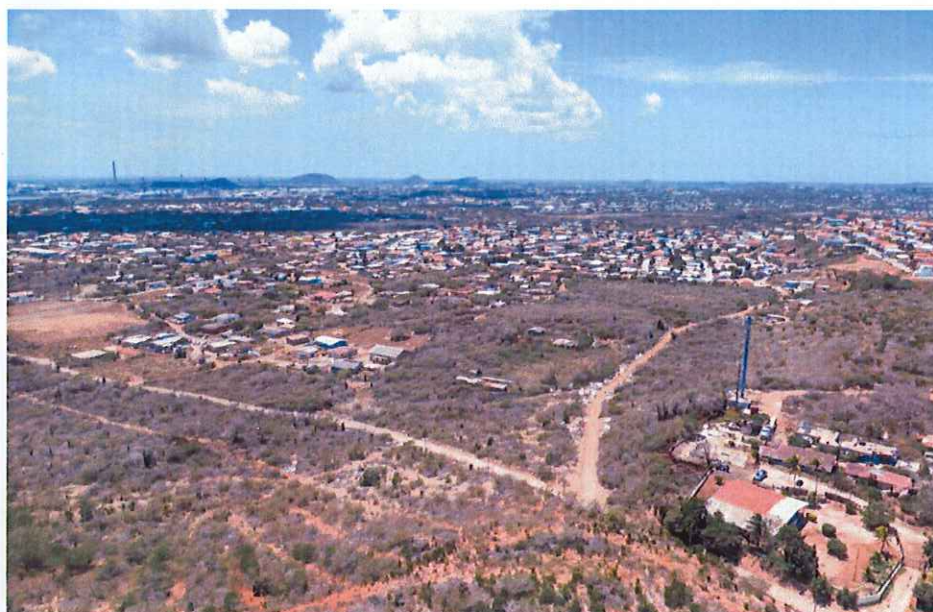


Taxatiecommissie:
Caresto International N.V.
LM Real Estate Services N.V.
RvM Design & Taxaties

DESKUNDIGENRAPPORT VAN
HET PERCEEL GELEGEN TE EN
BEKEND ALS ZEE & LANDZICHT
CURAÇÃO



OPDRACHTGEVER

Gemeenschappelijk Hof van Justitie
van Aruba, Curaçao, Sint maarten en van
Bonaire, Sint Eustatius en Saba

T.a.v. mrs. M.W. Scholte, F.W.J. Meijer en J. de Boer

Registratienummer : CUR2017H00221
Wilhelminaplein 4
Curaçao

TAXATEURS

H.M.P. Henriquez
Taxateur o.g.

Caresto International N.V.
Dr. J.P. Maalweg 36

Curaçao
Tel: 465-7655

info@caresto.com



G.C. Bijlstra
Taxateur o.g.

LM Real Estate Services N.V.
Schttegatweg Oost 64

Curaçao
Tel: 841-2000

info@landmark.cw



Ir. R.A. van Meeteren
Taxateur o.g.

RvM Design & Taxaties
Kaya Drs. Oy Sprock 60

Curaçao
Tel: 562-0824 / 736-2493

info@rvm-designtaxaties.com



OPNAMEDATUM

- 17 maart 2020 – omstreeks 13.00u
- 5 juni 2020 – omstreeks 09.00u
- 25 juni 2020 – omstreeks 09.00u

1. REGISTERGOED

1.1 Soort en plaatselijke omschrijving

Het getaxeerde betreft een perceel eigendomsgrond met het daarop gebouwde en verdere aanhorigheden (hierna te noemen het registergoed), plaatselijk bekend als:

ZEE & LANDZICHT, CURAÇAO

1.2 Kadastrale gegevens en bron

Het betreft hier een perceel grond gelegen in het Tweede District, genaamd Plantage Zee- en Landzicht, groot circa 470.974m², nader omschreven in meetbrief nummer 886 van 13 oktober 1998, plaatselijk bekend als Zee- en Landzicht.

De taxatiecommissie is niet aansprakelijk voor enige onjuistheid in deze gegevens.

NOTA: *Daar er nu nog geen duidelijkheid bestaat over de consequenties van de langdurige (8 weken) verplichtte lock down maatregelen geïmplementeerd door de overheid van Curaçao in verband met Covid-19, zijn wij, vooralsnog, genoodzaakt deze taxatie op basis van gegevens van de periode vóór 15 maart 2020 uit te voeren.*

2. DOEL VAN DEZE TAXATIE

Het doel van deze taxatie is het per opname datum verkrijgen van inzicht in de volgende vragen:

- A. Wat is de Onderhandse Verkoopwaarde (Marktwaarde) van uitsluitend het deel conserveringsgebied (met kippenfarm);
- B. Wat is de Onderhandse Verkoopwaarde (Marktwaarde) van uitsluitend het deel Stedelijk woongebied;
- C. Wat is de Onderhandse Verkoopwaarde (Marktwaarde) van het geheel.

3. KORTE OMSCHRIJVING VAN HET PERCEEL

- Het betreft hier een deels vlak en deels hellend landgoed gelegen tussenin de wijken Schelpwijk, Rancho, Sun Valley en Sunset Heights;
- De noordzijde van het onderhavige perceel grenst direct aan de gronden van het gebied bekend als (voormalige plantage-) Noordkant. De gronden van (voormalige plantage-) Noordkant hebben, conform het Eilandelijk Ontwikkelingsplan (EOP), een bestemming van Conserveringsgebied;
- Een hoger gelegen gedeelte van het onderhavige perceel is afgescheiden van het lager liggende gedeelte middels een natuurlijk talud variërend in hoogte van circa 2.00 meter tot circa 6.00 meter;
- Het perceel heeft thans de bestemmingen Stedelijk woongebied en Conserveringsgebied;
- Voor zover zichtbaar staan er een kippenfarm en circa 25 - 30 vrijstaande woningen op het onderhavige perceel grond;
- De kippenfarm veroorzaakt regelmatig veel geuroverlast voor de belendende woonwijken Sun Valley & Sunset Heights;
- Het onderhavige perceel grond is, voor zover door ons visueel waarneembaar, niet omheind. De (illegaal) gebouwde opstallen, staande en gelegen op het onderhavige perceel grond, zijn wel grotendeels omheind;
- Zoals door ons gedurende de opnames terplekke werd vastgesteld, worden delen van het onderhavige perceel grond thans gebruikt als (illegale) stortplaats alle soorten afval;
- Zoals door ons gedurende de opnames terplekke werd vastgesteld, bevinden diverse van deze (illegale) opstallen zich in een zeer slechte staat van onderhoud en vormen daardoor, wellicht, een gevaar voor passanten. Deze dienen, ons inziens, gesloopt te worden;
- De belendende woonwijken Schelpwijk, Sun Valley en Sunset Heights mogen bestempeld worden als middenstand-wijken terwijl de wijk Rancho als een duidelijk lagere categorie woonwijk beschouwd mag worden;
- Het gebied is ontsloten middels diverse zand- en geasfalteerde wegen;
- De onstluitingspunten bevinden zich voornamelijk ten zijde van Sun Valley en Rancho middels zandwegen en half-verharde wegen die in een slechte staat van onderhoud verkeren.

