partijen zijn dan verantwoordelijk voor het productieproces.

Er kan gekozen worden voor een publiek-privaat samenwerkingsmodel. In deze vorm sluiten het OLB en een of meer andere private partijen een overeenkomst om een bouwlocatie samen te ontwikkelen. Het is een door middel van een overeenkomst juridisch gestructureerde samenwerking tussen het OLB (evt. samen met FCB) met een of meerdere private marktpartijen, zonder -per definitie- over te gaan tot oprichting van een rechtspersoon. Vaak wordt wel een aparte rechtspersoon opgericht door de private marktpartijen die dan als wederpartij (contractpartner) voor het OLB fungeert. Het belang is synergie te bereiken en kennis van de markt te mobiliseren. Een aandachtspunt is dat er vooraf meerdere afspraken over financiën en risico's moeten worden gemaakt die dan nog niet allemaal zijn te overzien.

Aanbeveling:

- De keuze voor een PPS/PPP is aan de orde wanneer het OLB en particulieren grondposities hebben waarvan het ruimtelijk belang is ze samen in bouwgrondproductie te gaan nemen.

Indien het OLB bij de te ontwikkelen locatie al over gronden beschikt kan ook op vroegtijdige samenwerking worden ingezet met het oog op de verlegging of vermindering van risico's. Dat heet een concessiemodel en is deels gelijk aan actieve productie, maar de risico-overgang is eerder in het productieproces.

Aanbeveling:

- De keuze voor een PPP/Concessiemodel is aan de orde wanneer de kracht van de markt nodig is om een gebiedsontwikkeling met specifieke expertise op gang te brengen en te houden.

3.2.4. Eigen grond gebruiken

Er zijn diverse productievormen geschetst. De omstandigheid doet zich voor dat het OLB beschikt over een aanzienlijke voorraad aan te ontwikkelen grond. Het ligt voor de hand geen nieuwe voorraad toe te voegen tenzij het strategisch noodzakelijk is vanwege bijv. een afrondend karakter.

Aanbeveling:

- Het OLB kiest in het grondbeleid voor een **bouwgrondproductie** op eigen grond, omdat er dan de meeste invloed kan worden uitgeoefend op het succesvol bereiken van bestuurlijke doelen. Het OLB mobiliseert marktkennis en streeft naar participatie van burgers en bedrijven bij gebiedsontwikkeling.

3.2.5. Situationeel grondbeleid geeft verdere inkleuring

Daar waar vroeger (Nederlandse gemeentes) vaak een duidelijke keuze maakten tussen actief dan wel faciliterend/passief grondbeleid, heeft de term "situationeel grondbeleid" zijn intrede gedaan.

Situationeel grondbeleid houdt in dat *per situatie* maatwerk wordt toegepast op de te gebruiken regievorm en productievorm die hiervoor zijn toegelicht. Het is als het ware een saus over de geschetste mogelijkheden. Wat vraagt de plek? Wat verwacht de gemeenschap? Wat zeggen de omstandigheden? Er wordt per locatieontwikkeling bekeken welke vorm van grondbeleid het OLB wenst te voeren. Het kan actief, samenwerkend (PPS/PPP) of faciliterend zijn. Het maatwerk is afhankelijk van de ambitie, de doelstellingen en de prioriteit die het OLB aan een ontwikkeling geeft. Ook de financiële consequenties en de risico's die het OLB loopt worden onder de loep

genomen. Deze aanpak is flexibel en biedt mogelijkheden om de gewenste ontwikkelingen, ruimtelijke ambities en doelstelling waar te maken.

Het OLB bepaalt haar positie steeds aan de hand van ambities, doelstellingen, prioriteiten, risico's en de strategische ontwikkelingen die er zijn. Daarom is deze vorm van grondbeleid niet zwart-wit, maar flexibel. Het OLB kan in specifieke afgebakende situaties meer op de voorgrond treden om de gewenste maatschappelijke rendementen sterker te beïnvloeden. Per projectontwikkeling zal het OLB haar keuze kenbaar maken rond de rol die zij inneemt.

Doordat het OLB een expliciet situationeel grondbeleid gaat hanteren kan zij beter inspelen op ontwikkelingen en veranderingen in de markt. Zo kan het OLB ook beter de nieuwe kansen benutten of juist risico's voorkomen.

Om te vermijden dat situationeel grondbeleid een "open deur" wordt, wordt deze vorm ingekaderd door het OLB door specifieke eisen te stellen. Aan de voorkant van een gebiedsontwikkeling is er daarom een scherpe analyse om de goede keuze met bijbehorende voorwaarden te kunnen voorstellen aan de Eilandsraad.

Aanbevelingen:

- Bonaire kiest voor "situationeel grondbeleid" vanwege de flexibele vorm die het OLB in staat stelt om per ontwikkeling te beoordelen welke rol zij gaat vervullen. Het OLB treedt met deze vorm meer op de voorgrond als er sprake is van een strategisch belang voor Bonaire, zoals b.v. bij de inhaalslag voor woningbouw. Er is maatwerk rond volume en tempo van investeringen en de risico's per situatie aan te sturen.
- Per gebiedsontwikkeling wordt er aan de voorkant een analyse gemaakt hoe en met wie het productieproces ter hand wordt genomen. Dit wordt uitgewerkt in een ontwikkeldocument dat door het Bestuurscollege aan de Eilandsraad wordt voorgelegd. Hiermee komen regie, productie en participatie en de plek samen in situationeel grondbeleid.

4. Gronduitgifte en doelgroepen

4.1. Uitgifte in de actieve productierol

Het OLB kent de volgende uitgeefbare bouwpercelen:

- a) Uitgifte in erfpacht
- b) Verkoop
- c) Verhuur
- d) In gebruik geven

Bij elke vorm wordt er gekeken naar toezicht en handhaving en tegengaan van speculatie.

Ad A. Uitgifte in erfpacht: Dit blijft de preferente vorm van uitgifte en dat heeft te maken met doelgroepenbeleid. Een belangrijk doel van het grondbeleid is goede en betaalbare huisvesting mogelijk te maken en de economie verder te stimuleren. Erfpacht maakt het mogelijk dat het OLB meelift bij waardeontwikkeling. Erfpacht zorgt ook voor een stabiele inkomstenbron. De canon kan in verband met betaalbaarheid en doelgroepenbeleid maatwerk zijn.

Aanbeveling:

- De preferente uitgiftelvorm van door het OLB gemaakte bouwpercelen blijft erfpacht.

De canon wordt afgeleid van de marktwaarde. De erfpachtcanon wordt gebruikt als sturingsmiddel in het grondbeleid.



Aanbeveling:

- In een nog te maken notitie wordt een voorstel gedaan om te komen tot een vernieuwing van de Eilandsverordening van 4 december 1953 inzake het verhuren, verpachten of op andere wijze uitgeven van gronden toebehorende aan het eilandgebied Bonaire.

Aan de orde komen dan onder meer:

- De rente aan de hand waarvan de canon wordt berekend (nu 6%)
- De mogelijkheid te werken met een klimcanon
- De toepasselijkheid van een geïndexeerde canon
- De mogelijkheid de canon af te stemmen op draagkracht (sociaal systeem)
- De looptijd
- Bewaking van de integriteit
- Wijziging van de canon bij verandering van bestemming en gebruik
- Afkoop van de canon
- De opzegging
- Recht van opstal
- Vergoeding opstal bij opzegging
- Een standaard erfpachtovereenkomst
- Haalbaarheid en nut van speciale kortingen op de canon zoals bijvoorbeeld voor midden huur en sociale woningbouw
- Toezicht en handhaving

De gedachte is om in het implementatietraject eerst de nieuwe uitgiftes te verkennen en daarna de bestaande uitgiftes in erfpacht ter hand te nemen. Het gaat dan om een inventarisatie en oordeelsvorming rond haalbaarheid en mogelijkheid van vernieuwing.

Ad B. Verkoop: Er wordt in principe niet meer overgegaan tot verkoop van grondposities. Ook niet van (overtollige) grond waarvan is vastgesteld dat deze op kortere of langere termijn niet ontwikkeld wordt. Grond vertegenwoordigt waarde en blijkt op de lange termijn een goede belegging. Waardestijging moet toevloeien naar de gemeenschap. Grond is op Bonaire een schaars goed en de opgave van het grondbeleid is om gewenst ruimtegebruik te reguleren. Bovendien kan verkoop van grond later weer leiden tot ontwikkelinitiatieven van de nieuwe eigenaren die een beroep doen op het ambtelijk apparaat.

???

Aanbeveling:

- Er wordt in principe niet meer overgegaan tot verkoop van grondposities

Ad C. Verhuur: Het gaat om verhuur van ruwe grond, bijvoorbeeld de grond die onder B is bedoeld. Aan de orde is dan een marktconforme verhuur.

4.2. Uitgifte bij PPS/Concessie

De percelen worden uitgegeven in erfpacht. Ondergrond van infrastructuur komt na aanleg van alle voorzieningen in, op en boven de grond kosteloos bij het OLB die het onderhoud ter hand neemt.

4.3. Uitgifte van grond bij facilitaire productie.

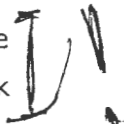
De uitgifteprijs en -vorm is een zaak van de eigenaar. De beleidsinzet van het OLB is om in de overeenkomst te bedingen dat uitgifte spoort met het doelgroepenbeleid van het OLB. Ondergrond van infrastructuur komt na aanleg van alle voorzieningen in, op en boven de grond kosteloos bij het OLB die het onderhoud ter hand neemt.

4.4. Uitgifte van grond aan doelgroepen van beleid

Bij de uitgifte geldt nu het interim Toetsingskader Gronduitgifte 2021/2022 (besluit van 25-01-2012). Het Interim Toetsingskader is inmiddels aangepast en wordt een definitief Toetsingskader voor Gronduitgifte.

