

TAXATIE RAPPORT

*Van een terrein te Turibana z.n. (kavel2-D-17)
In opdracht van Stichting Fundacion Herencia*



ARCOTEC N.V.

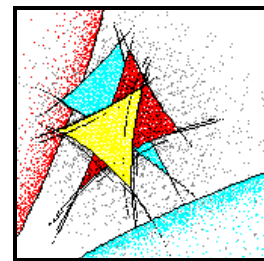
*Bouwkundig ingenieursbureau
e-mail: arcotec@setarnet.aw*

Moko 32, Aruba

Tel. (297) 5837437

Cel. (297) 5933918

www.arcotecnv.com



TAXATIE RAPPORT

Betreffende: Een terrein

Gelegen te : Turibana z.n. (kavel2-D-17)

I.o.v. : Stichting Fundacion Herencia

1 september 2025

ARCOTEC N.V.

bouwkundig ingenieursbureau

Moko 32

Aruba



Ondergetekende, A.S. Rosenstand, bouwkundig ingenieur en taxateur, verklaart hierbij, op 1 Augustus 2025 het hieronder omschreven onroerend goed ter plaatse te hebben opgenomen en hiervan, op verzoek van Stichting Fundacion Herencia, de vrije-marktwaarde en de executiewaarde te hebben bepaald.

De gebruikte informatiebronnen hiervoor waren:

de opdrachtgever. plaatselijke opname.

inzage in de kadastrale registers.

Het onroerend goed bestaat uit een eigendomsperceel te Turibana z.n..

Het perceel met een totale grootte van 28.440 m² en bij het kadaster geregistreerd op naam van dhr. Juan Heyden en dhr. Jan Willems elk voor 50%, is bij het kadaster geregistreerd als:

Land Aruba, Tweede Afdeling, Sektie D, # 17.

Uit een gerechtelijk vonnis van 25 Juni 2025 behorend bij de zaak AUA202304277AR is door het gerecht bepaald dat het deel van dhr. Willems door verkrijgende verjaring nu ook aan de heer Heyden toebehoord.

HET PERCEEL

Het terrein is momenteel niet in gebruik. Er is rondom geen eigen omheining. Het perceel is vrij vlak en is begroeid met inheemse bomen, cactussen en struiken.

DE LIGGING

Het perceel is gelegen op ± 900 meter ten noorden van de katholieke kerk van Noord en ± 1.100 meter ten zuidwesten van de WEB wateropslagtang van Alto Vista. Het grenst aan de oostzijde aan een geasfalteerde en verlichte weg en aan de westzijde aan een onverlichte zandweg. Het is een rustige en enigszins landelijke woonbuurt. Er zijn rondom enige woningen in wisselende kwaliteit en grootte gebouwd. Conform de ropv 2019 valt het in het gebied “woongebied met waarden” waar bebouwing tot 3 bouwlagen hoogte in een bebouwingsdichtheid van maximaal 60 % is toegestaan.

WAARDERING VAN HET ONROEREND GOED

Na zorgvuldige overwegingen van bovenomschreven gegevens en factoren wordt het gehele onroerend goed getaxeerd op:

VRIJ-MARKTWAARDE

Awg. 3,982,000.00 (Driemiljoennegenhonderdtweëntachtigduizend Arubaanse Florin)

			grondprijs/m ²	
Terrein	eigendom	28440	140	3,981,600.00
Totaal (vrije-marktwaarde op basis van marktvergelijking afgerond op duizenden)				3,982,000.00

EXECUTIEWAARDE

Awg. 3,185,000.00 (Driemiljoenhonderdvijfentachtigduizend Arubaanse Florin)

		wegings- percentage	vrije-markt waarde	waarde in Awg.
Terrein	eigendom	80%	3,981,600.00	3,185,280.00
Totaal (afgerond op duizenden)			3,982,000.00	3,185,000.00

Ondergetekende verklaart hierbij ervan uit te gaan dat de informatie verkregen door plaatselijke opname en verstrekt door opdrachtgever en derden, correct zijn. Voorts verklaart ondergetekende te goeder trouw te hebben gehandeld en generlei interesse te hebben in bovengenoemd onroerend goed noch in een eventueel daarop te verstrekken hypothecaire geldlening. Ondergetekende kan niet aansprakelijk worden gesteld voor ongeregelde in de fundering en/of dakconstructie noch voor wat voor verborgen gebreken dan ook, zoals bijvoorbeeld termieten.