4. UITGANGSPUNTEN

- Opgesteld en geïntroduceerd in 1995 conform de geldende wetgeving en voorschriften en nog steeds van kracht en ongewijzigd zal de commissie, zoals sindsdien gebruikelijk binnen het bedrijfstak taxatiewezen, de inhoud en regelgeving van het EOP volgen voor deze taxatie;
- Het betreft hier een groot perceel met, volgens de aan ons door Het Gerecht toegezonden informatie, een totale oppervlakte van circa 470.974m² conform meetbrief 886 van 13 oktober 1998;

- Het perceel heeft de bestemmingen Stedelijk woongebied en Conserveringsgebied. De exacte grens en verdeling hiervan is niet bekend. Ook de kaarten van het EOP bieden hierin geen duidelijkheid;
- Voor doeleinden van deze evaluatie dient er rekening te worden gehouden met de positie van de 25-30 huidige bewoners ter plaatse. In beginsel moeten deze ter plaatse kunnen blijven wonen (op basis van koop, erfpacht of huur) na onderhandse verkoop of veiling.
- Er is volgens tussenvonnis van 3 februari 2019, rov.2.13, ruimte voor ontwikkeling van 643 kavels op het onderhavige perceel;
- Op basis van, voor zover ons bekend, uitgangspunten en richtlijnen gehandhaafd door het Dienst Ruimtelijke Ontwikkeling en Planning (ROP), mogen percelen verkaveld worden mits de kavels een minimale kadastrale oppervlakte hebben van ca. 400m². Hiervan uitgaande en in acht nemende een post van ca. 20% voor de aanleg van infrastructurele componenten komen wij dan uit op een totaal te ontwikkelen oppervlakte van ca. 350.000m², hieruit dienen wij te herleiden dat er van de totale perceeloppervlakte (470.974m²), ca. 120.974m² overblijft van het onderhavige perceel welke als conserveringsgebied beschouwd moet worden.
- In tegenstelling tot de aan ons verstrekte situatieschets (zie bijlagen) met daarop aangegeven de verdeling tussen Stedelijk woongebied en Conserveringsgebied, merken wij op dat er een verschil bestaat van ca. 9.20ha (hectare) welke wij als doelend van deze evaluatie bestempeld hebben als zijde Conserveringsgebied.
- De gronden, welke in het Eilandelijk Ontwikkelingsplan Curaçao 1995 (EOP) als Conserveringsgebied zijn aangegeven, zijn bestemd voor behoud en herstel van de natuurwetenschappelijke, historische, culturele en landschappelijke waarden in deze gebieden;
- Toegestaan zijn bebouwing en andere voorziening ten behoeve van:
 - Het behoud en herstel van de voornoemde waarden;
 - Verkeersdoeleinden;
 - Extensieve dagrecreatie in de open lucht, welke voornoemde waarden niet onevenredig verstoord.
- De gronden welke in het Eilandelijk Ontwikkelingsplan Curaçao 1995 (EOP) als Stedelijk woongebied zijn aangegeven, zijn bestemd voor handhaving en versterking van het stedelijk woongebied van Curaçao. Omdat de schaarse financiële middelen en ruimte zo doelmatig mogelijk moeten worden gebruikt en ter bescherming van waardevolle natuurgebieden en open ruimtes, dient de spreiding van bebouwing en infrastructuur op Curaçao te worden beperkt. De verdere ontwikkeling van stedelijk functies dient daarom plaats te hebben binnen de ruimtes als zodanig aangekaart. In deze gebieden dient de ontwikkeling van optimaal en goed op elkaar afgestemd woon- en werkklimaat te worden nagestreefd. De verdere ontwikkeling van dit gebied mag niet ten koste gaan van de ontwikkeling van de binnenstad, maar dient deze juist aan te vullen en te ondersteunen.
- Toegestaan zijn bebouwing en andere voorzieningen ten behoeve van o.a. woondoeleinden, bedrijfsdoeleinden, detailhandel doeleinden, dienstverleningsdoeleinden, recreatieve doeleinden, maatschappelijke doeleinden, verkeersdoeleinden, defensiedoeleinden en doeleinden van landschaps- en cultuurbehoud”.

5. WAARDEN

A. Onderhandse Verkoopwaarde (Marktwaaarde) van uitsluitend het deel conserveringsgebied (met kippenfarm)

De onderhandse verkoopwaarde (marktwaaarde) van uitsluitend het deel conserveringsgebied (met kippenfarm) in de huidige staat, vrij van huur en gebruik, wordt per 25 juni 2020 2020 getaxeerd op ANG. 120.000,=

(zegge: HONDERDTWINTIGDUIZEND N.A. GULDEN)

B. Onderhandse Verkoopwaarde (Marktwaaarde) van uitsluitend het deel Stedelijk woongebied

De onderhandse verkoopwaarde (marktwaaarde) van uitsluitend het deel Stedelijk woongebied in de huidige staat, vrij van huur en gebruik, wordt per 25 juni 2020 2020 getaxeerd op ANG. 2.100.000,=

(zegge: TWEEMILJOENEENHONDERDDUIZEND N.A. GULDEN)

C. Onderhandse Verkoopwaarde (Marktwaaarde) van het geheel

De onderhandse verkoopwaarde (marktwaaarde) van het geheel in de huidige staat, vrij van huur en gebruik, wordt per 25 juni 2020 2020 getaxeerd op ANG. 2.200.000,=

(zegge: TWEEMILJOENTWEEHONDERDDUIZEND N.A. GULDEN)

Definitie Onderhandse Verkoopwaarde (Marktwaaarde)

Onder de **Onderhandse Verkoopwaarde (Marktwaaarde)** wordt verstaan het bedrag dat een onroerende zaak bij onderhandse verkoop redelijkerwijs zal kunnen opbrengen nadat de verkoper de zaak, na de beste voorbereiding en op de voor het soort onroerende zaak meest gebruikelijke wijze, in de markt heeft aangeboden.

Uitgangspunten:

- rechthebbende wenst te verkopen en er is sprake van een redelijk handelende koper en verkoper;
- er is, de aard van het object en de marktomstandigheden in aanmerking genomen, een redelijke onderhandelingsperiode ter beschikking gedurende welke periode het prijsniveau gelijk blijft;
- geen rekening is gehouden met een uitzonderlijk bod van een speciale gegadigde.

6. OPMERKINGEN EN COMMENTAAR PARTIJEN

Partij Maduro c.s.

Van de gemachtigde van partij Maduro c.s., mevrouw mr. R.M. Nieuw, hebben wij de volgende vragen en opmerkingen ontvangen over ons conceptrapport. Wij zullen deze hieronder beantwoorden.

1. De titel is verwarrend. Het is niet duidelijk dat het gaat om een voormalige plantage met de naam Zee Landzicht gelegen in het woongebied / woonzone Rancho; het vroegere gebied Indiaanse Rancho. Op pagina 3 staat: 'Een perceel grond to Zee en Landzicht'. Is er een wijk Zee en Landzicht?

De officiële naam zoals vastgelegd in meetbrief nummer 886 van 13 oktober 1998, is Plantage Zee- en Landzicht. Derhalve heeft de commissie de benaming van het rapport hieraan aangepast. De titel welke de commissie in het concept gebruikt had refereert niet naar een wijk maar het gebied zoals omschreven in de meetbrief.

2. Zie 2a 'Het deel conserveringsgebied (met kippenfarm)'. Het gedoogbeleid ten aanzien van J&M Egg's Farm Moderno N.V. is niet duidelijk. Dit in verband met de stankoverlast.

De commissie begrijpt niet wat er hier bedoeld wordt noch wat er precies van haar gevraagd wordt. Ofschoon men hier wilt weten of de stankoverlast van de kippenfarm van invloed is op de getaxeerde waarden, kan de commissie hierin een duidelijk antwoord geven: ja. Men vindt het niet prettig in een gebied welke continu onderhevig is aan stankoverlast te wonen. Verder zal dit ongetwijfeld van invloed zijn op de mogelijke koop- of verkoopprijs van een registergoed in dat gebied.

