



Justitia
derogat legi

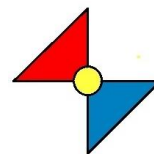
Seru Grandi #80
Kralendijk
Bonaire, C.N.

Advocaat

mr. M. Bijkerk

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

Golden Meand Society
Foundation supporting
Human Rights Cases



BON202100587

REPLIEK

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:

Meteen hard doodslaan

1. Verzoekers zetten zich middels deze zaak in om te bereiken dat er een eerlijk en transparant erfpachttuitgifte-beleid komt voor zelfbouw van woonhuizen. Zij doen dat voor zich en voor anderen. Zij besteden daar tijd en geld aan. En wat doet het OLB? In plaats van dit serieus op te pakken, huren zij de duurste advocaat van Bonaire in met de opdracht om dit meteen hard dood te slaan.

De Inleiding van de CvA zet de toon en het slot levert de ammunitie.

De rest van de CvA is insinuatie, valse beschuldigingen en beledigingen. Er is hierop één uitzondering, t.w. de opmerking dat deze zaak draait om armoedebestrijding. Dat is inderdaad één belangrijk aspect van deze zaak.

Dat wij de strekking van de Conclusie van Antwoord (CvA) in de vorige alinea's juist kwalificeren, zal blijken uit deze Repliek.

Wat is de realiteit van de Wachtlijst?

2. Concreet en zakelijk.

Verzoekers hebben respectievelijk in 2014, 2013, 2012 en 2011 hun aanvraag ingediend. Als er een serieus erfpachttuitgifte-beleid zou zijn geweest, dan hadden zij al lang een perceel moeten hebben gekregen. Zij hebben ook nooit bericht ontvangen dat en waarom zij niet in aanmerking komen.

Er was nooit een serieus beleid. Er was *en is* 'onbeleidsmatige willekeur'.

In een eerder Verweerschrift (punt 3.8) heeft het OLB dit ook erkend (prod. R-1). ***'Het OLB ontkent niet dat er tot de vaststelling van de Kadernota [dit was eind 2019, MB] geen eenduidig beleid bestond t.a.v. van de uitgifte van erfpachtpercelen. Over dat feit bestaat tussen partijen dus geen discussie'.***



Justitia
derogat legi

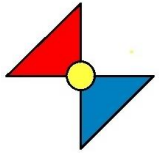
Seru Grandi #80
Kralendijk
Bonaire, C.N.

Advocaat

mr. M. Bijkerk

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

Golden Meand Society
Foundation supporting
Human Rights Cases



3. Maar het wordt nog duidelijker (zie nogmaals prod. R-1, vervolg van punt 3.8): ***'Bij gebrek aan een eenduidig beleid, bestond er voor het Bestuurscollege de mogelijkheid om af te wijken van de volgorde op de wachtlijst, aangezien die behoort tot de discretionaire bevoegdheid van het Bestuurscollege'***.

Hier wordt niet alleen erkend dat er geen 'eenduidig beleid' was, maar tevens dat het Bestuurscollege (BC) afweek van de volgorde op de Wachtlijst. Dit betekent dat het BC eerst naliet een eenduidig beleid op te stellen en daarom maar besloot om af te wijken van de volgorde op de wachtlijst.

Dit is precies wat verzoekers stellen. De Wachtlijst was bedrog. De Wachtlijst wekt de *indruk* dat er een beleid van eerlijke toewijzing op volgorde is. Dat is echter schijn. Het BC had helemaal geen beleid. *Er was met name ook geen voorrangregeling.* Daardoor kon het BC naar believen ('discretionair') afwijken van de volgorde op de wachtlijst. Toewijzing geschiedde dus geheel *willekeurig*.

4. De erkenning gaat echter nog verder (zie wederom prod. R-1, vervolg punt 3.8): ***'Dat hierover in het verleden niet helder is gecommuniceerd, is iets dat het OLB zich aantrekt en met het beleid zoals opgenomen in de Nieuwe Kadernota tot het verleden wil laten behoren. Van onrechtmatig handelen in het verleden kan vanwege deze discretionaire bevoegdheid echter geen sprake zijn ...'***

Er was hierover alleen geen 'goede communicatie' in het verleden. Dat klopt. Bedrog wordt nooit goed gecommuniceerd. Toch heeft het BC er nu wel spijt van en belooft beterschap. Daarom is er nu *wel* beleid gemaakt. Dat is in de Nieuwe Kadernota opgenomen. Daarmee moet de kous af zijn, vindt het BC.

Daaraan voegt het BC nog toe dat dit jarenlange bedrog vanwege haar discretionaire bevoegdheid toch niet onrechtmatig is. M.a.w. het BC mag eerst iedereen met een schijn-wachtlijst voor het lapje houden en erfpachtkavels volstrekt willekeurig toewijzen, maar dit is dan toch volstrekt rechtmatig.

Wij hebben ontzag voor de kunstige wijze waarop de advocaten de Bres en de Bruyn proberen bedrog en willekeur om te draaien in 'rechtmatig gebruik maken van discretionaire bevoegdheid'. Pet af. Een hoogstandje.

Het waarheidsgehalte van deze omdraai-truc is echter *nihil*.

Dat erkent advocaat Peeters namens het OLB ook in punt 3.6 CvA, waar hij zegt dat ***'in het verleden onregelmatigheden met de uitgifte van erfpachtrechten zijn geconstateerd'***. Voorts biedt hij in punt 7.2 CvA aan te bewijzen dat er rapportages zijn ***'waaruit is gebleken van misstanden bij de uitgifte van erfpacht die noopten tot aanpassing van het beleid en de procedures'***.

Quod erat demonstrandum. Geen beleid, *wel* onregelmatigheden en mistanden.



Justitia
derogat legi

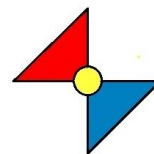
Seru Grandi #80
Kralendijk
Bonaire, C.N.

Advocaat

mr. M. Bijkerk

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

Golden Meand Society
Foundation supporting
Human Rights Cases



Bij de bespreking van de Kadernota wordt hierop nog teruggekomen. Maar de aangehaalde citaten tonen reeds nu met zekerheid aan dat er altijd sprake was (en nog steeds is) van 'onbeleidsmatige willekeur'. Dat is natuurlijk *onrechtmatig*.

5. Intussen voelen de burgers die al jaren op de wachtlijst staan, zich terecht bedrogen. Iedereen op Bonaire weet ook *dat* en *hoe* dit patronage-spiel wordt gespeeld. Toch stapt men niet naar de rechter, omdat die sterk geneigd is de overheid gelijk te geven. Bovendien, hoe komt een *individuele* burger aan het *bewijs* dat er inderdaad een bedrieglijk en willekeurig wanbeleid wordt gevoerd?

Hoe verweert een *individuele* burger zich tegen hoogstandjes als die van advocaten de Bres en de Bruyn?

Het enige dat burgers dan dus nog kunnen proberen is om zich te verenigen, de media erbij te betrekken en *gezamenlijk* een rechtszaak aan te spannen. Dan komt er meer info boven water en komt er soms ook *vanzelf* bewijs naar je toe.

Verzoekers zijn het slachtoffer van de jarenlange 'onbeleidsmatige willekeur' inzake gronduitgifte. In het beroepschrift hebben wij dit (politieke) 'patronage' genoemd. Dat is korter en treffender.

Zij roepen bij dezen de rechter te hulp. Dat mag hen niet kwalijk genomen worden.

De overgelegde Wachtlijst

6. Bij het Beroepschrift is een kopie van de beroemde Wachtlijst overgelegd. Bewust *zonder* commentaar. Deze Wachtlijst is *vanzelf* naar ons toegekomen.

In de CvA worden verzoekers meermalen uitgemaakt voor hebzuchtige boeven die een voorkeursbehandeling eisen boven anderen op de Wachtlijst en die er alleen maar op uit zijn zichzelf te verrijken middels verkrijging van een 'gratis' erfpachtrecht. Kortom, geen gebrek aan modder in de richting van verzoekers.

Maar over de overgelegde Wachtlijst wordt met geen woord gerept!

Wat opvalt aan deze Wachtlijst is dat hij in 2015 plotseling ophoudt. Nu het OLB daar niets over zegt, is het redelijk te concluderen dat aanvragers sinds 2015 zelfs niet meer op de Wachtlijst werden geplaatst. Dat is eigenlijk ook logisch. Immers als het OLB toch onbeleidsmatig en willekeurig percelen toewijst, waarom dan nog de schijn van een Wachtlijst ophouden?

