



Zaaknummers:

CUR200700008, CUR201200083, CUR201703763, CUR201703789,
CUR201802292, CUR201900808, CUR201900809

Datum: 10 juni 2021

AKTE

ingevolge de door het Gerecht aan het Land gestelde vragen

‘a tot en met e’ van de beschikking van 3 mei 2021

In de zaken:

CUR200700008 **VRIJ ST. MICHIEL,**

CUR201200083 **VADER SIJNTJE,**

CUR20120051 **JAN ABEL,**

CUR201703763 **TUCACAS**

CUR201703789 **GATO,**

CUR201802292 **WANOTA,**

CUR201900808 CUR201900809 **SPERANZA ARIBA,**

betreffende verzoeken op grond van artikel 3:200a e.v. van het Burgerlijk

Wetboek tot toekenning van (een deel van) de onverdeeld gebleven

onroerende zaken alle te Curaçao,

met in alle bovengenoemde als belanghebbende op grond van de wet:

HET LAND CURACAO,

gemachtigde: mr. H.M. van Rossum.

Het Land vraagt akte:

Lopende zaken waaronder ook zaken waar het Land 'aan zet' is:

1. **Vrij St Michiel** (75.000m²): Er werd aan het Land verzocht een indelingsplan in te dienen (2011)
2. **Rancho**: (120.000 m²): Terrein is in eigendom toegekend aan het Land, het Land moet ingevolge de wet overgaan tot ontwikkeling en uitgifte aan de bewoners.
3. **Vetter** (207.000m²): Hoger Beroep loopt nog.
4. **Jan Abel** (25.000m²):Er is aan het Land verzocht om een aanvullend indelingsplan op te stellen (2021)
5. **Vader Sijntje** (35.000 m²):Er is aan het Land verzocht om een indelingsplan op te stellen (2019)
6. **Noorwegen** (15.000m²):11 juni 2021 eindbeschikking
7. **Tucacas** (91.000 m²): Er is aan het Land verzocht om een indelingsplan op te stellen (2018)
8. **Gato**(900.000): Er is aan het Land verzocht om een indelingsplan op te stellen (2019)
9. **Wanota** (85.000 m²): Er is aan het Land verzocht om een indelingsplan op te stellen (2020)
10. **Speranza Ariba** (25.000 m²):Er is aan het Land verzocht om een indelingsplan op te stellen (2020)

Toelichting problematiek:

11. Al bovengenoemde zaken betreffen woonbuurten op Curaçao met een onduidelijke eigendomssituatie. Uw gerecht geeft de volgende juiste toelichting: *'Door het tijdsverloop, maar ook door gebrekkige registratie in het verleden van de gegevens van de burgerlijke stand (naam, geboorte, afstamming, overlijden, huwelijk, scheiding), is het bij dit soort oude*

boedels onmogelijk om tot een normale verdeling van de nalatenschap over te gaan: er zitten te veel gaten in de stamboom, er zijn inmiddels vaak honderden of duizenden personen die deelgenoot zijn in de nalatenschap, er zijn te veel deelgenoten onbekend of onvindbaar en de waarde van ieders erfdeel weegt vaak niet op tegen de kosten van een normale verdeling. Juridisch zijn deze langdurig onverdeeld gebleven terreinen een soort niemandsland. Gebruikers/bewoners kunnen zich (gevoelsmatig) als rechthebbende beschouwen, maar zij kunnen 'hun' perceel niet overdragen, niet verhypothekeren en niet aan hun kinderen nalaten.'

Bijzondere wetgeving (artikel 3:200a e.v. Burgerlijk Wetboek):

12. In 2007 is een bijzondere wettelijke regeling ingevoerd die een oplossing zou moeten brengen voor deze problematiek.

13. Ingevolge artikel 3:200a e.v. kan de rechter op verzoek van bewoners/gebruikers stukken grond in eigendom toekennen aan de gebruikers van het terrein.