3. Zie bullet 6 concept-rapport bij 'Korte omschrijving van het perceel'. Heeft bovengenoemde stankoverlast een primordiale invloed op de taxatiewaarde? Andere belangrijke taxatie-aspecten die genoemd worden zijn; illegaal gebouwde opstallen, geen omheining, ruïnes (illegale opstallen) met stortingsgevaar, illegale stortplaats van alle soorten afval en de voormalige plantage wordt bestempeld als een lagere categorie woonwijk, minder dan de omringende middenstandwijken. Een reeks van negatieve aspecten waarvan niet duidelijk is of ze van grote invloed zijn op de taxatiewaarde.

De stankoverlast welke de kippenfarm voor zorgt is voor de bestaande naastliggende woonwijken reeds een probleem. Het is daarom nu al een negatieve factor voor de met dit rapport opgelegde opdracht en dan ook een redelijke verwachting voor de nog mogelijke ontwikkeling van het perceel onderwerp van dit rapport. Vooral de perceeldelen welke direct onder de heersende windrichting liggen of zullen komen te liggen, zullen ongetwijfeld last ondervinden van de stank afkomstig van de kippenfarm.

De overige aangekaarte punten zijn momenteel van invloed op de waardering, maar kunnen makkelijk worden verholpen en hoeven, voor de mogelijk te ontwikkelen verkavelingsplan zoals de commissie uit de vonnis d.d. 14 januari 2020 onder punt 2.18 kan herleiden, geen bepalende factor te zijn. De korte omschrijving van het perceel weergeeft datgene welke de commissie ter plekke heeft kunnen waarnemen en welke zij van belang acht voor de uiteindelijke waardering binnen het kader van de door Het Gerecht aan de commissie opgelegde opdracht. Daar een taxatie een momentopname is van een bepaald object, dienen alle aspecten en factoren welke mogelijk van invloed kunnen zijn op de waardering hiervan aangekaart te worden. Het feit dat deze reeds als negatieve aspecten gekenmerkt worden, moet al een beeld kunnen geven van hoe deze de waarde mogelijk kunnen beïnvloeden.

4. De grensopmeting en de oppervlakte van de plantage blijft een twistpunt zoals reeds door cliënten in meerdere aktes en correspondentie naar voren gebracht. Dit twistpunt wordt bevestigd door het feit dat cliënten de beschikking hebben over een meetbrief van 1998 waarin de oppervlakte als volgt luidt: 470974 m² (47HA, 09A, 74CA). Zie bijlage 1. Hoe wordt het verschil verklaard? Er is zelfs een berekening die uitkomt op 61 HA (zie reeds ingediende aktes).

De commissie is in het conceptrapport ervan uitgegaan van de door Het Gerecht in het vonnis d.d. 14 januari 2020, aangegeven perceel oppervlakte. Daar het Dienst Kadaster wettelijk verantwoordelijk staat voor alle relevante informatie betreffende alle onroerend goed objecten op het eiland, herkent de commissie de hierin aangekaarte meetbrief en zal zij de nodige wijzigingen op basis hiervan doorvoeren in het rapport.

Over de berekening "die uitkomt op 61 HA (zie reeds ingediende aktes)", kan de commissie niets over zeggen behalve dat dit dan beduidend groter is dan wat er in de meetbrief door het Dienst Kadaster is vastgelegd. Ter opheldering hiervan zouden betrokken partijen voornoemde dienst en/of een onafhankelijke landmeter, uiteraard tegen betaling, moeten inschakelen om deze discrepantie te verhelpen.

Twistpunten omtrent de grenzen zijn:

- De noordgrens moet worden bepaald tot het tweede plateau.
- De grens met Sunset Heights loopt langs de top van de heuvels Noordkant. Momenteel zijn er ook woningen gebouwd aan de voet van de heuvels (woningen van Sun Valley). Is dit Zee en Landzicht terrein? Zie bijlage 2.

Zoals al aangegeven in ons antwoord op vraag 4, zal de commissie de meetbrief alsook de daarin aangeduide grenzen handhaven. Het is de commissie niet bepaald duidelijk naar welk gebied hier gerefereerd wordt. Echter, kan de commissie vaststellen dat de woningen van Sun Valley geen deel uitmaken van het onderhavige perceel zoals dit vastgelegd is in de situatieschets alsook de meetbrief.

- Verder wordt in de oostgrens een gedeelte van Zee en Landzicht bezet door de plantage Wawoe.

- Ten zuidwesten van de plantage ligt een domeingrond Zee en Landzicht die vermoedelijk bij de plantage behoort. Deze terreinen liggen tegenover plantage Sosiegu en strekken naar het noorden. Zie bijlage 2: Hier wordt de lengte van de oostgrens aangegeven.

- Zie onderste foto op p.14. Hier gaat het om het terrein dat behoort bij de kunuku Schoongezicht die behoorde aan de zuster van Jan Meijer, Elisabeth Meijer. Het is belangrijk dat de erfenis van Elisabeth Meijer niet wordt opgenomen in de nalatenschap van Jan Meijer. Er zijn erfgenamen van Elisabeth Meijer die aanspraak maken op dit terrein. Al deze punten konden worden meegenomen indien er daadwerkelijk participe was geweest van mijn cliënten. Dit zijn problemen die zich voordoen ofschoon de makers van het concept-rapport beweren dat zij geen landmeters zijn. De grootte van de plantage is bepalend voor de waarde. Het is goed om deze problemen te bespreken om ervoor te zorgen dat ze van tafel worden geveegd.

Dat er in een luchtfoto gemaakt vanaf een drone op grote hoogte boven het maaiveld, met een zogenaamde "wide-angle" lens camera delen van de nabij- en omliggende gebieden binnen de kaders van de gemaakte foto's vallen kan de commissie absoluut niets aan doen. Het is zelfs verwacht daar dit de lezer van het rapport dan de juiste oriëntatie geeft van waar het perceel precies gelegen is alsook de nabij gelegen woonwijken welke mogelijk van invloed kunnen zijn in de diverse waardebeoordelingen. Het onderhavige perceel bestaat immers niet in een vacuüm; het bestaat in de werkelijkheid zoals omschreven door de commissie onder punt 3 van dit rapport "Korte Omschrijving van het Perceel". Om deze geldige en duidelijke foto's van het onderhavige perceel voor deze reden buiten beschouwing te laten of niet te kunnen/mogen gebruiken, is uitermate absurd en nutteloos. De commissie garandeert hierbij expliciet dat de omliggende gronden niet zijn meegenomen in de diverse waardebeoordelingen; slechts het gebied zoals vastgelegd en omschreven in de in dit rapport eerder omschreven en aangekaarte meetbrief is geanalyseerd en overwogen.

5. De berekening van het conserveringsgebied is onjuist, onduidelijk en moet nader worden uitgezocht. Is het conserveringsgebied aan de hand van het EOP niet kadastraal vastgelegd? In verband hiermee is de situatieschets op p. 17 onjuist.

U stelt dat "de berekening het conserveringsgebied is onjuist, onduidelijk en nader moet worden uitgezocht". Echter wordt er door u geen andere optie opgeofferd. De berekening is volkomen conform de wettelijke verkavelings- en bouwvoorschriften van het Land Curaçao. De commissie stelt duidelijk rekening te hebben gehouden met de voorschriften van de ROP (voormalig DROV) welke de entiteit van het Land Curaçao is die verkavelingsplannen alsook bouwtekeningen controleert ter bepaling of deze binnen de wettelijk vastgelegde kaders vallen om in aanmerking te kunnen komen voor de gewenste ontwikkeling- en bouwvergunningen.

Dat dit een groter oppervlakte aan conserveringsgebied levert en dus minder mogelijkheden biedt tot ontwikkeling en verdiensten afkomstig van dit object, is begrijpelijk een vervelende consequentie voor de eigenaren van het onderhavige perceel. Daar de commissie binnen en conform de door de ROP vastgestelde kader alle aspecten gemoeid met de mogelijke ontwikkeling van een verkavelingsplan ter voldoening aan 643 kavel zoals vastgelegd in het vonnis d.d. 14 januari 2020 onder

punt 2.18 in acht heeft genomen, blijft de commissie bij- en volkomen achter haar bevindingen en berekeningen staan.