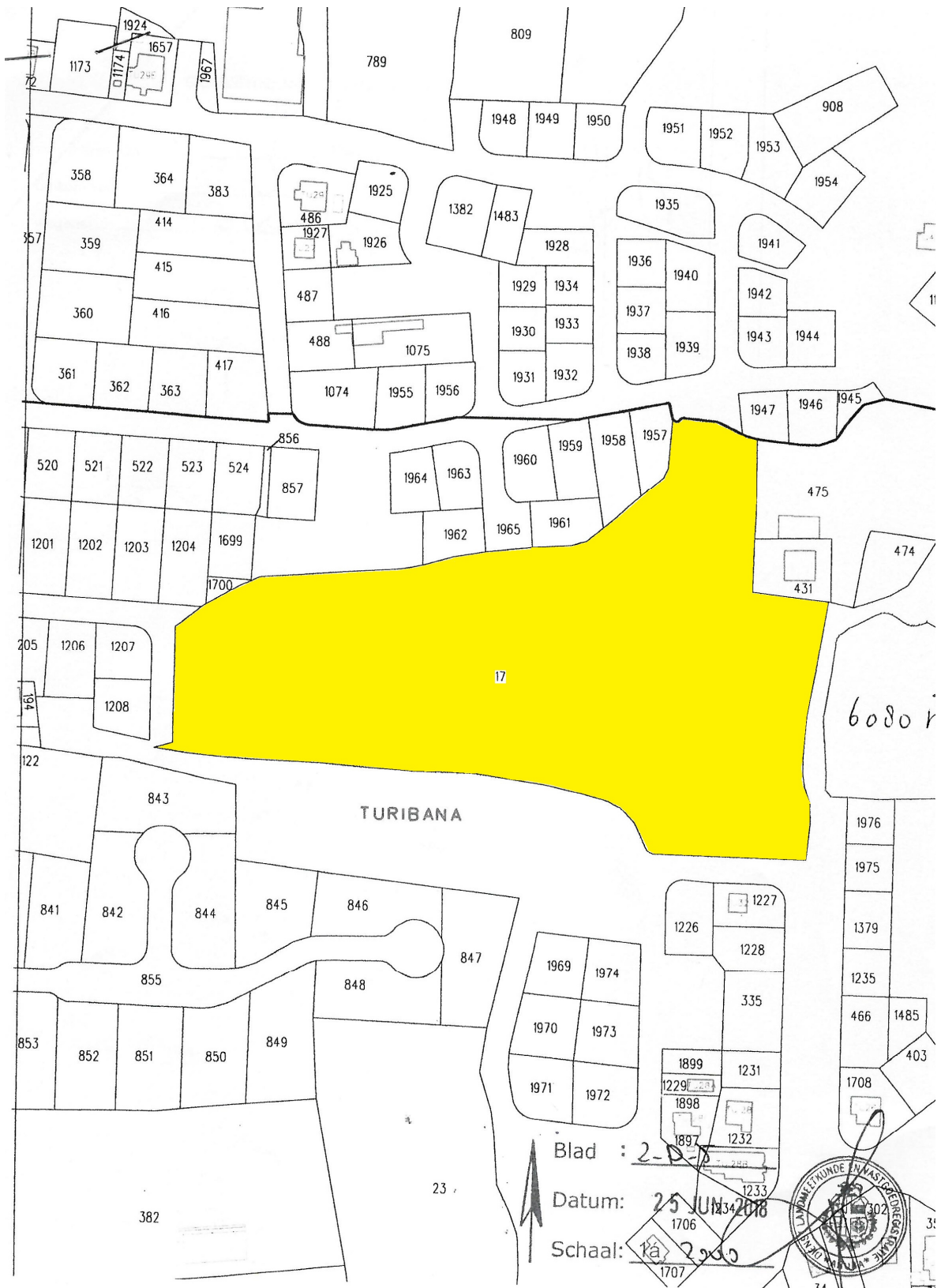
Aldus opgemaakt

te Moko, Aruba

ARCOTEC N.V.



ir A.S. Rosenstand, directeur

Situatie

Foto's



Dienst Landmeetkunde en Vastgoedregistratie Aruba



Pagina 1 van 2
Datum 12-8-2019
Tijd 10:55

Kadastraal uittreksel (object) beperkt

Registratie bijgewerkt t/m 9-8-2019
Inzage per 12-8-2019
Referentie 2019-2815
Prijs uittreksel AWG 16,00

Kadastrale aanduiding object

Kadastrale aanduiding **2 D 17**
Index

Objectgegevens

Grootte 28440 m²
Omschrijving Bouwland
Herkomst Kadastraal perceel
Bladnummer 5
Bladvolgnr en ruit b1
Locatie Turibana
Aruba

Objectaantekening

Datum ingang Publicatieblad
Geldig tot
Omschrijving P.B 10-12-1924 no.69

Gerechtigde

1/2 Eigendom

Naam **JUAN HEYDEN**
Geboren 1-1-1800
Geslacht Man
Burgerlijke staat Onbekend
Woonadres

Rechten

Recht verkregen bij C register deel/nummer 999/1900
Type akte Overig stuk
ingeschreven op 1-1-1900 0:00:00
verleden op 1-1-1900 voor Interne aanbieder

Gerechtigde

1/2 Eigendom

Naam **JAN WILLEMS**
Geslacht Man
Burgerlijke staat Onbekend
Woonadres

Rechten

Dienst Landmeetkunde en Vastgoedregistratie Aruba



Pagina 2 van
Datum 12-8-2019
Tijd 10:55

