



Ombudsman

Minister van Verkeer, Vervoer en
Ruimtelijke Planning
Berg Arrarat perceel C
Curaçao

Uw nummer:

Uw brief van:

Ons nummer: 245/2017

Onderwerp: ZORGBRIEF kosten sociale (volks)woning en verrekeningsbevoegdheid partijen

Curaçao, 18 juli 2017

Geachte Minister,

Met referentie aan het bovenvermelde onderwerp berichten wij u als volgt.

De afgelopen tijd heeft de Ombudsman diverse klachten ontvangen van burgers die door de Fundashon Kas Popular [FKP] met terugwerkende kracht kosten in rekening worden gebracht. Het gaat bij deze klachten vaak om kosten die betrekking hebben op de betaling van achterstallig grondgebruik danwel van achterstallige erfpachtcanon.

Zoals u bekend, kan de Ombudsman de gedragingen van de FKP formeel niet onderzoeken. In de praktijk vindt er evenwel op vrij regelmatige basis overleg plaats tussen de Ombudsman en de FKP. De FKP heeft in het verleden in ieder geval aangegeven mee te willen werken aan de adequate afhandeling van de klachten die op haar betrekking hebben. Deze houding van de FKP wordt door de Ombudsman toegejuicht en de ontvangen klachten worden dan ook naar de FKP doorgeleid voor verdere afhandeling.

De Ombudsman stelt in het kader van de ontvangen klachten voorop dat het de plicht is van de burger die een overeenkomst heeft met de FKP danwel met de overheid, om de bepalingen die uit deze overeenkomst voortvloeien na te komen. Op deze manier kan de continuïteit van de bedrijfsvoering van de FKP mede worden ondersteund. Uiteraard geldt ook voor de FKP en voor de overheid de plicht om de bepalingen van de overeenkomst, zoals de onderhoudsplicht, na te leven. Op de overeenkomsten die gebaseerd zijn op de Eilandsverordening eigendomsverkrijging volkswoningen Curaçao (AB 1962, no. 13) zijn deze wederzijdse plichten in het algemeen dus ook van toepassing.

Huurders van een groot aantal volkswoningen hebben in de praktijk met eigen financiële middelen, al dan niet na verkregen toestemming van de beheerder c.q. van de eigenaar van de volkswoningen, hun huurwoning in een goede staat van onderhoud weten te behouden. De hoogte van de gepleegde investeringen kan in deze gevallen uiteraard pas worden vastgesteld na het uitvoeren van een nader onderzoek, maar redelijkerwijze kan worden verwacht dat deze investeringen de waardeverhoging of het behoud van de waarde van het huurhuis tot gevolg hebben gehad. Het is in dit verband verder van belang om aan te geven dat het een feit van algemene bekendheid is dat door of namens de verhuurder van de volkswoningen, het onderhoud van de volkswoningen niet altijd op adequate wijze heeft plaatsgevonden.

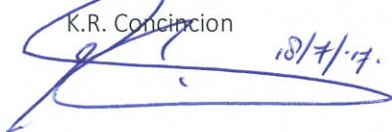
De Ombudsman meent dat in die gevallen waarin partijen over en weer een vordering hebben op elkaar, vooral gezien het sociale karakter van deze volkswoningen en bekeken vanuit het perspectief van de burger, gekeken zal moeten worden naar de mogelijkheid om over te gaan tot een redelijke en behoorlijke verrekening van over en weer uitstaande bedragen. Het Burgerlijk Wetboek van Curaçao [BW] bevat bepalingen die naar de mening van de Ombudsman in deze gevallen rechtstreeks danwel naar analogie, naast de bepalingen van de Eilandsverordening eigendomsverkrijging volkswoningen Curaçao, van belang zouden kunnen zijn voor de verhouding tussen de FKP, de burger en de overheid. Relevant zijn onder meer de artikelen 3:15, 6:2, 6:127 t/m 6:141 en 7:216 van het BW.

De Ombudsman gaat er van uit u voldoende te hebben ingelicht en ziet uw reactie graag zo spoedig mogelijk tegemoet. Mocht u een nadere toelichting op deze brief wensen, dan is de Ombudsman te allen tijde bereid om deze toelichting te geven.

Hoogachtend,

De Ombudsman van Curaçao,

K.R. Concincion



c.c.

Fundashon Kas Popular