De schets geeft de verhouding aan van de beide bestemmingen welke van kracht zijn op het onderhavige perceel. De exacte grenzen waar Stedelijk Woongebied eindigt en Conserveringsgebied begint, zijn de commissie niet bekend. Deze worden niet kadastraal vastgelegd. Uit de zeer onduidelijke kaarten van het EOP kan slechts geconstateerd worden dat er over dit gebied twee (2) bestemmingen (Stedelijk Woongebied en Conserveringsgebied) heerst. De situatieschets is slechts een hulpmiddel om verhoudingsgewijs de resultaten van de bovenomschreven berekeningen aan de lezer(s) van dit rapport duidelijk te maken.

6. De bewoners (gebruikers) op de terreinen worden beschouwd als illegalen. Dit is in strijd met het tussenvonnis van 14 januari 2020 waar bepaald wordt dat deze bewoners deelgenoten / erfgenamen zijn en gerespecteerd moeten worden. Dit is een grote fout die verbeterd moet worden. In de werkwijze van de taxateurs wordt helemaal geen rekening gehouden met de tussenvonnissen van het Hof. Is het feit dat de gebruikers als illegalen worden gezien van grote invloed geweest op de taxatiewaarde?

Dat de huidige bewoners (gebruikers) op het perceel als illegaal worden bestempeld is uitsluitend een stelling van u en zeker niet van de commissie noch haar leden. Echter, is het wel zo dat nagenoeg alle bouwsels staande op het onderhavige perceel, voor zover achterhaalbaar, illegaal zijn vanwege het feit dat de instanties verantwoordelijk voor het afleveren van bouwvergunningen, het aansluiten en leveren van stroom, water, telefoondiensten e.d., dit slechts kunnen en mogen doen indien er aan alle wettelijke bouwvoorschriften (conform de ROP) voldaan worden en er van elk reeds bebouwd terrein, deel uitmakende van het onderhavige perceel, een meetbrief is opgemaakt door het Dienst Kadaster. Dit is duidelijk niet het geval bij deze opstallen en omheiningen aangebracht door voornoemde bewoners omdat dit niet geregistreerd is bij het Dienst Kadaster en dan ook niet op de situatieschets noch de schets in de meetbrief voorkomt. Derhalve worden al deze bouwsels door de commissie beschouwd als illegaal, niet de bewoners.

In tegenstelling tot uw mening dat in "de werkwijze van de taxateurs" "helemaal geen rekening gehouden wordt met de tussenvonnissen van het Hof", is dit weldegelijk het geval. Verder is het feit dat voornoemde bewoners/gebruikers lappen grond hebben ontnomen aan de totale perceel oppervlakte, uiteraard een factor welke van invloed is op de taxatiewaarde van het geheel. Er bestaat nu minder beschikbare grond om te ontwikkelen en zullen de meeste van deze illegale bouwsels in grote lijnen niet voldoen aan de uitgangspunten en voorschriften van het nog te ontwikkelen verkavelingsplan. Hiervoor neemt de commissie aan en gaat ervan uit dat de toekomstige verkavelingsplan hoge- en rigoureuze welstandsbepalingen zal implementeren om ten minste dezelfde welstandsniveau van de aangrenzende Sun Valley en Sunset Heights te behouden. Dit is een must indien de ontwikkelaars hun return on investment willen optimaliseren. Het grotendeel van de bestaande bouwsels staande op het onderhavige perceel, voldoen nu al niet aan de welstandsniveau van de twee voornoemde woonwijken.

7. Tot slot enkele opmerkelijke punten omtrent dit concept-rapport:

-De opdrachtgever is het Hof, maar het werk wordt betaald door de boedel. Cliënten vragen zich af: *Wie betaalt, bepaalt?*

Wie betaald, bepaald wat precies? Ofschoon het iedereen wel overduidelijk moet zijn, zijn taxateurs onafhankelijke partijen die hun werk naar eer en geweten dienen uit te voeren, ongeacht wie de opdrachtgevers zijn of wat deze willen bereiken met het rapport. Het maakt de commissie dan absoluut ook niet uit wie betaald. De commissie analyseert, overweegt en berekend alle relevante data onafhankelijk van de wensen van de betrokken partijen. De commissie zal altijd haar werk uitvoeren naar eer en geweten en volledig los van alle mogelijke invloeden van wie dan ook buitenom de commissie. Wie betaald bepaald helemaal niets en zal genoeg moeten nemen met de onafhankelijke, niet emotioneel geïnspireerde en realistische bevindingen gebaseerd op werkelijk gerealiseerde transacties alsook de kennis en wetenschap van de betrokken taxateurs.

-Op p. 7 stellen de taxateurs dat:

'De taxateurs behouden zich het recht voor om ten aanzien van de getaxeerde objecten, onderwerp van deze taxatie, ook ten behoeve van eventuele andere toekomstige opdrachtgevers een taxatierapport te vervaardigen'.

Praktisch betekent dit dat de vermeende deelgenoten Do Valle en De Andrade bij deze zelfde taxateurs een rapport kunnen laten opstellen met eventueel een hogere taxatiewaarde.

Ervan uitgaande dat voornoemde partijen dezelfde taxateurs benaderen voor een taxatie met precies dezelfde opdracht, limiterende factoren en per dezelfde periode en heersende marktomstandigheden, zal het rapport niet afwijken. Indien de opdracht niet precies overeenkomt en/of de deze mogelijke nieuwe opdracht verleend wordt ten tijde dat de huidige marktcondities beduidend anders zijn, dan zouden de resultaten van deze hypothetische opdracht anders kunnen uitvallen.

-Ofschoon taxateur G.C. Bijlstra betrokken is geweest bij zowel de taxatie in 2008 alsook de onderhavige taxatie in 2020 zijn de bevindingen en de taxatiewaarde zeer verschillend.'

Zoals reeds eerder aangegeven, is een taxatie een moment opname aan de hand van een specifieke opdracht. Taxatierapporten worden bij vrijwel alle relevante instanties (Banken, Verzekeringswezen, de Overheid, Openbaar Ministerie, Het Gerecht, etc.) op het eiland voor een periode variërend tussen 12 en maximaal 24 maanden geldig geacht. Het overgrote deel van voornoemde instanties accepteren en achtten een rapport geldig voor maar 12 maanden omdat de markt de grootste overwegende factor is in elk taxatie en deze continue aan het bewegen en veranderen is. Er kan en gebeurt, uiteraard, ontzettend veel in de loop der jaren en de markt reflecteert dit. Daar er tussen de eerste taxatie in 2008 en deze taxatie in 2020, 12 jaar verschil bestaat is dit dan ook reden

genoeg voor de verschillende bevindingen waar u naar refereert, zonder de inhoud van de opdrachten te moeten vergelijken.

Partij De Andrade e.a. en Juliana e.a.

Van de gemachtigde van partij De Andrade e.a. en Juliana e.a., mr. Chester Peterson, hebben wij de volgende aan- en opmerkingen ontvangen over ons conceptrapport. Wij zullen deze punten hieronder beantwoorden.

1. Cliënten doen vooreerst constateren dat geen van hen, zoals door het hof werd bepaald dat diende te gebeuren, door u of een van u, werd benaderd in het kader van de uitvoering van uw taxatiewerkzaamheden.

