Management samenvatting	
Projectnaam	Het ontwikkelen en implementeren van Gronduitgifte- en Grondprijsbeleid en een Ruimtelijke Ontwikkelingsstrategie (RES) / Project E7
Land	Sint-Maarten
Thema	Economische hervormingen
Maatregel	E7
Aanleiding	Bij het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening, Milieu en Infrastructuur is er sprake van grote achterstanden bij de inning van canongelden. Ook is de afstemming met de Receivers office (Ministerie van Financiën) afwezig als gevolg van de aldaar gehanteerde werkwijze. Dit is een prealabele voorwaarde om de erfpacht administratie op orde te krijgen. Echter, er is ook nog geen transparant en efficiënt grondprijs en gronduitgiftebeleid. Hierdoor loopt het ministerie veel geld mis. Het missen van grond- en prijsbeleid schept enorm veel onduidelijkheid zowel binnen de samenleving, alsook intern binnen VROMI. Daarnaast laat dit ook ruimte open voor willekeur. Er zijn geen procedures gedocumenteerd van hoe de aanvraag en uitgifte moet geschieden en de grondprijzen dateren van 10+ jaar geleden. Genoemd beleid moet zorgen voor duidelijke grondaanvraag en uitgifte procedures, een groter verdienvermogen van de overheid en uiteindelijk bijdragen aan een betere ruimtelijke ordening. Dit laatste, omdat goed grondprijs beleid bepaalde ontwikkelingen zoals commerciële activiteiten, (sociale) woningbouw, industrie en (het behouden van) groene ruimtes zou kunnen bevorderen of ontmoedigen op specifieke locaties. Daarnaast is er geen lange termijn strategie die zich richt op hoe de overheid (met VROMI als trekker) nu en in de toekomst beter ruimtelijk kan plannen met het oog op het versterken en diversifiëren van de economie van Sint-Maarten, namelijk een 'Ruimtelijk-Economische strategie (RES)' die, onder andere, de voornaamste ruimtelijke economische kansen voor Sint Maarten in kaart brengt en deze kansen ook uitwerkt in concrete actie plannen teneinde meer inkomsten te genereren voor het land.
Doelstelling + Opdracht	Het overkoepelende doel behorende bij Landspakket E7 is het realiseren van een weerbare, dynamische en veerkrachtige economie. VROMI zal met dit project een bijdrage leveren aan het overkoepelend doel door middel van: **1. Het ontwikkelen en implementeren van transparant, duidelijk, effectief en efficiënt gronduitgifte beleid en grondprijsbeleid** Met eenduidig gronduitgifte- en grondprijsbeleid zullen onduidelijkheden zowel binnen de samenleving als intern bij VROMI met betrekking tot grondaanvraag, gronduitgifte en de berekening en vaststelling van grondprijzen worden weggewerkt. Na implementatie van dit beleid is het de bedoeling dat eenieder op de hoogte is van de grond- aanvraag en uitgifte procedures. Daarnaast moeten deze procedures ook eenvoudiger verlopen als gevolg van het implementeren en verbeteren van digitale aanvraagprocedures.

	2. Het wegwerken van financiële achterstanden Het beoogde resultaat is het verbeteren van de grondinventarisatie en het creëren van een beter intern systeem voor het innen van achterstallige (canon) betalingen waarbij ook de relatie tussen VROMI Domeinbeheer, de Receivers office en het Kadaster wordt versterkt. **3. Het ontwikkelen van een Ruimtelijke Economische Strategie (RES)** De strategie zal duidelijk maken welke kansen er liggen voor diversifiëring van de economie in de komende jaren en welke gevolgen deze hebben voor het gebruik van de (reeds schaarse) ruimte op het eiland. De strategie zal concrete actie, implementatie- en budgetplannen voorstellen die in de komende jaren kunnen worden uitgevoerd.