Kadastraal uittreksel (object) beperkt

Recht verkregen bij
Type akte

C register deel/nummer 999/1900
Overig stuk
ingeschreven op 1-1-1900 0:00:00
verleden op 1-1-1900 voor Interne aanbieder

In dit uittreksel zijn eventuele hypotheeken en beslagen buiten beschouwing gelaten.

Vonnis van 25 juni 2025
Behorend bij AUA202304277 AR

GERECHT IN EERSTE AANLEG VAN ARUBA

VONNIS

in de zaak van:

DE STICHTING FUNDACION HERENCIA, in hoedanigheid van vereffenaar van de nalatenschappen van **JUAN MATHIAS HAYDE en MARIA ELIZABETH CHRISTIAANS**, te Aruba, eiseres, hierna ook te noemen: Fundacion Herencia, gemachtigde: de advocaat mr. D.G. Kock,

tegen:

DE (OVERIGE) ERFGENAMEN VAN WIJLEN JAN WILLEMS(Z) EN ANNA ELISABETH WEBB,

zonder bekende woon- of verblijfplaats, gedaagden, niet verschenen.

Als belanghebbenden hebben zich gemeld:

Lourdes KELLY,

wonende te Aruba, Turibana 15H, hierna te noemen: Lourdes, procederend in persoon,

Gina Werleman FIGAROA,

wonende te Aruba, Saliña Cerca 1-G, hierna te noemen: Gina, procederend in persoon,

Encarnacion Esteban KELLY

wonende te Curacao, Yucatanweg 11, hierna te noemen: Encarnacion, vertegenwoordigd door zijn echtgenote, J.A.C. Kelly-De Jong.