Dit klopt. Gezien de vele veranderingen die het Covid-19 pandemie met zich mee heeft gebracht, was persoonlijk bijeenkomen geen veilige optie. Wel heeft de commissie voorstellen gemaakt (een virtuele meeting en/of partijen de gelegenheid bieden om schriftelijk hun standpunten bekend te maken) om aan dit punt te voldoen. Hierop heeft mevrouw mr Nieuw laten weten dat zij namens haar cliënten reeds op het conceptrapport heeft gereageerd en er geen reden meer ziet om dit nogmaals te doen. Van de heer mr Peterson hebben wij zowel reactie op het conceptrapport alsook een uitgebreide verdere reactie (d.d. 24 november, 2020) op ons verzoek ontvangen.

2. Mijn cliënten constateren voorts dat een van u, namelijk de heer Bijlstra, in het verleden een der opstellers van het in 2008 terzake de onderhavige gronden uitgebrachte rapport. Is geweest. In dat rapport uit 2008 werd de grootte van de te waarderen gronden vastgesteld op 470.974m² en werd de waarde getaxeerd op 7.50 m². In 2020 is de omvang van de betreffende gronden, voor zover geen conserveringsgebied zijnde, gesteld op 350.000 en is de waarde hiervan getaxeerd op ANG 6 per m². Kunt u het verschil verklaren tussen de waarde in 2008 en 2020?

Zoals reeds eerder in dit rapport ter beantwoording van enkele vragen van de gemachtigde van partij Maduro c.s. aangegeven, is een taxatie een moment opname aan de hand van een specifieke opdracht. Daar een taxatie een momentopname is van een bepaald object, dienen alle aspecten en factoren welke op dat moment mogelijk van invloed kunnen zijn op de waardering hiervan aangekaart en geanalyseerd te worden. Het feit dat er ten tijde van de opnames een reeks factoren bestaan welke van invloed zijn op het onderhavige registergoed, moet al een beeld kunnen geven van hoe deze de waarde mogelijk kunnen beïnvloeden.

Taxatierapporten worden bij vrijwel alle relevante instanties (Banken, Verzekeringswezen, de Overheid, Openbaar Ministerie, Het Gerecht, etc.) op het eiland voor een periode variërend tussen 12 en maximaal 24 maanden geldig geacht. Het overgrote deel van voornoemde instanties accepteren en achten een rapport geldig voor maar 12 maanden omdat de markt de grootste overwegende factor is in elk taxatie en deze continue aan het

bewegen en veranderen is. Er kan en gebeurt, uiteraard, ontzettend veel in de loop der jaren en de markt reflecteert dit. Er is dan ook ontzettend veel veranderd in de periode van 12 jaar tussen de eerste taxatie en deze. Het geloof dat onroerende zaken over tijd alleen maar in waarde toenemen, is volkomen onjuist. De heersende marktcondities is de grootste determinant hiervan. Het tijdsverloop tussen de twee taxaties is dan ook reden genoeg voor de verschillen in de bevindingen waar u naar refereert, zonder de inhoud van de opdrachten te moeten vergelijken.

3. Voorts lijkt het erop dat in het concept rapport de opdeling van de gronden in het deel conserveringsgebied en het deel stedelijk woongebied niet overeenstemt met die opdeling in de kaart van Curaçao in het EOP, waar ik u, voor uw gemak, een kopie van hiermede doe toekomen.

De schets waar u naar refereert, geeft de verhouding aan van de beide bestemmingen welke van kracht zijn in het gebied waar het onderhavige perceel zich bevindt. Deze situatieschets is door de commissie opgesteld uitsluitend als een hulpmiddel om verhoudingsgewijs de resultaten van de berekeningen van de commissie voor wat betreft de mogelijk te ontwikkelen gebied met de bestemming "stedelijk woongebied", aan de lezer(s) van dit rapport duidelijk te maken. De exacte grenzen waar Stedelijk Woongebied eindigt en Conserveringsgebied begint, zijn de commissie niet bekend en kunnen deze ook niet vanuit de door u geleverde kaart noch uit de door de commissie gebruikte kaarten worden bepaald noch vastgelegd. Uit de zeer onduidelijke kaarten van het EOP kan slechts geconstateerd worden dat er over dit gebied twee (2) bestemmingen (Stedelijk Woongebied en Conserveringsgebied) heerst.

4. Kunt u verklaren op grond waarvan u tot de door u gehanteerde tweedeling bent gekomen. Het lijkt er op dat u een stuk conserveringsgebied heeft veranderd in een stuk stedelijk woongebied, hetgeen dus niet in overeenstemming met het EOP lijkt te zijn. Ik kan mij vergissen en verzoek u daarom deze kwestie in uw eindrapport tot opheldering te brengen.

De "tweedeling" zoals u het noemt, is tot stand gekomen op basis van punt 2.18 in het vonnis d.d. 14 januari 2020, waarin staat dat er "kennelijk ruimte is voor 643 kavels (tussenvonnissen van 3 februari 2019, rov. 2.13)" op het perceel. De berekening van de commissie is o.a. op basis hiervan en conform de wettelijke verkavelings- en bouwvoorschriften van het Land Curaçao zoals deze door de ROP (voormalig DROV) is vastgesteld, uitgevoerd. Dat de resultaten hieruit voortvloeiend niet in overeenstemming lijken te zijn met het EOP, is te begrijpen gezien de summier kaarten van het EOP welke geen exacte grenzen (coördinaten, vectoren e.d.) aangeven.

Zoals aangegeven in de beantwoording van uw vorige vraag, zijn de kaarten van het EOP zeer onduidelijk en geven deze slechts in grove lijnen aan welke bestemmingen op bepaalde gebieden van het eiland van kracht zijn. Deze kaarten stellen de exacte grenzen van deze bestemmingen niet vast; hiervoor dient een landmeter of het

Dienst Kadaster ingeschakeld te worden. Uit deze EOP-kaarten kan slechts worden herleidt dat in het gebied waar het onderhavige perceel gesitueerd is, er twee bestemmingen van kracht zijn, meer niet.

De commissie heeft de resultaten van voornoemde berekeningen grafisch vastgelegd slechts als een hulpmiddel om de verhouding hiervan duidelijk te laten blijken. De commissie is niet de instantie verantwoordelijk voor het wettelijk vastleggen van de diverse grenzen en geeft deze dan ook expliciet niet in de schets. Nogmaals, deze situatieschets is door de commissie opgesteld uitsluitend en alleen als een hulpmiddel om verhoudingsgewijs de resultaten van de berekeningen van de commissie, voor wat betreft het mogelijk te ontwikkelen gebied met de bestemming "stedelijk woongebied", aan de lezer(s) van dit rapport duidelijk te maken.

5. Reactie d.d. 24 november, 2020

Naar aanleiding van het door u, in opdracht van het Gemeenschappelijk Hof van Justitie, uitgebrachte concept taxatierapport en, conform uw verzoek om schriftelijk daarop te reageren, bericht ik u, namens de door mij vertegenwoordigde cliënten en deelgenoten in de nalatenschap van wijlen Jan Meyer, als volgt.

Voor wat betreft de discrepantie tussen het in het concept rapport genoemde aantal vierkante meters dat de door u gewaardeerde gronden omvatten (468.300 m²) en het in de door mevrouw Nieuw genoemde meetbrief aangegeven aantal vierkante meters (470.974 m²), doen mijn cliënten opmerken dat dit verschil, van slechts 2.674 m², wellicht te maken heeft met de omvang van het tweetal percelen, dat uitgesneden lijkt te zijn van Zee- en Landzicht aan de oostgrens (bij de zuid-oost hoek van het landgoed, tegenover Schelpwijk, en het noordelijker aan die grens gelegen perceel, net daar waar het landgoed versmalt tot een corridor naar het noordelijker gelegen, weer bredere deel van Zee- en Landzicht. In de door mevrouw Nieuw overgelegde meetbrief van het getaxeerde landgoed zijn deze twee percelen aangeduid met meetbrief 362 van 1996 en 110 van 1976.