Aanbeveling:

- Bij de uitgifte geldt nu het Interim Toetsingskader Gronduitgifte 2021/2022 (besluit van 25-01-2012). Dit interim toetsingskader 2021-2022 wordt definitief gemaakt voor de periode 2022/2025 want dat is de looptijd van deze Nota Grondbeleid. Zie verder de Matrix Interim Toetsingskader in Bijlage D

Ad D. In gebruik geven: Het betreft de grond die ontwikkeld wordt tot uitgeefbare percelen en wegen, groen etc. In afwachting van uitgifte kan er marktconform in gebruik gegeven worden. 

4.5. Uitgifte huurgrond kunuku's

4.5.1. Korte historische schets huurgronden/kunuku's

De door het OLB uitgegeven huurgronden vervullen een met de historie van ons eiland verbonden belangrijke rol en dat vergt zorgzaamheid. Deze huurgronden lagen voornamelijk in het buitengebied en werden voor een zeer laag bedrag, alleen aan ingezetenen van Bonaire, verhuurd.

Het initiële doeleind van huurgronden waren "agrarische activiteiten". Tegenwoordig hebben de huurgronden vaak een andere functie verkregen binnen de gemeenschap (legitiem of niet legitiem). De gronden worden gebruikt voor familiebijeenkomsten, houden van geiten of andere uiteenlopende activiteiten. In sommige gevallen wordt het zelfs al jaren verhuurd, maar wordt er niks met de gronden gedaan.

Tijdens de consultatie met de eilandsraadsleden, de ambtelijke organisaties en enkele belanghebbenden is het sterk naar voren gekomen dat mede gezien de wereldvoedselschaarste en de impact van klimaatverandering, er een sterke bestuurlijke ombuiging van beleid noodzakelijk is voor wat betreft het huurgrondenbeleid. Dat heeft te maken met de urgentie om middels een nieuwe huurgronden beleid een stimulerend effect te bewerkstelligen voor (semi) commerciële agrarische activiteiten met nieuwe en moderne opvattingen.

Zoals reeds bovenvermeld hebben de kunuku's een belangrijke waarde binnen de gemeenschap en de cultuur van Bonaire en herbergen een te respecteren sentiment.

Mede hierdoor zal deze ombuiging in een **separate Deelnota "Nieuw Huurgrondbeleid"** worden beschreven. Maar eerst een globale analyse van de huidige situatie van kunuku's

4.5.2. Globale Analyse huurgronden/Kunuku's

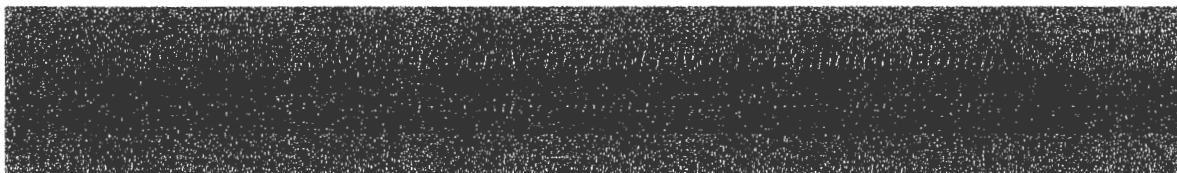
Alvorens over te gaan tot uitwerking van het nieuwe huurgrondenbeleid, is het noodzakelijk om de belangrijkste probleempunten binnen het huidige beleid en uitvoering te identificeren:

- Vele huurgronden zijn verhuurd, maar worden niet gebruikt;
- Vele huurgronden worden niet gebruikt voor de initiële doeleinden, maar bijvoorbeeld voor andere (commerciële) doeleinden zoals, bar, festiviteiten, weekendhuis etc.
- In het huidige beleid is er weinig tot geen innovatie en stimulering voor de initiële doeleinden.

- De huidige functie van huurgond is verouderd en maakt het middel "huurgrond" beperkt en gebonden.
- De kavels die zijn uitgegeven via verhuur zijn nu veelal te groot in relatie tot het gewenste gebruik.
- Het huidige tarief voor huurgrond lijkt niet actueel en niet "marktconform"
- Binnen het huidige beleid is het lastig om een bepaalde mate van veiligheid en bescherming te bieden aan de huurders.
- Huidig beleid en uitvoering bieden nauwelijks tot geen faciliteiten voor de huurders.
- Het huidige beleid en uitvoering geeft geen duidelijke definitie van agrarische activiteiten

4.5.3. Nieuw beleid huurgronden/kunuku's

Gezien de punten die genoemd worden is de tijd inderdaad rijp om over te gaan tot nieuw beleid, echter zijn er zwaardere argumenten dan de bovenstaande argumenten, te weten.



Het is een bestuurlijk doel van het OLB om agrarische activiteiten te ondersteunen en te stimuleren middels grondbeleid. Dat heeft te maken met de voedselvoorziening op het eiland. Bonaire is op het moment sterk afhankelijk van de import van goederen en voedsel en via het stimuleren van de agrarische activiteiten tracht het OLB om schaarste van voedsel tegen te gaan.

4.5.4. Dialoog met Kunukuhouders en de agrarische sector Bonaire

Bij het ontwerpen van een nieuw beleid voor de huurgronden/kunuku's, is er geen ruimte voor een "quick fix". Er wordt nogmaals benadrukt dat de huurgronden/kunuku's een speciale "plek" hebben in de cultuur en historie van Bonaire. Dit betekent dat er een dialoog met huidige Kunukuhouders, maar tegelijkertijd ook een opstap gemaakt moet worden naar innovatie en daadwerkelijk stimuleren en verzekeren van voedselvoorziening en rekening houden met de huidige klimaatverandering.

Voorgesteld wordt om een "Adviesgroep huurgronden/Kunuku" in het leven te roepen waarin een afvaardiging van Kunukuhouders, commerciële "boeren", directie LVV en andere experts worden vertegenwoordigd. Doelstelling van deze dialooggroep is om (al dan niet unaniem) voorstellen voor nieuw beleid aan de Eilandsraad te presenteren die passend zijn in deze tijd.

Met klem wordt erop gewezen dat het geenszins de bedoeling is om "rucksichtlos" kunuku's op te zeggen van huidige huurders c.q. de prijzen drastisch te verhogen. Nogmaals, het figuur "Kunuku" is zowel cultureel als historisch ingebed in de gemeenschap van Bonaire. Dit betekent dat er sprake moet zijn van een goede communicatie met Kunukuhouders en andere belanghebbenden. Feit is wel dat er een ombuiging van bestaand beleid zal moeten komen.

Aanbeveling:

- Er wordt een Adviesgroep ingesteld met de volgende taakstelling:
 - Het maken van een inventarisatie van huurgronden/kunuku's (percelen en huidig gebruik);
 - Diepte analyse van stand van zaken huurgronden/kunuku's
 - Formuleren van passende uitgifteprijsniveaus
 - Stimuleringsmaatregelen om te komen tot bestuurlijk gewenst gebruik
 - Ontwikkelen van prijsmodaliteiten
 - Opleveren van een integrale "Deelnota Nieuw Huurgrondenbeleid"

4.6. Ontwikkelen van een wachtlijst nieuwe stijl

Zoals aangekondigd in het memorandum van 13 december 2021 is het de bedoeling dat alle aanvragen voor gronduitgifte worden getoetst aan het interim toetsingskader totdat er een integraal nieuw wachtlijst systeem wordt ontwikkeld. De woningzoekenden op de wachtlijst vormen de belangrijkste doelgroep. Het OLB voelt een grote verantwoordelijkheid om deze wachtlijsten zo efficiënt mogelijk en effectief mogelijk te managen en dus deze doelgroepen zo goed mogelijk van dienst te zijn.

→ met het klaar maken van kavels!

Het verminderen van de wachtrijen begint met het volledig automatiseren van de wachtlijsten en zorgdragen dat het bestand met woningzoekenden volledig actueel en digitaal is (Customer Relationship Management, CRM). Hierbij wordt uitgegaan van accountmanagement waarbij iedere ingeschrevene een unieke online-account krijgt via

het klantenportaal van het OLB. Via dit account kunnen ingeschrevenen al hun basisgegevens doorgeven en continu monitoren hoe hun aanvraag naar een woning of kavel verloopt.

Doordat alle informatie van de ingeschrevenen digitaal wordt en er daarmee veel data beschikbaar komen, kunnen de wensen en behoeftes van de doelgroepen ook beter worden geanalyseerd. OLB kan hiermee zorgen dat deze data met doelgroep behoeftes gedeeld wordt bij de ontwikkeling van nieuwe grondexploitaties voor specifieke doelgroepen.

Een belangrijk voordeel van het automatiseren van de wachtlijsten is dat alle “checks and balances” kunnen worden doorgevoerd. Het buiten het systeem om communiceren en onderhandelen met doelgroepen zal zorgen voor “red flags” binnen het systeem. Moderne technologie draagt bij aan de integriteit van het Grondbeleid en de uitgifte.

Aanbeveling:

- Uitwerking van visie en criteria voor keuze en gunning van een gewenst technologisch systeem inclusief accountmanagement en data-analyse voor optimaliseren van de wachtlijsten en bijbehorende service.

5. Gronduitgifteprijs, grondexploitatie en financiële kaders

5.1. Gronduitgifteprijs: methodieken en beleid

In de productierol komt bouwrijpe grond tot stand. Er is sprake van drie begrippen:

- **Kostprijs:** de optelsom wat een kavel heeft gekost om die te ontwikkelen;
- **Marktwaarde:** laat zien tegen welk bedrag deze marktconform uitgegeven kan worden;
- **Uitgifteprijs:** is de feitelijke prijs voor de klant.

De marktwaarde van de grond kan worden benaderd via allerhande technieken: residuele waarde, residuele referentie, comparatief, bieding, en vele andere.