Is dit een '*hint*' waar het OLB in punt 3.5 CvA op doelt, zeggende dat het OLB zelfs kan '**besluiten helemaal geen erfpachtrechten meer uit te geven**'?

Hoe dit zij, de overgelegde Wachtlijst toont aan dat er sinds 2015 *letterlijk* helemaal geen Wachtlijst meer was. Nieuwe aanvragers wordt echter nog steeds gezegd dat zij op de Wachtlijst zijn geplaatst. Over bedrog gesproken ...



Justitia
derogat legi

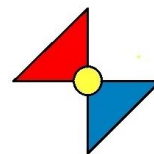
Seru Grandi #80
Kralendijk
Bonaire, C.N.

Advocaat

mr. M. Bijkerk

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

Golden Meand Society
Foundation supporting
Human Rights Cases



Dit is dus bedrog bovenop het bedrog dat de Wachtlijst eerlijk (dus op volgorde) werd toegepast. *Somehow* denken wij toch dat dit alles *niet* rechtmatig is.

7. Tevens is te zien dat er nog aanvragen openstaan vanaf 1991. Aangenomen mag worden dat het OLB deze personen niet van de Wachtlijst heeft afgevoerd, omdat hun aanvragen nog steeds actief zijn. Waarom hebben deze mensen dan nog steeds geen perceel aangeboden gekregen?

Over willekeur en wanbeleid gesproken ...

8. In totaal staan er 3.068 aanvragen open. Ongeveer 2/3 daarvan zijn voor woningbouw. Ruwweg 2.000 dus. Door het aannemen van de aanvragen en de ontvangst van de leges heeft het OLB bij al deze personen de verwachting opgewekt dat zij in aanmerking kunnen komen voor een perceel.

Het is *onrechtmatig* om vertrouwen op te wekken en dit vervolgens te schenden.

Replik op enkele specifieke punten van de CvA

A. Verzoekers hebben te goeder trouw aanvragen voor erfpacht ingediend

9. Sinds 1953 biedt het BC de ingezetenen van Bonaire aan om een erfpachtperceel aan te vragen voor (zelf)bouw van een woning. Daaraan werden en worden in beginsel geen voorwaarden verbonden, behalve zaken als ingezetenschap, meerderjarigheid, invullen van een formulier, omschrijving van de te bouwen woning en dergelijke. Als men daaraan *niet* voldoet, dan wordt de aanvraag niet aangenomen. Voldoet men daaraan wel, dan moet men leges betalen en werd vroeger binnen +/- 3 maanden een perceel aan de aanvrager uitgegeven.

In de individuele erfpachttakten werden wel een aantal plichten opgelegd, o.a. een plicht tot betaling van canon en ook om daadwerkelijk te gaan bouwen.

Arm en rijk hebben dit openbaar aanbod al duizenden keren aanvaard. Door dit lang uitstaande openbaar aanbod waaraan in beginsel altijd werd voldaan (mits aan voornoemde 'voorwaarden' werd voldaan), ontstaat een *gewoonterecht* dat ook een verplichting inhoudt voor het OLB om het aanbod gestand te doen.

10. Zulk decennialang uitstaand openbaar aanbod is onherroepelijk, zoals bedoeld in art. 6:219, lid 3 BWBES. Eerst wanneer publiekelijk is aangekondigd dat het aanbod niet meer openstaat, is er geen verplichting tot nakoming meer.

Als de overheid 70 jaar lang iets aanbiedt en in beginsel steeds nakomt als de burger dit aanbod aanvaardt, dan ontstaat ook een rechtsplicht om na te komen tot het moment dat publiekelijk is aangekondigd dat het aanbod niet meer open staat. Zolang het aanbod niet is herroepen, is niet-nakoming dus *wanprestatie*.

In casu is nooit publiekelijk aangekondigd dat het aanbod niet meer openstaat. Het is omstreeks medio 2020 wel **opgeschort** vooruitlopend op nieuw beleid.



Justitia
derogat legi

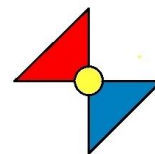
Seru Grandi #80
Kralendijk
Bonaire, C.N.

Advocaat

mr. M. Bijkerk

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

Golden Meand Society
Foundation supporting
Human Rights Cases



Maar alle aanvragers die vóór de opschorting een aanvraag hadden ingediend, mogen er redelijkerwijs nog steeds op vertrouwen dat het BC zal nakomen. Het zou t.o.v. hen *onredelijk* zijn om *niet meer* na te komen (art. 6:2 BWBES).

Tussen haakjes, ook *na* de aankondiging van de opschorting worden nog steeds aanvragen aangenomen. Er worden – niettegenstaande de opschorting – toch ook nog steeds percelen in erfpacht uitgegeven, zij het minder.

11. Men kan de situatie echter ook vanuit de onrechtmatige daad hoek benaderen. Wij spreken dan van '*maatschappelijk onzorgvuldig handelen*' door de overheid.

Onze overheid heeft – door ratificatie van het IVESC-verdrag – de rechtsplicht aanvaard om de aanspraak van haar burgers op de daarin opgesomde economische en sociale rechten zoveel mogelijk te realiseren c.q. door de burgers zelf realiseerbaar te maken. Geen of gebrekkige uitvoering geven aan deze rechtsplicht is dan *onrechtmatig*.

Eisers hebben dus, *meer specifiek*, zeker *wel* een juridische aanspraak op de overheid om ervoor te zorgen dat zij mogen genieten van '*adequate housing*' ex art. 11 IVESC. Evenals zij aanspraak hebben om onderwijs te mogen ontvangen. Het veronachtzamen van die aanspraak door de overheid is *onrechtmatig*.

Erkend wordt, dat de Nederlandse overheid van mening is (en daarin wordt gesteund door de Hoge Raad) dat art. 11 IVESC *niet* 'een ieder verbindende (*self-executing*) bepaling' is, zoals bedoeld in artt. 93/94 Grondwet. Dit betekent dat eisers geen *direct* in rechte afdwingbaar recht kan ontlenen aan art. 11 IVESC en dat het Gerecht daaraan ook niet *direct* mag toetsen.

Dit laatste vragen eisers ook niet. Zij hebben hun aanspraak gebaseerd *op nakoming* van een overeenkomst of het begin van een overeenkomst c.q. op het leerstuk van de onrechtmatige daad (*in casu* onrechtmatigheid door *nalaten*).

De insteek van onrechtmatigheid ontleent extra kracht aan het feit dat de bedoelde mening van de overheid en Hoge Raad in strijd is met de letterlijke *tekst* en de *bedoeling* van het IVESC. De tekst bepaalt immers dat '*een ieder*' recht heeft op '*adequate housing*'. Een ieder betekent gewoon *iedereen*. Aldus beschouwd, is art. 11 IVESC dus *wel* '*een ieder* verbindende bepaling'.

Ook is er in 2013 een Facultatief Protocol bij het IVESC in werking getreden, dat voorziet in een individueel klachtrecht bij de Int. Commissie inzake Mensenrechten. Het Koninkrijk heeft de *tekst* van dit Protocol goedgekeurd, maar heeft het nog niet geratificeerd. Dit Protocol toont echter *wel* aan dat het ook de *bedoeling* van het IVESC is om '*een ieder* verbindende rechten' te garanderen.

Ook het feit dat de nieuwe Kadernota Grondbeleid geen wezenlijke verandering in het huidige systeem van erfpachtuitgifte voor woningbouw voorstelt (zie Hfst. 5 en Bijlage 6 Kadernota) geeft kracht aan de insteek van onrechtmatigheid.



Justitia
derogat legi

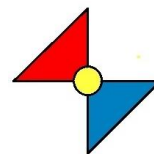
Seru Grandi #80
Kralendijk
Bonaire, C.N.

Advocaat

mr. M. Bijkerk

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

Golden Meand Society
Foundation supporting
Human Rights Cases



B. Gratis erfpachtrecht

12. Al die duizenden erfpachters ontvingen hun perceel *gratis*, d.w.z. de aanvragers hoefden alleen de notariskosten te betalen en soms meetkosten. Daarna canon.

In de CvA wordt eisers *meermalen* verweten dat zij zich willen verrijken met een *gratis* erfpachtrecht. Deze insinuatie is beledigend. Maar ook absurd. Duizenden aanvragers vóór eisers hebben een 'gratis' erfpachtrecht ontvangen. Hoe kan men dit eisers dan in Godsnaam tegenwerpen? Het was en is nog steeds de *gewoonte* dat alle aanvragers voor woningbouw het perceel 'gratis' verkrijgen.

