



MINISTERIËLE BESCHIKKING

van de **20 SEP 2016**

De Minister van Verkeer, Vervoer en Ruimtelijke Planning,

Gelezen:

- de notariële erfpachtakte d.d. 2 maart 1994, verleden voor notaris mr. Marcel van der Plank;
- de besluiten van de Raad van Ministers d.d. 5 en 12 november 2014, nummers 2014/046903 / 35329 / 42723 / 42488.
- de koopovereenkomst d.d. 26 augustus 2016 tussen Rif Resort Hotel N.V. en Piscamar Beach Resort B.V. waarbij tevens afstand wordt gedaan van de erfpacht betreffende de percelen gelegen te Parasasa, kadastraal omschreven in meetbrief nummer 665 van 1988, groot zeventienduizend zeshonderd vierkante meters (17.600m²) en een perceel grond, kadastraal omschreven in meetbrief nummer 666 van 1988, groot negen en dertigduizend negenhonderd zeventig vierkante meters (39.970m²) ten behoeve van Piscamar Beach Resort B.V.

Overwegende:

- dat het Land Curaçao het gehele toeristische product van Curaçao een stevig impuls wenst te geven;
- dat Piscamar Beach Resort B.V. het Marriott hotel gaat renoveren conform een "Property Improvement Plan" opgesteld in overleg met Marriott International.

Gelet op:

- de Eilandsverordening van de 12de juni 1953 op de uitgifte in erfpacht van gronden toebehorende aan het Eilandgebied Curaçao (A.B. 1953 no. 29), die met ingang van 10 oktober 2010 krachtens artikel 13, derde lid van de Landsverordening Domaniale gronden (AB 2010 no. 87-u) het karakter heeft van een landsbesluit, houdende algemene maatregelen, als bedoeld in artikel 8 van laatstgenoemde landsverordening;
- de artikelen 26 tweede lid, 87 eerste lid, 93 eerste lid, 94 eerste lid en 98 eerste lid van Boek 5 van het Burgerlijke Wetboek (P.B. 2000 no. 114);
- Artikel 7 van de Landsverordening Domaniale gronden (A.B. 2010 no. 87);
- het Landsbesluit van 9 maart 2012 nummer 12/1904, aan te halen als mandaat- en machtigingslandsbesluit domaniale gronden.

HEEFT BESLOTEN:

Artikel 1

1. In deze beschikking wordt verstaan onder de Minister: de Minister van Verkeer, Vervoer en Ruimtelijke Planning.
2. In deze beschikking wordt verstaan onder de erfpachter: de erfpachter, de erfpachtster of de erfpachters voor zover van toepassing.
3. Alwaar in deze beschikking wordt verwezen naar wetgeving van het voormalige land de Nederlandse Antillen en het voormalige eilandgebied Curaçao, wordt – tenzij anders is aangegeven – bedoeld op wetgeving die krachtens artikel 1, eerste lid, van de Algemene overgangsregeling wetgeving en bestuur (AB 2010 no. 87-a) van kracht is in het Land Curaçao.

Artikel 2

Bij het verlijden van de akte waarbij de naamloze vennootschap **Rif Resort N.V.**, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel Curaçao onder dossiernummer **45893**, gevestigd te John F. Kennedy Boulevard 3, te Curaçao, afstand doet van het recht van erfpacht op een perceel grond, gelegen te Parasasa, kadastraal omschreven in meetbrief nummer 665 van 1988, groot zeventienduizend zeshonderd vierkante meters (17.600m²) en een perceel grond, gelegen te Parasasa, kadastraal omschreven in meetbrief nummer 666 van 1988, groot negen en dertigduizend negenhonderd zeventig vierkante meters (39.970m²) welke percelen de erfpachter voornoemd, in erfpacht heeft gekregen bij notariële akte, verleden op 2 maart 1994, voor notaris meester Marcel van der Plank, mede te verschijnen en bedoelde afstanddoening namens het Land Curaçao te aanvaarden.