In de raadscommissie- vergadering van 21 April 2022 is de voorkeur uitgesproken om de onafhankelijke taxatie mogelijk, (met de nadruk op "**mogelijk**"), eens per vijf jaar te laten plaatsvinden. Hiervoor wordt gepleit mede vanwege het feit dat het op Bonaire niet gangbaar en bruikbaar is om terreinen frequenter te laten taxeren. Hierover is in het verleden ook een duidelijke keuze voor gemaakt. De mogelijke taxatie bepaalt de marktconforme waarde van een m2 bouwrijp terrein voor de verschillende assortimenten (wonen, commercieel etc.). Het product is dan een jaarlijkse gronduitgifteprijs tabel voor wonen, commerciële functies etc. Dit geeft duidelijkheid, en is ook heel goed bruikbaar voor de grondexploitatie.

Aanbeveling:

- Het OLB krijgt de mogelijkheid om de gronduitgifteprijs elke vijf jaar te bepalen via een onafhankelijke taxatie. De getaxeerde prijs is de uitgifteprijs exclusief belastingen en exclusief de index vanaf 1 januari van het eerste taxatiejaar.

5.2. Invoering van een grondexploitatie

Zoals al vastgesteld in het Memorandum van 3 december 2021 moet er voortaan verplicht met grondexploitaties worden gewerkt. Met de ontwikkeling en uitvoering van elk ruimtelijk plan zijn kosten en opbrengsten gemoeid. Kenmerkend voor grondexploitatie kosten is dat zij zich over een meerjarige periode voordoen.

De invoering van verplichte grondexploitatie bij het OLB is zeer belangrijk voor het in de greep kunnen houden van de geldstromen rond de omzetting van ruwe grond naar bouwrijpe grond. Hierbij is het van fundamenteel belang om steeds te kunnen monitoren dat er zo verantwoord mogelijk wordt om gegaan met gemeenschapsgeld. Daarbij geeft grondexploitatie ook de mogelijkheid om de kostprijs van bouwgrondpercelen zo zuiver mogelijk te kunnen berekenen. Elke grondexploitatie moet marktconform en tenminste kostendekkend zijn. Wanneer sprake is van een voorzienbaar tekort dan wordt daarover tijdig met de Eilandsraad gecommuniceerd. Dat tekort kan te maken hebben met bestuurlijke doelen (denk aan, woningbouw voor de lokale bevolking).

Er wordt met onmiddellijke ingang voor bestaande en nieuwe exploitatiegebieden gewerkt met een grondexploitatieopzet. Die zal ook locatie-eisen bevatten voor de inrichting van de openbare ruimte, nutsvoorzieningen (WEB, Telbo etc.) en het bouwrijp maken. Verder kan het OLB tevens regels opnemen t.a.v. de woningbouw categorieën. De grondexploitatie geeft houvast rond het kostenverhaal en de overig te stellen eisen.

Het OLB zal met particuliere ontwikkelaars tijdig een privaatrechtelijke overeenkomst sluiten. Eventueel voorafgegaan door een intentieovereenkomst. Dat heeft een aantal voordelen:

- Het OLB krijgt vroeg in het proces zekerheid over de (wijze van) ontwikkeling van de locatie en de hoogte van de te ontvangen bijdragen
- Het OLB kan ook additionele zaken regelen (bijv. Corporate Social Responsibility) die niet direct onder financiële bijdrage en ruimtelijke ontwikkeling vallen.

Indien het OLB er niet in slaagt met particuliere eigenaren in het exploitatiegebied een overeenkomst af te sluiten, dan zou een de publiekrechtelijke weg gewenst zijn. Nagegaan wordt of en hoe die vorm en inhoud kan krijgen. In het Implementatietraject kent de invoering (formalisering) van een grondexploitatie een hoge prioriteit!

Een grondexploitatie is een financiële vertaling van een ruimtelijk plan waarbij kosten en opbrengsten zijn gefaseerd in de tijd. Het belang van een systematische ordening van de grondproductie in projectadministraties met daaraan te stellen strakke eisen, staat buiten kijf.

Het is van groot belang dit inzichtelijk uit te werken. Kosten die te maken hebben met gebiedsontwikkeling moeten drukken op de exploitatieopzet en niet op de algemene middelen. In bijlage E wordt meer technische informatie gegeven over een grondexploitatie.

Aanbevelingen:

- Er wordt met onmiddellijke ingang voor bestaande en nieuwe exploitatiegebieden gewerkt met een grondexploitatieopzet.
- Het OLB zal tijdig met particuliere ontwikkelaars een privaatrechtelijke overeenkomst trachten te sluiten.
- De doorontwikkeling van de grondexploitatie met vormgeving van kostenverhaal; wordt ter hand genomen in het implementatietraject.
- De opzet is gebaseerd op een principe van integrale kostprijs.
- Er is strikte functiescheiding bij eventuele inkoop, uitgifte en opstelling van voor- en nacalculatie.

5.3. Financiële kaders stroomlijnen

Het is noodzakelijk om vooraf en achteraf voldoende verantwoording af te kunnen leggen. Daarnaast is het van belang om de kaders te monitoren en eventuele afwijkingen te constateren. Hieronder staan vijf pijlers op basis waarvan de verantwoording plaats vindt.

Pijler 1: Om te beginnen vormt deze Nota Grondbeleid de basis voor het handelen. De Nota Grondbeleid is een anker in de aansturing van nieuwe ontwikkelingen bij het OLB.

Pijler 2: De paragraaf grondbeleid in de BBVBES is een verplicht onderdeel bij de (jaarlijkse) beleidsbegroting van het OLB In Artikel 6 lid 2 onder b, en artikel 8 lid 2 onder f. In artikel 14 staat de specificatie wat er in de paragraaf moet worden opgenomen. Artikellid a spreekt over *<een visie is op het grondbeleid in relatie tot de realisatie van de doelstellingen van het beleid die zijn opgenomen in de begroting>*. Hier ligt een onmiddellijke verbinding met actueel bestuurlijk beleid van het OLB en de daarvoor in te zetten middelen

Pijler 3: De verantwoording achteraf over het grondbeleid. Die is ook in de BBVBES geborgd (Artikel 21.lid 2 onder b en artikel 23).

Pijler 4: Meerjarenperspectief grondexploitaties. Jaarlijks. Hierin staat een overzicht van de projectadministraties (bestaand, geopend, afgesloten) met opbrengsten, boekwaarde kosten en resultaatverwachting. Deze wordt aangeboden samen met de jaarrekening

want dit meerjarenperspectief draagt eraan bij de balans van het OLB te kunnen beoordelen.

Pijler 5: Gaandeweg het jaar dienen zich bij het Bestuurscollege en Eilandsraad veel voorstellen aan die raakvlakken hebben met gewijzigde uitvoering van vastgelegd grondbeleid. Dat vraagt om stroomlijning. Een vast informatie/format geeft toegevoegde waarde. Een voorbeeld is opgenomen in Bijlage F.

Aanbeveling:

- De bovenstaande vijf pijlers worden met directe ingang gehanteerd rond de financiële kaders.

6. Organisatie en governance grondzaken

6.1. Interne organisatiestructuur rondom grondzaken

Een heldere organisatiestructuur rondom gebiedsontwikkeling en grondzaken is noodzakelijk. Er zijn immers verschillende verantwoordelijkheden met bijbehorende competenties. De eenheden zijn hieronder grof geschetst. Mensen, middelen, geld en grond vragen om een systematische ordening met functiescheiding. Binnen de organisatie van het OLB moeten in ieder geval de volgende rollen zichtbaar zijn:

Rol rond risicodragende grondproductie: Dit omvat de verantwoordelijkheid voor het eigendom dat wordt ontwikkeld en dat is verdeeld over projectadministraties (exploitatiegebieden, exploitatiebegrotingen). Hier vindt gronduitgifte plaats, onder meer aan FCB die woningen bouwt en verhuurt. Nieuw gemaakte openbare ruimte gaat kosteloos met ondergrond naar de entiteit beheer openbare ruimte. Het gaat om de rol van de projectleider, de planeconoom, de controller. Met een stevige administratieve organisatie, een glasheldere projectadministratie en een strakke functiescheiding.

Rol in de begeleiding van andere grondproducties: Hier zit bijvoorbeeld de facilitaire productie verantwoordelijk voor monitoring van afspraken in overeenkomsten.

Rol bij uitgifte in erfpacht: Deze rol is verantwoordelijk voor het eigendom dat in erfpacht is uitgegeven met contractbeheer en contractbeheersing.

Rol bij het rationele beheer en onderhoud van de wegen, groen, riolering etc.: Dit omvat het beheer van de openbare ruimte.

Het gaat steeds om structurering van de governance, zoals administratieve organisatie, hantering van principes rond functiescheiding, inrichten van de interne controle met rapportage rond afwijkingen van kaders, maar ook om een beeld van benodigde en aanwezige competenties en kwantitatieve formatie.

Zoals reeds in eerdere hoofdstukken vermeld komen er vele nieuwe instrumenten en veranderingen om de hoek kijken bij de uitvoering van het in deze nota geformuleerde grondbeleid. De Directie R&O moet toegerust zijn op nieuwe werkmethoden. Een heldere visie op het toekomstige organisatiemodel van directie R&O met bijbehorende competenties is daarom noodzakelijk.

Aanbeveling:

- De interne organisatie van de directie R&O wordt zodanig ingericht dat bovenstaande rollen met functiescheiding zo goed mogelijk zichtbaar worden. Dat wordt in 2022 uitgewerkt in het implementatietraject.

6.2. Bestuurlijke rollen Openbaar Lichaam Bonaire

Zoals uitgelegd in het Memorandum van 3 december 2021 heeft het dualisme haar intrede gedaan in de bestuurlijke organisaties van Caribisch Nederland op 10 oktober 2010. Deze invoering heeft geleid tot een duidelijke taakverdeling tussen de Eilandsraad, het Bestuurscollege en ook het bestuur in NL. Voor wat betreft het vaststellen van het grondbeleid voor het OLB is voor de volgende verdeling gekozen:

De Eilandsraad: De eilandsraad vervult een spilpositie in de omgang met het grondbeleid. De Eilandsraad stuurt op hoofdlijnen en stelt de kaders van het Grondbeleid vast.

Het Bestuurscollege: Het Bestuurscollege voert beleid uit en stuurt op basis van de vraag: hoe bereiken we wat we willen bereiken? Het bestuurscollege organiseert de productie en stuurt op samenwerking.