Kunt u in uw rapport aangeven wat de omvang in vierkante meters van deze twee percelen is. Alhoewel hun omvang geen noemenswaardige invloed lijkt te kunnen hebben op de waarde van het gehele landgoed, lijkt deze wel de discrepantie tussen het door u gehanteerde en de door mevrouw Nieuw genoemde omvang van het gewaardeerde landgoed te kunnen verklaren en deze omvang is daarom relevant. Ook voor de afwikkeling van de nalatenschap van wijlen Jan Meyer, waar het in de onderhavige procedure om gaat, kan het dienstig blijken te zijn om aan te geven wanneer deze twee in de genoemde meetbrieven aangegeven percelen zijn ontstaan en door wie deze percelen aan wie werden uitgegeven. In dit verband merk ik op dat de grenzen van het in de door mevrouw Nieuw aangevoerde meetbrief aangeduide perceel grond op aanwijzing van een harer cliënten, namelijk de heer J.T. Meyer werden aangewezen/bepaald.

Het noordelijk gelegen gedeelte van de Zee- en Landzicht gronden grenst direct aan de gronden van het gebied bekend als plantage Noordkant van de familie De Windt.

Uit de EOP kaart van Curaçao, welke ik u eerder deed toekomen, blijkt dat niet alleen de gronden van plantage Noordkant maar ook dit noordelijk gedeelte van plantage Zee- en Landzicht, conform het Eilandelijk Ontwikkelingsplan (EOP), de bestemming van conserveringsgebied heeft.

De EOP kaart geeft de scheidslijn aan tussen het gedeelte van Zee- en Landzicht, dat de bestemming conserveringsgebied heeft, en het gedeelte daarvan, dat de bestemming stedelijk woongebied heeft. Deze scheidslijn loopt conform de lijn van het natuurlijke talud, dat in hoogte, ten opzichte van het lager liggende gedeelte, volgens uw opgave, varieert van circa 2 meter tot circa 6 meter. Nu dit talud, dat de exacte grens en verdeling van het landgoed in conserveringsgebied en stedelijk woongebied is, in de EOP kaart, waarover u dus beschikt, is aangegeven, is deze grens ook voor u kenbaar.

Ik verzoek u de door u aangehouden verdeling van Zee- en Landzicht in conserveringsgebied en stedelijk woongebied aan te passen aan de wet, zijnde in casu het EOP, waar de vorenbedoelde kaart onderdeel van is.

Het gehele ten noorden van deze natuurlijke scheidslijn gelegen gebied is conserveringsgebied in het EOP. In het conceptrapport is deze grenslijn onjuist aangegeven en behoeft dus verbetering. Hierdoor is het gebied van Zee- en Landzicht, dat de bestemming stedelijk woongebied heeft in het EOP, kleiner dan door u is aangenomen in het concept en is het gedeelte met bestemming conserveringsgebied juist evenredig groter.

Kennelijk door de Dienst Ruimtelijke Ontwikkeling en Planning (ROP) gehandhaafde, althans gehanteerde uitgangspunten en richtlijnen kunnen de wet, in casu de EROC en het EOP, niet opzij zetten. Dat percelen in stedelijk woongebied verkaveld mogen worden mits de kavels een minimale kadastrale oppervlakte hebben van circa 400 m² hebben, kan misschien wel een dergelijk uitgangspunt of richtlijn zijn, doch kan niet bewerkstelligen dat daarom het als stedelijk woongebied aangemerkte deel van Zee- en Landzicht ruimer wordt. Krachtens het EOP kan enkel het in het EOP als stedelijk woongebied aangeduide deel van Zee- en Landzicht, met in acht name van de uitgangspunten en richtlijnen van ROP te dier zake, verkaveld worden. Dit betekent, als mijn cliënten uw concept goed begrijpen, dat van het deel van Zee- en Landzicht, dat als stedelijk woongebied is aangemerkt in het EOP, een post van circa 20 % voor de aanleg van infrastructurele componenten gereserveerd dient te blijven en dat het restant van dat stedelijke woongebied (80 %) verkaveld zal mogen worden in kavels van minimaal 400 m² elk. Het is dus niet zo dat, omdat het door u genoemde tussenvonnissen aangeeft dat er 643 kavels van elk (minimaal) 400 m² mogen worden ontwikkeld, daarmee vaststaat dat circa 118.300 m² overblijft van Zee- en Landzicht, welke als conserveringsgebied beschouwd moet worden. Uitgangspunt van ons rechtssysteem is dat de wet aangeeft wat conserveringsgebied is.

Conserveringsgebied, dit is het gedeelte gelegen ten noorden van het talud, mag niet verkaveld worden. Alleen stedelijk woongebied mag verkaveld worden. Het

gebied ten westen en ten noorden van de kippenfarm is conserveringsgebied en mag dus niet verkaveld worden. Dit betekent dat de omvang van het stedelijk woongebied-gedeelte, minus 20% hiervan, bepalend is voor het mogelijke aantal te realiseren kavels van minimaal 400 m² elk. In casu staat dus vast dat er geen circa 350.000 m² aan totaal tot kavels te ontwikkelen oppervlakte beschikbaar is.

Eveneens blijkt uit de wet, het EOP, dat, anders dan in het concept is aangegeven, de aan u verstrekte situatieschets (bijlage x), met daarop aangegeven de verdeling tussen stedelijk woongebied en conserveringsgebied, voor u leidend en bepalend is. Het conserveringsgebied is beduidend groter dan enkel de door u genoemde 8.93 hectare. Met andere woorden het is de wet en niet ROP die kan aangeven wat als conserveringsgebied heeft te gelden.

Deze bevindingen hebben wellicht repercussies voor de door u aan de betreffende gedeelten van Zee- en Landzicht toegekende waarden. Immers, kan minder stedelijk woongebied ontwikkeld worden.

Ingevolge artikel 20 EROC, het overgangsrecht bij de introductie bij deze wet, worden, op het moment, waarop het EOP ter inzage werd gelegd, reeds bestaande gebouwen, zoals de onderhavige kippenboerderij, geëerbiedigd, ook al zou deze in strijd met enig bestemmingsvoorschrift ingevolge het EOP zijn. Hiermede staat vast dat de kippenboerderij in overeenstemming met het EROC en het EOP is. Bovendien zou, indien dit al vereist zou zijn, bijvoorbeeld omdat zou worden aangenomen dat de kippenboerderij niet binnen de perceelsgrens is gebouwd, steeds een aanlegvergunning, in de zin van artikel 9, sub 4, onder letter a, EROC, soelaas bieden.

De kippenfarm veroorzaakt inderdaad geur voor de, ten westen van Zee- en Landzicht gelegen, woonwijken Sun Valley en Sunset Heights. Echter, vanwege de vrijwel constant waaiende oostenwind, wordt, voor zover van overlast gesproken zou mogen worden, geen overlast veroorzaakt voor de ten zuiden van het conserveringsgebied van Land- en Zeezicht gelegen deel, dat de berstemming stedelijk woongebied heeft. De aanwezigheid van de kippenfarm heeft daardoor geen naar beneden drukkend effect op de waarde van de gronden van Zee- en Landzicht. Van overlast kan geen sprake zijn nu de kippenfarm al sedert de jaren vijftig van de vorige eeuw op deze plek gevestigd is en eenieder, die daarna in de buurt is komen wonen, rekening had te houden met de geur, die een pluimveeboerderij per definitie veroorzaakt. Anders moet men niet in de buurt van een boerderij gaan wonen.

Ook wordt een toelichting van het verschil tussen het in het eerdere taxatierapport, dat (mede) door taxateur Bijl werd uitgebracht en het thans voorliggende concept taxatierapport, waaraan ook dezelfde taxateur Bijl heeft meegewerkt, op prijs gesteld.

De door mevrouw Nieuw aangezwengelde punten geven mij voorts aanleiding voor het maken van de volgende opmerkingen.

