



MINISTERIE VAN SOCIALE ZAKEN EN INFRASTRUCTUUR

OVEREENKOMST VAN SCHENKING, EIGENDOMSOVERDRACHT,  
SPLITSING, PRIJSGEVING EN VERLENING VAN ERFPACHT  
(COMMERCIEEL)

De publiekrechtelijke rechtspersoon Land Aruba, ten deze vertegenwoordigd door de minister van Sociale Zaken en Infrastructuur

en

2. a. De naamloze vennootschap Aruba Hotel Enterprises N.V. (persoonsnummer 1174418), gevestigd in Aruba, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel en Nijverheid Aruba onder no. 2440, hierna te noemen Contractant 1;

b. De naamloze vennootschap Caledonia Properties N.V. (persoonsnummer 3644440), gevestigd in Aruba, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel en Nijverheid Aruba onder no. 28058, hierna te noemen Contractant 2;

beide naamloze vennootschappen ten deze vertegenwoordigd door de heer Alfonso Riveroll Estrada, geboren in Caracas, Venezuela op 2 september 1940, wonende aan de Juan Enrique Irausquin Boulevard no. 77;

komen overeen:

Artikel 1

Definities.

Tenzij anders blijkt, wordt in deze overeenkomst verstaan onder:

**Algemene Voorwaarden:** de Algemene Voorwaarden zoals vervat in de artikelen 5 tot en met 25 van de Landsverordening uitgifte eigendommen, voor de uitgifte van grond in erfpacht;

**Bijzondere Voorwaarden:** de Bijzondere Voorwaarden zoals vervat in de Overeenkomst van schenking, eigendomsoverdracht, splitsing, prijsgeving en verlening van erfpacht;

**Bouwvergunning:** de vergunning voor het bouwen van een door de Dienst Openbare Werken goedgekeurde bouwplannen zoals bepaald in de Bouw- en Woningverordening en door de Welstandscommissie;

**Canon:** de geldsom die de Erfpachter vanaf de datum van de Overeenkomst jaarlijks, gedurende de erfpachtermijn, aan Land Aruba is verschuldigd;

**Contractant 1:** de in de aanhef sub 2 a van de Overeenkomst genoemde contractant;

**Contractant 2:** de in de aanhef sub 2 b van de Overeenkomst genoemde contractant;

**Erfpacht:** de ingevolge de Overeenkomst te verlenen en te aanvaarden recht van erfpacht;

**Erfpachter:** de gerechtigde tot het recht van erfpacht;

**Erfverpachter:** Land Aruba;

**Eigendomspercelen:** de percelen zoals omschreven in artikel 2 lid a, sub 1;

**Grondwaarde:** de in de Overeenkomst vermelde grondwaarde;

**Land Aruba:** de publiekrechtelijke rechtspersoon Land Aruba;

**Minister:** de Minister van Sociale zaken en Infrastructuur;

**Openbare Registers:** de door de Dienst Landmeetkunde en Vastgoedregistratie (Hypotheekkantoor) bijgehouden openbare registers;

**Overeenkomst:** deze overeenkomst;

**Partij:** Contractant 1 en 2 casu quo Land Aruba;

**Partijen:** Contractant 1 en 2 en Land Aruba;

### **Bijlagen**

De aan de Overeenkomst gehechte bijlagen maken deel uit van de Overeenkomst. Partijen hebben een exemplaar van elke bijlage in hun bezit.

### **Artikel 2**

#### **Overwegingen vooraf**

- a. aan de naamloze vennootschap Aruba Hotel Enterprises N.V. behoort toe de volgende zakelijke rechten:
  1. het recht van eigendom op twee (2) percelen grond groot 5.840 m<sup>2</sup> en 5.640 m<sup>2</sup>, gelegen aan de Juan Enrique Irausquin, kadastraal bekend als Land Aruba, Tweede Afdeling Sectie C no's 429 en 430;
  2. het recht van erfpacht tot 22 mei van het jaar 2035 op drie (3) aan elkander grenzende percelen domeingrond, groot 5.840 m<sup>2</sup>, 3.680 m<sup>2</sup> en 21.120 m<sup>2</sup>, gelegen aan de Juan Enrique Irausquin Boulevard, kadastraal bekend als Land Aruba, Tweede Afdeling Sectie C no's 431, 432 en 229;

