

**Optie ten behoeve van projecten voor
commerciële, toeristische en industriële
doeleinden**

*Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen
rechten worden ontleend.*

Optie

De verkrijging van het recht van erfpacht op een perceel domeingrond voor de uitvoering van projecten voor commerciële, toeristische of industriële doeleinden verloopt via een optie-procedure. Het optierecht geeft de optiehouder het recht een eerste keuze te hebben om een erfpachtovereenkomst met het Land te sluiten m.b.t. een bepaald perceel voor een bepaald project onder bepaalde voorwaarden. Optie is geregeld in hoofdstuk IA van de Landsverordening Uitgifte Eigendommen (AB 1989 no. GT 21) en geschiedt bij ministeriele beschikking.

Optieverlening

Verzoeker dient allereerst een verzoek te richten aan de minister van Onderwijs, Sociale Zaken en Infrastructuur door tussenkomst van de directeur van de Directie Infrastructuur en Planning ter verkrijging van het recht van erfpacht. In eerdergenoemd verzoek dienen de volgende punten te worden geadresseerd;

1. Een beschrijving van het project (op twee A4-tjes);
2. Type project (houtverwerkingsbedrijf, supermarkt, condominium, hotel etc.);
3. De grootte van het benodigde terrein (in vierkante meters);
4. Locatie voorkeur (twee alternatieven);
5. Gemoeide investering (in Arubaanse Florin);
6. Wijze van financiering (bereidheidverklaring van een lokale bank);
7. Eventuele schetstekeningen.

Na de indiening van het verzoek vindt de evaluatie en administratieve controle plaats welke geschiedt volgens het fifo-systeem (volgorde van behandeling naar datum van de aanvraag) aan de hand van de informatie in het verzoekschrift. Na de evaluatie en administratieve controle wordt bepaald of de aanvraag voor toewijzing vatbaar is. Hierop volgt de ministeriële beschikking van optieverlening. Bij het niet ophalen van de (optie) beschikking binnen 1 (één) maand na dagtekening alsook bij het niet indienen van alle benodigde stukken zoals gestipuleerd in de (optie) beschikking en in het geval dat de ingediende stukken worden afgekeurd, vervalt het recht van optie.

Duur Optie

Het recht van optie is verbonden aan een bepaalde termijn teneinde de optiehouder in de gelegenheid te stellen haar plannen uit te werken en zich voor te bereiden. De ministeriële beschikking waarbij optie wordt verleend, vermeldt de duur van de optie. De optieperiode is in principe zes (6) maanden. Aansluitende verlenging van de optieperiode met maximaal twee (2) keer zes (6) maanden is slechts mogelijk afhankelijk van het project en indien de verlenging geschiedt vóór het verstrijken van de eerste en/of tweede optieperiode. Indien de optiehouder het optierecht niet verlengt vervalt het recht van optie van rechtswege na verloop van de optieperiode en zal het erfpachtrecht niet worden gevestigd.

Voorwaarden voor het vestigen van erfpacht door optiehouder

Op grond van artikel 25a e.v. van de Landsverordening Uitgifte Eigendommen (LUE) AB 1989 no. GT 21, is de minister belast met infrastructuur bevoegd tot het verlenen van optie op de uitgifte van gronden in erfpacht onder de door hem te bepalen voorwaarden in elk afzonderlijk geval. Bij niet nakoming van de voorwaarden/vereisten

vervalt het recht van optie en zal het erfpachtrecht niet worden gevestigd.

Benodigde documenten

Binnen de eerste optietermijn dienen de volgende documenten ter goedkeuring aan de minister van Onderwijs, Sociale Zaken en Infrastructuur te worden overgelegd:

- a. een situatie-indeling ('lay-out') van het project;
- b. de gedetailleerde bouwtekeningen die nodig zijn voor de aanvraag van een bouwvergunning waaruit onder andere moet blijken dat het desbetreffende project in de omgeving past, een en ander in overleg met de Dienst Openbare Werken (DOW) (zie ook andere vereisten);
- c. een haalbaarheidsstudie ('feasibility study') van het project;
- d. een specificatie van de investering die met het project gemoeid is;
- e. een omschrijving van de wijze waarop de financiering van het project zal geschieden en authentieke bewijsstukken dat deze financiering gegarandeerd is*;
- f. een bouwtijdschema waaruit duidelijk blijkt wanneer met de bouw zal worden aangevangen en wanneer deze voltooid zal zijn;
- g. een Milieu Effecten rapport (MER)**;
- h. een Social Economic Impact Assessment (SEIA)**.

* buitenlandse financieringen worden niet geaccepteerd;

** van toepassing voor grote projecten zoals hotels, condominium, afvalverwerkingbedrijven etc.

Andere vereisten

De optiehouder dient zelf zorg te dragen voor alle eventuele andere vergunningen die voor de bouw en exploitatie van het project benodigd zijn. De bouw aanvraag ter verkrijging van eventuele bouwvergunningen dient binnen de optietermijn bij de DOW ingediend te worden. Het bewijs van indiening van de bouwvergunningaanvraag en een kopie van de bouwtekeningen ter verkrijging van eventuele bouwvergunningen dienen tevens binnen de optietermijn aan de directeur van de Directie Infrastructuur en Planning (DIP) te worden aangeboden.

De optiehouder is gehouden gedurende de optieperiode een maatschappelijke investering te plegen in een sociale instantie in Aruba van minimaal 5 ‰ (vijf promille) van de investering die met het project gemoeid is. De optiehouder kan hieraan geen rechten ontleen.

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. In het buitenland voorbereide bouwkundige en andere technische tekeningen dienen door een lokale architect en/of ingenieur gecertificeerd te worden.

Bankgarantie

Indien voldaan is aan de voorwaarden en vereisten zal het recht van erfpacht echter niet worden gevestigd dan nadat de optiehouder een onherroepelijke bankgarantie ten name van de Rechtspersoon Land Aruba heeft gesteld, ten bedrage van tien procent (10%) van de investering in de bouw van het project. De onherroepelijke bankgarantie dient door een lokale bank te worden gesteld. De garantie dient in origineel en uiterlijk twee (2) weken vóór het verlijden van de notariële

akte van erfpachtverlening aan de directeur van de DIP ter goedkeuring te worden overgelegd.

Kosten

Alle (voorbereidings-, metings- administratieve en andere) kosten verbonden aan het recht van optie komen ten laste van de optiehouder.

Optievergoeding

De optievergoeding bedraagt ingevolge artikel 25c van de LUE, 3% van de grondwaarde op jaarbasis welke voldaan moet worden binnen één maand na de beschikking van optieverlening.

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met:

Directie Infrastructuur en Planning (DIP)

Sabana Blanco 68 (INFRA-Complex)

Telefoon: 527-7100

Fax: 527-7133

Website: www.dip.aw

Zie voor de wetstekst Landsverordening Uitgifte Eigendommen (AB 1989 no. GT 21).

Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.