



Aan Zijne Excellentie de Gouverneur van Aruba
t.a.v. de Minister van Justitie, Veiligheid en Integratie
L.G. Smith Blvd. 76
Alhier

L.G. Smith Boulevard 8
Oranjestad, ARUBA
T: (297) 583 3972
F: (297) 583 4012
E: info@rva.aw
W: www.rva.aw

Uw brief: 22 november 2018
Uw kenmerk: LV-18/0031
Datum: 19 december 2018
Kenmerk: RvA 210-18

Onderwerp: Ontwerp-Landsverordening houdende afwijking van enkele landsverordeningen in verband met de uitgifte in erfpacht van een aantal overheidspercelen met daarop gebouwde woningen door de minister van Ruimtelijke Ontwikkeling, Infrastructuur en Milieu aan de stichting Fundacion Cas pa Comunidad Arubano

Naar aanleiding van bijgaande aan de Raad ter advies toegezonden ontwerp-Landsverordening houdende afwijking van enkele landsverordeningen in verband met de uitgifte in erfpacht van een aantal overheidspercelen met daarop gebouwde woningen door de minister van Ruimtelijke Ontwikkeling, Infrastructuur en Milieu aan de stichting Fundacion Cas pa Comunidad Arubano, moge de Raad Uwe Excellentie het volgende berichten.

1. Het onderhavige ontwerp strekt tot het uitgeven in erfpacht van percelen met de zich daarop bevindende opstallen aan de stichting Fundacion Cas pa Comunidad Arubano (FCCA), met inachtneming van bepaalde voorwaarden die afwijking van bepaalde landsverordeningen noodzakelijk maken.¹ De uitgifte van de onderhavige percelen geschiedt volgens het ontwerp in afwijking van artikel 2, eerste lid, onderdeel c, van de Landsverordening uitgifte eigendommen (AB 1989 no. GT 21) in dier voege dat bij de vaststelling van de grondwaarde ten behoeve van de berekening van de erfpachtcanon de waarde van de opstallen op deze percelen buiten beschouwing wordt gelaten. Feitelijk wordt hiermee een erfpachtcanon berekend die geen rekening houdt met de totale economische waarde van de gronden (inclusief de opstallen), waardoor de uitgifte van deze percelen tegen de berekende erfpachtcanon uitsluitend op basis van de onbebouwde grondwaarde – op grond van artikel 28, zesde lid, jo. eerste lid van de Comptabiliteitsverordening (AB 1989 no. 72) (CV 1989) – deels aangemerkt kan worden als een schenking door het Land aan de FCCA voor zover de vergoeding die ontvangen wordt voor de opstallen niet gelijk is aan de economische waarde daarvan.

In dit kader wordt geconstateerd dat bij Landsverordening van 13 december 2016 (AB 2016 no. 67) al machtiging aan het Land is verleend voor het aangaan van een vaststellingsovereenkomst met de FCCA, waarbij ook is bepaald tegen welke prijs de desbetreffende percelen in erfpacht worden uitgegeven (i.c. de overdrachtprijs van Afl. 14.871.040,-). Hiermee hebben de Staten het Land – ook voor zover deze overdrachtprijs lager is dan de economische waarde van de percelen zonder grondwaarde – gemachtigd voor het schenkingselement. Met het onderhavige ontwerp wordt thans beoogd uitvoering te geven aan de op 28 december 2016 ondertekende vaststellingsovereenkomst (hierna: de vaststellingsovereenkomst) tussen genoemde partijen voor de overdracht van voormelde percelen.² Voor wat betreft de uitvoering hiervan (lees: uitgifte van de percelen in erfpacht) wijst de Raad erop dat voornoemde machtiging is gelimiteerd tot Afl.

¹ MvT, p. 1.

² Zie derde gedachtestreep van voorgestelde considerans.

14.871.040,- (i.c. het verschil tussen de waarde berekend tegen de economische waarde van de percelen inclusief de opstallen en de waarde berekend zonder de waarde van de opstallen).

2. In het verlengde van het bovenstaande wordt vastgesteld dat het ontwerp een bredere strekking heeft dan de considerans aangeeft. Uitvoering van de vaststellingsovereenkomst heeft immers tot gevolg dat afgeweken zal dienen te worden van bepaalde landsverordeningen voor wat betreft de wijze van erfpachttuitgifte.³ Derhalve wordt geadviseerd om de considerans dienovereenkomstig uit te breiden.