Als het OLB hier in de toekomst betaling voor wenst te ontvangen, dan moet dat publiekelijk worden aangekondigd, waarna iedereen weet dat het niet meer 'gratis' is. Een dergelijke aankondiging is echter *niet* gepubliceerd. Het is dus nog steeds 'gratis'. En ja, ook eisers wensen dus in beginsel een *gratis* erfpachtrecht te ontvangen, zoals alle anderen voor hen. Zij schamen zich niet.

Een gratis perceel zal hen in zekere zin ook 'verrijken'. Men kan er immers een huis op bouwen, daarin gaan wonen en aldus (veel te hoge) huurkosten besparen. Bovendien wordt men dan eigenaar van zijn eigen woning. Aldus zijn zij dan rijker dan huurders. Wellicht kan men zijn huis ook nog eens met winst verkopen. Dit alles was en is ook de *bedoeling* van het erfpachttuitgifte-beleid!

Ook moreel is het juist en goed dat men burgers deze mogelijkheid biedt.

Het is *moreel* volkomen *onterecht* om burgers deze mogelijkheid te onthouden. Wij mensen hebben de aarde niet geschapen. Publieke domeingronden behoren daarom – moreel gezien – in beginsel toe aan *alle* mensen. Het *minste* wat een overheid voor haar burgers kan doen is hen een klein stukje van het publieke domein toewijzen om daar hun huis op te mogen bouwen. Dit is één manier van armoedebestrijding en van voldoen aan de rechtsplicht ex art. 11 IVESC.

Moreel gezien is het inderdaad *crimineel* om dat *niet* te doen!

Hoe kan men het verzoekers dus in Godsnaam aanwrijven dat zij zich willen 'verrijken' door een eigen huis te willen bouwen op een perceel domeingrond dat aan hen voor dit doel door het OLB 'gratis' ter beschikking wordt gesteld?

Men duizelt van de absurditeit van deze aantijging.

C. Eisers wensen de Wachtlijst te passeren en een voorkeursbehandeling af te dwingen

13. Nog zo'n gigantisch absurd verwijt.

In totalitaire staten hebben burgers geen rechten t.o.v. de Staat. Als het de Staat belieft om de burger 10 jaar of langer aan het lijntje te houden, dan moet men dit gewoon slikken. In totalitaire staten heeft het ook geen enkele zin de rechter te adiëren. Die kan immers de Staat geen gebod opleggen. Juist ja.



Justitia
derogat legi

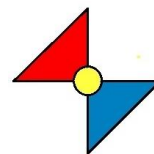
Seru Grandi #80
Kralendijk
Bonaire, C.N.

Advocaat

mr. M. Bijkerk

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

Golden Meand Society
Foundation supporting
Human Rights Cases



Maar we leven toch in een democratische Rechtsstaat? Als de Staat de burger onredelijk behandelt, dan staat in een Rechtsstaat toegang tot het Gerecht open.

Eisers hebben een aanvraag ingediend die normaliter binnen 3 tot 6 maanden hoort te worden toe- of afgewezen. Zij wachten echter reeds tussen 7 en 11 jaar!

En dit terwijl het een feit van algemene bekendheid is dat de Wachtlijst zo extreem willekeurig wordt toegepast dat er wezenlijk helemaal geen Wachtlijst is. Dit is ook erkend door de overheid zelf (zie hiervoor en prod. R-1).

Eisers hebben dus het volste recht om zich *ten einde raad* tot het Gerecht te wenden met het verzoek het OLB tot nakoming te veroordelen c.q. te gebieden om uitvoering te geven aan haar rechtsplicht. Spijtig is dat ons Gerecht meent marginaal te moeten toetsen, reden waarom tussen 70 en 80% van alle rechtszaken tegen de overheid worden afgewezen. In de CvA wordt er dan ook *meermalen* op gewezen dat het Gerecht vooral *marginaal* moet toetsen. Hoe dit zij, er blijft altijd een 20% tot 30% kans over. En burgers mogen die kans aangrijpen.

Welbeschouwd, is de teneur van de hele CvA om burgers de toegang tot het Gerecht te ontfemen, indien niet met *hard power* dan met *soft power*. We zien dit in deze absurde verwijten en ook in de ammunities aan het slot van de CvA.

Conclusie. Een zaak aan het Gerecht voorleggen is *per definitie* een poging om de eigen zienswijze te kunnen afdwingen t.o.v. de wederpartij. Dit is het systeem om twee redenen. *Ten eerste*, als er geen Gerecht is, dan moeten we allemaal een pistool kopen. Het Gerecht is er voor de Vrede. *Ten tweede*, Rechtspraak is gebaseerd op de gedachte dat het begrip 'redelijkheid en billijkheid' (ratio en intuïtie), of kortweg 'Recht', op één of andere wijze reëel bestaan heeft en dat het voor de mens kenbaar is. En dat Rechtspraak dus in beginsel geen fantasie is. En dat het in een Rechtsstaat niet gaat om Macht (hard of zacht) maar om Recht.

Eisers zijn *niet* rechtvaardig behandeld. Zij mogen zich daarover beklagen bij het Gerecht. Er is geen enkele sprake van dat zij de Wachtlijst willen passeren. Als de Wachtlijst correct was toegepast, dan zouden zij al lang een perceel toegewezen hebben gekregen! Er was in de praktijk echter helemaal geen Wachtlijst. De 'Wachtlijst' was valse schijn. Het was *bedrog* in de context van patronage.

Dus, ja, eisers wensen inderdaad via het Gerecht af te dwingen dat zij eindelijk een perceel toegewezen krijgen dat hen *ten onrechte* tot nu toe onthouden is. Zij hopen eveneens een precedent uit te lokken, zodat ook andere slachtoffers van het patronage-spel zich tot het Gerecht kunnen wenden om te krijgen wat hen toekomt. Zulk een precedent is ook de *beste remedie* tegen deze patronage. Want als de burger weet dat het Gerecht onder bepaalde omstandigheden toewijst, dan weet het OLB het ook. En dan wordt de Wachtlijst vanzelf een eerlijke Wachtlijst. En niet een fantasma, zoals nu.



*Justitia
derogat legi*

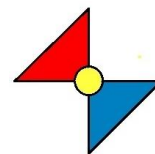
Seru Grandi #80
Kralendijk
Bonaire, C.N.

Advocaat

mr. M. Bijkerk

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

*Golden Meand Society
Foundation supporting
Human Rights Cases*



D. Ten aanzien van de 'formele verweren' van het OLB

14. Het OLB concludeert *ten juiste* dat uitsluitend verzoekers 1 t/m 4 optreden als procespartij. De 'ondersteuners' (waarvan er inmiddels slechts twee zijn overgebleven; ondersteuner MW heeft om hem moverende redenen afgehaakt) en de vereniging zonder rechtspersoonlijkheid 'ASOTEKO' zijn geen procespartij. Voor de duidelijkheid overleggen wij bij dezen de ledenlijst (Prod. R-2).

De ledenlijst is niet compleet. Regelmatig treden nog steeds nieuwe personen toe tot lid. Het bestuur bestaat thans uit 5 personen. De leden betalen \$ 30.- per 6 maanden aan contributie, er worden regelmatig vergaderingen gehouden en er wordt financieel rekening en verantwoording aan de leden afgelegd.

Het is niet perfect, maar er bestaat een actieve vereniging.

E. Belang van verzoekers (en de leden van de vereniging)

15. Het OLB, dat *zelf* burgers uitnodigt om percelen aan te vragen, twijfelt toch of de 4 verzoekers wel belang hebben bij deze procedure, waarin zij het Gerecht verzoeken het OLB te gebieden om de aangevraagde percelen aan hen in erfpacht uit te geven.

Deze twijfel is onbegrijpelijk. Het belang van de 4 verzoekers bestaat hierin dat zij een erfpachtperceel wensen te verkrijgen om daarop een woning te bouwen.

De leden van de vereniging hebben allemaal ditzelfde belang. Als het Gerecht de vordering in deze zaak toewijst, dan zal namens alle leden van de Vereniging een brief worden verzonden aan het BC met het verzoek om ook aan hen een perceel in erfpacht uit te geven. Bijna alle leden staan ook al jaren op de Wachtlijst.

F. Inzake het Griffierecht

16. Het OLB meent dat verzoekers te weinig griffierecht hebben betaald en wenst het Gerecht opdracht te geven om meer griffierecht te heffen.