Alhoewel zulks voor uw rapportage niet van belang is, dient mevrouw gecorrigeerd te worden, in de zin dat zij niet de vertegenwoordiger is van de vijf staken, die volgens haar in deze nalatenschap betrokken zijn. Immers, mij kantoorgenoot en ik vertegenwoordigen erfenamen die tot een of meer van de door mevrouw Nieuw genoemde staken behoren.

De titel is voor mijn cliënten niet verwarrend. De gronden, waar het in deze om gaat, zijn door het hof aangeduid.

Anders dan mevrouw Nieuw, ongenueanceerd en volledig niet onderbouwd, stelt, is er geen sprake van enig gedogen van de kippenboerderij. Hiervoor is toegelicht hoe de kippenboerderij zich verhoudt tot de EROC en het EOP. Ook voor wat betreft de stankoverlast gaat haar opmerking niet op, omdat voor het hebben van de kippenboerderij een hindervergunning werd verkregen.

De noordgrens van Zee- en Landzicht, direct grenzend aan Sunset Heights, is, aldaar, inderdaad, bepaald door het talud aan de noordzijde tot aan het tweede plateau. Echter, deze grens loopt niet conform de door dit talud bepaalde lijn, omdat het deel van het eerste, hoger gelegen plateau, gelegen ten noorden of achter de kippenboerderij, te beginnen bij de kippenboerderij en conform de daar vandaan schuin in noordwestelijke richting lopende lijn, eigendom is van familie De Windt, de eigenaren van plantage Noordkant.

Niet kunnen mijn cliënten bevestigen of Sunset Heights en/on Sun Valley ook tot Zee- en Landzicht behoren. Zo zulks al het geval mocht zijn, mag, in hun visie, aangenomen worden dat de eigendom van de in Sun Valley en Sunset Heights gelegen kavels niet langer eigendom zijn van de erfenamen van Jan Meyer. Hetzelfde geldt voor zover sprake zou zijn van "bezetting" van Zee- en Landszicht door plantage Wawoe of Sosiegu, waarmede, overigens, niet gezegd wil zijn dat het onze cliënten niet zou verheugen, indien niet alleen die stukken van Plantage Wawoe en Plantage Sosiegu maar ook het door mevrouw Nieuw genoemde stuk domeingrond geheten Zee- en Landzicht tot de door u te waarderen gronden zouden behoren. Hetzelfde geldt indien de door mevrouw Nieuw genoemde kunuku Schoongezicht, die, volgens haar, zou hebben toebehoord aan de zuster van Jan Meijer, Elisabeth Meijer, zou vallen in de nalatenschap van Jan Meyer. Het is jammer dat mevrouw Nieuw niet aangeeft wie de erfenamen van wijlen Elisabeth Meijer zijn. Niet is immers uitgesloten dat haar broer Jan Meyer haar erfgenaam is geweest.

Mijn cliënten hebben geen wetenschap of de bewoners/gebruikers van delen van Zee- en Landzicht wel of geen "illegalen", waarmede lijkt te zijn bedoeld op vergunningplichtige personen, die een verblijfstitel behoeven om in Curaçao te mogen verblijven, doch die een dergelijke verblijfstitel niet hebben. Anders dan mevrouw Nieuw daarvan lijkt te maken is door het hof niet geoordeeld dat personen

die een verblijfstitel behoeven ook mogen verblijven op de gronden van Zee- en Landzicht. Immers, ook voor verblijf op deze gronden, die onderdeel van Curaçao zijn, behoeft een vergunningplichtige, als hier bedoeld, te beschikken over een geldige verblijfstitel. Overigens behoeft de bezetting van gronden van Zee- en Landzicht door personen zonder een geldige verblijfstitel geen op de waarde van de door u te waarden gronden drukkend effect te hebben en wel omdat dergelijke personen, met relatieve eenvoud, ontruimd zullen kunnen worden van de gronden van Zee- en Landzicht.

De vraag van mevrouw Nieuw - wie betaalt, bepaalt? – lijkt niet aan u, maar aan het hof gericht te moeten worden, door mevrouw Nieuw. Mijn cliënten zijn van oordeel dat die vraag overigens ongepast is, omdat wij ervanuit mogen gaan dat u, als waarderingscommissie, onafhankelijk van wie ook betaalt en geheel integer uw taxatie uitvoert voor uw opdrachtgever, zijnde het hof.

Mijn cliënten hebben er, tot slot, geen moeite mee dat u zich het recht voorbehoudt om ten aanzien van de getaxeerde objecten, onderwerp van deze taxatie, ook ten behoeve van eventuele andere toekomstige opdrachtgevers een taxatierapport te vervaardigen. Anders dan mevrouw Nieuw kennelijk meent, zullen de, krachtens verwerving van deelgenootschappen, deelgenoten in de onderhavige nalatenschap geworden heren Do Valle en De Andrade geen behoefte aan additionele taxatierapporten, omdat zij, zo door hen gewenst, kunnen volstaan met het bieden van een hogere prijs dan de door u aan de gronden toegekende of juist toe te kennen taxatiewaarden, mocht zulks aan de orde komen.

Namens cliënten verzoek ik dat u met mijn voormelde opmerkingen rekening houdt in uw definitief uit te brengen rapport. Ik verzoek dat u in uw eindrapport melding maakt van de door mij namens mijn cliënten gemaakte opmerkingen. Aangezien de verdeling van de nalatenschap van de op 25 december 1863 (ruim 150 jaar terug) overleden Jan Meyer al tientallen jaren voortsleept, hebben mijn cliënten geen behoefte om eerst een door u aangepast rapport in concept te mogen beoordelen, voordat u uw definitief rapport aan het hof uitbrengt. Mijn cliënten wensen dat op zo kort mogelijke termijn een einde aan deze verdeling komt.

Zonder de door u genoemde zaken in uw schrijven d.d. 24 november 2020 op enige wijze in twijfel te trekken willen wij volledigheidshalve benadrukken dat onze uitgangspunten van de door ons gewaardeerde waarde zijn gebaseerd, zoals vastgelegd in de uitgangspunten van dit rapport (zie punt 4), op de inhoud van het Eilandelijk Ontwikkelingsplan (1995) en de regelgeving zoals deze door Ruimtelijke Ordening & Planning (ROP) worden gehanteerd, een en ander zoals gebruikelijk binnen de bedrijfstak waar de leden van de taxatiecommissie onderdeel van uitmaken. De situatieschets die door ons puur ter illustratie was toegevoegd aan het concept van de waardebepaling om bij benadering de verdeling tussen Stedelijk woongebied (EOP artikel 3) en Conserveringsgebied (EOP artikel 9) te illustreren zal door ons uit de rapportage worden verwijderd ter voorkoming van misverstanden en/of miscommunicatie.

7. VERANTWOORDING

Voor zover deze taxatie in verband staat met een financieringsaanvraag, verklaren ondergetekenden, dat zij noch hun kantoren of aan hun gelieerde bedrijven betrokken zijn bij die aanvraag en evenmin bij een eventueel daaraan ten grondslag liggende (ver)kooptransactie.

Bij een eventuele uitgifte van dit rapport, mogen niet slechts delen hieruit openbaar gemaakt worden, doch dient dit als één geheel gepubliceerd te worden.

De taxateurs behouden zich het recht voor om ten aanzien van de getaxeerde objecten, onderwerp van deze taxatie, ook ten behoeve van eventuele andere toekomstige opdrachtgevers een taxatierapport te vervaardigen.


Ondergetekenden aanvaarden ten aanzien van de inhoud van dit rapport geen verantwoording jegens anderen dan de opdrachtgever.

