

# onbewoonde huizen aan te pakken'

Ze zegt hierover: "De cultuur van angst heeft te maken met onze opvoeding, maar ook met onze geschiedenis. Gedurende de slavernij mochten wij niets zeggen en wat wij te zeggen hadden, was niet goed." Volgens haar speelt dit ook een rol ten aanzien van het bestaan van onverdeelde boedels, inclusief onbewoonde huizen. "Mensen willen elkaar niet confronteren met problemen, zeker niet met erfeniskwesties. Met het geleidelijk aan mondiger worden van de huidige generaties komen (vermeende) erfgenamen op voor hun rechten, wat uit rechtszaken hieromtrent blijkt. Vooral Curaçaoënaars die in Nederland wonen zijn assertiever."

Het achterhalen wie de erfgenamen zijn, is een hele klus. Hiervoor moeten diverse instanties worden geraadpleegd, zoals Kranshi en het Kadaster. Er moet stamboomonderzoek gedaan worden, er moet gezocht worden naar personen van wie niet bekend is of ze nog in leven zijn, waar ze wonen, of ze gescheiden zijn, huwelijksvoorwaarden hebben opgemaakt, buitenkinderen hebben, enzovoorts. Er wordt lokaal en in het buitenland gezocht, door bijvoorbeeld advertenties te plaatsen in kranten en door veldonderzoek, waarbij er letterlijk van deur tot deur bij bureaus en winkels gevraagd wordt wie er vroeger in het betreffende pand gewoond heeft. "Soms weten de mensen nog tot in detail te vertellen over families die in een huis woonden", vertelt Davelaar.

## Wettelijke oplossing

In haar scriptie beschrijft Davelaar uitvoerig op welke wijze deze leegstaande panden, waarvan de eigenaar dood is en die niet op onverdeelde familiegrond staan, kunnen worden aangepakt en weer te-

ruggebracht kunnen worden in het economische verkeer. Het Nieuwe Erfrecht, ingevoerd in 2012, bepaalt dat de rechter een wettelijke vereffenaar kan benoemen als een nalatenschap niet door de erfgenamen wordt beheerd of wanneer niet bekend is of er erfgenamen zijn. De taak van de wettelijke vereffenaar is de nalatenschap af te wikkelen, waaronder het huis verkopen. Een verzoek aan de rechter kan worden gedaan door een belanghebbende en het Openbaar Ministerie. Davelaar begeleidt belanghebbenden bij het doen van een verzoek aan de rechter.

Als belanghebbende is te beschouwen eenieder die er belang bij heeft dat het pand weer in goede staat wordt gebracht. Stichting Monumentenzorg kan bijvoorbeeld een zodanig belanghebbende zijn als het pand op de Monumentenlijst staat. De stichting heeft als doel om het waardevolle culturele erfgoed van Curaçao in stand te houden en waar nodig in ere te herstellen. Maar ook de bureaus van een leegstaand pand, die daarvan overlast ondervinden. Na voltooiing van de vereffening maakt de wettelijke vereffenaar de gelden over naar de consignatiekas, die gehouden wordt bij de Centrale Bank van Curaçao en Sint Maarten. Als zich binnen twintig jaar geen erfgenamen melden, vervalt het geld aan het Land.

In haar scriptie haalt Davelaar twee praktijkvoorbeelden aan, waarbij stap voor stap wordt aangegeven hoe de panden weer teruggebracht worden in het economisch verkeer zonder dat erfgenamen gevonden werden. Dat is ook de kern van haar scriptie. Er zijn wel degelijk mogelijkheden om huizen waarvan de erfgenamen niet (allemaal) te achterhalen zijn, terug te brengen in het economische

verkeer. De door de rechter benoemde wettelijke vereffenaar treedt op als vertegenwoordiger van alle bekende en niet-bekende erfgenamen en kan het (leegstaande) pand, dat tot de nalatenschap van de overleden eigenaar behoort, verkopen.

Een win-win situatie voor alle partijen volgens Davelaar: een woningzoekende kan het huis kopen en opknappen, het aanzien van de wijk wordt verbeterd, voor de bureaus geen ongedierte meer, de overheid kan weer OZB innen en de verkoopopbrengst van het huis komt uiteindelijk bij het Land terecht als er geen erfgenamen komen opdagen.