- b. Bij Letter of Intent d.d. 30 september 2004 met kenmerk SZI/043864 en bij brief d.d. 21 juni 2005 met kenmerk SZI/053162 zijn Land Aruba en de naamloze vennootschappen Aruba Hotel Enterprises N.V. en Caledonia Properties N.V. de voorwaarden overeengekomen waaronder Caledonia Properties N.V. zal worden toegestaan een time share resort op de in lid a sub 1 en op een gedeelte van de in lid a sub 2 vermelde percelen grond te ontwikkelen, te bouwen, te exploiteren en/of te beheren;
- c. Dat genoemde naamloze vennootschap Aruba Hotel Enterprises N.V. met betrekking tot bedoelde time share resort, de haar in lid a sub 1 van dit artikel vermelde eigendomspercelen, om niet aan Land Aruba wenst over te dragen, alsook het af te splitsen stuk erfpachtgrond van het in lid a sub 2 van dit artikel vermelde erfpachtrecht;
- d. Dat Land Aruba door de ondertekening van eerder vermelde Letter of Intent, respectievelijk deze overeenkomst, de in het vorige lid voorgestelde eigendomsoverdracht en prijsgeving van een gedeelte van het erfpachtrecht zal aanvaarden;
- f. Dat Land Aruba ter nakoming en uitvoering van hetgeen partijen in de Letter of Intent zijn overeengekomen, zich verbindt het aan het Land Aruba toebehorende perceel grond kadastraal bekend als 2-C-1601 gelegen aan de Juan Enrique Irausquin Boulevard, groot 5.940 m<sup>2</sup>, alsmede de door Aruba Hotel Enterprises N.V. in lid c vermelde over te dragen percelen grond aan de naamloze vennootschap Caledonia Properties N.V. in erfpacht te zullen uitgegeven tegen de in de Letter of Intent en deze overeenkomst gestelde voorwaarden en bepalingen.
- g. De beslissing van de Ministerraad d.d. 21 juni 2005 (BE-23/05) en 26 juli 2005 (BE-27/05)

### **Artikel 3**

#### **Schenking**

Contractant 1 zal ter uitvoering van hetgeen tussen partijen is overeengekomen, de in Artikel 2 lid a. sub 1 van deze overeenkomst vermelde eigendomspercelen aan Land Aruba schenken en om niet overdragen;

Voornoemde percelen eigendomsgrond zijn door Contractant 1 aangekomen door de overschrijving ten hypotheekkantore van een notariële akte op 13 mei 1980 in register C deel 212 no. 5.

#### Artikel 4

##### Aanvaarding schenking

Land Aruba zal de vermelde schenking aannemen en bij deze in eigendom aanvaarden onder de volgende voorwaarden, bepalingen en bedingen:

- de over te dragen onroerende zaken gaan in volle en vrije eigendom over, vrij van hypotheken, beslagen, en/of andere gebruiksrechten, en in de staat waarin ze zich bevinden.
- alle op de onroerende zaken drukkende zakelijke lasten zijn geheel voor rekening van Contractant 1 en blijven dat tot op de datum van het verlijden van de akte van schenking, eigendomsoverdracht, splitsing, prijsgeving en verlening van erfpacht.
- iedere vordering wegens onder- of overmaat wordt uitgesloten.
- de kosten van deze akte van schenking komen geheel ten laste van de schenker.

#### Artikel 5

##### Bijzondere voorwaarde voor overdracht om niet

Partijen zijn verder overeengekomen dat deze schenking met overdracht om niet geschiedt onder de bijzondere voorwaarde dat Land Aruba op haar beurt aan Contractant 2 de onder artikel 17 omschreven percelen grond in erfpacht zal uitgeven, zulks onder de voorwaarden als gesteld in voormelde Letter of Intent en in deze overeenkomst.

