

Bonaire/Amsterdam, 22 maart 2019

Betreft: Rectificatie lasterlijke uitlatingen omtrent Dabboussi Real Estate N.V.

Ik schrijf u in verband met een publicatie op de website koninkrijksrelaties.nu omtrent de uitgifte door Bonaire International Airport N.V. ("**BIA**") van een erfpachtperceel aan mijn cliënte, Dabboussi Real Estate N.V. ("**DRE**").

In deze publicatie schetst u een onjuist en misleidend beeld van de feitelijke gang van zaken rond de uitgifte van het perceel. Kennelijk heeft u zich daarin laten leiden door informatie van een partij die een tamelijk kansloze civiele vordering heeft ingesteld tegen BIA en DRE. Het beginsel van hoor en wederhoor – een basisbeginsel binnen de journalistiek – heeft u niet in acht genomen alvorens tot publicatie over te gaan. Kennelijk was het uw bedoeling om kort voor de verkiezingen een sensationeel artikel

HBN Law Netherlands Coöperatief U.A.*

Concertgebouwplein 7
1071 LL Amsterdam, Nederland
T +31 20 303 3020
F +31 20 671 8008
info@hbnlaw.com

HBN Law Aruba**

Beatrixstraat 38
Oranjestad, Aruba
T +297 588 6060
F +297 588 6668
info@hbnlaw.com

HBN Law Bonaire***

Kaya Korona 40
Kralendijk, Bonaire
T +599 717 6944
F +599 717 5628
info@hbnlaw.com

HBN Law Curaçao***

Huize Belvédère, L.B. Smithplein 3
Willemstad, Curaçao
T +5999 434 3300
F +5999 434 3355
info@hbnlaw.com

HBN Law St. Maarten***

W.G. Buncamper Road 33
Philipsburg, St. Maarten
T +1 721 542 2272
F +1 721 542 4381
info@hbnlaw.com

*HBN Law is the trade name of HBN Law Netherlands Coöperatief U.A., registered in the Amsterdam Trade Register under number 64155277 | **HBN Law is the trade name of the civil law partnership HBN Law, registered in the Aruba Trade Register under number 48174.0. | ***HBN Law is the trade name of HBN Law Holding B.V., registered in the Curaçao Trade Register under number 128691(0).

All our work and services are subject to our general terms and conditions. Any liability shall be limited to the amount which is paid out under our professional limited liability policy in the matter concerned.



te publiceren, ongeacht de juistheid van de inhoud van dat artikel. U heeft niet de moeite genomen de u aangereikte informatie te verifiëren, laat staan dat u cliënte de gelegenheid heeft geboden te reageren op de zware aantijgingen in uw artikel. Dit is onrechtmatig jegens cliënte, die daardoor reputatieschade leidt. Ik bespreek hierna kort de onjuistheden in uw artikel.

Strafrechtelijk onderzoek

Uw artikel begint met de stelling dat volgens niet nader genoemde bronnen sprake zou zijn van een strafrechtelijk onderzoek naar de transactie. Die stelling berust nergens op. Sterker nog, uit uw eigen artikel volgt dat de hoofdofficier op Bonaire aangeeft dat van een dergelijk onderzoek juist geen sprake is. Kennelijk heeft u dit punt uitsluitend in het artikel vermeld om meer sensatie te creëren. Aangezien u inkomsten heeft uit abonnementen en advertenties, begrijp ik dat het in uw belang is "traffic" naar de site te genereren. Dat kan echter nimmer een excuus voor smaad en laster zijn, zeker niet als u zich voordoet als serieuze journalisten.

Waarde van het terrein

Uw ongemotiveerde stelling dat DRE "een van de commercieel waardevolste stukken grond op Bonaire" zou hebben verworven, berust nergens op. De commercieel meest waardevolle grond op Bonaire bevindt zich direct aan de kust en in het winkel-/uitgaanscentrum van Kralendijk. Dat is een feit van algemene bekendheid.

In dit geval is de erfpachtcanon bepaald met overeenkomstige toepassing van het beleid van het Openbaar Lichaam Bonaire ("OLB") omtrent uitgifte van erfpacht, zoals vastgelegd in de Eilandsverordening op de uitgifte van eigendommen toebehorende aan het Eilandgebied Bonaire. Die verordening bepaalt dat de jaarlijkse erfpachtcanon gelijk is aan 6% van de grondwaarde. Die grondwaarden zijn vastgelegd in het Besluit grondwaarden domein Bonaire 2011. BIA heeft de grondwaarde zoals blijkend uit dit



besluit laten verifiëren door een beëdigd taxateur voordat het perceel aan DRE is uitgegeven. Op basis van die getaxeerde waarde is de erfpachtcanon bepaald.