Beoogde resultaten	1. Gronduitgifte beleid; 2. Grondprijsbeleid; 3. Ruimtelijk Economische Strategie; 4. Plannen van aanpak ingaande: a. Het wegwerken van de 'backlog' (grote aantallen dossiers betreffende grondaanvragen, -wijzigingen, -vernieuwing etc.) bij Domeinbeheer; b. Het ontwikkelen van (/aansluiten op) een digitaal systeem voor het wegwerken van financiële achterstanden in samenwerking met IT en de Receivers Office.
Gekozen aanpak	**A. Aanpak gronduitgifte- en grondprijsbeleid** **1. In orde maken grondadministratie** In het kader van een nieuw te ontwikkelen gronduitgifte en grondprijsbeleid is het essentieel dat allereerst de administratie van de gronden die nog niet zijn uitgegeven op orde wordt gebracht. Hiertoe wordt aanbevolen een project op te starten met het Kadaster. Voorstel is het Kadaster hiervoor een offerte te laten uitbrengen. Het betreft hier alle *relevante* grondstukken, dus niet grond onder wegen, reststukken bermen e.d., maar kavels en gebieden. Hieronder worden ook begrepen natuurgebieden en ander terreinen die geen concrete bestemming hebben. Voorstel is dat het Kadaster in Q3/Q4 2024 een offerte uitbrengt en dat er een opdracht kan worden verstrekt in Q4 2024. De kosten worden geschat op Naf 50.000,-. De resultaten zouden beschikbaar moeten komen in Q4 2024/Q1 2025. **2. Evaluatie procedure uitgifte beleid** Verder is het nodig de huidige uitgifteprocedure te evalueren, en verbeteren, met aandacht voor transparantie en gelijke kansen voor geïnteresseerde partijen. De evaluatie van de huidige procedure en ontwikkeling van het uitgifte beleid (nieuwe procedure) zal naar verwachting plaatsvinden in Q4 2024. In Q1 2025 kan dit aan de COM kan worden voorgelegd.

	3. Workshop Grondprijsbeleid Voor wat betreft grondprijsbeleid is het internationaal gangbaar te werken met een residuele grondwaarde, waarbij de waarde van de grond wordt berekend op basis van de marktwaarde van opstallen minus bouwkosten en andere kosten. Er zal een workshop worden georganiseerd in Q4 2024/Q1 2025 om deze methode te verkennen en alternatieven te bespreken. Het streven is om in 2026 een nieuw grondprijsbeleid te implementeren. Daarnaast is het zaak dat de canon betalingen meer reëel worden. Enerzijds dus een inhaalslag naar meer marktconforme prijzen en anderzijds een jaarlijkse indexering. Deze aspecten worden meegenomen in de te plannen workshop. Resultaat zou moeten zijn een nieuw grondprijsbeleid dat in 2026 kan in gaan. **B. Aanpak administratieve achterstanden** **1. Afstemmen digitaliseringswensen Domeinbeheer met centrale IT, prioriteren + budget raming.** Het is essentieel dat Domeinbeheer zich op korte termijn aansluit bij het IT- traject voor de overheid en met Microsoft Dynamics CRM (dat reeds is opgestart) gaat werken. Hierbij dient gelet te worden op goede aansluitingen met GIS en DECOS. Tevens is de nodige ondersteuning nodig voor implementatie. Dit dient te gebeuren alvorens gestart wordt met inhalen achterstanden. Zodra Domeinbeheer hierop werkt wordt automatisch geregistreerd welke facturen betaald zijn en welke niet. Onderzocht zal worden welke budgetten er hiervoor kunnen worden vrijgemaakt, ook voor de aanschaf van hardware en implementatie binnen het digitaliseringstraject (Microsoft Dynamics CRM). In principe is er €350.000 nodig voor implementatie bij Domeinbeheer. Samen met ICT moet hiervoor een apart plan van aanpak worden gemaakt, waarbij er specifieke procesafspraken worden gemaakt tussen de Receivers office en Domeinbeheer (2e half jaar 2024). Onderwerpen zijn onder andere vergunningensysteem, erfpachtadministratie, huuradministratie kaartmateriaal, en adresbestanden. **2. Achterstanden ordenen en inventariseren per proces inclusief kosten en opbrengsten.** Het ministerie schat dat de (fysieke)dossiers in Q3/Q4 2024 kunnen worden geordend, met geschatte kosten van ongeveer €40.000/Naf79.200,-. Hiervoor wordt een bijdrage gevraagd van de TWO. Op de volgende terreinen is er sprake van enorme achterstanden: het betreft duizenden dossiers die (nog) niet zijn verdeeld naar de onderwerpen zoals nieuwe uitgiftes (zowel erfpacht als verhuur), verandering van bestemming (naar commercieel of appartementen), transacties (zowel verkopen als verhuringen), vernieuwing/her uitgifte etc.