De Eilandsraad: De Eilandsraad kan het grondbeleid als volgt inkaderen om meer grip te krijgen:

- Inhoudelijke kaders: bij een bestuurlijk doel wordt gedefinieerd welke grondbeleid instrumenten ingezet worden
- Financiële kaders: welke zijn dat en welk krediet wordt eventueel beschikbaar gesteld?
- Verantwoordingskaders: op welke wijze wordt verantwoording afgelegd over de uitvoering? De Eilandsraad heeft een controlerende rol en dat vraagt periodiek om "cockpit informatie".
- Procedurekaders: wie wordt er wanneer bij de uitvoering betrokken?
- Informatiekaders: langs welke weg wordt er gerapporteerd?

Aanbeveling:

- Voorstellen die in de Eilandsraad komen en die betrekking hebben op grondbeleid worden voortaan gestructureerd naar bovenstaande kaders.

6.3.Risicomanagement op orde

Risicomanagement is het proces van identificeren en beheersen van risico's. Dat kunnen zowel kwantitatieve als kwalitatieve risico's zijn (bijvoorbeeld wat is de kans dat de kosten in de grondexploitatie hoger zullen uitpakken dan begroot, wat is de kwaliteit van de raming?). Risico's inschatten en managen in een risicobeheersplan met adequate maatregelen verdienen een stevige plaats bij de bestuurlijke afweging. Het managen van risico's en kansen is een belangrijk onderdeel voor het optimaliseren van het financiële en maatschappelijke resultaat op het grondbeleid.

Aanbevelingen:

- Bij elk voorstel dat in de Eilandsraad komt over grondbeleid zit een korte risico-inschatting en een analyse van kansen.
- Minimaal wordt eens per jaar een doorlichting met risicoanalyse uitgevoerd op de grondexploitaties en de voorraad. Die gaat vergezeld met een plan om de gesignaleerde risico's te beteugelen of te verdrijven. Er wordt hierover verslag gedaan in de paragraaf grondbeleid bij de jaarrekening.

6.4.Integriteit bij het uitvoeren van grondbeleid

Binnen een overheidsorganisatie moet integriteit hoog in het vaandel staan. Integriteit in gedrag en handelen is een kernwaarde en geldt voor alle taken van de overheid waaronder voorbereiding en uitvoering van het grondbeleid. Het is zinvol om binnen het OLB te beschikken over een gedragscode voor medewerkers rond de ambtsvervulling die gaat over fundamentele waarden zoals onpartijdigheid, onkreukbaarheid en professionaliteit. Die gedragscode gaat per definitie over alle beleidsterreinen van het OLB en dus niet alleen over omgaan met het grondbeleid.

Bij de uitvoering van grondbeleid is transparantie een belangrijke grondhouding om integriteit te bewaren. Daarnaast is er in deze nota grondbeleid op diverse plaatsen

invulling gegeven aan de systematische verantwoording rond de instrumentkeuze. Er is hierbij ook aandacht voor functiescheiding.

In deze nota wordt ook gekozen voor een zo helder en zo strak mogelijke structuur van het grondbeleid proces. Deze Nota omarmt een streven naar veel aandacht voor verantwoording vooraf en achteraf. Wijzigingen in gestelde kaders lopen bijvoorbeeld via de Eilandsraad.

Er wordt op vele onderdelen indringende aandacht bepleit voor transparantie. Bij de grondexploitatie komen daarnaast begrippen als administratieve organisatie, interne controle en functiescheiding aan de orde. Marktconformiteit komt aan bod. Er is aandacht voor checks and balances (bij wachtljst nieuwe stijl), versterking van toezicht en handhaving (onder meer erfpachttuitgifte) en het tegengaan van speculatie (bij grondtuitgifte)

De rijksrecherche heeft in 2018 op verzoek van het Openbaar Ministerie een onderzoek uitgevoerd omtrent bestuurlijk advies en good governance. In het rapport worden vele casussen aangehaald die niet getuigen van de juiste governance structuren & procedures. De rijksrecherche komt hierbij ook met verschillende aanbevelingen.

In acht dient genomen te worden dat niet alle aanbevelingen direct uitgevoerd zijn middels vaststelling van deze Nota. Een aantal aanbevelingen zullen in het implementatietraject uitgevoerd moeten worden gelet op het feit dit niet geïmplementeerd kan worden middels alleen een Nota Grondbeleid.

Hieronder volgt een overzicht van aanbevelingen zoals in het verleden gedaan door het Openbaar Ministerie en Rijksrecherche en de oplossingen zoals deze uitgewerkt zijn in deze Nota Grondbeleid.





AanbevelingenOM/Rijksrecherche	Oplossingen Nota Grondbeleid
In het verband met de uitgifte van gronden en erfpachtrechten nieuw beleid vaststellen.	Middels deze Nota grondbeleid
Functiescheiding	In hoofdstuk 1.2 is een van de aanbevelingen het ontwikkelen van duidelijke kaders voor het integer handelen en systematische verantwoording en functiescheiding. Dit dient verder uitgewerkt te worden in het implementatietraject. Daarnaast komt de strakke functiescheiding uitgebreid aan bod in hoofdstuk 6
Checks and balances	Een belangrijk onderdeel in hoofdstuk 4.5 is de aanbeveling rondom de automatisering van de wachtlijst nieuwe stijl, hierdoor kunnen wezenlijke checks and balances worden doorgevoerd en kunnen betere controle en monitoring plaatsvinden
Aanvragen van bestuurders of ambtenaren	In hoofdstuk 4.1 is de aanbeveling om tot een nieuwe eilandsverordening te komen, in de nieuwe eilandsverordening zal er uitgebreid stil gestaan moeten worden omtrent corporate governance en vermijding van eventuele belangenverstrengeling.
Toezicht en handhaving	Toezicht en handhaving komt kort aanbod in hoofdstuk 4.1, deze aanbeveling zal voornamelijk tot stand komen in het implementatietraject
Transparantie	Het is een principiële keuze om bij elk voorgenomen besluit in de Eilandsraad wordt getoond hoe het grondbeleid is en wordt gebruikt. Dit heeft te maken met good governance en transparantie in de besluiten. Dit is een aanbeveling in hoofdstuk 1.2. Daarnaast worden er in bijlage C aanvullende aandachtspunten geformuleerd in het kader van transparantie bijv. als het gaat om de omgang met andere initiatieven bij andere uitgiftes, in het geval deze buiten een exploitatie gebied vallen.

Speculatie	In hoofdstuk 4.1 wordt er kort aandachtgegeven omtrent speculatie, dit zal voornamelijk uitgewerkt worden in het implementatietraject. De suggestie om een anti-speculatiebeding in de overeenkomst op te nemen zal meegenomen worden in de doorontwikkeling rondom de overeenkomsten.
------------	--

7. Het implementatietraject

7.1. Uitgangspunten implementatie

Zoals vermeld in het door de Eilandsraad vastgesteld Memorandum van 3 december 2021, zijn er vele acties die uitgevoerd moeten worden om het Grondbeleid succesvol uit te voeren. M.a.w. de aanbevelingen in deze Nota kunnen niet *op hetzelfde moment als één pakket* voorbereid en ingevoerd worden. Vele maatregelen zijn voor het OLB nieuw en complex en kunnen alleen via een strak implementatieplan (gefaseerd) worden ingevoerd, waarbij ook de prioriteiten worden aangegeven. Er zijn onderdelen die direct kunnen worden ingevoerd en andere in een later stadium na gedegen uitwerking. Bij het uitwerken van een onderwerp via implementatieplan wordt rekening gehouden met de onderstaande uitgangspunten.

 <p>1. We focussen op wat het meest belangrijk is</p>	 <p>2. We nemen korte termijn acties en zijn flexibel</p>
<ul style="list-style-type: none">• Binnen het implementatie plan wordt er geprobeerd niet alles tegelijk en te veel te doen. Er wordt gefocust op het meest belangrijke met het meeste resultaat voor het grondbeleid.	<ul style="list-style-type: none">• Lange termijn gedetailleerde plannen zijn vaak te rigide en kunnen niet mee veranderen. In het implementatieplan worden er steeds korte termijn acties geïdentificeerd en successen die stap voor stap bijdragen aan het doel en de uitvoering van een project. Hierdoor kan er snel gehandeld worden om aan de omgeving aan te passen.
 <p>3. We sturen op resultaten</p>	 <p>4. Wij nemen verantwoordelijkheid</p>
<ul style="list-style-type: none">• Door het bijhouden van een simpel en transparant dashboard wordt er voor gezorgd dat per project continu bijgehouden kan worden of het implementatie plan voldoende vooruitgang boekt, wat de behaalde successen en volgende acties zijn.	<ul style="list-style-type: none">• Aan het implementatie plan werken mensen die gepassioneerd en committed zijn. Iedere medewerker wordt continu gevraagd, niet alleen op team niveau maar ook individueel, te rapporteren op behaalde resultaten en te nemen acties. Er wordt gestuurd op de verantwoordelijkheid van ieder individu werkzaam aan het implementatie plan

Projectmatig werken

Eenzijds moet de Directie R&O haar kerntaken uitvoeren en haar strategische doelen bereiken en tegelijkertijd komen er met de goedkeuring van het grondbeleid veel (nieuwe) werkzaamheden bij de Directie R&O. Het is raadzaam om rekening te houden met de capaciteit en het absorptievermogen van de directie R&O. Natuurlijk gezien wil het OLB geen onnodige risico's lopen met de uitvoering van het grondbeleid. Er moeten daarom duidelijke prioriteiten worden gesteld bij het aanpakken van alle opgaven.

In de concept kadernota van 1 april 2021 werd er 2 jaar uitgetrokken voor het implementatieplan. Om geen kostbare tijd en het momentum niet te verliezen wordt er in deze tweede nota een ambitieus voorstel gedaan van een implementatietraject van 1 jaar.