3. Teneinde het onderhavige ontwerp te kunnen toetsen aan de voorschriften neergelegd in artikel 6 van de CV 1989 dient de Raad te beschikken over concrete financiële gegevens aangaande de uitgifte in erfpacht van de betreffende percelen. De Raad heeft echter geconstateerd dat onder meer de volgende gegevens ontbreken:

a. De omvang van de huuropbrengsten van de betrokken percelen die door de voorgestelde erfpachttuitgifte zullen komen te vervallen en derhalve tot inkomstenderving door het Land zal leiden. Vastgesteld wordt dat de omvang van deze inkomstenderving ongewis blijft en niet door de Raad bij zijn toetsing kan worden betrokken.

b. De omvang van de beheerskosten die nu aan de FCCA door het Land worden uitgekeerd maar die – naar de Raad aanneemt – zullen komen te vervallen als gevolg van de voorgenomen erfpachttuitgifte. Zonder financiële onderbouwing kan de Raad niet in staat worden gesteld de omvang van het financieel voordeel voor het Land te toetsen en te relateren aan de verminderde opbrengst.

4. Gelet op het bovenstaande kan derhalve niet getoetst worden (1) of, onderscheidenlijk in hoeverre, de financiële gevolgen begrepen zijn in de laatst ingediende (ontwerp-)Landsbegroting, en (2) uit welke middelen deze uitgaven gedekt zullen worden. Evenmin wordt inzicht verkregen in de gevolgen voor de activa van het Land vanwege het bij de laatste (ontwerp-)Landsbegroting ontbreken van balansgegevens zoals de Raad reeds heeft opgemerkt in zijn advies van 20 september 2018.⁴ Gelet op het voorgaande acht de Raad het noodzakelijk dat de genoemde financiële gegevens worden opgenomen in de toelichting.

5. Voorgesteld artikel 1 verwijst naar bijlage A van de vaststellingsovereenkomst ter aanduiding van de gronden met daarop gebouwde volkswoningen die in erfpacht zullen worden uitgegeven. Vastgesteld wordt dat deze bijlage ontbreekt bij het ontwerp. Uit oogpunt van zelfdragendheid wordt geadviseerd om de in artikel 1 van het ontwerp genoemde bijlage alsnog te voegen aan het ontwerp.

6. In voorgesteld artikel 2 wordt zowel in het eerste als het tweede lid verwezen naar artikel 3.98 van het Burgerlijk Wetboek van Aruba. Aanbevolen wordt om overeenkomstig de aanwijzingen voor de regelgeving deze verwijzing te doen vervangen door: artikel 98 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek.⁵

³ Zie voorgestelde artikelen 1 en 2.

⁴ Advies van 20 september 2018, RvA 165-18, ontwerp-Landsverordening tot vaststelling van de begroting van de ministeries van het Land voor het dienstjaar 2019.

⁵ Aanwijzing 34 van de Nederlandse Aanwijzingen voor de regelgeving.

7. De toelichting verwijst naar twee bijlagen (een kopie van de vaststellingsovereenkomst en een cijfermatige weergave van de vereffeningen) die zouden zijn toegevoegd aan de memorie van toelichting van het ontwerp.⁶ Geconstateerd wordt dat deze bijlagen ontbreken. Derhalve wordt aanbevolen om deze bijlagen alsnog toe te voegen aan de toelichting.

8. In de toelichting wordt abusievelijk verwezen naar artikel 2, eerste lid, onderdeel 6, van de Landsverordening uitgifte eigendommen.⁷ Dit moet artikel 2, eerste lid, onderdeel e, zijn. Aanbevolen wordt dit conform te wijzigen.

9. In de marge van het ontwerp en de toelichting zijn enkele voorstellen voor redactionele verbeteringen opgenomen.

De Raad kan zich met de doelstelling en de inhoud van het onderhavige ontwerp verenigen en geeft U mitsdien in overweging dit ontwerp aan de Staten ter goedkeuring aan te bieden, nadat met het voorgaande rekening zal zijn gehouden.

De Secretaris,

De Voorzitter,

mr. A. Braamskamp

mr. F.M. d.l.S. Goedgedrag

⁶ MvT, p. 1-2.

⁷ MvT, p. 3.