	Het voorstel is om in Q4 2024 de dossiers te ordenen. **3. Aanpak achterstanden prioriteren en per proces Plan van Aanpak maken.** Met het budget van €40.000/Naf79.200,- kunnen de dossiers geordend worden naar categorie. Dit zou als eerste moeten geschieden. Vervolgens zou per categorie bezien moeten worden hoeveel capaciteit er nodig is om de achterstanden in te halen en wat dat incidenteel en structureel aan extra opbrengsten oplevert. Hiertoe zou per categorie (proces) een plan van aanpak moeten worden gemaakt. Voor anderhalf jaar wordt budget aangevraagd voor een medewerker die de plannen van aanpak voor inlopen van achterstanden kan maken. Kosten: €150.000/Naf. 297.000,-
Voorwaarden, samenhang en/of afhankelijkheid	Dit project hangt samen met Landspakket B11. Op onderdelen bij Domeinbeheer is behoefte aan verdere digitalisering. Hierbij kan dit project samenwerken met B11 en bezien in hoeverre gebruik gemaakt kan worden van de middelen die door TWO beschikbaar zijn gesteld voor digitalisering. Daarnaast kan de inhoud van de volgende VROMI projecten/beleidstukken gebruikt worden als input voor de producten (project resultaten) die genoemd zijn in dit plan van aanpak: - *De 'Spatial Development Strategy (2030)' (SDS)* De SDS is recent vastgesteld door de raad van ministers. Het betreft een overkoepelde visie voor de ruimtelijke planning van Sint-Maarten tot 2030. - *Energiebeleid* In 2014 is er Energiebeleid uitgebracht welke de energiedoelen t/m 2020 beschrijft. - Project 'Integrated Solid Waste Management (ISWM)' Er is bij ministerieel besluit een interministeriële werkgroep samengesteld die in 2023 een 'Strategic waste management plan' gaat maken voor Sint-Maarten die, onder andere, de wettelijke en financiële basis voor een 'Waste Authority' zal uitwerken. - *Nieuw census rapport* De census wordt momenteel uitgevoerd. Nieuwe cijfers zullen worden gebruikt als input voor de RES. - *Eerste concept Beleidsstuk eerste uitgifte domeingrond* Er is reeds aangevangen met een beleidsstuk omtrent de eerste keer uitgifte van domeingrond in erfpacht. - *Openstaande canon beleid* Een concept beleidsstuk openstaande canon is geschreven en kan dienen als input voor het grondprijsbeleid en het wegwerken van financiële achterstanden. Tenslotte dient er voor het verbeteren van het grondadministratiesysteem en inning van achterstallige canon een betere en consistente samenwerking (al dan niet op basis van een MOU) te worden gecreëerd met;

	- Het Kadaster: voor het uitwisselen van (grond)data); - ICT-afdeling: voor de implementatie van het CRM systeem bij de afdeling Domeinbeheer; - De Receivers office bij MinFin.
Planning	1. Vaststellen RES – Q4 2026 2. Vaststellen nieuw gronduitgifte- en grondprijsbeleid – 202 3. Inventariseren digitaliseringswensen Domeinbeheer + Afstemmen digitaliseringswensen met centrale IT en prioriteren – Q3/Q4 2024 4. Plannen van aanpak m.b.t. het ordenen en inventariseren van achterstanden per categorie inclusief kosten en opbrengsten – Q1/Q2 2025