Het gehele implementatietraject wordt projectmatig aangepakt, waarbij er heldere prioriteiten worden vastgesteld. Bij het stellen van prioriteiten van projecten moeten de volgende vragen worden beantwoord:

- Het waarom ("Wat is de aanleiding voor het project?"),
- Het wie ("Voor wie zijn de resultaten van het project bestemd?" en "Door wie worden de activiteiten uitgevoerd om de resultaten op te leveren?"),
- Het wat ("De specificatie van de op te leveren resultaten." Wat is klaar als het project is beëindigd, wat kunnen we oogsten?),
- Het hoe ("Welke middelen worden aangewend om welke activiteiten te ontplooiën om de beoogde resultaten op te leveren?") en
- Het wanneer ("Wanneer worden resultaten opgeleverd?").

Verder worden alle projecten die voortvloeien uit het implementatieplan uniform aangepakt, conform vooraf overeengekomen projectplannen, planning, processen en templates.

De Directeur R&O is verantwoordelijk voor het opstellen van dit implementatieplan, daarnaast wordt er een specifiek persoon vrijgemaakt of aangetrokken die belast is met de dagelijkse coördinatie werkzaamheden met een stevige focus op het managen en realiseren van de projecten in het implementatie plan.

Op regelmatige basis vinden er voortgangsrapportages en overlegmomenten plaats met het Bestuurscollege en de Raadscommissie R&O.

7.1. Implementatie op basis van drie werkstromen

Om de implementatie te ordenen en monitoren zijn de werkzaamheden opgedeeld in 3 werkstromen. Per werkstroom worden er werkgroepen geïnstalleerd verantwoordelijk voor de werken aan de benodigd resultaten per werkstroom. Deze werkstromen vinden parallel aan elkaar plaats en het streven is dat er ieder kwartaal concrete resultaten worden gehaald. Hieronder worden de werkstromen kort toegelicht:



7.2. Mijlpalen per werkstroom

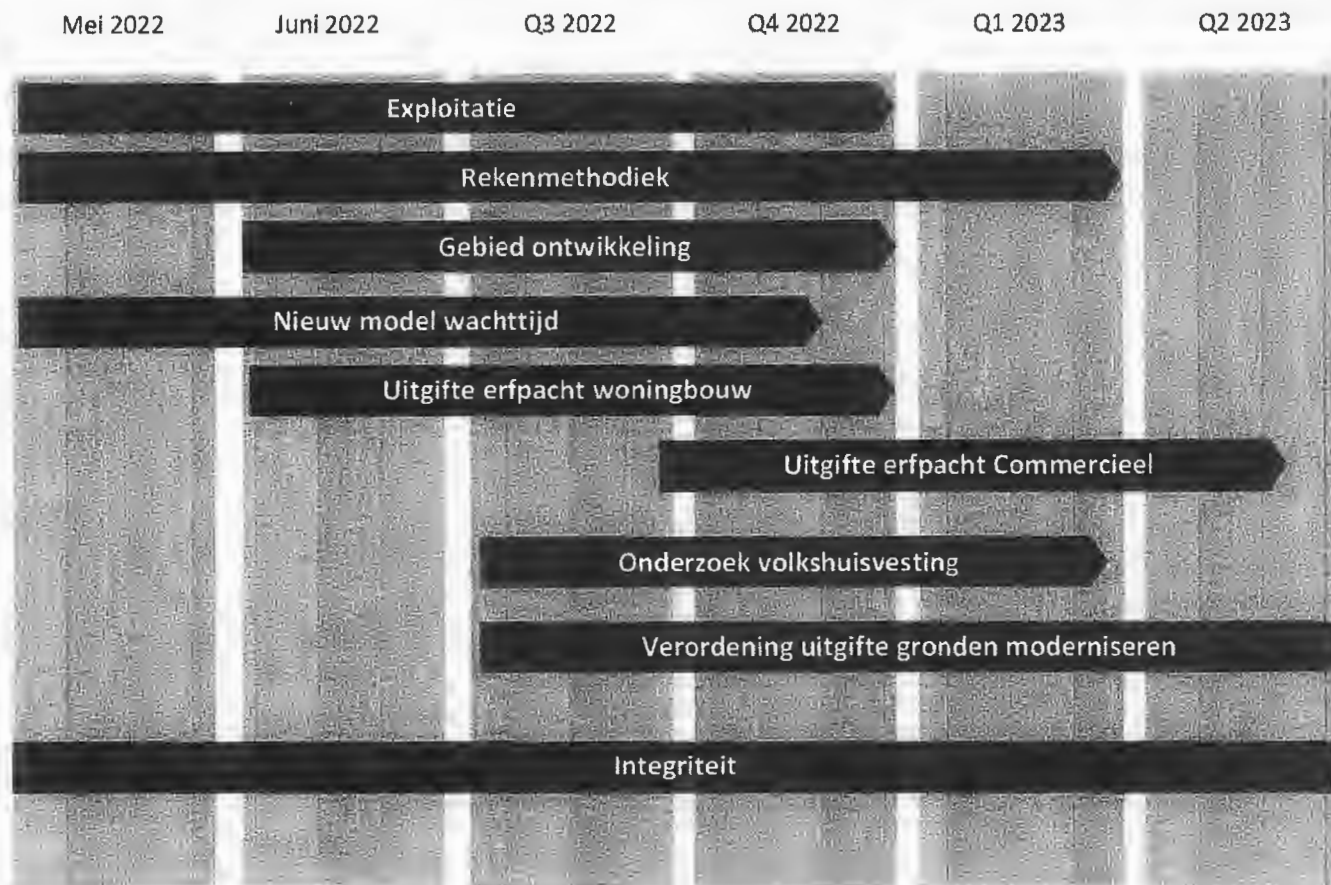
Per werkstroom worden er mijlpalen uitgewerkt. In een gedetailleerde planning worden per mijlpalen specifieke acties in tijd uitgezet. In het overzicht op de volgende pagina staan de belangrijkste mijlpalen per werkstroom.

Mijlpalenplanning 2022-2023

Thema's

- Exploitatie plannen
- Bepalen rekenmethodiek
- Gebied ontwikkeling
- Nieuw model wachttijd
- Uitgifte erfpacht woningbouw
- Uitgifte erfpacht com. doeleinden
- Onderzoek volkshuisvesting
- Verordening uitgifte gronden moderniseren
- integriteit

Voorlopig Implementatie plan



8. Tot slot

Grondbeleid is een krachtige toolkit. Grondbeleid is per definitie dienstbaar aan de bestuurlijke doelen. Grondbeleid volgt het ruimtelijk beleid van het ROB. Grondbeleid gaat om doelgroepen en locaties. Dat vergt transparantie. Grondbeleid betreft ook omgang met schaarse grond en aanzienlijke geldstromen. Dat vraagt borging rond de integriteit. In deze nota is een perspectief geschetst om gestructureerd te kunnen handelen.

Bijlage A: Programmeren

Ruimtelijk of stedelijk programmeren kan onder andere omvatten:

- Volumes in nieuwe aantallen woningen vertaald naar m² uitgeefbaar terrein of m² bruto vloeroppervlak, ook voor andere uitgiftes zoals winkels, bedrijventerreinen, kantoorterreinen;
- Duiding van jaartallen of tijdvakken, omgaan met een horizon (van voornemen tot klantcontact tot gecontracteerd, het nabije is meer zeker dan het verder weg gelegen);
- Toebedelen van bestuurlijke beleidswensen aan locaties denk aan experimenten rond andere vormen van beheer of energiegebruik;
- Beleidsprogrammering versus marktprogrammering;
- Assortimenten benoemen (denk aan de vele financieringscategorieën);
- Kneden van moment en volume van grote infrastructuur (wanneer is iets echt nodig en hebben we dan ook het geld?);
- Kwaliteiten programmeren rond de openbare ruimte (te onderscheiden naar primair, secundair en tertiair casco);
- Thematisering (bijvoorbeeld bij soorten winkels).

De geactualiseerde ruimtelijke visie wordt gelijktijdig met deze Nota Grondbeleid vastgelegd in het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan Bonaire en daarna periodiek geactualiseerd. Er zijn werksessies met de Commissie R&O om te komen tot een nieuwe visie. Dat wordt voor het grondbeleid dan de opgave voor de ruimtelijke verandering. Het idee is nu om de techniek van ruimtelijk programmeren een krachtiger plaats te geven.

De verbinding tussen die ruimtelijke visie en het grondbeleid krijgt voortaan gestructureerd vorm via de volgende stappen:

Stap 1: De ruimtelijke visie bevat een kwantitatieve analyse van de behoefte aan uitgeefbare terreinen voor wonen, werken, winkels, recreatie. Die analyse gaat over een periode van 5 jaar vooruit. Die analyse wordt eens per jaar geactualiseerd. De periode van 5 jaar is gekozen omdat gebiedsverandering een proces is van lange adem.

Stap 2: De bestaande voorraad uitgeefbare terreinen wordt in beeld gebracht.

Stap 3: De hoeveelheid nieuw toe te voegen terreinen in stap 1 minus stap 2.

Stap 4: Er wordt per uitgiftecategorie (wonen, werken) een indicatie gegeven van het ruimtegebruik (uitgeefbaar, openbare ruimte). Het ruimtegebruik voor woonpercelen wordt uiteengerafeld in assortimenten. Per soort uitgifte is het ruimtegebruik anders: er zijn verschillende kavelgroottes, en de hoeveelheid toegelaten bebouwing op een kavel kan ook verschillend zijn. De verbindende schakel is de grond uitgifteprijs methodiek.

Stap 5: Het ROB geeft een aanwijzing welke gebieden behoren bij stap 3. Die gebieden worden voortaan gebundeld in exploitatiegebieden. Voor elk exploitatie gebied wordt het productieproces, om tot uit te geven kavels te komen, op de voet gevolgd in een grondexploitatie.

Stap 6: Het ROB formuleert de doelgroepen bij de uitgifte.