Voor eventueel enigerlei andere schade, geleden door de opdrachtgever en voortvloeiende uit deze taxatie, zijn taxateurs tot uiterlijk 3 maanden na de dagtekening en hooguit tot het maximum van 50% van het honorarium voor deze taxatie, aansprakelijk.

Ondergetekenden hebben geen huidig of toekomstig belang bij de vaststelling van de waarden van genoemd object en stellen dat naar beste weten de genoemde bevindingen in dit rapport correct zijn en op waarheid berusten en alle van invloed zijnde factoren op het getaxeerde object zijn opgenomen in de waarden.

Aldus gedaan en opgemaakt te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap, om te dienen waar zulks zal behoren.

Curaçao, 5 februari 2021


H.M. P. Henriquez
Caresto International N.V.


G.C. Bijlstra
LM Real Estate Services N.V.


Ir. R.A. van Meeteren
RvM Design & Taxaties



Zicht op registergoed en omgeving



Zicht op registergoed en omgeving



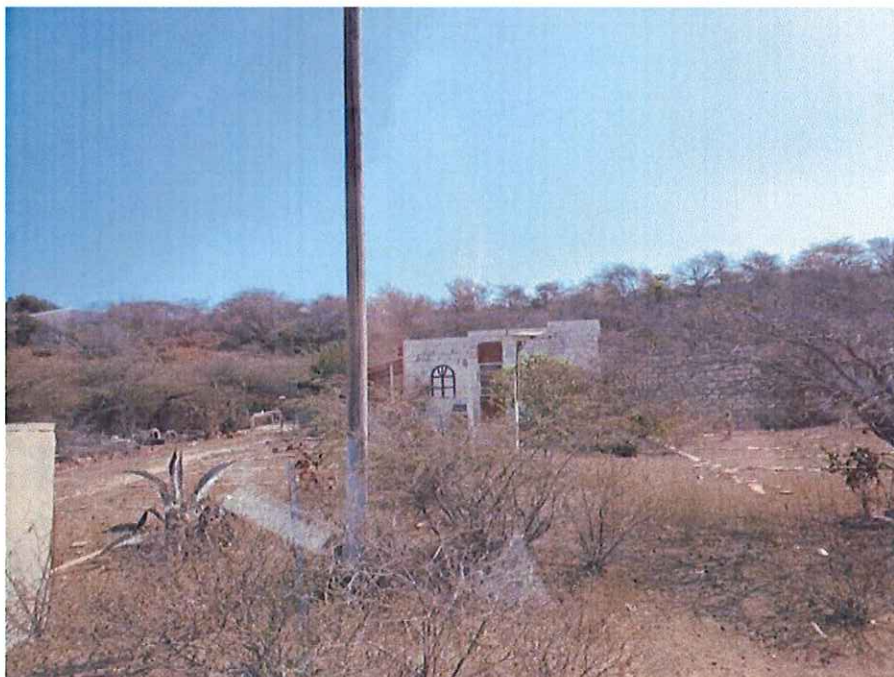
Zicht op registergoed, kippenfarm en omgeving



Zicht op registergoed – zandweg naar Sun Valley



Zicht op registergoed – illegale afval gestort op perceel



Bebouwing op perceel



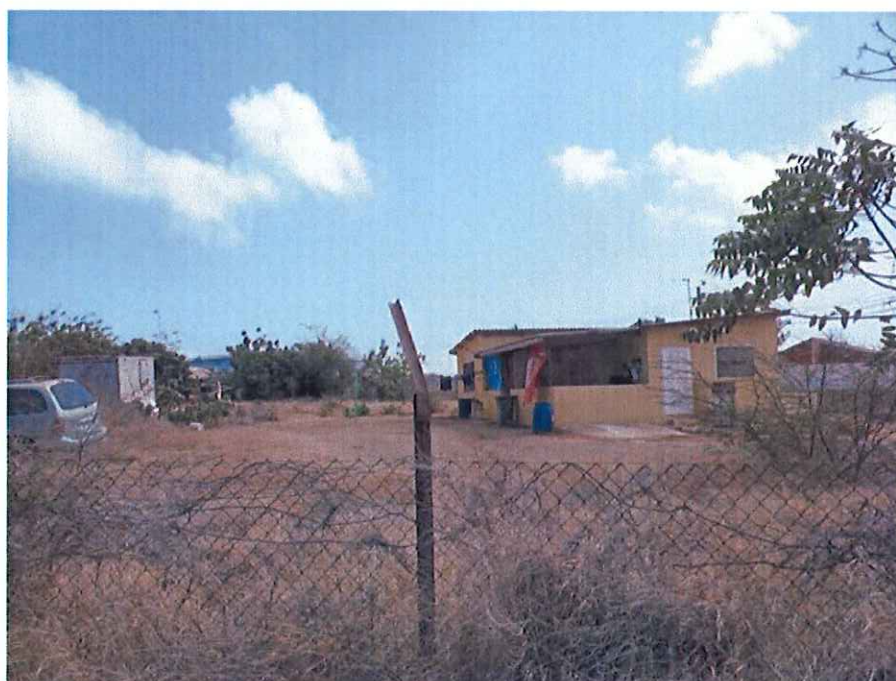
Bebouwing op perceel



Zicht op perceel en bebouwing



Bebouwing op perceel



Bebouwing op perceel



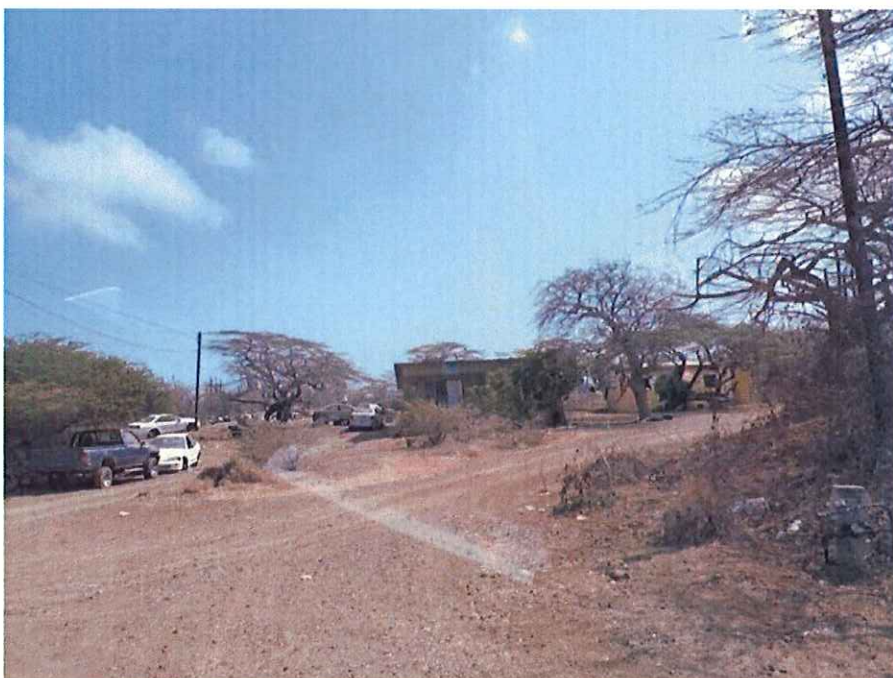
Bebouwing op perceel



Bebouwing op perceel



Bebouwing op perceel



Bebouwing op perceel



Zicht op perceel



Zicht op perceel

Situatie Schets



Kadaster
OPENBARE REGISTER

Presidentie Romulo Betancourt Blvd. 4
Tel. 461-1188 Fax. 465-6522 Info@kadaster.cw

Alleen de selectie is gecontroleerd!

Afgegeven d.d. : 4 March 2020

Register van aanvragen no. : 202004045

Storting d.d. 4 March 2020 no. : 1056

Paraaf : Robert Duncan

[Handwritten signature]



Situatie Schets perceel