#### Artikel 6

##### Splitsing erfpachtpercelen door Contractant 1

Land Aruba verleent Contractant 1 toestemming de erfpachtpercelen kadastraal bekend als Land Aruba, Tweede Afdeling Sectie C no's 431, 432 en 229, waarop het tot 22 mei van het jaar 2035 durend erfpachtrecht betrekking heeft te splitsen, in:

- a. een perceel domeingrond groot 2.445 m<sup>2</sup>, gelegen aan de Juan Enrique Irausquin Boulevard, nader omschreven in DLV veldwerk no. 20050308, kavel 1;
- b. een perceel domeingrond groot 3.395 m<sup>2</sup>, gelegen aan de Juan Enrique Irausquin Boulevard zijnde het restant van het perceel kadastraal bekend als Land Aruba Tweede Afdeling Sectie C no. 431, na aftrek van het perceel groot 2.445 m<sup>2</sup>, nader omschreven in DLV veldwerk no. 20050308, kavel 5 en 8;
- c. een perceel domeingrond groot 457 m<sup>2</sup>, gelegen aan de Juan Enrique Irausquin Boulevard, nader omschreven in DLV veldwerk no. 20050308, kavel 2;
- d. een perceel domeingrond groot 13 m<sup>2</sup>, gelegen aan de Juan Enrique Irausquin Boulevard, nader omschreven in DLV veldwerk no. 20050308, kavel 4;
- e. een perceel domeingrond groot 3.210 m<sup>2</sup>, gelegen aan de Juan Enrique Irausquin Boulevard, nader omschreven in DLV veldwerk no. 20050308, kavel 7;

- f. een perceel domeingrond groot 21.120 m<sup>2</sup>, gelegen aan de Juan Enrique Irausquin Boulevard kadastraal bekend als Land Aruba Tweede Afdeling Sectie C no. 229.

#### Artikel 7

##### Prijsgeving erfpachtrecht door Contractant 1

Contractant 1 geeft prijs ten behoeve van Land Aruba het tot 22 mei van het jaar 2035 durend erfpachtrecht op het in artikel 6 leden a, b, c, d, e en f vermelde percelen.

Land Aruba aanvaardt de prijsgeving onder de volgende bedingen.

- dat bij de prijsgeving van het recht van erfpacht de desbetreffende percelen grond vrij dienen te zijn van hypotheken, beslagen, erfdiensbaarheden, mandelige rechten en kwalitatieve verplichtingen;
- dat bij de prijsgeving van het recht van erfpacht de canon voor het recht van erfpacht op de percelen grond 2-C-431, 2-C-432 en 2-C-229, ten hypotheekkantore overgeschreven in register C deel 176 no. 69 tot en met het lopende jaar betaald dient te zijn;

#### Artikel 8

##### Erfpachtverlening aan Contractant 1

Land Aruba zal aan Contractant 1, die het zal aanvaarden, het recht van erfpacht verlenen op een complex van vier (4) aaneengrenzende percelen grond, gelegen aan de Juan Enrique Irausquin Boulevard, met een gezamenlijke grootte van 27.738 m<sup>2</sup>, bestaande uit:

- a. het in artikel 6 lid b vermelde perceel grond, groot 3.395 m<sup>2</sup>, zijnde het restant van het perceel kadastraal bekend als Land Aruba Tweede Afdeling Sectie C no. 431, na afrek van het perceel groot 2.445 m<sup>2</sup>, nader omschreven in DLV veldwerk no. 20050308, kavel 5 en 8;
- b. het in artikel 6 lid d vermelde perceel grond, groot 13 m<sup>2</sup>, nader omschreven in DLV veldwerk no. 20050308, kavel 4;
- c. het in artikel 6 lid e vermelde perceel grond, groot 3.210 m<sup>2</sup>, nader omschreven in DLV veldwerk no. 20050308, kavel 7;
- d. het in artikel 6 lid f vermelde perceel grond, groot 21.120 m<sup>2</sup>, kadastraal bekend als Land Aruba Tweede Afdeling Sectie C no. 229.

#### Artikel 9

##### Voorwaarden en bepalingen betreffende de erfpacht

Het recht van erfpacht op het hiervoor omschreven percelencomplex zal worden verleend en aanvaard onder de navolgende voorwaarden en bepalingen:

Algemene Voorwaarden en Bijzondere Voorwaarden:

1. Het recht van erfpacht wordt verleend onder de "Algemene Voorwaarden voor de uitgifte van grond in erfpacht", vervat in de artikelen 5 tot en met 25 van de Landsverordening uitgifte eigendommen AB 1989 GT no. 21, onder de hierna

No. DIP/ (overeenkomst van schenking, eigendomsverdracht, splitsing, prijsgeving en verlening van erfpacht)