Artikel 3

Aan de besloten vennootschap **Piscamar Beach Resort B.V.**, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel Curaçao onder dossiernummer **140799**, gevestigd te Plantage Groot Sint Joris 5, te Curaçao, te verlenen het recht van erfpacht op een perceel grond, gelegen te Parasasa, kadastraal omschreven in meetbrief nummer 665 van 1988, groot zeventienduizend zeshonderd vierkante meters (17.600m²) en een perceel grond, gelegen te Parasasa, kadastraal omschreven in meetbrief nummer 666 van 1988, groot negen en dertigduizend negenhonderd zeventig vierkante meters (39.970m²), gelegen te Parasasa, Curaçao, onder de navolgende voorwaarden en bepalingen:

- a. het recht van erfpacht wordt verleend voor de tijd van **60 jaren** aanvangende op de datum van de erfpachtakte;
- b. de erfpachter is verplicht een jaarlijkse canon te betalen berekend naar reden van **NAF. 2,00** per m², (twee gulden per vierkante meter), bij vooruitbetaling te voldoen bij een door het Land Curaçao aan te wijzen financiële instelling voor het eerst vóór of op de dag waarop de notariële akte wordt verleden en vervolgens elk jaar na uitreiking van de uitnodiging tot betaling door Domeinbeheer;

- c. de in erfpacht uitgegeven grond mag zonder nader verkregen toestemming van de Minister voor geen ander doel bestemd worden dan voor het daarop hebben en optrekken en hebben van een hotel en casinocomplex met bijbehorende voorzieningen, parkeergelegenheid voor tenminste 175 voertuigen en landscaping, met dien verstande, dat gebouwd mag worden tot maximaal vier bouwlagen met kap en met een maximum bouwoppervlakte van veertig procent van de in erfpacht uitgegeven gronden, alles conform een van te voren door de Minister goedgekeurd plan van bebouwing en afrastering;
- d. de erfpachter verbindt zich, om, mocht zij besluiten de gronden niet voor bovenomschreven doel te bestemmen, de gronden niet aan een ander te zullen overdragen, alvorens daartoe schriftelijke toestemming te hebben verkregen van de Minister;
- e. de verlening van het erfpachtrecht geschiedt voorts onder de algemene voorwaarden voor de uitgifte in erfpacht van gronden toebehorende aan het Land Curaçao vastgesteld bij Eilandsverordening van de 12de juni 1953 op de uitgifte in erfpacht van gronden toebehorende aan het Eilandgebied Curaçao (A.B. 1953 no. 29) en goedgekeurd bij Landsbesluit van 13 augustus 1953 no. 15 (P.B. 1953 no. 141) en op grond van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek (P.B. 2000 no. 114);
- f. de erfpachter is verplicht, ter renovatie en uitbreiding, een bedrag van minimaal 33.7 miljoen USD te investeren in het hotelgebouw en bijbehorende voorzieningen;
- g. de erfpachter is verplicht een bouwvergunning aan te vragen, bij de Uitvoeringsorganisatie Ruimtelijke Ordening en Planning, voor de verbouwing en renovatie van het hotelgebouw en bijbehorende voorzieningen conform het "Property Improvement Plan" opgesteld in overleg met Marriott International;
- h. Het hotelgebouw dient in samenwerking met Marriott Global Design uitgebreid te worden van 247 naar een totaal van tussen 324 en 344 eenheden waarbij het werkelijke aantal kamers en de mix van kamertypes worden beoordeeld en goedgekeurd door het Marriott;
- i. de erfpachter dient zich te houden aan de regels van "Compliance Marriott Quality Assurance Program";
- j. de erfpachter dient voor het hotel een REVPAR (Revenue per Available Room) te hanteren van USD 139 tot minimaal USD 170;
- k. de erfpachter is verplicht binnen zes (6) maanden na het verlijden van de erfpachttakte met de verbouwing ter verbetering van het hotelgebouw en bijbehorende voorzieningen aan te vangen. Indien na verloop van (6) maanden nog geen aanvang is genomen met de verbouwing behoudt het Land Curaçao zich het recht voor, op grond van artikel 5:87, lid 2 van het Burgerlijke Wetboek, de erfpacht op te zeggen;