Dit is nogal hooghartig. Maar afgezien daarvan, de griffie heeft dit goed berekend. Het gaat immers om een 'gratis' erfpachtrecht, zoals hiervoren bedoeld. Het OLB heeft al duizenden van deze 'gratis' erfpachtrechten aan haar burgers uitgegeven. Ook verzoekers wensen dus een 'gratis' erfpachtrecht te verkrijgen. Bovendien, het is niet mogelijk de waarde van een onbebouwd en daardoor niet-overdraagbaar erfpachtperceel te bepalen.

Daar komt bij, dat in de Kadernota geen wezenlijk nieuw beleid wordt voorgesteld voor erfpachtuitgifte voor woningbouw. Wel is het de bedoeling om de Wachtlijst in de toekomst eerlijk toe te passen en alleen op basis van een duidelijke en schriftelijke voorrangregeling af te wijken van de volgorde op de Wachtlijst. Ook in de toekomst zal het erfpachtrecht dus 'gratis' blijven.



*Justitia
derogat legi*

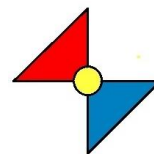
Seru Grandi #80
Kralendijk
Bonaire, C.N.

Advocaat

mr. M. Bijkerk

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

*Golden Meand Society
Foundation supporting
Human Rights Cases*



G. Nieuw beleid

17. Het OLB wijdt veel aandacht aan haar recht om nieuw beleid te mogen vaststellen. Het OLB erkent ook dat dit nodig is vanwege het bedrog (de schijn-Wachlijst), de patronage en de willekeur van de afgelopen 30 jaar. Zij noemen dit zelf nogal eufemistisch 'onregelmatigheden' en 'geen eenduidig beleid'. Oké, prima. Maar soms is het goed dit even wat duidelijker te 'communiceren', zoals de advocaten de Bres en de Bruyn dat zo mooi uitdrukken.

Ook eisers zijn blij dat er nieuw beleid is aangekondigd in de 'Kadernota', waarvan kopie aan het Gerecht is overgelegd. En zij zijn ook blij dat het OLB tot inkeer is gekomen. Dat is de eerste stap tot verbetering.

Maar dit nieuwe beleid (de Kadernota) is door de Eilandsraad nog niet aangenomen. Het werd in november 2019 aan de Eilandsraad aangeboden. En zodra aangenomen, dient eerst nog een Implementatieplan te worden opgesteld en goedgekeurd, alvorens het nieuwe beleid kan worden uitgevoerd.

Daar komt bij dat de verkiezingen van volgend jaar waarschijnlijk extra vertraging zullen veroorzaken. Er staan namelijk een aantal nieuwe beleidsuitgangspunten in de Kadernota die ook door leden van de huidige bestuurscoalitie niet worden onderschreven. En terecht. Het nieuwe Grondbeleid is dus een politiek heet hangijzer. Soms is het dan verstandiger om niets te doen tot na de verkiezingen.

Wat daarvan zij, verzoekers vragen niet aan het Gerecht om middels een vonnis het OLB aan te zetten de 'oude gedragslijn' (dus de 'onbeleidsmatige willekeur') voor te zetten. Zij vragen slechts dat het OLB doet wat het beloofd heeft. Zij vragen in wezen dus niet meer dan dat het Gerecht het OLB moge gebieden t.o.v. hen rechtmatig te handelen.

H. Geen schaarste aan erfpachtpercelen

18. Het OLB stelt ook dat er schaarste is aan erfpachtpercelen. Als dit zo is, dan moet het OLB geen aanvragen meer aannemen. Maar de aanvragen van verzoekers zijn *wel* aangenomen. Dan mogen zij ervan uitgaan dat er ook percelen zijn, althans dat percelen gereed gemaakt kunnen en zullen worden.

En dat kan ook, want de huidige 'schaarste' is artificieel. Bonaire heeft genoeg domeingrond om alle 2000 openstaande aanvragen te kunnen afhandelen, mits maar opdracht wordt gegeven aan het Kadaster om kavels klaar te maken.

Bewijsaanbod. Wij bieden aan te bewijzen dat er voldoende domeingrond is om alle 2000 aanvragers een perceel te kunnen toewijzen. Dit bewijs kan worden geleverd door het Hoofd van het Kadaster te horen als getuige, alsook dhr. Etienne van der Horst, ex-hoofd van de Directie ROB Bonaire.



Justitia
derogat legi

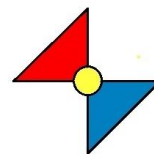
Seru Grandi #80
Kralendijk
Bonaire, C.N.

Advocaat

mr. M. Bijkerk

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

Golden Meand Society
Foundation supporting
Human Rights Cases



Er is op Bonaire in ieder geval voorlopig geen *echte* schaarste. Als men echter omwille van een *verborgen motief* artificiële schaarste *creëert*, dan houdt alle redelijke discussie hierover natuurlijk op. En er is inderdaad artificiële schaarste gecreëerd. In het verzoekschrift zijn wij hier uitgebreid op ingegaan.

De door het OLB aangehaalde jurisprudentie inzake 'schaarse vergunningen' heeft uiteraard *geen* betrekking op *artificieel gecreëerde* schaarse vergunningen. Bovendien, verzoekers' aanvragen zijn door het OLB aangenomen. Er is door het OLB ook nooit iets 'gecommuniceerd' over schaarste aan erfpachtkavels. Er is überhaupt nooit met verzoekers gecommuniceerd over hun aanvragen.

Al 11 jaar lang niet!

Waar het OLB in punt 5.8.6 dan ook stelt dat de aanvraag de start is van een '*zorgvuldig te doorlopen procedure*' moesten wij wel even heel hard lachen. Dit is nog mooier dan advocaten de Bres en de Bruyn ervan maken!

De aanvraag is altijd het begin geweest van een *onzorgvuldig* patronage-spel!

Ja, het is moeilijk het onverdedigbare te verdedigen.

I. De Eilandsverordening inzake erfpachttuitgifte en een 'marktconforme prijs'

19. In punt 5.9.16 van de CvA stelt het OLB *ten onrechte* dat de Eilandsverordening inzake erfpachttuitgifte (de '**EP-VO**') uitgaat van een marktconforme prijs en canon. Deze stelling is volstrekt onjuist. Er staat hierover *niets* in de EP-VO.

Bovendien, ook de Kadernota gaat inzake erfpachttuitgifte voor *woningbouw* nog steeds uit van hetzelfde uitgangspunt, t.w. 'gratis' erfpacht-uitgifte. Wel wordt er in Bijlage 6 bij de Kadernota melding gemaakt van een 'waarborgsom'. Het is nogal vaag, maar uit de context maken wij op dat het hier een waarborgsom betreft die men verbeurt, als niet tijdig is voldaan aan de bouwplicht.

Inzake erfpachttuitgifte voor woningbouw is de waarborgsom het enige echt nieuwe element in de Kadernota. Een goede aanvulling! Maar een waarborgsom is geen aankoopsom die als 'waarde' van het erfpachtrecht kan gelden. Het recht blijft in beginsel 'gratis', zoals het altijd geweest is.

God zij dank.

Voor wat betreft erfpachttuitgifte voor commerciële doeleinden worden *wel* vergaande veranderingen in de Kadernota voorgesteld. Wij gaan daar niet op in, omdat deze procedure uitsluitend ziet op erfpachttuitgifte voor woningbouw.

Terzijde. Hierbij alsnog **prod. 2** bij het Inleidend Verzoekschrift dat door omstandigheden niet eerder kon worden overgelegd.



Justitia
derogat legi

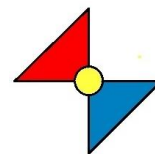
Seru Grandi #80
Kralendijk
Bonaire, C.N.

Advocaat

mr. M. Bijkerk

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

Golden Meand Society
Foundation supporting
Human Rights Cases



J. Onmiddellijke versus eerbiedigende werking

20. Het OLB is van mening dat het nieuwe beleid onmiddellijke werking zal hebben, omdat de Kadernota niet voorziet in overgangsrecht. Technisch is dit correct. Echter dit heeft nauwelijks relevantie voor de praktijk van het uitgeven van 'gratis' erfpachtrecht voor woningbouw. Dit 'gratis' beleid voor woningbouw wordt in de Kadernota immers niet *wezenlijk* veranderd.

Weliswaar is de reeds genoemde waarborgsom *nieuw*, maar dit *verandert* het uitgiftebeleid op zich niet. Dat blijft 'gratis', zoals het altijd was. Met deze vernieuwing stemmen verzoekers overigens ook in.