Artikel 200a: 1. Indien een onroerende zaak deel uitmaakt van een gemeenschap en deze gemeenschap zolang onverdeeld is gebleven dat aannemelijk is geworden dat de deelgenoten niet meer kunnen worden opgespoord of dat de waarde van de aandelen der deelgenoten zeer gering is, kan de rechter in eerste aanleg de zaak, of gedeelten van de zaak als zelfstandige zaken, in eigendom toekennen aan de gebruikers. De rechter kan daarbij de mogelijkheid van vervreemding of ingebruikgeving aan derden voor een bepaalde tijd beperken.

Inrichting:

14. Een wettelijke eis voor het toekennen aan gebruikers is daarbij wel, dat -eenmaal toegekend- er een behoorlijke inrichting en ontwikkeling van het terrein moet komen.

Artikel 200c

1. Voorwaarde voor toekenning aan de gebruikers is dat deze gezamenlijk of afzonderlijk aanvaardbare voorstellen hebben gedaan tot ontwikkeling van de zaak, indien nodig, en zekerheid hebben gesteld voor de kosten verband houdende met de toekenningsprocedure, de inschrijving in de openbare registers, de kosten van een kadastraal metingstuk inbegrepen, en de ontwikkeling van de zaak.

2. Ontwikkeling van de zaak kan elke ruimtelijke vormgeving omvatten.

*3. De rechter wint omtrent de voorstellen tot ontwikkeling van de zaak **het gevoelen in van het bestuurscollege (De Minister)** van het eilandgebied waarin de zaak is gelegen.*

Gewezen wordt vervolgens naar artikel 200 c. 'Indien de gebruikers zelf niet de financiële middelen hebben om zorg te dragen voor de ontwikkeling en inrichting van deze woonbuurten, kan de rechter het terrein in eigendom toekennen aan het Land (belanghebbende), 'en artikel 200d '1. Voor zover toekenning aan de gebruikers niet mogelijk is, kan deze geschieden aan het eilandgebied waarin de zaak is gelegen of aan een stichting' Het Land kan dan de terreinen middels koop, erfpacht of huur uitgeven aan de gebruikers.

15. Om het algemeen belang te dienen, zal de Minister een specifiek voorstel voor ontwikkeling moeten toetsen aan het beleid en de kaders van de ontwikkeling van het Land.

Het gevoel van het Land:

16. De reden waarom aan de Minister 'het gevoel' wordt gevraagd, is omdat de Minister verantwoordelijk is voor de ruimtelijke inrichting c.q. vormgeving.

De rechter kan aan het Land (haar gevoel) vragen of zij belangstelling heeft om het betreffende gebied toegewezen te krijgen.

Indien dat het geval is, zal het Land samen met de andere gegadigden de toewijzingsprocedure doorlopen, waarbij het Gerecht, moet gaan oordelen welke gegadigde het meest in aanmerking komt.

Daarbij zullen de gegadigden op zijn minst een ontwikkelings- inrichtingsplan voor het gebied moeten opstellen.

17. Hoewel er een wettelijke regeling in het leven is geroepen, is toekenning aan het Land van de eigendomsrechten niet altijd 'vanzelfsprekend'.

18. Het Land zal per geval moeten afwegen of zij, gezien het algemeen belang, belangstelling heeft om het gebied toegewezen te krijgen

Feit is, dat het Land al enkele jaren te kampen heeft met een personeels- en begrotingstekort. Dit probleem zal zich niet op korte termijn oplossen.

Het gevolg daarvan is, dat de werkzaamheden die gerelateerd zijn aan het 'uitgifte klaar' maken van de percelen die deel uitmaken van een onverdeelde gemeenschap, op zich hebben laten wachten.

Daarbij komt dat de realisatie van de infrastructurele ontwikkelingen (vb. de aanleg van wegen en verlichting) afhankelijk is van de beschikbare middelen op de Landsbegroting.

Artikel 200d

1. Voor zover toekenning aan de gebruikers niet mogelijk is, kan deze geschieden aan het eilandgebied waarin de zaak is gelegen of aan een stichting die ingevolge haar statuten de belangen van de gebruikers behartigt en van overheidswege onder toezicht staat, een woningbouwcorporatie inbegrepen.