Bijlage B: Overzicht inzet gronden met bestemming, locaties en doelgroepen

1^o Werksessie Commissie R&O d.d. 15 februari 2022

Dit is een momentopname, vanzelfsprekend is het grondbeleid dienstbaar aan de mutaties in de onderstaande tabel

Speerpunten Concept Herzlene ROB	Beleid ROB	Grondbeleid & Instrumenten
<p>Woningbouw</p> <ul style="list-style-type: none"> Graag de gebieden noemen en indien mogelijk ook capaciteit (hoeveel woningen) en evt. fasering. Rincon krijgt hierin belangrijke plek als "groeilocatie". Dus, hier ook gebied en bouwcapaciteit. Feitelijk betreft dit de gele gebieden in de huidige ROB-kaart, minus goede landbouwgrond aan Lagun 	<ul style="list-style-type: none"> Voldoende woningen voor de eigen bevolking: 1.850 in de komende 5 jaar. Dit kan worden opgevangen in bestaande woonbestemmingen en direct aangrenzend. Als dat niet mogelijk is, dan elders. Het gebruik van woningen als 2^e woning is niet toegestaan*. Het verkavelingsplan wordt geïntroduceerd om te komen tot goede woonomgevingen (zoals bijvoorbeeld voldoende openbaar groen). <p>*wel als belegging (door lokale en anderen) voor lange termijn-verhuur, niet voor recreatieve verhuur</p>	<ul style="list-style-type: none"> Uitgifte terreinen voor particuliere kavels Uitgifte terreinen voor sociale woningbouw i.s.m. FCB Uitgifte terreinen voor nader te bepalen doelgroepen Terughalen onbebouwde/ongebruikte gronden "Inbreidingsmogelijkheden" nagaan Invoeren PPP-model
	<ul style="list-style-type: none"> Voor de komende 10 jaar ca 4.400 woningen. 	<ul style="list-style-type: none"> Opzeggen en terughalen van huren/erfpacht of eventueel verwerven van gronden Woningbouwbehoefteonderzoek (hoeveel, wat, wie en waar?).
<p>Verblijfsrecreatie en toerisme</p> <ul style="list-style-type: none"> Ook belangrijke prioriteit. Waar gaan we verder verblijfsrecreatie en toerisme realiseren op Bonaire en hoe kan 	<ul style="list-style-type: none"> Kwaliteitsimpuls: alleen nieuwe hotels/ resorts die passen binnen criteria hoogwaardigheid Nieuwe verblijf recreatieve gebouwen (recreatieve appartementen) en verblijf recreatieve eenheden (vakantiewoningen) zijn niet toegestaan. 	<ul style="list-style-type: none"> Geen uitgifte van terreinen voor verblijfsrecreatie, behalve in bestemming verblijfsrecreatie, in Rincon en agrarisch gebied In agrarisch gebied (of open landschap) eco-resorts onder nadere voorwaarden

Spaerpunten Concept Herziane ROB	Beleid ROB	Grondbeleid & Instrumenten
<p>grondbeleid hierin dienstig zijn.</p> <ul style="list-style-type: none"> Kings Beach, tussen Hato en Sabadeco en verder inbreiding: overige lege plekken die nu al de bestemming verblijfsrecreatie/gemengd 1 hebben 	<ul style="list-style-type: none"> Ruimte voor agrotourisme 	
<p>Economie</p> <ul style="list-style-type: none"> Bedrijventerreinen noemen + capaciteit. Uitbreiding S. Barbara, langs Kaya Leiden, Mar Kultura handhaven, BOPEC handhaven. Moeten we iets zeggen over Bopec-terrein (reserveren voor bedrijvigheid) en b.v. Hato als voorkeur locatie, verplicht voor Cargo Haven? 	<ul style="list-style-type: none"> Verbreding van economie, ruimte voor bedrijventerreinen 	<ul style="list-style-type: none"> (Versnelde) Uitgifte gronden voor bedrijventerreinen Opzeggen/ terughalen erfpacht- en huur Op naam laten zetten van gronden van eigenaar onbekend
<p>Landbouw Belangrijk thema!</p> <ul style="list-style-type: none"> Vandaag door BC aangegeven dat dit onderwerp belangrijk is. Graag gebieden noemen. Langs Kaminda Lagun (Bolivia?) Verder hele discussie rondom kunuku's. Wanneer wel of niet agrarische bestemming toegestaan enz. Ingewikkelde discussie. Keuterboeren en vergelijkbare bedrijvigheid (+ 1 woning) toestaan 	<ul style="list-style-type: none"> Gebied/bestemming voor volwaardige agrarische bedrijven. Agrarisch-Kunuku en Agrarisch-Woongebied voor kleinere bedrijfjes 	<ul style="list-style-type: none"> Uitgifte gronden voor volwaardige agrarische bedrijven binnen bestemming Agrarisch en voor andere agrarische activiteiten binnen Agrarisch-Kunuku en Agrarisch-Woongebied Invoeren moderne technologie Als grond aan Agrarisch onttrokken wordt (dus andere bestemming krijgt) moet aangetoond worden dat de grond niet bruikbaar is voor landbouw
<p>Verkeer en vervoer/ Infrastructuur</p>	<ul style="list-style-type: none"> Betrouwbare, duurzame en veilige infrastructuur Ruimte voor oplossen van verkeersknelpunten 	<ul style="list-style-type: none"> Geen uitgifte van strategische gronden. Indien noodzakelijk aankoop terreinen c.q. grondruil

Speerpunten Concept Herzlene ROB	Beleid ROB	Grondbeleid & Instrumenten
<ul style="list-style-type: none"> Graag belangrijkste wegen c.q. infra noemen waar grondbeleid dienstig kan zijn. <p>Duurzaamheid Belangrijke thema.</p> <ul style="list-style-type: none"> Wat kan grondbeleid hierin betekenen? 	<ul style="list-style-type: none"> Ontwikkelingen koppelen aan infrastructuur Economische ontwikkeling in balans met natuur- en cultuurbeheer (Blue Destination) 	<ul style="list-style-type: none"> Voorwaarden aan ontwikkelingen op particuliere en overheldsgronden Kwaliteitseisen (verkavelingsplan, bovenplanse kosten/kostenverhaal)
<p>Ecologie, natuur en landschap Belangrijke thema.</p> <ul style="list-style-type: none"> Wat kan grondbeleid hierin betekenen? 	<ul style="list-style-type: none"> Behouden en versterken van landschappelijke, ecologische en natuurwaarden zowel op land als in de zee. 	<ul style="list-style-type: none"> In gebieden met waarden alleen huurgronden uitgeven. Kwaliteitseisen (verkavelingsplan, bovenplanse kosten/kostenverhaal) Geen erfpacht in Ramsar-gebieden
<p>Erfgoed en cultuurhistorie Belangrijke thema.</p> <ul style="list-style-type: none"> Wat kan grondbeleid hierin betekenen? 	<ul style="list-style-type: none"> Behouden van de culturele identiteit van Bonaire en deze als inspiratie laten zijn bij ruimtelijke ontwikkelingen. 	<ul style="list-style-type: none"> Geen uitgifte van waardevolle gronden. Binnen kernen erfpacht (met voorwaarden), buiten kernen alleen huurgronden (met voorwaarden) uitgeven. Monumentale panden zonder eigenaar in kaart brengen (en via rechter/notaris bij OLB onderbrengen voor 'veiling' of herontwikkeling)
<p>Samenwerking</p>	<ul style="list-style-type: none"> Een leefbare, veilige en gezonde inrichting van het eiland. 	<ul style="list-style-type: none"> PPP-gebiedsontwikkelingen: afspraken over voorzieningenniveau, kwaliteiten etc.
<p>Kostenverhaal</p>	<ul style="list-style-type: none"> (Woon)gebieden met voldoende voorzieningen Voldoende infrastructuur 	<ul style="list-style-type: none"> Exploitatieovereenkomsten (inclusief kosten beheer)

Bijlage C: Initiatieven op geïsoleerde locaties

In het kader van het nieuwe grondbeleid zijn dan de volgende onderwerpen van belang:

- De organisatie van de intake van initiatieven van particuliere grondeigenaren
- Het beoordelingskader
 - Initiatieven buiten een exploitatiegebied van het OLB worden niet gehonoreerd als het gaat om woningbouw.
 - Andere bestuurlijke doelen die OLB heeft omarmd. Dat kader moet expliciet worden via een besluit van de Eilandsraad en kan eventueel ook ter vaststelling worden opgenomen in de paragraaf grondbeleid bij de begroting
- Kwaliteitskaders voor de door de eigenaar in zijn opdracht en voor zijn rekening te verrichten aanleg openbare ruimte.
- De kosten van het OLB moeten vanaf de start worden geregeld via een overeenkomst.
- De aanleg van openbare ruimte geschiedt volgens eisen van het OLB en onder toezicht van het OLB en voor rekening van de initiatiefnemer en de ondergrond wordt met alle voorzieningen in op en boven de grond, gratis overgedragen aan het OLB die het beheer gaat doen, net zoals dat het geval is bij de actieve productie.