De *tweede* voorgestelde *vernieuwing* is de mogelijkheid om de canon in de toekomst te mogen verhogen elke 5 jaar (i.p.v. nu 20 jaar). Echter ook dit *verandert* het uitgiftebeleid op zich niet. Overigens zijn verzoekers het met deze tweede vernieuwing pertinent *niet* eens. Armoedebestrijding wordt niet gediend met voortdurende geldklopperij. De lonen zijn gewoon veel en veel te laag!

De oude termijn van 20 jaar hoort daarom op zijn minst van kracht te blijven voor alle uitstaande aanvragen. Immers als hun aanvragen correct en in volgorde van de Wachtlijst waren afgehandeld, dan zou de termijn van 20 jaar voor hen hebben gegolden. Het is dus recht dat het nieuwe beleid op dit punt voor alle uitstaande aanvragen alsnog eerbiedigende werking krijgt.

21. Verzoekers zien anderzijds zeer gaarne onmiddellijke werking voor zover het nieuwe beleid inhoudt dat aanvragen binnen 3 maanden (met éénmaal 3 maanden verlengingsmogelijkheid) worden afgehandeld. Dat staat echter helaas *niet* in de Kadernota. Maar als het OLB echt berouw heeft van haar 'vroegere' wanbeleid en zich wil beteren, dan hoort dat er uitdrukkelijk we! in te staan!

Daarom vragen verzoekers dat ook in het petitum.

22. Wat ook niet in het nieuwe beleid staat, is *hoe* het OLB denkt alle uitstaande aanvragen conform volgorde op de wachtlijst vlot af te kunnen handelen.

Om dat mogelijk te maken zal het OLB onmiddellijk voldoende extra percelen voor uitgifte moeten klaarmaken. Dus het OLB kan niet enerzijds heel braaf zijn en berouw tonen over haar eigen 'vroegere' wanbeleid en anderzijds verzuimen voldoende nieuwe kavels ter uitgifte klaar te maken.

Nieuw beleid zonder voldoende nieuwe kavels heeft geen enkele zin.

Daarom is deze procedure ook zo belangrijk. Bij toewijzing zal het OLB geen andere kant meer op kunnen dan in rap tempo voldoende kavels klaar te maken voor uitgifte. En deze vervolgens snel uit te geven conform de volgorde op de Wachtlijst. Alleen op deze wijze is nieuw beleid geloofwaardig. Als de artificiële schaarste in stand blijft, dan is dit hele verhaal van 'nieuw beleid' een farce.



Justitia
derogat legi

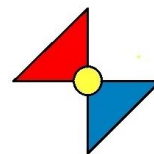
Seru Grandi #80
Kralendijk
Bonaire, C.N.

Advocaat

mr. M. Bijkerk

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

Golden Meand Society
Foundation supporting
Human Rights Cases



Noodzaak tussenkomt Gerecht.

23. Juist het geheel ontbreken in de Kadernota van essentiële elementen zoals
- a) een regeling tot vlotte afhandeling van alle uitstaande aanvragen cfm. volgorde op de Wachtlijst en
 - b) een serieus plan om snel voldoende kavels klaar te maken, toont aan dat deze procedure nodig is en dat het Gerecht dient tussen te komen.

Immers, *zonder* deze cruciale elementen kan men het beleid niet verbeteren. En het feit dat *nèt* deze elementen er NIET in staan, maakt dat alleen het Gerecht middels een wijs vonnis het kernprobleem van het uitgiftebeleid kan oplossen. Als men het aan het OLB overlaat, verandert er uiteindelijk niets.

Het Gerecht bedenke hierbij dat de lokale politici er politiek en ook financieel belang bij hebben om het patronage-spel voort te kunnen zetten. Wij stellen hier niet brute corruptie, hoewel dit niet uit te sluiten is. Wij hebben daar geen hard bewijs van en zo-wie-zo hebben wij reeds gesteld, dat wij dit aspect overlaten aan politie en OM. Maar onderdeel van het politieke patronage-spel is dat diegenen die een perceel willen verkrijgen, actief politieke campagne moeten voeren en donaties aan de partij moeten geven. Dat is het financieel belang.

Het bestaan van dit financieel belang is een feit van algemene bekendheid.

Dus mits het Gerecht effectief tussenkomt, verandert er na goedkeuring van de Kadernota niets. Het 'nieuwe beleid' verzandt binnen de kortste keren in hetzelfde stagnatie-moeras, waar het nu al 30 jaar in vastzit.

Een echte oplossing komt alleen, als er voldoende kavels worden klaar gemaakt en de aanvragen vlot worden afgehandeld conform volgorde op de Wachtlijst en conform een duidelijke regel, d.w.z. ofwel toewijzing, ofwel *gemotiveerde* afwijzing, waartegen dan beroep bij de burgerlijke rechter openstaat.

De regel komt erop neer dat eenieder die voldoet aan duidelijk geformuleerde criteria, een *recht* krijgt op toewijzing van een perceel binnen redelijke termijn.

Als het OLB zich echt wil beteren, dan kan zij dit aantonen door akkoord te gaan met het houden van een comparitie van partijen ten einde een schikking aan te gaan, waarvan de contouren hierna. Met deze schikking kan het huidige BC volgend jaar met een gerust hart de politieke campagne ingaan en iedereen op het punt van erfpachtuitgifte voor woningbouw oprecht geruststellen.

Schikking na Comparitie

24. Een schikking kan worden overeengekomen, mits de volgende elementen daarin naar tevredenheid van beide partijen worden opgenomen. Uitwerking van de schikking kost geld. Dat is er. In 2021 had Bonaire \$ 3.5 miljoen over.



Justitia
derogat legi

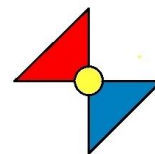
Seru Grandi #80
Kralendijk
Bonaire, C.N.

Advocaat

mr. M. Bijkerk

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

Golden Meand Society
Foundation supporting
Human Rights Cases



25. **A.** Het OLB zorgt ervoor dat er binnen 6 maanden voldoende kavels voor erfpachtuitgifte klaar zijn gemaakt om alle uitstaande aanvragen voor woningbouw daterend van vóór 31 december 2022 te kunnen afhandelen.
- B.** Volgend op de termijn van onderdeel A, worden alle uitstaande aanvragen binnen 6 maanden afgehandeld conform volgorde op de Wachtlijst, inclusief de aanvragen NA 2015 tot 31 december 2022 die niet meer op de Wachtlijst zijn geplaatst, maar die wel al zijn ingediend c.q. alsnog zullen worden ingediend en door het BC zijn c.q. zullen worden aangenomen conform de 'oude' voorwaarden en waarvoor de 'oude' leges is c.q. zal zijn betaald. De canon voor de toegewezen percelen kan slechts om de 20 jaar worden aangepast.
- C.** Alle reeds aangenomen en uitstaande aanvragen worden geacht aan alle 'oude' voorwaarden te voldoen.
- D.** Alle percelen die toegewezen worden aan de aanvragers bedoeld sub onderdeel B worden 'gratis' 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 in sommige gevallen ook de meetkosten).
- E.** Een perceel wordt toegewezen nadat de waarborgsom ad \$ 5,000.- is voldaan. De waarborgsom wordt terugbetaald *zodra* de erfpachter heeft voldaan aan zijn bouwplicht binnen maximaal 6 jaren na vestiging van het erfpachtrecht.
- F.** Alle aanvragen ingediend na 1 januari 2023 worden binnen 3 maanden na indiening afgehandeld, d.w.z. de aanvrager ontvangt bericht van toewijzing of afwijzing conform regels zoals bedoeld sub onderdeel G. In geval van schriftelijk aan te geven buitengewone omstandigheden kan het BC de termijn éénmaal verlengen met een tweede termijn van 3 maanden.
- G & H.** Aan aanvragers die voldoen aan de vooraf schriftelijk en publiekelijk bekendgemaakte nieuwe 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. Toewijzing is in beginsel een recht. Het OLB gaat op voorhand akkoord dat tegen afwijzing beroep openstaat bij de civiele rechter. **H.** De Wachtlijst wordt digitaal gepubliceerd.
26. Men ziet, verzoekers zijn er helemaal niet op uit om voor zichzelf een voorkeurspositie op de Wachtlijst af te dwingen. Zij wensen middels deze procedure slechts een oplossing te bereiken voor een reeds heel lang bestaand ernstig probleem, waar ook zij het slachtoffer van zijn. Door langs deze lijn mee te werken, bewijst het BC dat het hen ernst is om het probleem op te lossen. Zo niet, dan staat vast dat alleen het Gerecht het probleem nog kan oplossen.