- te vermelden Bijzondere Voorwaarden en de voorwaarden en bepalingen vermeld in de Letter of Intent d.d. 30 september 2004 met kenmerk SZI/043864 en de brief d.d. 21 juni 2005 met kenmerk SZI/053162.
2. Contractant 2 verklaart een exemplaar van voormelde Algemene Voorwaarden te hebben ontvangen en met de inhoud daarvan bekend te zijn en aanvaardt deze uitdrukkelijk.
  3. Contractant 2 heeft kennisgenomen van de in de Overeenkomst opgenomen Bijzondere Voorwaarden en aanvaardt deze uitdrukkelijk.
  4. De Algemene Voorwaarden, de Bijzondere Voorwaarden, de Letter of Intent d.d. 30 september 2004 met kenmerk SZI/043864 en de brief d.d. 21 juni 2005 met kenmerk SZI/053162 zullen onderdeel zijn van de Overeenkomst en geacht worden daarvan deel uit te maken; de Bijzondere Voorwaarden zullen letterlijk in de akte van erfpachtverlening worden opgenomen.

#### Artikel 10

##### Canon

1. Erfpachter is verplicht een jaarlijkse canon te betalen van eenhonderd een en negentigduizend driehonderd twee en negentig Arubaanse Florin (Afl. 191.392,00), berekend naar de grondwaarde van eenhonderd vijftien Arubaanse Florin (Afl. 115,00) per vierkante meter, bij vooruitbetaling te voldoen ten kantore van de Ontvanger der belastingen, voor het eerst over de periode lopende vanaf de datum van de Overeenkomst tot en met 31 december van het lopende jaar en vervolgens per 1 januari van de daarop volgende jaren.
2. Indien de akte wordt verleden in het jaar, volgend op het jaar waarin de Overeenkomst is gesloten, dient de Erfpachter het proportionele deel van de canon van het vorige jaar vanaf de datum van de Overeenkomst en de jaarlijkse canon van het lopende jaar te voldoen vóór de dag waarop de notariële akte van erfpachtverlening wordt verleden.
3. Indien de akte wordt verleden in het jaar waarin de Overeenkomst is gesloten, dient de Erfpachter de canon over het lopende jaar vóór de dag waarop de notariële akte van erfpachtverlening wordt verleden te voldoen.

#### Artikel 11

##### Duur van de erfpacht

1. Het recht van erfpacht wordt verleend voor de tijd van zestig (60) jaren, aanvangende op 3 mei 2006.
2. Noch de Erfpachter noch de Erfverpachter zal het recht van erfpacht tussentijds kunnen opzeggen, zolang aan de bestemming daarvan is voldaan, tenzij de Erfpachter in verzuim is de canon over twee (2) achtereenvolgende jaren te betalen of in ernstige mate tekort schiet in de nakoming van zijn andere verplichtingen.

## Artikel 12

### Bestemming

1. Het in erfpacht uitgegeven percelencomplex mag zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de Minister voor geen ander doel worden bestemd dan voor het daarop hebben en exploiteren van het bestaande betonstenen hotel van 481 kamers met alle bijhorende faciliteiten en voorzieningen, plaatselijk bekend als Juan Enrique Irausquin Boulevard no. 77.

## Artikel 13

### Gewone en buitengewone lasten

1. De Erfpachter is verplicht het in erfpacht uitgegeven percelencomplex en al hetgeen daarop is of zal worden gebouwd c.q aangelegd, in goede staat te onderhouden.

### Parkeerplaatsen

1. De parkeerplaatsen, in totaal tenminste 248 parkeerplaatsen, waarvan minimaal 123 parkeerplaatsen, dienen binnen de grenzen van het in erfpacht uit te geven percelencomplex aan Contractant 1 te worden aangelegd. Op het in erfpacht uit te geven percelencomplex aan Contractant 2, naast het minimum aantal gefixte parkeerplaatsen zoals opgenomen in artikel 12 van deze overeenkomst. De rest van het aantal parkeerplaatsen met name de parkeerplaatsen ten behoeve van het personeel dienen in steenslag aan de noordzijde van de Mill Resort & Suites te worden aangelegd. De parkeerplaatsen dienen in overleg met de Dienst Openbare Werken, de Dienst Landbouw, Veeteelt, Visserij en Markthallen, en de Verkeerspolitie alsmede in overeenstemming met de geldende richtlijnen van deze departementen te geschieden.
2. Het in erfpacht uit te geven percelencomplex zal toegankelijk zijn voor het publiek; evenwel zal het publiek geen recht hebben om gebruik te maken van de parkeerplaatsen, noch van de recreatie- en andere faciliteiten op het in erfpacht uit te geven percelencomplex, die door Erfpachter gereserveerd zijn voor het exclusieve gebruik van zijn gasten.