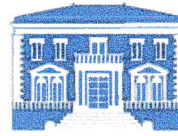
De waardering van het perceel in het kader van de transactie vindt dus steun in het Besluit grondwaarden én in een onafhankelijk taxatierapport. Uw stelling dat sprake zou zijn van een *“onwaarschijnlijk lage prijs”*, is nergens op gebaseerd en onjuist.

Voor de goede orde wijs ik erop dat het zeer gebruikelijk is dat op Bonaire terreinen in erfpacht worden uitgegeven door de overheid, zonder dat een koopsom wordt betaald. In plaats daarvan moet de verkrijger voor de gehele duur van de erfpacht canon blijven betalen. Gedurende de 60 jaar van de erfpacht zal DRE ca. USD 450.000,- aan canon moeten betalen aan BIA. Dat is een veelvoud van de getaxeerde waarde van het perceel. Daarnaast betaalt DRE vastgoedbelasting waarvan een deel (in de vorm van opcenten) bij OLB belandt.

De overheid geeft grond echter niet alleen uit om directe en indirecte inkomsten voor zichzelf te genereren. Braakliggende terreinen worden met name ook uitgegeven met het doel de sociaal-economische ontwikkeling van Bonaire te stimuleren. Dit levert werkgelegenheid op en inkomsten voor bedrijven (bv. aannemers) en de overheid (belastingen, premies). In het geval van DRE wordt bovendien een verbetering van het toeristisch product van Bonaire verwacht, in de vorm van een betere service voor gebruikers van de luchthaven.

Inzicht in de plannen

Het perceel is aan BIA uitgegeven nadat het OLB als aandeelhouder van BIA, de Raad van Commissarissen (**“RvC”**) van BIA en het bestuur van BIA daarvoor goedkeuring hadden gegeven. Uw stelling dat dit *“zonder enig inzicht in de plannen”* van DRE zou zijn gebeurd, staat volledig los van de realiteit. Alle betrokken partijen wisten precies waarvoor het perceel werd uitgegeven. In de akte van erfpachttulgifte staat letterlijk



dat DRE op het perceel een "General Aviation and Tourist Service Center" moest gaan realiseren. Dat dit "Center" o.a. bestemd was voor gebruik door Avis, was vanaf dag één bij alle betrokkenen bekend. Dit staat al in de allereerste brief van 3 maart 2014, waarin de aanvraag voor het terrein is neergelegd. Dit staat verder in de notulen van de vergadering van bestuur en RvC van BIA, die op 23 mei 2014 plaatsvond.

Streep door de gezonde bedrijfseconomische ontwikkeling van Flamingo Airport

In uw artikel wordt op geen enkele wijze onderbouwd waarom de ontwikkeling van DRE de ontwikkeling van Flamingo Airport zou belemmeren. Het aan DRE uitgegeven terrein heeft jarenlang braakgelegen en er waren geen concrete ontwikkelplannen ten tijde van de uitgifte aan DRE in 2014. Er is geen enkele reden om aan te nemen dat BIA wordt geschaad doordat zich meer commerciële ondernemingen in de buurt van het vliegveld kunnen gaan vestigen. Sterker nog, het ligt juist voor de hand dat dit leidt tot verbetering van het toeristisch product en dus tot verbetering van BIA's inkomsten uit landingsrechten en concessievergoedingen. Wederom poneert u een tendentieuze stelling zonder enige onderbouwing.

Opvallend grote haast

DRE heeft in maart 2014 het terrein aangevraagd. Daarna heeft het bijna 9 maanden geduurd voordat het terrein werd uitgegeven. Uw stelling dat dit opvallend snel zou zijn, berust nergens op. Voor zover u de uitgifte van een terrein door BIA op één lijn stelt met uitgifte door OLB, doet u dat ten onrechte. Een naamloze vennootschap als BIA kan veel sneller besluiten nemen dan het OLB. Uiteindelijk moeten bestuur, RvC en aandeelhouder goedkeuring verlenen en dat is in dit geval allemaal gebeurd. In de visie van DRE is de besluitvorming juist veel langzamer verlopen dan bij een zakelijke transactie mag worden verwacht.