Het woord 'aanvrager' is in deze procedure eigenlijk onjuist

27. Hiervoor is steeds het woord 'aanvrager' gebruikt om de personen aan te duiden die een schriftelijke 'aanvraag' hebben ingediend bij het OLB om in aanmerking te komen voor een erfpachtperceel.



*Justitia
derogat legi*

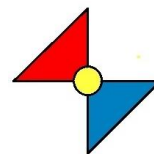
Seru Grandi #80
Kralendijk
Bonaire, C.N.

Advocaat

mr. M. Bijkerk

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

*Golden Meand Society
Foundation supporting
Human Rights Cases*



Echter, gezien het feit dat de bestuursrechter heeft beslist dat erfpachtuitgifte geen beschikking is maar een civielrechtelijke overeenkomst en dat dus ook de eenzijdige 'voor-beslissing' van het BC om over te gaan tot erfpacht-uitgifte aan een bepaald persoon geen beschikking is maar eveneens een civielrechtelijke rechtshandeling, is het gebruik van de bestuursrechtelijke termen 'aanvraag' en 'aanvrager' in de context van deze zaak eigenlijk niet juist.

Er blijft toch wat overlap tussen bestuurs- en civiel recht, maar waar in deze procedure wordt gesproken over 'aanvraag' c.q. 'aanvrager', zij men zich ervan bewust dat deze woorden in civielrechtelijke zin moeten worden begrepen.

Elementen van het begrip onrechtmatige daad in de context van deze procedure

28. Het OLB heeft veel aandacht besteed aan het weerleggen van de stelling van verzoekers dat het OLB jegens verzoekers onrechtmatig heeft gehandeld.

Een ieder (ook de overheid) is aansprakelijk voor zijn/haar onrechtmatige handeling of nalaten. Degene die onrechtmatig heeft gehandeld of nagelaten is aansprakelijk voor de schade indien:

- a) de handeling of het nalaten inderdaad onrechtmatig of 'onzorgvuldig' was;
- b) de dader daaraan schuld heeft (hem naar redelijkheid kan worden toegerekend);
- c) er schade is veroorzaakt door het onrechtmatig handelen c.q. nalaten;
- d) de geschonden norm strekt tot bescherming tegen de geleden schade.

29. **Ad a)** Uit het gerelateerde in het verzoekschrift en in deze repliek volgt ontegenzeggelijk dat het OLB op onrechtmatige wijze heeft nagelaten de aanvragen van verzoekers binnen redelijke tijd en in volgorde van de Wachtlijst af te handelen. Het OLB heeft ook nagelaten aan te geven en te motiveren waarom verzoekers niet in aanmerking zouden komen voor erfpachtuitgifte.

Ad b) Dit nalaten is aan het OLB toe te rekenen. Niet alleen omdat vanwege ontbreken van 'eenduidig beleid' van de Wachtlijst werd afgeweken, maar ook omdat er geen rechtvaardigingsgrond is om de aanvragen niet af te handelen.

Ad c) De essentiële schade die verzoekers hebben geleden is het feit dat er aan hen geen erfpachtperceel is uitgegeven. Dit heeft ertoe geleid dat zij hun wens om een eigen woning te bouwen niet hebben kunnen realiseren.

Het OLB heeft die wens gevoed door kavels openbaar aan te bieden en aan velen ook uit te geven. Het OLB heeft de aanvragen van verzoekers ook aangenomen en hen beloofd, althans bij hen het gerechtvaardigde vertrouwen gewekt, dat zij in aanmerking zouden komen voor een perceel, gelijk alle anderen.



Justitia
derogat legi

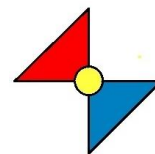
Seru Grandi #80
Kralendijk
Bonaire, C.N.

Advocaat

mr. M. Bijkerk

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

Golden Meand Society
Foundation supporting
Human Rights Cases



Ook de plaatsing van verzoekers op de Wachtlijst¹ betekent dat men in aanmerking komt, zodra men aan de beurt is. Dit alles maakt dat verzoekers een recht op toewijzing hebben gekregen, althans dat zij er redelijkerwijze op mochten vertrouwen dat aan hen een perceel zou worden toegekend, tenzij er een rechtvaardigingsgrond zou zijn om hun verzoek af te wijzen.

Het OLB heeft echter nooit enige rechtvaardigingsgrond gegeven en het zou *onrechtmatig* zijn om nu, na zoveel jaren en nadat een procedure is aangespannen, zo'n grond alsnog te geven, om niet te zeggen *verzinnen*. Het OLB kan haar nalatige onzorgvuldigheid nu niet meer goed maken door met zo'n grond aan te komen. Als er zo'n grond was, dan had het OLB zulks korte tijd na de indiening van de aanvragen tegen verzoekers moeten zeggen.

Ook *schaarste* aan kavels kan geen rechtvaardigingsgrond zijn. *Ten eerste*, zou het OLB de aanvragen van verzoekers dan niet in ontvangst hebben moeten nemen. *Ten tweede*, zou het OLB dan geen percelen met afwijking van de volgorde op de Wachtlijst aan anderen hebben moeten uitgeven. En, *ten derde*, de schaarste is artificieel. Er is genoeg domeingrond om kavels te kunnen klaarmaken voor ALLE uitstaande aanvragers en voor nog velen meer.

Het *echte* probleem was en is politieke patronage, dat extra gevoed werd door de gigantische prijzen van erfpachtkavels op de 'zwarte markt'. Die zwarte handel is alleen mogelijk, indien er een artificiële schaarste in stand wordt gehouden. En patronage zorgt ervoor dat die artificiële schaarste in stand blijft.

Ondanks dat verzoekers er dus redelijkerwijs op mochten vertrouwen dat aan hen een kavel zou worden uitgegeven, hebben zij moeten zien en ervaren dat aan anderen, *in afwijking van de volgorde op de Wachtlijst*, percelen werden uitgegeven, terwijl zij (verzoekers) wisten, gelijk iedereen op Bonaire weet, dat zij werden gepasseerd, omdat zij eerlijk op hun beurt hadden gewacht en het patronage-spel niet hadden meegespeeld. Hun eerlijkheid werd niet beloond, terwijl anderen een voorkeursbehandeling kregen. Dat doet heel veel pijn.

Daarom is de ideële schade enorm. Verzoekers zijn ongelijk behandeld. Er is tegen hen gediscrimineerd vanwege politieke patronage. Zij hebben daardoor emotionele pijn geleden en levensvreugde gederfd. Deze schade is moeilijk in geld uit te drukken, maar verzoekers vragen als genoegdoening in beginsel ook geen geld. Zij vragen slechts dat het Gerecht bepale dat zij nu eindelijk aan de beurt zijn en dat aan hen een erfpachtrecht moet worden gegeven, hetwelk zij allang zouden hebben moeten krijgen, als het OLB t.o.v. hen eerlijk was geweest.

¹ Verzoekers Juan Jose DIAZ GARCIA, no. 2252 op Wachtlijst; Norman Anthony WARNER, no. 1946 op Wachtlijst; Ramon OZORIA BONILLA, no. 1717 op Wachtlijst; Luis Felipe BARRERO MENESES, no. 1645 op Wachtlijst.



*Justitia
derogat legi*

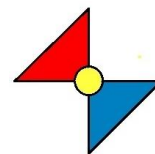
Seru Grandi #80
Kralendijk
Bonaire, C.N.

Advocaat

mr. M. Bijkerk

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

*Golden Meand Society
Foundation supporting
Human Rights Cases*



Echter ondanks al hun pijn en verdriet zijn verzoekers toch bereid alsnog te schikken. Zij zijn daartoe bereid, omdat dan voor het probleem een goede oplossing zal zijn gevonden. Verzoekers wensen dus een bijdrage te leveren aan de oplossing van het probleem, zodat niet alleen zichzelf maar iedereen een eerlijke kans krijgt. Dat is vanaf het begin ook het doel van deze zaak geweest.

Indien een schikking tot stand komt, zullen verzoekers geen schadevergoeding vorderen. Indien een schikking echter niet mogelijk blijkt, dan behouden zij zich het recht voor om alsnog een geldsom voor ideële schade te vorderen.

Een mogelijke eiswijziging is hierbij dus aangekondigd.

Ad d) Het OLB heeft ten opzichte van verzoekers niet gehandeld zoals in het maatschappelijk verkeer betaamt. De geschonden zorgvuldigheidsnorm strekt inderdaad tot bescherming tegen de geleden schade.

Conclusie. De vordering kan op grond van het leerstuk inzake onrechtmatige daad worden toegewezen.