## Artikel 15

### Zeggenschap over strook grond en water

De Erfpachter dient er rekening mee te houden dat hij geen zeggenschap heeft over de strook domeingrond en domeinwater gelegen ten westen van het in erfpacht uit te geven percelencomplex. Onverminderd het hiervoor bepaalde onder artikel 14 zal vorenomschreven strook grond en water toegankelijk blijven voor het publiek.

## Artikel 16

### Strandverbetering

Voor werken ten behoeve van de strandverbetering heeft de Erfpachter de goedkeuring van de Minister. De Erfpachter zal voor eigen rekening een deskundige inschakelen voor de voorbereiding van de uit te voeren strandverbetering werken. Deze deskundige op het gebied van waterloopkunde, stranderosie en kustbescherming kan pas na overleg en goedkeuring van de Minister worden ingeschakeld.

## Artikel 17

### Erfpachtverlening aan Contractant 2

Land Aruba zal in overeenstemming met het overeengekomene, zoals vervat in de letter of Intent van 30 september 2004, kenmerk SZI/043864 aan Contractant 2, die dit zal aanvaarden, het recht van erfpacht verlenen op een complex van vijf (5) aaneengrenzende percelen grond, gelegen aan de Juan Enrique Irausquin Boulevard, met een gezamenlijke grootte van 20.322 m<sup>2</sup>, bestaande uit:

- a. het in artikel 6 lid a vermelde af te splitsen en prijs te geven perceel grond groot 2.445 m<sup>2</sup>, nader omschreven in DLV veldwerk no. 20050308, kavel 1;
- b. het in artikel 6 lid c vermelde af te splitsen en prijs te geven perceel grond groot 457 m<sup>2</sup>, nader omschreven in DLV veldwerk no. 20050308, kavel 2;
- c. het in artikel 3 vermelde door Contractant 1 aan Land Aruba te schenken perceel grond groot 5.840 m<sup>2</sup>, kadastraal bekend als Land Aruba Tweede Afdeling Sectie C no. 429;
- d. het in artikel 3 vermelde door Contractant 1 aan Land Aruba te schenken perceel grond groot 5.640 m<sup>2</sup>, kadastraal bekend als Land Aruba Tweede Afdeling Sectie C no. 430;
- e. een perceel domeingrond groot 5.940 m<sup>2</sup>, kadastraal bekend als Land Aruba Tweede Afdeling Sectie C no. 1601;

## Artikel 18

### Voorwaarden en bepalingen betreffende de erfpacht

Het recht van erfpacht op het hiervoor omschreven percelencomplex zal worden verleend en aanvaard onder de navolgende voorwaarden en bepalingen:

#### Algemene Voorwaarden en Bijzondere Voorwaarden:

1. Het recht van erfpacht wordt verleend onder de "Algemene Voorwaarden voor de uitgifte van grond in erfpacht", vervat in de artikelen 5 tot en met 25 van de Landsverordening uitgifte eigendommen AB 1989 GT no. 21, onder de hierna te vermelden Bijzondere Voorwaarden en de voorwaarden en bepalingen vermeld in de Letter of Intent d.d. 30 september 2004 met kenmerk SZI/043864 en de brief d.d. 21 juni 2005 met kenmerk SZI/053162.
2. Contractant 2 verklaart een exemplaar van voornemde Algemene Voorwaarden te hebben ontvangen en met de inhoud daarvan bekend te zijn en aanvaardt deze uitdrukkelijk.

No. DIP/  
erfpacht)

(overeenkomst van schenking, eigendomsoverdracht, splitsing, prijsgeving en verlening van



3. Contractant 2 heeft kennisgenomen van de in de Overeenkomst opgenomen Bijzondere Voorwaarden en aanvaardt deze uitdrukkelijk.
4. De Algemene Voorwaarden, de Bijzondere Voorwaarden en de Letter of Intent d.d. 30 september 2004 met kenmerk SZI/043864 en de brief d.d. 21 juni 2005 met kenmerk SZI/053162 zullen onderdeel zijn van de Overeenkomst en geacht worden daarvan deel uit te maken; de Bijzondere Voorwaarden zullen letterlijk in de akte van erfpachtverlening worden opgenomen.