Bijlage D: Matrix Interim Toetsingskader 2021/2022

Nr.	Criteria	Erfpacht Commercieel	Huur/Erfpacht Agrarisch	Erfpacht Woningbouw	Huurgrond
1	Het toewijzen van erfpacht- en huurgronden geschiedt op basis van de wachtlijst zoals deze thans wordt gehanteerd door R&O.	X	X	X	X
2	Aanvrager beschikt niet reeds over een huurgrond of erfpacht woningbouw t.b.v. dezelfde doeleinden		X	X	
3	Meerderjarig, ingeschreven in Bevolkingsregister Bonaire	X	X	X	X
4	Rechtspersonen dienen ingeschreven te zijn bij de KvK Bonaire	X		X	
5	Aanvrager dient te beschikken over eenmanszaak of een juridische entiteit	X	X		
6	Aanvrager beschikt over vestigingsvergunning	X	X		
7	Caribisch Nederlander of hieraan gelijkgesteld, die tenminste 3 jaar woonachtig is op Bonaire en beschikt over geldige verblijfstitel		X	X	X
8	Een der directeuren of aandeelhouders dient ingeschreven te zijn in het bevolkingsregister van Bonaire.	X	X		
9	Er wordt een (business/marketing) plan ingediend, waarin in het algemeen wordt aangetoond dat het ingediende plan de economie en werkgelegenheid en in het bijzonder stimulering van agrarische ontwikkeling op Bonaire. Aanvrager heeft enige ervaring met agrarische activiteiten;		X		X
10	Het ingediende business/marketing plan stimuleert de economie & werkgelegenheid met een uitgewerkt te verwachten resultaat.	X	X		
11	De aanvrager heeft voldoende financiële middelen om het project te starten en af te ronden.	X	X	X	
12	Investeringsbedrag: aanvrager dient de hoogte van investering aan te geven en op welke wijze de financiering plaatsvindt (BIBOB)	X	X		
13	Wachtlijst wordt jaarlijks door Directie R&O opgeschoond.	X	X	X	X

(Communicatieplan voor opschoning).				
-------------------------------------	--	--	--	--

Nr.	Criteria	Erfpacht Commercieel	Huur/Erfpacht Agrarisch	Erfpacht Woningbouw	Huurgrond
14	Het bestuurscollege beslist indien grond beschikbaar is, binnen 2 maanden of er optie verleend zal worden. Optie wordt verleend voor 6 maanden. Aanvragen zullen gedurende de 6 maanden concrete en definitieve informatie geven over de aspecten: <ul style="list-style-type: none"> - Situatie Indeling van het project - Bouwtekeningen - Haalbaarheidsstudie; - Specificatie van investering - "Hard" financieringsbewijs en afkomst financiering 				
15	Bij het verhuren van appartementen op een erfpachtperceel waarbij het woonhuis niet op hetzelfde perceel staat, moet de aanvrager zich inschrijven bij de KvK en huurcommissie				
16	Change of control: Er dient voorafgaande toestemming van het bestuurscollege bij overdracht of verschuiving van feitelijk zeggenschap	X	X	X	X
17	Bouwplicht: De bouw dient binnen 1 jaar na uitgifte van erfpacht zijn gestart en -afhankelijk van de omvang van de bebouwing- 2 jaar later geheel te zijn afgerond. BC kan verlenging geven	X	X	X	
18	Grond dient binnen een jaar op deugdelijke wijze omheind te worden en omheind te blijven;		X		X

19	Bestuurscollege is bevoegd om (additionele) voorwaarden aan de huurovereenkomst/erfpacht akte te verbinden.	X	X	X	X
20	Op aanvraag van het OLB moeten erfpachters/huurders terstond aantonen dat zij nog aan de voorwaarden voldoen	X	X	X	X

Nr.	Criteria	Erfpacht Commercieel	Huur/Erfpacht Agrarisch	Erfpacht Woningbouw	Huurgrond
21	Degene die vertrekt naar het buitenland voor studiedoeleinden blijft op de wachtlijst tijdens afwezigheid. Mocht de "student" in aanmerking komen tijdens de afwezigheid, dan wordt de aanvrager op een "studenten voorranglijst" geplaatst. Bij terug keer wordt deze aanvrager bovenaan de wachtlijst geplaatst. (Studentenlijst met extra criteria wordt uitgewerkt)	X	X	X	X
22	BC kan voor het passeren van de akte voor een termijn van maximaal 3 maanden aanhouden i.v.m. nader onderzoek c.q. nieuwe informatie. Deze 3 maanden beginnen vanaf het tekenen van het EB	X	X	X	
23	Splitsing van erfpachtperceel/huurgrond en overschrijven erfpachtrecht/huur na goedkeuring Bestuurscollege	X	X	X	X
24	Verkoop van erfpachtrecht (economisch en juridisch) op onbebouwd terrein is niet toegestaan. Erfpacht zal in dit geval worden beëindigd	X	X	X	
25	Alle besluiten m.b.t. uitgifte van erfpachten en huur worden op een voldoende wijze gemotiveerd	X	X	X	X
26	Het bestuurscollege kan vanwege bijzondere omstandigheden/redenen, echter bij hoge uitzondering, beslissen voor aanvragers een uitzondering te maken t.a.v. de vereiste om bovenaan de wachtlijst te staan om een perceel. Alvorens het BC zich beroept op dit recht zal het eerst een onafhankelijk ambtelijk advies bij de directie R&O opvragen voor bestuurlijke besluitvorming. De directie R&O heeft dus een adviserende rol en het BC de finale beslissende rol.	X	X	X	X

27	Het ontwikkelingsplan voor bouwwoningen is ten behoeve van sociaal en middenklasse en expliciet niet voor verblijfsrecreatie doeleinden	X		X	

Bijlage E: Achtergrondinformatie over een grondexploitatie

De grondexploitatie omvat een systematische weergave van

- De kosten
- De opbrengsten uit uitgifte van bouwrijpe grond het ruimtegebruik
- De indexering van de kosten
- De indexering van de opbrengsten
- De aanduiding van de rente want de kosten lopen voor op de opbrengsten
- Elke raming van kosten kent een verwijzing naar een actueel brondocument
- Een uitslag naar contante waarde op 1 januari van het lopende jaar.
- Een kwantitatieve risicoanalyse die is gebaseerd op het principe wat het effect is als alle of specifieke kosten veranderen

De volgende maatregelen moeten worden genomen omwille van een optimale sturing, transparantie en beheersing:

- De kosten worden ontleend aan de kostensoortenlijst van het Omgevingsbesluit (Omgevingswet NL), dat is een waarborg dat we alle kosten in beeld hebben die profijt geven en toerekenbaar zijn aan een grondexploitatie
- Beheerskosten vervaardigde openbare ruimte komen voor rekening van de grondexploitatie tot aan het moment van overdracht naar de <een eenheid openbare ruimte>, dat moment van overdracht is een proces-verbaal bij de gereed melding.
- Definiëren van exploitatiegebieden.
- Administratieve organisatie
- Interne controle
- Functiescheiding
- Melding van afwijkingen
- Instellen, opheffen en splitsen en samenvoegen van exploitatiegebieden doen we in de paragraaf grondbeleid (begroting).
- Actuele prognose van de uitslag van exploitatiegebieden nemen we ook op in de paragraaf grondbeleid (begroting).
- Actualiseren van de grondexploitatie is er gestandaardiseerd eens per jaar en we doen verslag in de paragraaf grondbeleid bij de jaarrekening omdat de uitslag van de actualisatie van belang is om terugverdienmogelijkheid van het geïnvesteerde vermogen op de balans te beoordelen.

- Aantonen van de relatie van de actuele grondexploitatie met het ruimtelijk programma.

Instellen dan wel opheffen van exploitatiegebieden en bijbehorende projectadministraties gebeurt in de jaarrekening. Winstneming principes staan in de jaarverslaggeving/paragraaf grondbeleid (bijvoorbeeld: winstneming is aan de orde als de contante waarde van de exploitatieberekening positief is). Als daar dan contante waarde van de nog te maken kosten worden afgetrokken (veiligheid) dan kan het restant worden beschouwd als een winst dat wordt afgedragen aan een bestemmingsreserve grondbeleid en boven een nog te bepalen grens kan die winst worden afgedragen en kan het OLB een gedane afdracht bestemmen.

Rondom de grondexploitatie zijn er meer onderwerpen die aandacht vragen omdat ze te maken hebben met transparantie in verantwoording en gedegen omgang met financiële middelen.

- De kredietverlening ten behoeve van een grondexploitatie gebeurt bij de jaarbegroting.
- De exploitatieopzet wordt per fase (van initiatief tot uitvoering opgesteld en vastgesteld door de Eilandsraad
- Er is een budgethouder per grondexploitatie
- Er wordt rekening gehouden met aanbestedingsrichtlijnen
- Het inkoopbeleid krijgt vorm en inhoud via een vier ogen principe (budgethouder en een andere functionaris buiten de sfeer van het grondbeleid moeten tekenen)
- Financiële verplichtingen kunnen door de budgethouder worden aangegaan binnen een krediet dat voor dat doel beschikbaar is gesteld en worden geregistreerd
- Er worden criteria vastgelegd om een voorzienbaar tekort, een verlies, en winst te bepalen
- Winst gaat naar een daartoe aangewezen bestemmingsreserve die dient als financiële buffer om ondernemersrisico in de grondexploitatie op te vangen
- Geïnvesteed vermogen staat per grondexploitatie op de balans
- Financiering van een grondexploitatie wordt gedaan vanuit de treasury van het OLB
- Het helder markeren van onderlinge relaties (financieel, logistiek, programmatisch, functioneel) tussen deelprojecten helpt ook bij een effectieve sturing.

- Kosten van onderhoud van de openbare ruimte drukken tot aan het moment van definitieve oplevering op de grondexploitatie en komen daarna voor rekening van een onderhoudsbudget
- Monitoren per grondexploitaties (micro) maar ook op het totaal van die exploitaties (macro)
- De grondexploitatie volgt de fasegewijze voorbereiding en uitvoering van een gebiedsontwikkeling

Bijlage F: Uitwerking pijler vijf hoofdstuk 5.3.

De volgende insteken kunnen aan de orde komen:

- 1) Wat zijn de relevante kaders van de gemeenteraad met bron aanduiding? Treden we buiten de oevers van die kaders en waarom of blijven we daarbinnen? Is het een kaderwijziging/scopewijziging of actualisatie?
 - 2) Een terugblik op voorafgaande besluitvorming. Is het eerder aan de orde geweest en wat was de teneur van de meningsvorming?
 - 3) Hoe ziet de maatschappelijke uitvoerbaarheid eruit, wat is er veranderd en waarom?
 - 4) Is er een nieuwe ruimtelijke maatregel aan de orde?
 - 5) Hoe is de economische uitvoerbaarheid van het voorstel? Is het een eerste berekening? Een nieuwe uitslag? En bij een (hoger)voorzienbaar tekort: hoe gaan we dat dekken?
 - 6) Verandert de economische uitvoerbaarheid van andere plannen indien we meegaan met het voorstel? En zo ja, hoe wordt een verslechtering opgevangen?
 - 7) Zijn de bedragen gebaseerd op een offerte, een elementenraming of zijn ze tentatief en welke bandbreedte hebben ze dan? Door transparant te zijn over de status van de getallen geraken we minder snel in drijfzand.
 - 8) Leidt het tot herziening of actualisatie van een grondexploitatie
 - 9) Is het voorstel gericht op een eerste informatieverstrekking, op meningsvorming of op besluitvorming?
- En vele andere.