GERECHT IN EERSTE AANLEG ARUBA

1. DE PROCEDURE

1.1 Op 22 januari 2025 heeft het Gerecht in deze zaak een rolbeschikking gegeven. Bij tussenvonnis van 19 maart 2025 is een comparitie van partijen bepaald. Het Gerecht handhaaft de overwegingen en beslissingen in de eerdere uitspraken, afgezien van het feit dat is gebleken dat Lourdes, Gina en Encarnacion geen afstammelingen zijn van Willems(z) en Webb, maar van Hayde en Christiaans.

1.2 Voorafgaand aan de comparitie van partijen ontving het Gerecht een akte van Lourdes, Gina en Encarnacion met vier producties.

1.3 Tijdens de comparitie, die plaatsvond op 16 mei 2025, zijn verschenen: mr. Kock namens Fundacion Herencia, Lourdes, Gina en Encarnacion (allen afstammelingen van Augustin), bijgestaan door zijn echtgenote Joyce Kelly-De Jong. Daarnaast zijn verschenen Marina Wolff (afstammeling van Anna Maria), Mirlanda Dijkhoff-Hayer (afstammeling van Facundo), Frank James Dijkhoff (echtgenoot van Mirlanda), Astrid Hayer (afstammeling van Facundo), Humphrey Hayer (afstammeling van Facundo), Bianca Luidens (afstammeling van Camelus) en Raymond Tromp (belangstellende).

1.4 Tijdens de comparitie hebben partijen het woord gevoerd en zijn vragen van het Gerecht beantwoord.

1.5 Vervolgens is bepaald dat vandaag vonnis zal worden gewezen.

2. DE VERDERE BEOORDELING

De relevante voorgeschiedenis

2.1 Het gaat in deze zaak om twee percelen grond in Turibana: een perceel van 28.440 m² met kadastrale aanduiding 2 D 17 (hierna: perceel 17) en een aangrenzend perceel van 6.080 m² met kadastrale aanduiding 2 D 19 (hierna: perceel 19).

2.2 Perceel 17 is volgens de gegevens in het kadaster voor 1/2^e deel eigendom van Juan Heyden en voor 1/2^e deel van Jan Willems. Perceel 19 is volgens het kadaster volledig eigendom van Jan Willems.

2.3 Fundacion Herencia is op 22 november 2022 benoemd tot vereffenaar van de onbeheerde nalatenschappen van Juan Mathias Hayde (hierna: Hayde) en Maria Elizabeth Christiaans (hierna: Christiaans).

AUA202304277 AR

2.4 In deze procedure vordert Fundacion Herencia (primair):

- a. Een verklaring voor recht dat krachtens verkrijgende verjaring het aandeel van Willems(z) in perceel 17 toebehoort aan (de onverdeelde nalatenschappen van) Hayde en Christiaans;
- b. Een verklaring van recht dat krachtens verkrijgende verjaring perceel 19 toebehoort aan (de onverdeelde nalatenschappen van) Hayde en Christiaans;
- c. Te bepalen dat deze uitspraak kan worden ingeschreven in de openbare registers;
- d. Een prijs goed te keuren waarvoor percelen 17 en 19 mogen worden verkocht;
- e. (voor zover nodig) Een machtiging van Fundacion Herencia om alle voor de verkoop en/of veiling en/of overdracht benodigde documenten en notariële akten te tekenen om de verkoop en overdracht te verwezenlijken.