#### Artikel 19

##### Canon

1. Erfpachter is verplicht een jaarlijkse canon te betalen van eenhonderd veertigduizend tweehonderd twee en twintig Arubaanse Florin (Afl. 140.222,00), berekend naar de grondwaarde van eenhonderd vijftien Arubaanse Florin (Afl. 115,00) per vierkante meter, bij vooruitbetaling te voldoen ten kantore van de Ontvanger der belastingen, voor het eerst over de periode lopende vanaf de datum van de Overeenkomst tot en met 31 december van het lopende jaar en vervolgens per 1 januari van de daarop volgende jaren.
2. Indien de akte wordt verleden in het jaar, volgend op het jaar waarin de Overeenkomst is gesloten, dient de Erfpachter het proportionele deel van de canon van het vorige jaar vanaf de datum van de Overeenkomst en de jaarlijkse canon van het lopende jaar te voldoen vóór de dag waarop de notariële akte van erfpachtverlening wordt verleden.
3. Indien de akte wordt verleden in het jaar waarin de Overeenkomst is gesloten, dient de Erfpachter de canon over het lopende jaar vóór de dag waarop de notariële akte van erfpachtverlening wordt verleden te voldoen.

#### Artikel 20

##### Duur van de erfpacht

1. Het recht van erfpacht wordt verleend voor de tijd van zestig (60) jaren, aanvangende op 3 mei 2006.
2. Noch de Erfpachter noch de Erfverpachter zal het recht van erfpacht tussentijds kunnen opzeggen, zolang aan de bestemming daarvan is voldaan, tenzij de Erfpachter in verzuim is de canon over twee (2) achtereenvolgende jaren te betalen of in ernstige mate tekort schiet in de nakoming van zijn andere verplichtingen.

#### Artikel 21

##### Bestemming

1. Het in erfpacht uitgegeven percelencomplex mag zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de Minister voor geen ander doel worden bestemd dan voor het bouwen van een resort bestaande uit maximaal eenhonderd vier en vijftig (154) twee slaapkamers time share eenheden met

lock-outs voor een totaal van 308 sleutels met de daarbij behorende faciliteiten en voorzieningen.

#### Artikel 22

##### Projectvoorbereiding en -uitvoering

1. De projectvoorbereiding – met name voor wat betreft het ontwerpen en uitwerken van de bouwplannen – en de projectuitvoering dienen zoveel mogelijk te geschieden door lokale bedrijven.
2. In het buitenland voorbereide bouwkundige en andere technische tekeningen dienen door een lokale architect en/of ingenieur gecertificeerd te worden.

#### Artikel 23

##### Bouwen en bouwvergunning

1. Het resort zal gebouwd worden conform conventionele bouwmethoden, in overeenstemming met de door de Directeur Dienst Openbare Werken goed te keuren bouwplannen en af te geven bouwvergunning, met dien verstaande dat de westelijke bebouwingsgrens de westelijke perceelgrens niet zal overschrijden.
2. De Erfpachter is verplicht binnen 18 maanden na de inschrijving van de akte van erfpachtuitgifte in de daartoe bestemde openbare registers, met de bouw van het resort aan te vangen en de bouw regelmatig voort te zetten.
3. De bouw van het resort dient te zijn voltooid binnen 36 maanden na de datum van afgifte van de bouwvergunning.
4. Na het gereedkomen van het bouwwerk dient terstond daarvan kennis te worden gegeven aan de Dienst Openbare Werken.

#### Artikel 24

##### Bouwwerk

1. De bouwhoogte van het te bouwen bouwwerk mag niet hoger zijn dan 42 meter, trapvormig aflopend boven het maaiveld.
2. Het te bouwen bouwwerk dient van hoge esthetische waarde te zijn.

#### Artikel 25

##### Andere vergunningen

De Erfpachter dient zelf voor de vergunningen die voor de exploitatie van het gebouwde benodigd zijn zorg te dragen.

##### Parkeerplaatsen

1. De parkeerplaatsen, in totaal tenminste 128 parkeerplaatsen dienen binnen de grenzen van het in erfpacht uit te geven percelencomplex aan Contractant 2 te worden aangelegd in overleg met de Dienst Openbare Werken en de Verkeerspolitie en in overeenstemming met de geldende richtlijnen van deze

departementen.