Bewijsaanbod en verzoek Deskundigenbericht

30. Zonder de feiten, kan geen Recht worden gedaan. Wellicht zijn de feiten reeds duidelijk genoeg: patronage-willekeur bij erfpachttuitgifte.

Mocht het Gerecht hierover toch nog twijfelen of nog vragen hebben, dan bieden verzoekers aan middels getuigen te bewijzen dat er nooit een voorrang-regeling is geweest om af te kunnen wijken van de volgorde op de Wachtlijst. Voorts dat de Wachtlijst wezenlijk nooit werd gevolgd. Voorts dat erfpachtpercelen op volstrekt arbitraire wijze werden toegewezen. Voorts dat ook na 2019 erfpachtpercelen zijn toegewezen, zij het minder. En tenslotte dat er voldoende domeingrond is om voor alle uitstaande aanvragen een perceel te kunnen klaarmaken. Er zijn ook nog vele 'gaten' in de wijken waar percelen kunnen worden klaar gemaakt en waar alle 'public utilities' al aanwezig zijn.

Eisers wensen daartoe als eerste getuige te horen dhr. Etienne van der Horst, tot medio 2020 Directeur van de Directie Ruimte en Ontwikkeling Bonaire (DROB). Hij is drie jaar belast geweest met de reorganisatie van deze Directie, waaronder ook het erfpachttuitgiftebeleid valt. Hij was verantwoordelijk voor het opstellen van de Kadernota Grondbeleid die in 2019 aan de Eilandsraad is aangeboden. Hij weet precies hoe de 'patronage-willekeur' inzake erfpachttuitgifte op Bonaire zich in werkelijkheid afspeelde. Adres: Kaya Katoentuin # 12, Curaçao.

De namen en adressen van andere getuigen zullen later worden opgegeven. Na het horen van dhr. van der Horst zal wellicht blijken dat het niet nodig zal zijn om nog andere getuigen te horen.



*Justitia
derogat legi*

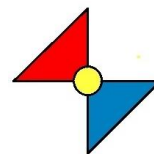
Seru Grandi #80
Kralendijk
Bonaire, C.N.

Advocaat

mr. M. Bijkerk

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

*Golden Meand Society
Foundation supporting
Human Rights Cases*



31. Tevens wordt het Gerecht verzocht om ingevolge art. 176, lid 2 W.B.Rv.BES een deskundigenbericht te gelasten, ten einde een overzicht te verkrijgen van de erfpachttulftijden door het OLB vanaf 2010 tot heden. Dit overzicht kan dan worden vergeleken met de Wachtlijst. Daaruit zal blijken dat de Wachtlijst pure schijn was. Weliswaar is dit laatste een feit van algemene bekendheid, maar het is goed dat Gerecht de feiten zorgvuldig nagaat.
32. Het is ook voor de bevolking van groot belang dat deze feiten hard boven tafel komen. Iedereen kan er wat van leren. En dit zal helpen om een nieuwe politieke cultuur te kweken.
- Patronage is immers een in onze politieke cultuur ingeslepen slechte gewoonte. En ook in bedrijven speelt dit vaak. En de bedrijven werken dan weer samen met de politieke gezagsdragers. Kortom, wij erkennen dat dit probleem *in zijn geheel* (dus op alle gebieden) niet met één rechtszaak zal kunnen worden opgelost.
- Maar we moeten wel ergens beginnen.
33. Ten einde nog duidelijker te maken dat het goed is om dhr. Etienne van der Horst te horen, wijzen wij op de volgende passages in de Kadernota Grondbeleid. Deze passages zijn diplomatiek opgesteld. Een directeur van DROB kan het niet zo helder zeggen als wij in een procedure. Maar het is niet moeilijk door de diplomatie heen te lezen dat onze basis-stellingen gewoon juist zijn.
- Blz. 4, vierde alinea: *'Het OLB heeft tot nu toe nog geen expliciet geformuleerd grondbeleid'*.
- Blz. 7, punt 2.1, derde alinea. Geconstateerd moet worden *'dat de huidige werkwijzen niet tot de gewenste resultaten leiden'*. Vervolgens worden hiervan voorbeelden gegeven:
- a) er zijn 1.180 aanvragen voor woningbouwkavels [NB dit getal is te laag! MB];
 - b) er wordt ongewenst gespeculeerd met gronden;
 - c) er zijn 'onduidelijke criteria' bij het beoordelen van aanvragen (*lees*: willekeur)
- Blz. 8, punt 2.3.1. Hier wordt erkend dat erfpachttulftijde een legitiem sociaal systeem is dat ook mensen met een lager inkomen in staat stelt over grond te kunnen beschikken voor woningbouw. Dit is het aspect *'armoedebestrijding'*.
- Blz. 9, punt 2.3.4. Allereerst wordt hier aangegeven dat er tot 2019 in totaal ongeveer 6.740 erfpachtpercelen zijn uitgegeven. Wij merken hierbij op dat al deze erfpachters hun erfpachtrecht *'gratis'* hebben verkregen.
- Voorts wordt in dit punt gezegd dat de aanvragen op datum van binnenkomst werden afgedaan. Dat is dus een verwijzing naar de Wachtlijst. Maar er wordt aan toegevoegd dat daarvan wordt afgeweken in gevallen die worden afgedaan op basis van de *'voorrangsregeling'*.



*Justitia
derogat legi*

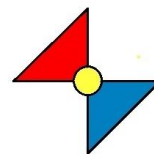
Seru Grandi #80
Kralendijk
Bonaire, C.N.

Advocaat

mr. M. Bijkerk

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

*Golden Meand Society
Foundation supporting
Human Rights Cases*



Dit is waarom het zo belangrijk is om dhr. van der Horst onder ede te vragen of er een zinvolle voorrangsregeling was? Wij kennen het antwoord: 'neen!'. De 'voorrangsregeling' waar hier op wordt bedoeld, is *wezenlijk* het brein van de gedeputeerde. Die kwam wekelijks langs en gaf opdracht wie wel en wie niet kreeg. Daarbij werd geen of nauwelijks acht geslagen op de Wachtlijst. Om te kunnen oordelen dient het Gerecht de feiten te kennen. Wij kennen het antwoord uit de best mogelijke bron, die wij voor zijn veiligheid echter niet kunnen noemen. Dhr. van der Horst kent het antwoord echter ook.

Blz. 11, punt 2.7. Hier staat dat in de van kracht zijnde Verordening [de 'EP-VO'] geen criteria zijn opgenomen waaraan aanvragers van erfpachtrechten zouden moeten voldoen. Hier wordt dus bevestigd wat wij in punt 9 van deze repliek hebben gesteld.

Blz. 30, punt 13.5. Hier staat dat '*voorkomen moet worden dat de wachtlijsten een symbolische of papieren werkelijkheid vertegenwoordigen en er ruimte is voor willekeur*'.

Hiermee wordt bedoeld op de toekomst, d.w.z. na goedkeuring en implementatie van de aanbevelingen in de Kadernota. Er moet dus *voorkomen* worden dat de Wachtlijst in de toekomst wederom een symbolische of papieren werkelijkheid zal worden, zoals nu. Uit dezelfde bron weten wij dat dit bedoeld wordt. Dhr. van der Horst kan ook hierover onder ede nader verklaren.

Eiswijziging

34. Zoals in punt 29 reeds is aangekondigd, behouden verzoekers zich het recht voor om alsnog vergoeding voor ideële schade te vorderen, indien blijkt dat een schikking niet mogelijk is. Ook is het huidige petitum redactioneel niet goed en niet volledig geformuleerd. Ook dit zal worden gecorrigeerd, indien een schikking niet mogelijk blijkt.

Verzoekers hebben psychische pijn geleden vanwege de patronage-willekeur. Dat is ideële schade. Zij hebben voorts tijd en geld moeten besteed aan deze procedure. Ook dat is schade die de patronage-willekeur heeft veroorzaakt.

Zij overwegen daarom elk \$ 1,000.- aan ideële schade te vorderen en voorts elk een bedrag ad \$ 500.- voor de tijd en andere kosten die zij aan deze zaak hebben moeten besteden.

De Amnuntie en SLAPP

35. Verzoekers hebben deze zaak aangespannen voor hun eigen belang, maar tevens om het algemeen belang te dienen. Zij hebben bewijs aangeboden van het feit dat zij en meer dan duizend andere burgers al jarenlang het slachtoffer zijn van politieke patronage, waardoor zij niet hebben gekregen waar zij recht op hadden, althans waar zij redelijkerwijs op mochten vertrouwen te zullen krijgen.



