

**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 erfpachtuitgifte 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 m<sup>2</sup>. 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 erfpachtuitgifte.

**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 erfpachtuitgifte 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 erfpachtuitgifte 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 erfpachtuitgifte. 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