2. Het in erfpacht uit te geven percelencomplex zal toegankelijk zijn voor het publiek; evenwel zal het publiek geen recht hebben om gebruik te maken van de parkeerplaatsen, noch van de recreatie- en andere faciliteiten op het in erfpacht uit te geven percelencomplex, die door Erfpachter gereserveerd zijn voor het exclusieve gebruik van zijn gasten.

#### **Artikel 27**

##### **Zeggenschap over strook grond en water**

De Erfpachter dient er rekening mee te houden dat hij geen zeggenschap heeft over de strook domeingrond en domeinwater gelegen ten westen van het in erfpacht uit te geven percelencomplex. Onverminderd het hiervoor bepaalde onder artikel 26 zal vorenomschreven strook grond en water toegankelijk blijven voor het publiek.

#### **Artikel 28**

##### **Overdracht en splitsing recht van erfpacht**

1. De Erfpachter kan op het in erfpacht uit te geven percelencomplex en de te bouwen opstallen niet aan een derde overdragen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Minister, alvorens het resort volledig is afgebouwd en in exploitatie is genomen.
2. De Erfpachter kan het recht van erfpacht op het in erfpacht uit te geven percelencomplex niet zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Minister splitsen door overdracht van het recht van erfpacht op een gedeelte van de zaak of aan een ander in gebruik geven dan wel een of meerdere gebouwen met toebehoren te splitsen in appartementen.
3. Overdracht van de aandelen van Caledonia Properties N.V. aan een derde is niet mogelijk tenzij met de voorafgaande goedkeuring van de Minister, welke goedkeuring niet op basis van onredelijke gronden zal worden onthouden.
4. Deze bepalingen staan evenwel executoriala verkoop of boedelscheiding niet in de weg.

#### **Artikel 29**

##### **Strandverbetering**

Voor werken ten behoeve van de strandverbetering behoeft de Erfpachter de goedkeuring van de Minister. De Erfpachter zal voor eigen rekening een deskundige inschakelen voor de voorbereiding van de uit te voeren strandverbetering werken. Deze deskundige op gebied van waterloopkunde, stranderosie en kustbescherming kan pas na overleg en goedkeuring van de Minister worden ingeschakeld.

#### **Artikel 30**

##### **Vervallenverklaring**

Het recht van erfpacht vervalt onder meer:

1. Indien niet binnen 18 maanden na het verkrijgen van de bouwvergunning en

- het vestigen van het recht van erfpacht met de bouw wordt aangevangen.
2. Indien binnen 36 maanden na de datum van afgifte van de bouwvergunning het project niet is voltooid.
  3. Indien binnen een redelijke termijn na voltooiing van de bouw, het resort niet als zodanig wordt geëxploiteerd.
  4. In de gevallen van vervallenverklaring zoals vermeld onder lid 1 en 2 zal de Erfpachter of haar rechtverkrijgenden al hetgeen dat op de grond is of wordt gesteld, binnen twee maanden na het vervallen van het recht slopen, opruimen en de bouwafval naar een door het Land aan te wijzen stortplaats afvoeren en de grond in zijn oorspronkelijke toestand brengen, zullende al hetgeen dat op het percelencomplex is blijven staan door of vanwege het Land op kosten van de Erfpachter of haar rechtverkrijgenden worden gesloopt, opgeruimd en afgevoerd, of indien het Land zulks mocht kiezen, eigendom worden van Land Aruba, zonder dat deze tot enige schadeloosstelling verplicht is.
  5. In het geval de bouw niet is begonnen of voltooid, dan wel de exploitatie niet is begonnen binnen de hiervoor onder lid 1 en 2 vermelde perioden, ten gevolge van overmachtsfactoren zoals brand, overstromingen, gevaren der zee, aardbevingen, orkanen, stormen of andere natuurrampen, oorlogen, oproer, arbeidsconflicten voor zover deze niet het gevolg zijn van niet nakoming van de vigerende arbeidswetgeving en voorschriften enz. (met uitzondering van arbeidsconflicten binnen de organisatie van de erfpachter), wetgevende, uitvoerende of administratieve handelingen van het Land Aruba en alle andere omstandigheden, die redelijkerwijs als "Force Majeure" kunnen worden aangemerkt, dat wil zeggen omstandigheden die redelijkerwijze buiten de macht van partijen bij deze overeenkomst, welke volgens aanvaarde juridische, maatschappelijke, commerciële, economische of zakelijke verkeersopvattingen, evenmin voor risico van partijen bij deze overeenkomst komen, zullen deze perioden worden geschorst totdat bedoelde oorzaken zich niet langer voordoen.