2.5 Het Gerecht overweegt als volgt.

2.6 Uit de informatie in het verzoekschrift en de gegevens die Lourdes, Gina en Encarnacion in het geding hebben gebracht, kan het volgende worden afgeleid:

- i. Juan Mathias Hayde is geboren omstreeks 1822 en is overleden op 11 januari 1915.
- ii. Hayde was getrouwd met Christiaans, die is geboren op 17 maart 1837.
- iii. Hayde en Christiaans kregen samen 7 kinderen: Facundo (geboren in 1856), Paulino Obispo (geboren in 1859), Anna Maria (geboren in 1862), Carmelus of Carmelo (geboren in 1865), Francisco (geboren in 1868), Richardo (geboren in 1872) en Augustin (geboren in 1876 en overleden op 10 mei 1968).
- iv. Jan Willems, die ook wordt aangeduid als Jan Willemsz, is geboren in 1784.
- v. Willems was getrouwd met Anna Elisabeth Webb. Zij is geboren omstreeks 1808 en overleden op 9 april 1878.
- vi. Willems en Webb hadden samen 7 kinderen: Thomas (geboren omstreeks 1829 en overleden op 30 oktober 1889), Louisa (geboren op 25 augustus 1832 en overleden op 2 september 1832), José de la Sension (geboren op 15 augustus 1833 en overleden op 12 december 1868), Hendrik (geboren in 1835 en overleden op 25 februari 1913), Maria Asuncion (geboren op 15 augustus 1837 en overleden op 21 augustus 1837), Maria Mauricia (geboren op 20 september 1838 en overleden op 23 april 1859) en Johanna Gualberta (geboren op 12 juli 1844 en overleden op 7 juni 1872).

Verkrijgende verjaring van de percelen

2.7 Volgens het verzoekschrift oefenden Hayde en Willems samen de landbouw uit op percelen 17 en 19 en heeft Hayde dit na het overlijden van Willems voortgezet. Daarna zijn de percelen volgens het verzoekschrift in gebruik gebleven bij (de nalatenschappen van) Hayde en Christiaans.

AUA202304277 AR

2.8 Het Gerecht heeft zich de vraag gesteld of Juan Mathias Hayde dezelfde persoon is als Juan Heyden, die in het kadaster staat genoemd als (mede)eigenaar van perceel 17. Nog afgezien van de vraag of dat juridisch relevant is voor de vraag of de percelen door verjaring zijn gaan behoren tot de nalatenschappen van Hayde en Christiaans, staat naar het oordeel van het Gerecht voldoende vast dat Juan Mathias Hayde en Juan Heyden inderdaad dezelfde persoon zijn. Niet alleen is algemeen bekend dat in het verleden namen regelmatig verkeerd werden genoteerd, uit de stukken blijkt dat dat in het geval van Juan Mathias Hayde ook daadwerkelijk en veelvuldig is gebeurd. In de diverse documenten die zich in het dossier bevinden, staat de naam achtereenvolgens genoteerd als Juan Heyden, Juan Heijden, Juan Mathias Hayer, Juan Mathias Heide, Juan Mathias Hayde, Juan Matthias Haijde, Juan Matthias Heijden en Juan Matthias Heyden.

2.9 Hoe dan ook, uit de stukken die bij het verzoekschrift, de conclusie van antwoord en de nadere akte van Lourdes, Gina en Encarnacion zijn overgelegd, blijkt dat na het overlijden van Willems eerst Hayde en daarna zijn afstammelingen de percelen 17 en 19 zijn blijven gebruiken. Ook hebben zij (aanvankelijk Hayde zelf, daarna zijn zoon Augustin Heyden en vervolgens zijn kleindochter Maria Wollf-Heyden) de grondbelasting voor de beide percelen jaarlijks betaald. Uit niets blijkt dat (ook) de afstammelingen van Willems nog naar het perceel hebben omgekeken en/of in gebruik hebben gehad. Die afstammelingen hebben ook geen verweer gevoerd in deze procedure. Het Gerecht gaat er dus vanuit dat (de nalatenschap van) Hayde de percelen 17 en 19 na het overlijden van Willems onafgebroken in bezit heeft gehad (in de zin van artikel 3:113 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek).