Datum	Volgnummer	Besluit
19-5-2022	R&O2022000599	De directeur van de directie Ruimte en Ontwikkeling heeft namens het Bestuurscollege ingestemd met het verzoek van hr. B.R. Frans voor een schriftelijke toestemming om het erfpachtperceel 4-G-352 over te mogen dragen aan derden in verband met verkoop van een opstal.
19-5-2022	R&O2022000513	De directeur van de directie Ruimte en Ontwikkeling heeft namens het Bestuurscollege ingestemd met het verzoek van mw. M. van Wijngaarden voor een schriftelijke toestemming om het erfpachtperceel 4-H-345 over te mogen dragen aan derden in verband met verkoop van een opstal.
19-5-2022	R&O2022000427	De directeur van de directie Ruimte en Ontwikkeling heeft namens het Bestuurscollege ingestemd met het verzoek van mw. A. Tejeda, namens de erven van M. Vasquez Frias voor een schriftelijke toestemming om het erfpachtperceel 4-E-3008 over te mogen dragen aan derden in verband met overdracht van een woning.
20-5-2022	R&O2022000508	De directeur van de directie Ruimte en Ontwikkeling heeft namens het Bestuurscollege ingestemd met het verzoek van hr. J.E. Veer voor een schriftelijke toestemming om het erfpachtperceel 4-H-771A33 over te mogen dragen aan derden in verband met verkoop van een opstal.
20-5-2022	2011007462	De directeur van de Directie Ruimte en Ontwikkeling heeft namens het Bestuurscollege ingestemd met het verzoek van mw. L.J. Bernabela om het erfpachtrecht op perceel 4-E-3742 te verlenen.]
20-5-2022	R&O2022000485	De directeur van de directie Ruimte en Ontwikkeling heeft namens het Bestuurscollege ingestemd met het verzoek van hr. E.N. Hoogenboom voor een schriftelijke toestemming om het erfpachtperceel 4-D-2750A22 over te mogen dragen aan derden in verband met verkoop van een opstal.
20-5-2022	R&O2022000596	De directeur van de directie Ruimte en Ontwikkeling heeft namens het Bestuurscollege ingestemd met het verzoek van mw. S.J.N. Goeloe voor een schriftelijke toestemming om het bebouwd erfpachtperceel 4-E-2555 over te mogen dragen aan derden in verband met verkoop van een opstal.
20-5-2022	R&O2022000760	De directeur van de directie Ruimte en Ontwikkeling heeft namens het Bestuurscollege ingestemd met het verzoek van mw. G. Godett van Sunbelt Realty nms hr. T.W. Nesselrodt voor een schriftelijke toestemming om het erfpachtperceel 4-H-197 over te mogen dragen aan derden in verband met verkoop.
20-5-2022	R&O2022000762	De directeur van de directie Ruimte en Ontwikkeling heeft namens het Bestuurscollege ingestemd met het verzoek van mw. G. Godett van Sunbelt Realty nms mw. A.M. Vermeer voor een schriftelijke toestemming om het erfpachtperceel 4-A-1536 over te mogen dragen aan derden in verband met verkoop.
20-5-2022	P&A2021000071	De directeur van de Directie Ruimte en Ontwikkeling heeft namens het Bestuurscollege ingestemd met het verzoek van mw. J.M. Felida om het bebouwd erfpachtperceel 4-d-3159 over te mogen dragen aan derden.

HB-6

Datum	Volgnummer	Besluit
20-5-2022	27012657	De directeur van de Directie Ruimte en Ontwikkeling heeft namens het Bestuurscollege ingestemd met het verzoek van dhr. Ch.J.L. Frans om het erfpachtrecht op perceel 4-A-1355 te verlenen.
20-5-2022	R&O2022000759	De directeur van de directie Ruimte en Ontwikkeling heeft namens het Bestuurscollege ingestemd met het verzoek van mw. G. Godett van Sunbelt Realty nms hr. W.A.M. Puijvelde en mw. N.E. Swiebel voor een schriftelijke toestemming om het erfpachtperceel 4-D-1238 over te mogen dragen aan derden in verband met verkoop.
20-5-2022	R&O2022000766	De directeur van de directie Ruimte en Ontwikkeling heeft namens het Bestuurscollege ingestemd met het verzoek van mw. G. Godett van Sunbelt Realty nms hr. R.T.P. Frans en mw. P.M. Piar voor een schriftelijke toestemming om het erfpachtperceel 4-D-450 over te mogen dragen aan derden in verband met verkoop.
20-5-2022	R&O2022000768	De directeur van de directie Ruimte en Ontwikkeling heeft namens het Bestuurscollege ingestemd met het verzoek van hr. Groenman van Groenman Legal & Consultancy B.V. namens hr. J.G. Marks, mw. S.E. Finberg en mw. J.L. Marks voor een schriftelijke toestemming om het erfpachtperceel 4-H-155 over te mogen dragen aan derden in verband met verkoop.
20-5-2022	P&A2022001534	Het afdelingshoofd Educatie en Welzijn heeft namens het Bestuurscollege ingestemd met de terugbetaling aan dhr. T. de Jongh voor de extra onvoorziene kosten ivm het deelname aan het "SSFDC" toernooi van 25 t/m 27-03-2022 op Curacao.
20-5-2022	P&A2022001537	De directeur van de Directie Samenleving & Zorg heeft namens het Bestuurscollege ingestemd met de deelname van de 2 personen aan een werkbezoek in Curacao (RADO Caribbean) van 05 t/m 09-05-2022.
20-5-2022	P&A2022001536	Het afdelingshoofd Educatie & Welzijn van de directie Samenleving & Zorg heeft namens het Bestuurscollege ingestemd met het verlenen van financiële steun aan Bonaire Wolf-pack Pony League.

HB-7
A

Tekst van twee video's, waarin dhr. Etienne van der Horst, voormalig hoofd van de Dienst 'R&O' op Bonaire, uitlegt hoe er bij 'R&O' wordt gewerkt inzake uitgifte van terreinen. Hij vertelt ook dat de R&O werknemers bang zijn en dat daar gebruik en misbruik van wordt gemaakt.

'Na mei ook.

Duna tal hende un tereno.

Advis komst tegen alle procedures in, riba tal hende su number.

Ora ami bisa, nò, mi no ta firma e kos ei;

Sí, pero diputado a pidi mi pa hasié'.

'Na R&O tin hende ku tin miedu.

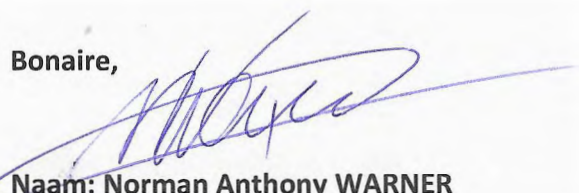
Anto, no einan no, no einan so, tin diferente dienst tin hende ku tin miedu.

En er wordt gebruik van gemaakt, er wordt misbruik van gemaakt'.

Ondergetekenden hebben aandachtig naar deze twee video's gekeken en geluisterd en zij bevestigen dat de teksten als hierboven weergegeven correct zijn, d.w.z. men kan dhr. van der Horst op de video's deze teksten zien en horen uitspreken.

Dit wordt op deze wijze vastgelegd, omdat de video's niet konden worden ge-download van internet om later als bewijs te dienen. De video's konden alleen middels een link worden geplaatst op een facebook-pagina. Maar na zekere tijd zullen de video's niet meer op deze facebook-pagina staan. Om dus vast te leggen wat dhr. van der Horst in deze video's tegen de Eilandsraad van Bonaire heeft gezegd (althans deze twee suktjes daarvan) verklaren ondergetekenden dat dhr. van der Horst op deze twee video's inderdaad heeft gezegd wat hierboven is weergegeven.

Bonaire,



Naam: Norman Anthony WARNER

Kaya Barakoa 50

Bonaire CN

HB-7
B

Tekst van twee video's, waarin dhr. Etienne van der Horst, voormalig hoofd van de Dienst 'R&O' op Bonaire, uitlegt hoe er bij 'R&O' wordt gewerkt inzake uitgifte van terreinen. Hij vertelt ook dat de R&O werknemers bang zijn en dat daar gebruik en misbruik van wordt gemaakt.

'Na mei ook.

Duna tal hende un tereno.

Advies komt tegen alle procedures in, riba tal hende su number.

Ora ami bisa, nò, mi no ta firma e kos ei;

Sí, pero diputado a pidi mi pa hasié'.

'Na R&O tin hende ku tin miedu.

Anto, no einan no, no einan so, tin diferente dienst tin hende ku tin miedu.

En er wordt gebruik van gemaakt, er wordt misbruik van gemaakt'.

Ondergetekenden hebben aandachtig naar deze twee video's gekeken en geluisterd en zij bevestigen dat de teksten als hierboven weergegeven correct zijn, d.w.z. men kan dhr. van der Horst op de video's deze teksten zien en horen uitspreken.

Dit wordt op deze wijze vastgelegd, omdat de video's niet konden worden ge-download van internet om later als bewijs te dienen. De video's konden alleen middels een link worden geplaatst op een facebook-pagina. Maar na zekere tijd zullen de video's niet meer op deze facebook-pagina staan. Om dus vast te leggen wat dhr. van der Horst in deze video's tegen de Eilandsraad van Bonaire heeft gezegd (althans deze twee suktjes daarvan) verklaren ondergetekenden dat dhr. van der Horst op deze twee video's inderdaad heeft gezegd wat hierboven is weergegeven.

Bonaire,

Naam: Elvin Hermes ESPACIA

Seru Grandi 80

Bonaire CN