Artikel 200e

*1. Na toekenning aan het eilandgebied of de stichting **ontwikkelt** deze de onroerende zaak ten behoeve van de gebruikers, **voor zover dit redelijk is.***

De woorden 'voor zover dit redelijk is' hebben betrekking op de verantwoordelijkheid van de ontwikkeling van deze onroerende zaken en de omvang van deze verantwoordelijkheid. De scope van de ontwikkeling (en

de daarbij behorende kosten) moet volgens de wetgever redelijk zijn. Wat hieronder moet worden verstaan is niet beschreven.

2. Het eilandgebied of de stichting geeft de zaak, geheel of gedeeltelijk, na ontwikkeling uit aan de gebruikers in koop, huurkoop inbegrepen, erfpacht of ander beperkt recht, dan wel huur, afhankelijk van wat in het gegeven geval redelijk en mogelijk is. Bij de uitgifte kan de mogelijkheid van vervreemding of ingebruikgeving aan derden voor een bepaalde tijd worden beperkt.

19. Nb. De zinsnede "voor zover dit redelijk is" behoeft nadere uitleg.

Land Belanghebbende:

20. Ingevolge artikel 3 :200c lid 3 BW wordt bepaald, dat de rechter '*het gevoelen*' inwint van het Land ingeval van verzoeken van burgers om toekenning van terreinen op grond van artikel 3:200a en verder.

Dit is de reden dat het Gerecht, het Land, ingevolge de wet, in al boven aangehaalde rechtszaken, als belanghebbende, heeft opgeroepen

Toekenning aan het Land:

21. Ingeval van toekenning van de grond aan het Land, is het Land ingevolge de wet belast met de ontwikkeling van het terrein en de uitgifte van kavels aan de individuele gebruikers.

22. Het Land zal intern moeten nagaan of het Land in staat zal zijn om dat gebied te kunnen ontwikkelen.

23. Gerecht zal per casus, aan de hand van de geuite wens van het Land, zich dienen te buigen over de vraag of het wenselijk is om de eigendomsrechten ten aanzien van deze gebieden aan het Land toe te kennen.

Input van het Land is stil komen te liggen:

24. Het Gerecht constateert dat de inbreng van het Land de laatste jaren achter is gebleven, waardoor de behandeling van veel oude boedezaken is komen stil te liggen.

25. Daar er bij bovengenoemde zaken honderden belanghebbende zijn betrokken, heeft het Gerecht het Land verzocht een aantal vragen te beantwoorden.

26. De complexiteit van de zaken blijkt niet alleen uit het groot aantal bewoners en belanghebbenden, maar tevens uit de noodzakelijke werkzaamheden.

27. Het Land zal, voor zover mogelijk, en vooruitlopend op een bespreking van deze problematiek met de nieuw aan te stellen Minister, getracht deze vragen te beantwoorden.

De vragen van het Gerecht aan het Land:

28. De vragen van het Gerecht aan het Land zijn als volgt:

a) Wat is de stand van zaken van de ontwikkeling en uitgifte van Rancho?

Het Land is nog niet overgegaan tot de ontwikkeling van Rancho, zij is in voorbereiding van de gronduitgiftes. Eea. heeft vertraging opgelopen in 2020 en 2021 mede als gevolg van de maatregelen die de overheid heeft genomen vanwege de COVID pandemie, waardoor het ambtenarenapparaat langdurig niet optimaal heeft kunnen functioneren en er achterstanden in nagenoeg alle werkzaamheden zijn ontstaan.

b) Wat is de beoogde termijn voor afronding van de ontwikkeling en uitgifte van Rancho?

Gezien de hierboven reeds aangehaald slechte financiële situatie van het Land en personeelstekort, is het niet mogelijk daar nu een uitspraak over te doen. Dit is immers mede afhankelijk van de gronduitgiftes door UO Domeinbeheer en de toekomstige verbetering van de Financiën van het Land.

c) Wat is de reden dat er geen (ontwerpen voor) indelingsplannen meer worden gemaakt?