Algemeen belang ondergeschikt aan belang van een ondernemer

Ook deze tendentieuze stelling berust weer niet op enige onderbouwing. Het OLB geeft regelmatig gronden in erfpacht uit conform exact hetzelfde mechanisme als voor de transactie tussen BIA en DRE is gehanteerd. Zoals gezegd, dit heeft als doel het stimuleren van de economie en het genereren van directe en indirecte inkomsten voor de overheid. Kort gezegd, een braakliggend terrein levert de overheid en de maatschappij niets op. Wordt een dergelijk terrein in erfpacht uitgegeven, dan ontvangt de overheid echter jaarlijks 6% van de marktwaarde, los van de sociaal-economische (werkgelegenheid, toerisme) en financiële (canon, belastingen, premies) baten.

Samenvattend

Uw aantijgingen in de genoemde publicatie lijken enkel en alleen te zijn gebaseerd op onjuiste stellingen die door een concurrent van Avis zijn ingenomen in een civiele procedure tegen (o.a.) DRE, Avis en BIA. DRE vermoedt dat u het verzoekschrift van deze partij heeft ingezien en dat u de stellingen daarin klakkeloos heeft overgenomen, zonder deze te verifiëren op de wijze die een goed journalist betaamt.

Uw artikel is daardoor niet gebaseerd op feiten, maar op de frustraties van een partij die Avis sinds 2013 heeft zien groeien van een onbeduidende speler (met 37 auto's) tot de grootste autoverhuurder op het eiland (ca. 225 auto's). Deze concurrent poogt nu kennelijk maar op andere wijze zoveel mogelijk schade voor mijn cliënten aan te richten, met name door grove onwaarheden te verspreiden. U heeft zich naar het zich laat aanzien voor dit karretje laten spannen. Daarbij heeft u zeer zware verwijten aan het adres van mijn cliënte klakkeloos overgenomen, zonder enige vorm van onderzoek en zonder enige vorm van hoor en wederhoor. Die verwijten zijn aantoonbaar onjuist. Als u de moeite had genomen om de partij van wie u de stukken had gekregen te vragen om ook het standpunt van BIA en DRE te delen – zoals dat blijkt uit conclusies van antwoord die eind februari zijn ingediend – dan had u een evenwichtiger beeld



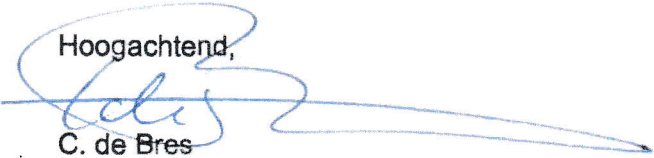
kunnen krijgen. Dat was echter kennelijk te veel moeite, of wellicht had u dan een minder sensationeel verhaal kunnen publiceren en zou dat tot minder interesse van betalende abonnees en adverteerders hebben geleid.

Wat daarvan ook zij, uw onzorgvuldige handelwijze is onrechtmatig jegens DRE. Op grond van art. 6:106 lid 1 BW heeft DRE recht op een naar billijkheid vast te stellen schadevergoeding wegens het schaden van haar eer en goede naam. DRE is echter bereid deze vergoeding te laten vallen indien u de genoemde publicatie per direct van de website verwijderd en deze vervolgens ook verwijderd houdt, hetgeen tevens inhoudt dat u die niet via andere kanalen publiceert of laat publiceren. Daarnaast dient u op uw site een mededeling te plaatsen waarin u uitlegt dat u het artikel heeft verwijderd omdat dit was gebaseerd op onjuiste feiten en onvoldoende onderzoek.

Indien dit niet uiterlijk zaterdag 23 maart 2019 om 12.00 uur 's middags is gebeurd, zal DRE nadere stappen nemen. In dat geval zal in de eerste plaats een kort geding worden gestart, waarin zal worden gevorderd dat u – op straffe van een zeer forse dwangsom – wordt veroordeeld tot verwijdering van de publicatie en tot het plaatsen van de genoemde verklaring voor die verwijdering. In de tweede plaats zal DRE dan een bodemprocedure beginnen om de geleden schade op u te verhalen. Hierbij teken ik aan dat alle vorderingen zich tegen u in privé zullen richten. Volgens de registers van de Kamers van Koophandel te Bonaire en Curaçao bestaat er geen rechtspersoon met de naam ABC Online Media en is de inschrijving van ADCaribbean N.V. in 2012 beëindigd. Uw onderneming wordt dus kennelijk niet in de vorm van een rechtspersoon gedreven, maar door u in privé. U bent dan ook in privé aansprakelijk.

Uw reactie zie ik graag per ommegaande tegemoet.

Hoogachtend,


C. de Bres