2.10 In welk jaar Willems is overleden, is niet bekend. Omdat hij is geboren in 1784, zal hij naar verwachting voor 1880 zijn overleden. Dit betekent dat de verjaringstermijn van tien of twintig jaar (neergelegd in de artikelen 3:99 en 3:105 BW, in samenhang met artikelen 3:306 en 3:314 BW) al ruimschoots is verstreken. Daardoor zijn de beide percelen door verjaring gaan behoren tot de nalatenschap van Hayde. Omdat Hayde, zo begrijpt het Gerecht althans, in gemeenschap van goederen was getrouwd met Christiaans, behoren de percelen voor de onverdeelde helft ook tot haar nalatenschap.

Inschrijving van de verkrijgende verjaring in de registers

2.11 De verkrijging van het (volledige) eigendom van de percelen door verjaring kan worden ingeschreven in de registers (artikel 3:17 BW, in samenhang met de artikelen 3:89 en 3:98 BW). Daarvoor is geen afzonderlijke beslissing van het Gerecht nodig.

AUA202304277 AR

Verkoop van de percelen

2.12 Gebleken is dat Fundacion Herencia de beide percelen wil verkopen. Tot de nalatenschappen behoort een aantal schulden, terwijl de percelen de enige activa van de nalatenschappen zijn. Fundacion Herencia vordert dat het Gerecht een prijs goedkeurt waarvoor de percelen mogen worden verkocht.

2.13 Dit gedeelte van de vordering zal worden afgewezen. Op grond van artikel 4:215 lid 1 BW mag de vereffenaar goederen van de nalatenschap verkopen, als dat nodig is om de schulden van de nalatenschap te voldoen. Op grond van artikel 4:210 BW kan de rechter de vereffenaar wel aanwijzingen geven, maar voor het (bindend) bepalen van een prijs waarvoor de vereffenaar boedelgoederen kan verkopen, bestaat geen wettelijke basis.

2.14 In het kader van de aanwijzingsbevoegdheid overweegt het Gerecht wel het volgende. Zoals mr. Kock tijdens de zitting heeft voorgesteld, ligt het voor de hand dat de vereffenaar de beide percelen laat taxeren door twee taxateurs. Vervolgens kan de vereffenaar de percelen via een makelaar te koop aanbieden tegen een vraagprijs die gelijk is aan de hoogste taxatiewaarde. Indien zich binnen vier maanden geen serieuze geïnteresseerde meldt, ligt het op de weg van de vereffenaar om in overleg met de makelaar de vraagprijs te verlagen, en zo nodig steeds vier maanden later opnieuw.

2.15 Fundacion Herencia heeft een machtiging gevraagd om de nodige handelingen te verrichten om de percelen te verkopen en leveren. Voor zover nodig zal deze machtiging worden verleend.

2.15 Het voorgaande leidt tot de volgende beslissing.

3. DE UITSPRAAK

De rechter in dit Gerecht:

4.1 verklaart voor recht dat het onverdeelde aandeel van Jan Willems in het perceel met kadastrale aanduiding Land Aruba Tweede Afdeling Sectie D nummer 17 als gevolg van verkrijgende verjaring toebehoort aan (de onverdeelde nalatenschappen van) wijlen Juan Mathias Hayde en Maria Elizabeth Christiaans,

4.2 verklaart voor recht dat het perceel met kadastrale aanduiding Land Aruba Tweede Afdeling Sectie D nummer 19 als gevolg van verkrijgende verjaring toebehoort aan (de onverdeelde nalatenschappen van) wijlen Juan Mathias Hayde en Maria Elizabeth Christiaans;

AUA202304277 AR

4.3 verleent aan Fundacion Herencia een machtiging om over te gaan tot verkoop en levering van de in nrs. 4.1 en 4.2 van dit vonnis genoemde percelen op de manier zoals omschreven in nr. 2.14 van dit vonnis,

4.4 wijst het meer of anders gevorderde af.

Dit vonnis is gewezen door mr. J. Brandt, rechter in dit Gerecht, en is uitgesproken ter openbare terechtzitting van woensdag 25 juni 2025 in aanwezigheid van de griffier.

AUA202304277 AR