Justitia
derogat legi

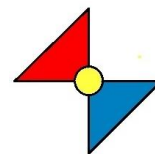
Seru Grandi #80
Kralendijk
Bonaire, C.N.

Advocaat

mr. M. Bijkerk

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

Golden Meand Society
Foundation supporting
Human Rights Cases



Zij beklagen zich hierover bij het Gerecht.

Wanneer burgers zich bij het Gerecht goed gedocumenteerd beklagen over 'misbruik van *macht*' door de overheid, dan kan dit onmogelijk 'misbruik van *recht*' zijn. Toch is 'misbruik van recht' precies het verwijt dat het OLB verzoekers tegenwerpt.

36. De verwijten jegens verzoekers zijn onterecht. Ze overtuigen ook niet. Want als het OLB haar macht *niet* had misbruikt, dan zou zij deze zaak zien als een kans om de burgers gerust te stellen en, zo mogelijk, tegemoet te komen. Als de door verzoekers gestelde patronage en willekeur t.a.v. het erfpachtuitgiftebeleid onterecht is, dan beschikt het OLB over voldoende documentatie om aan te tonen dat de toewijzing van erfpachtrechten altijd correct en cfm volgorde op de Wachtlijst is geschied. En dat verzoekers dus geen reden hebben om te klagen.

In de CvA is zulke documentatie echter niet overgelegd.

Voorts heeft het OLB in punt 4.4 van de CvA *erkend* dat uit verschillende onderzoeken gebleken is dat er sprake was van 'misbruik en misstanden' die niet alleen het gevolg zijn van 'ontoereikende beleidskaders en toezicht, maar ook van onoorbaar handelen door ambtenaren en derden'.

Dat kopieën van deze onderzoeken niet zijn overgelegd *versterkt* de erkenning.

In punt 7.2 biedt het OLB voorts aan te bewijzen dat er 'rapportages' zijn waaruit gebleken is van 'misstanden bij de uitgifte van erfpacht, die noopten tot aanpassing van het beleid en de procedures'.

Deze rapportages zijn echter ook niet overgelegd, hetgeen er andermaal op wijst dat de centrale stelling van verzoekers over misbruik van macht correct is.

En dit OLB beschuldigt verzoekers nu van 'misbruik van recht'!?

37. Een bescheidener opstelling zou meer voor de hand hebben gelegen. Een toenadering tot verzoekers, een uitnodiging tot overleg, proberen een minnelijke schikking overeen te komen. Kortom goede wil i.p.v. kwade wil.

Dit geldt temeer, *omdat het OLB en verzoekers wezenlijk hetzelfde doel nastreven*, namelijk het daarheen te leiden dat er beter en eerlijker beleid komt inzake het erfpachtuitgiftebeleid voor woningbouw. Op dit punt zijn partijen het dus eens. Er is slechts dit verschil, dat verzoekers dit proberen te bereiken via het Gerecht. En daar is goede reden voor, omdat diegenen die het wanbeleid veroorzaakt hebben en die er politiek en financieel belang bij hebben om dit voort te zetten, in beginsel *niet* de juiste personen zijn om dit wanbeleid in goede richting om te buigen.



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



Er is dus alles voor te zeggen dat het Gerecht middels een wijs vonnis ervoor zorgt dat burgers in de toekomst altijd weer bij het Gerecht kunnen terugkomen, als blijkt dat het oude wanbeleid terugkeert.

Preciezer gezegd, het is van groot belang dat burgers die lange tijd gepasseerd zijn op de Wachtlijst ook in de toekomst het Gerecht weer kunnen verzoeken om het OLB op te dragen aan hen een erfpachtrecht toe te wijzen, tenzij er een objectieve rechtvaardigingsgrond mocht bestaan om dat af te wijzen.

Het Gerecht zou dit ook in een *obiter dictum* kunnen formuleren, indien het Gerecht onverhoopt zou menen de vordering in deze zaak niet te kunnen toewijzen.

38. Het OLB komt verzoekers echter *niet* tegemoet. Het neemt het verzoekers vreselijk kwalijk dat zij de zaak überhaupt hebben voorgebracht. Zo sterk zelfs dat zij niet alleen het Gerecht verzoeken om de vorderingen af te wijzen met gewone kostenveroordeling, maar tevens om verzoekers hoofdelijk, dan wel hun gemachtigde, te veroordelen tot betaling van de volledige proceskosten, nader op te maken bij staat, dan wel hen te veroordelen in de kosten van deze procedure, met inbegrip van de kosten van rechtsbijstand.
39. Wat hier gebeurt, wordt 'SLAPP' genoemd. Dit betekent: 'Strategic Lawsuits Against Public Participation' (zie prod. R-3). Normaal worden bij SLAPPS journalisten en mensenrechten-verdedigers aangevallen in civiele procedures, waarin gigantische schadevergoeding wordt gevorderd om hen met *soft power* 'meteen hard dood te slaan'.

Hier doet het OLB iets soortgelijks bij Antwoord in een mensenrechtenzaak. Als dit soort SLAPP's door het Gerecht worden toegestaan, dan zullen mensenrechtenzaken zelfs tegen de overheid niet meer worden aangespannen. En dan werkt het Gerecht eraan mee dat de overheid nog *meer* misbruik van macht zal maken. Bij een rechtszaak tegen een burger ligt het nog iets anders. Maar politici worden door de kiezers aangesteld. Zij zijn verantwoording verschuldigd aan de burgers, ook als die verantwoording wordt gevorderd via een rechtsprocedure.

En dat het OLB ten opzichte van verzoekers onrechtmatig heeft gehandeld staat vast. Immers burgers 11 jaar lang aan het lijntje houden is onrechtmatig. Ofwel een terrein had aan hen moeten zijn toegewezen. Of hun aanvraag had binnen uiterlijk 6 maanden na indiening gemotiveerd moeten zijn afgewezen. Dit is niet gebeurd. Het OLB heeft dus in ieder geval geen schone handen.

40. Hoewel hier naar onze mening sprake is van psychische intimidatie, is het wel onze plicht om verzoekers in te lichten en te vragen of zij onder deze omstandigheden de zaak nog willen voortzetten.



*Justitia
derogat legi*

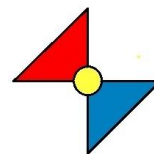
Seru Grandi #80
Kralendijk
Bonaire, C.N.

Advocaat

mr. M. Bijkerk

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

*Golden Meand Society
Foundation supporting
Human Rights Cases*



Drie van de vier verzoekers hebben zonder aarzeling besloten om de zaak voort te zetten. Hun reactie kwam erop neer dat het OLB hen heeft bedrogen en hen ten onrechte geen perceel heeft toegewezen en aan anderen op de Wachtlijst voorrang heeft gegeven. En, *als* het OLB dan niet wilde toewijzen, dan hadden zij daar jarenlang geleden gemotiveerd bericht van moeten hebben ontvangen. Precies hetgeen hiervóór reeds is opgemerkt.

Ondergetekende als gemachtigde die hetzelfde risico loopt als verzoekers, heeft besloten de zaak voort te zetten zolang er tenminste nog één verzoeker overblijft die wil doorzetten. Het ziet er dus naar uit dat niemand voor deze intimidatie buigt.

Vermoedelijk zal ook de vierde verzoeker besluiten om de zaak voort te zetten. Wij weten dat echter niet zeker, omdat hij momenteel uitlandig is en wij geen contact met hem konden opnemen. Wij moeten dus een voorbehoud maken voor verzoeker Juan Jose DIAZ GARCIA. Als hij zich toch wil terugtrekken, dan zullen wij dit zo spoedig mogelijk aan het Gerecht en de wederpartij laten weten.

41. Wij merken hierbij op dat toewijzing door het Gerecht van de door het OLB gevorderde persoonlijke en volledige kostenveroordeling tegen verzoekers, dan wel tegen ondergetekende, hen (alsook ondergetekende) financieel volledig zou ruïneren. Maar de zaak intrekken zou neerkomen op buigen voor misbruik van macht.

Dit kunnen wij niet doen.

De Europese Commissie heeft maatregelen tegen SLAPP's aangekondigd. Vice-President for Values and Transparency, Vera Jourová, zei *onder meer*:

'In a democracy, wealth and power cannot give anyone an advantage over truth. With these measures we are helping to protect those who take risks and speak up when the public interest is at stake'. Zie prod. R-3.

Met conclusie tot *persistit!*

Bonaire, 25 mei 2022,
namens verzoekers,
mr. M. Bijkerk