Het is een feit dat het Land al jaren met financiële problemen kampt, waardoor er onder meer een personeelsstop is ingevoerd. Er is sprake van een structureel personeelstekort binnen de overheid. Vooralsnog is niet aan te geven wanneer het personeelstekort en de financiële problemen zullen worden opgelost. Desondanks is er op de beleidsbegroting wel rekening gehouden met een beter geordende en leefbare bebouwde omgeving. Hierbij wordt met name ook aandacht besteed aan onder andere wijken met een 'onverdeelde boedelproblematiek'.

Ook is het zo dat om op een effectievere wijze invulling te geven aan de rechtszaken met betrekking tot de 'oude onverdeelde boedels' het Ministerie VVRP sinds 2020 aan een nieuw strategisch kader werkt en in het kader hiervan ook een nieuwe Commissie Onverdeelde boedels werd benoemd, welke commissie eerdaags van start zal gaan met onder meer de besprekingen over de aanpak van de oude boedels.

d) Bestaat er concreet zicht op dat het Land in de zaken, Vrij St. Michiel, Jan Abel, Vader Sijntje, Tucacas, Gato, Wanota en Speranza Ariba, alsnog tot het vervaardigen van (ontwerpen voor) indelingsplannen overgaat, en zo ja, binnen welke termijn?

*Gelet op het voorgaande en met oog op de beschikbare menskracht, zal het Land waarschijnlijk pas **begin 2022** de verzochte indelingsplannen kunnen opleveren. Ook dient er rekening te worden gehouden met de uitwerking van het regeerprogramma en pas dan zal er bepaald worden welke prioriteiten voor 2022 en verder zullen worden uitgezet. Op basis hiervan kan pas dan met meer zekerheid worden aangegeven wanneer de verzochte indelingsplannen kunnen worden opgeleverd.*

e) Hoe ziet het Land zijn rol en taak bij de oplossing van problematische 'tera di famia' in het algemeen en bij de toepassing van de wettelijke regeling van artikel 3:200a Burgerlijk Wetboek in het bijzonder?

De rol van het Land is duidelijk aangegeven in het Burgerlijk Wetboek artikel 200 ev. en tevens in de toelichting hierop. Gelet op de zorg van overheidszijde voor de aanpak van de langdurig onverdeelde nalatenschappen en de problemen die gepaard gaan met deze 'oude onverdeelde boedels', en zeker ook het feit dat het in deze om een sociale wetgeving gaat, heeft het Land een actieve rol in het oplossen van de problematische 'tera di famia'.

Het is goed mogelijk, dat de overheid als eerste de gronduitgifte afwikkelt en pas in een later stadium kan overgaan tot de ontwikkeling van de zaak zoals de aanleg van onder meer wegen, straatverlichting afwatering ets ets. Er moet immers rekening worden gehouden met de beschikbare personele- en financiële middelen en de al lopende planningscyclus van infrastructurele projecten. Gronduitgiftes zijn de reguliere handelingen die verricht worden door UO Domein van het Ministerie VVRP (zie hieromtrent de begrotingspost 142702).

Wanneer het Land daadwerkelijk over kan gaan tot ontwikkeling van de aan het Land toegewezen onbeheerde nalatenschappen is uiteraard afhankelijk van de op de begroting beschikbare financiële middelen. In deze geeft de wet het Land uiteindelijk ook de nodige vrijheid. Zie hieromtrent artikel 200e eerste lid 'voor zover redelijk'. Het

Land zal Uw Gerecht en partijen op de hoogte blijven houden van mogelijke nieuwe ontwikkelingen die van belang zijn voor de afronding van de 'oude onverdeelde boedels'.

Waarvan akte!

Curaçao, 10 juni 2021

Mr. Henriette M. van Rossum

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right, positioned over the text 'Mr. Henriette M. van Rossum'.