## Eigenaar wel in leven

Het erfrecht kan niet worden toegepast als de eigenaar nog in leven is. Davelaar zegt dat die panden ook aangepakt kunnen worden als de politiek haar schouders daaronder zet. De ROP kan op grond van de wet een aanschrijving doen in het geval een huis bouwvallig is en dreigt in te storten en/of er een onhygiënische toestand heerst. In deze aanschrijvingsbrief dient duidelijk te worden opgenomen dat bij het niet-uitvoeren van de voorgeschreven werkzaamheden, de overheid de werkzaamheden voor rekening van de eigenaar kan doen. Bovendien moet worden opgenomen dat bij niet-betaling door de eigenaar binnen twee maanden daarna, beslag wordt gelegd op het betreffende pand en dat het in het openbaar verkocht zal worden, teneinde de gemaakte kosten te verhalen. Nu worden de gemaakte kosten die uit onze belastinggeldten worden betaald, niet door de overheid teruggeëist.

## Niet-betaling van OZB

Ook meent Davelaar dat bij niet-betaling van de OZB de fiscus beslag moet leggen op het pand en tot openbare verkoop moet overgaan. Iedereen die een huis heeft op Curaçao dient OZB te betalen en waarom worden degenen die niet betalen niet door de fiscus aangepakt? Dit is inderdaad een politiek gevoelige zaak. Dat is misschien nog te begrijpen voor panden die bewoond zijn, maar niet voor onbewoonde panden waarvan de eigenaar is overleden. Voor de bevolking, die daardoor meer belasting moet betalen, onaanvaardbaar. Davelaar: "Het voordeel is dat deze onbewoonde panden weer terugkomen in het economisch



Lydia Davelaar: "Als de eigenaar is overleden treden de erfgenamen in zijn plaats. En daar stuit men vaak op problemen."

verkeer en de overheid de belastingen kan innen. Nu laat de overheid veel geld liggen. Openbare verkoop van panden op huurgrond zal ingewikkelder zijn, daarom stel ik voor dat de overheid in versneld tempo de huurgronden in erfpacht uitgeeft en zeker geen gronden meer in huur geeft." Ook het Kadaster zou meer ondersteuning kunnen verlenen bij het inzage nemen van percelen grond met onbewoonde huizen. En Kranshi zou stamboomonderzoek van overleden eigenaren van deze panden voorrang moeten geven. Thans is de wachttijd om antwoord te krijgen op een stamboomonderzoek bijna een jaar. Dat betekent dat de aanpak daardoor een jaar stilligt.

Davelaar vraagt zich af of het nodig is dat er zoveel nieuwe woningen gebouwd moeten worden voor de woningzoekenden als er nog zoveel panden leegstaan. Het is van belang dat de FKP ook meer informatie verstrekt over de mogelijkheden die ze biedt voor onderhoudsfinanciering van huizen die opgeknapt moeten worden.

Om het aanzicht van het eiland beter te maken door leegstaande woningen weer bewoonbaar te maken en om woningzoekenden te helpen, is er dus nog veel werk aan de winkel. Davelaar pakt het aan voor de panden waarvan de eigenaar dood is en de overheid dient het aan te pakken voor de eigenaar die nog in leven is.

Inmiddels heeft Davelaar op haar nieuwe kantoor aan de Fokkerweg de theorie van haar scriptie al in de praktijk gebracht. Een goed voorbeeld daarvan is de IJzerstraat 59 in Otrobanda. Dit jarenlang leegstaande, monumentale pand wordt thans door een nieuwe eigenaar weer in oude glorie hersteld.

Davelaar specialiseert zich niet alleen in dit soort zaken, maar ook als executeur. Begin dit jaar deed zij bij de Nederlandse Organisatie Voor Executeurs (Novex) in Nederland de opleiding tot executeur.

Om de gehele scriptie te lezen kan men zich wenden tot Lydia Davelaar (zie [www.davelaarlegal.com](http://www.davelaarlegal.com)).



IJzerstraat 59