



## **Bekendmaking**

**28 februari 2024**

van de minister van Algemene Zaken, Innovatie, Overheidsorganisatie, Infrastructuur en Ruimtelijke Ordening, en de minister van Economische Zaken, Communicatie en Duurzame Ontwikkeling,

### **In aanmerking genomen:**

dat onderdeel van de bestendige beleidsvoornemens van het Land Aruba (het Land) vormt het stimuleren van economische ontwikkeling in de binnensteden van Oranjestad en San Nicolas, middels o.a. het bevorderen van stadsvernieuwing en het wonen in de binnenstad. Gemelde beleidsvoornemens worden mede nagestreefd middels stadsverfraaiing door het aanleggen van nieuwe infrastructuur en een doelmatige inzet van aan het Land in eigendom toebehorende onroerende zaken;

dat het perceel domeingrond gelegen aan de Klipstraat te Oranjestad in Aruba, met het daarop staand kantoorgebouw, plaatselijk bekend als “Klipstraat 2” en/of “Havenstraat 2”, waarin voorheen het Openbaar Ministerie was gevestigd, in volle eigendom aan het Land toebehoort. Het kantoorgebouw staat al een aantal jaren leeg verkeert en in voortschrijdende staat van verval;

dat het Land in december 2015 genoemd perceel middels een openbare inschrijving voor uitgifte in erfpacht heeft aangeboden. De geboden mededingingsruimte met betrekking tot de beschikbaarheid van het betreffend perceel middels een openbare selectieprocedure heeft destijds geen gegadigden opgeleverd;

dat de minister van Economische Zaken, Communicatie en Duurzame Ontwikkeling in de loop van de jaren 2021 tot en met 2023, de plannen van het Land voor revitalisatie van onder andere de Wilhelminastraat publiekelijk kenbaar heeft gemaakt, en daarbij medegedeeld dat genoemd kantoorgebouw onderdeel daarvan zal uitmaken;

dat de Stichting Fundacion Cas pa Comunidad Arubano (F.C.C.A.) in september 2022 haar interesse in de ontwikkeling van het betreffend kantoorgebouw in betaalbare units ten behoeve van studentenhuisvesting en daarbij passende woonbestemmingen c.q. faciliteiten, schriftelijk heeft geuit. De F.C.C.A. heeft zeer recentelijk, geheel vrijblijvend, gemelde initiatief schriftelijk bevestigd;

dat genoemd initiatief zijdens de F.C.C.A. volledig in het kader van genoemde beleidsvoornemens van het Land past. De F.C.C.A. ondersteunt de hier betreffende beleidsvoornemens van het Land voorts met andere initiatieven: zo heeft de F.C.C.A. vrij recentelijk een huurpand in de binnenstad geheel vernieuwd, en het plan opgevat om een complex bestaande uit een parkeergarage en appartementen in de binnenstad te gaan bouwen;

dat de F.C.C.A. op initiatief van het Land is opgericht als woningbouwcorporatie en al jaren een belangrijke rol speelt in het kader van de uitvoering van de, met het Land gedeelde, publieke taak van het verzorgen van betaalbare (huur)woningen. De F.C.C.A. heeft geen winstoogmerk en betreft een financieel solide instantie die haar vermogen hoofdzakelijk herinvesteert in het kader van de gedeelde publieke taak van het scheppen van betaalbare (huur)woningen;

dat het Land in het kader van diens beleidsruimte tot inzet van diens eigendommen op de meest doelmatige wijze voor het bereiken van bestendige beleidsdoelstellingen, in gemeld verband redelijkerwijze alleen bereid is om uitgifte in erfpacht van het perceel in kwestie te overwegen i. ter de realisatie van betaalbare studentenwoningen c.q. soortgelijke/passende woonbestemmingen en daaraan verweven beleidsdoelstellingen, aan ii. een financieel solide gegadigde met uitgebreide ervaring in de ontwikkeling van betaalbare woningbouw, die in een breder verband bereid en in staat is om, voor eigen rekening en risico, een of meerdere (andere) gebouwen in de binnenstad duurzaam te herstellen, en/of nieuwe gebouwen en facilitaire infrastructuur aldaar aan te leggen;

dat het Land op grond van het voorgaande, binnen diens beleidsruimte en mede gelet op relevant te achten jurisprudentie en implementatie-richtlijnen<sup>1</sup>, in casu dan ook in redelijkheid meent tot het oordeel te kunnen zijn gekomen dat in casu alleen de F.C.C.A. als enig serieuze gegadigde kan worden beschouwd, om in aanmerking te komen voor de uitgifte in erfpacht van genoemd perceel, ter realisatie van een of meerdere aan elkaar verweven bestendige beleidsdoelstellingen van het Land. Gelet op het arrest van de Hoge Raad d.d. 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778, het ‘Didam-arrest’) wordt het wenselijk geacht om gemeld oordeel van het Land genoegzaam bekend te maken.

### **Wordt bekendgemaakt:**

I. dat ten aanzien van het betreffend perceel, met het daarop staand kantoorgebouw, plaatselijk bekend als “Klipstraat 2” en/of “Havenstraat 2”, waarin voorheen het Openbaar Ministerie was gevestigd, op grond van bovengenoemde objectief controleer-, toetsbaar en redelijk te achten redenen en criteria, het naar het oordeel van het Land bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat in genoemd scenario slechts de F.C.C.A. als serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de uitgifte in erfpacht van dat perceel, ter realisatie van een of meerdere aan elkaar verweven bestendige beleidsdoelstellingen van het Land;

---

<sup>1</sup> Vgl. o.a. uitspraken Rechtbanken d.d. 22-8-2022, ECLI:NL:RBMNE:2022:3350, d.d. 6-10-2022, ECLI:NL:RBNHO:2022:8865 c.q. d.d. 25-04-2023, ECLI:NL:RBOVE:2023:1477, en uitspraak van het Gerecht in Eerste Aanleg van Aruba d.d. 27-10-2023, K.G. AUA202303366 (Boulevard Hotel vs. Land Aruba). Vgl. voorts ‘Handreiking implementatie van het arrest Didam in het gemeentelijke grond(uitgifte)beleid ten behoeve van vastgoed en gebiedsontwikkeling’, prof. dr. ir. A.G. (Arjan) Bregman.

II. dat het Land binnen 20 kalenderdagen<sup>2</sup> na de datum van deze bekendmaking verdere stappen wenst te ondernemen in het kader van genoemd beleidsvoornemen;

III. dat het eenieder, die zich niet kan vinden in genoemd oordeel van het Land dat slechts de F.C.C.A. als serieuze gegadigde voor de uitgifte in erfpacht van het betreffend perceel kan worden beschouwd, vrij staat om binnen 20 kalenderdagen na het verschijnen van deze bekendmaking, een kort geding procedure aanhangig te maken bij het Gerecht in Eerste Aanleg van Aruba.

\*Disclaimer: deze bekendmaking geschiedt ter uitvoering van de richtlijnen voortvloeiende uit genoemd arrest van de Hoge Raad en is van informatieve aard.

---

<sup>2</sup> Rechtsmiddelenclausule en de daarin vervatte termijn van 20 dagen is gebaseerd op de zogenaamde ‘Alcatel-termijn’, vgl. p. 24 van genoemde implementatie-uitgave.