- l. tot het moment dat de te verrichten verbouwing en verbetering van het hotel en bijbehorende voorzieningen voltooid en gebruiksklaar is, conform de bouwvergunning, verbindt de erfpachter zich om, mocht hij besluiten het perceel niet zelf voor het boven omschreven doel te bestemmen, het perceel niet te zullen overdragen, in ondererfpacht te geven, dan wel te verhuren, alvorens daartoe schriftelijke toestemming te hebben verkregen van de Minister. Onder overdragen valt hier ook het inbrengen van de erfpacht in een andere vennootschap en het overdragen van de gehele vennootschap. De Minister zal in principe hierbij geen goedkeuring onthouden indien duidelijk gemaakt kan worden dat de planning, het goedgekeurde bouwplan, de geplande functies en de termijn waarin gestart moet worden met de bouw alsmede de termijn van oplevering onveranderd gehandhaafd blijven;
- m.
 1. na de aanvang van de verbouwing dient binnen zesendertig (36) maanden de door de erfpachter te plegen verbouwing voltooid en operationeel te zijn;
 2. indien de erfpachter door middel van een schriftelijke en met redenen omklede, verklaring aan de Minister duidelijk kan maken dat het, door redenen buiten haar invloedssfeer, niet lukt om binnen voormelde periode, de verbouwing voltooid en gebruiksklaar op te leveren, kan de Minister beslissen de in artikel 3 lid m. sub 1, opgenomen termijn aan te passen;
- n. de erfpachter mag op het in erfpacht uitgegeven perceel geen handelingen verrichten die in strijd zijn met de Hinderverordening Curaçao (A.B. 1994 no.40);
- o. de erfpachter dient ten genoegen van de Minister zodanige maatregelen te treffen, dat noch het onderhavige perceel, noch de omgeving daarvan worden vervuild door afval, welke van zijn bedrijf afkomstig is, bij nalatigheid waarvan de Minister bevoegd is deze maatregelen te doen treffen voor rekening van de erfpachter;
- p. de zich op het perceel bevindende elektrische apparaten en motoren moeten dusdanig zijn opgesteld en worden onderhouden, dat zij geen storingen teweeg brengen in elektrische apparaten en radio- ontvang- en uitzendtoestellen;
- q. de erfpachter is verplicht ervoor zorg te dragen, dat op het in erfpacht uitgegeven perceel geen broedplaatsen voor insecten en ander ongedierte worden gevormd;
- r. de erfpachter zal toestaan, dat ook anderen dan gasten verblijvende in het aan de erfpachter toebehorende hotel, zonder vergoeding gebruik kunnen maken van het strand waarop het erfpachtrecht betrekking heeft. Het strand, dient vrij, openbaar toegankelijk te zijn. Het is de erfpachter niet toegestaan het strand door middel van een afrastering of anderszins af te

scheiden van aangrenzende stranden. Conform dit artikel wordt in ieder geval met "strand" bedoeld het gebied zoals aangeduid op de gewaarmerkte tekening van Domeinbeheer d.d. 20 september 2016;

- s. het hotel- en casinocomplex dient uitsluitend via het ontsluitingspunt aangegeven op de situatietekening van de voormalige Dienst Ruimtelijke Ontwikkeling en Volkshuisvesting, thans UO Ruimtelijke Ontwikkeling en Planning, P.K.T. 87-107a, te worden ontsloten;
- t. de verlening van het erfpachtrecht geschiedt voorts onder de bijzondere voorwaarde dat de erfpachter zich verbindt om het recht van erfpacht niet op te zeggen.

Artikel 4


Deze beschikking vervalt van rechtswege indien niet binnen zes (6) maanden na dagtekening van deze beschikking de betreffende notariële akte van uitgifte in erfpacht is verleden.

Afschrift van deze beschikking wordt gezonden aan:

- de Algemene Rekenkamer van Curaçao,
- de Minister van Financiën,
- de Minister van Verkeer, Vervoer en Ruimtelijke Planning,
- Domeinbeheer,
- Ruimtelijke Ordening en Planning,
- Wetgeving en Juridische Zaken, en
- Belanghebbende, Piscamar Beach Resort B.V. Plantage Groot Sint Joris 5, Curaçao

Willemstad,

20 SEP 2016


de Minister van Verkeer, Vervoer en
Ruimtelijke Planning,