#### **Artikel 31**

##### **Gewone en buitengewone lasten**

1. De Erfpachter is verplicht het in erfpacht uitgegeven percelencomplex en al hetgeen daarop is of zal worden gebouwd c.q. aangelegd, in goede staat te onderhouden.
2. De Erfpachter is verplicht na of tijdens het schoonmaken van het in erfpacht uitgegeven percelencomplex, hetzij voor de aanvang van de bouw dan wel na de bouw van het resort, de afkomende vegetatie en het bouwafval af te voeren naar een door de Serlimar aan te wijzen stortplaats, bij gebreke waarvan deze afvoering zal geschieden door Land Aruba voor rekening van de Erfpachter.

#### **Artikel 32**

##### **Garantie (Performance Bond)**

1. Het recht van erfpacht zal niet bij titel worden gevestigd dan nadat Contractant

- 2 een onherroepelijke garantie (performance bond) ten name van de Rechtspersoon Land Aruba heeft gesteld, ten bedrage van tien procent (10%) van de investering in de bouw van het resort.
2. Deze garantie dient in originali uiterlijk twee (2) weken vóór het passeren van de notariële akte houdende erfpachtverlening door Contractant 2 aan de Directie Infrastructuur en Planning, Afdeling Beheer ter goedkeuring te worden overgelegd. De investering in de bouw van het resort is geraamd op Afl. 110.000.000,=. De goedgekeurde onherroepelijke en onvoorwaardelijke bankgarantie zal na voltooiing van de bouw van het gehele project aan de Erfpachter worden teruggeven.

### **Artikel 33**

#### **Kosten**

Alle kosten verbonden aan de schenking, eigendomsoverdracht, splitsing, prijsgeving en verlening van het recht van erfpacht komen ten laste van de Erfpachter.

### **Artikel 34**

#### **Geldigheid van deze overeenkomst**

1. De Overeenkomst wordt geacht te zijn ingegaan op 16 april 2006.
2. De Overeenkomst wordt geacht te zijn ontbonden, indien de desbetreffende notariële akte van schenking, eigendomsoverdracht, splitsing, prijsgeving en verlening van erfpacht niet binnen zes (6) maanden na dagtekening van de Overeenkomst is verleden.
3. De Overeenkomst wordt geacht te zijn ontbonden, indien de kosten vermeld in deze Overeenkomst niet vóór of op de dag waarop de notariële akte wordt verleden zijn betaald.

### **Artikel 35**

#### **Forum- en rechtskeuze**

Op deze overeenkomst is het Arubaans recht van toepassing. Geschillen zullen in eerste aanleg, ook in kort geding, uitsluitend worden voorgelegd aan het Gerecht in Eerste Aanleg van Aruba.

### **Artikel 36**

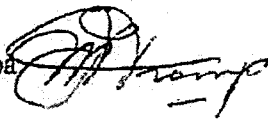
#### **Domicilie**

Voor de uitvoering van de Overeenkomst kiest:

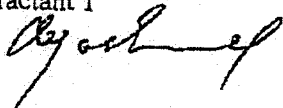
1. Land Aruba: het kantoor van de Directie Infrastructuur en Planning, Afdeling Beheer - Sabana Blanco 71
2. Contractanten: mede domicilie op het kantoor van een notaris naar hun keuze in Aruba.

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt

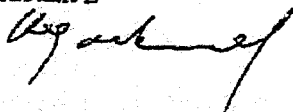
1. Land Aruba



2. Contractant 1



3. Contractant 2



Afschrift dezes te zenden aan:  
De Algemene Rekenkamer  
de directeur van de Dienst Openbare Werken  
de directeur van de Directie Economische Zaken, Handel en Industrie  
de directeur van het Directie Wetgeving en Juridische Zaken  
de Commissaris van Politie  
de directeur van de Directie Infrastructuur en Planning (2x) ✓  
en de belanghebbenden