

OPENBARE SELECTIEPROCEDURE HERONTWIKKELING VOORMALIGE 'ESSO LAGOON SERVICE STATION'

Inleiding en Doelstelling

De minister van Arbeid, Energie en Integratie, belast met het ministerie van Huisvesting, Infrastructuur, Interne Diensten en Telecommunicatie en de minister van Financiën en Cultuur, belast met het ministerie van Financiën, Economische Zaken en Primaire Sector, (hierna: de Ministers) maken hierbij bekend voornemens te zijn om middels een openbare selectieprocedure een geschikte gegadigde te gaan selecteren voor de uitgifte in erfpacht van het perceel domeingrond met de daarop gebouwde opstal, plaatselijk ook wel bekend als het voormalige 'Esso Lagoon Service Station'.

De voorgenomen procedure past in het kader van het regeerprogramma van het kabinet voor de integrale revitalisatie van, onder andere, de stadscentra van Oranjestad. Er wordt in casu dan ook niet gestreefd naar een verkoop tegen de maximaal haalbare prijs, maar naar een doelmatige allocatie van eigendom ter realisatie van stadsherstel, en het scheppen van duurzame economische bedrijvigheid in gemeld verband.

Perceelinformatie; waarde opstallen

Het desbetreffend perceel staat kadastraal bekend als Land Aruba, Eerste afdeling, Sectie B, nummers 77 en 78, met een oppervlakte van in totaal 872 m², met het daarop gebouwde plaatselijk bekend als 'Maria Christinastraat nr. 1'.

De getaxeerde waarde van de daarop gebouwde opstal is door het Land vastgestelde taxatiecommissie geschat op Afl. 46.000,00 (zegge: zesenzeventigduizend Arubaanse florin).

De winnende gegadigde dient rekening mee te houden dat - - de getaxeerde waarde van de opstal bij het passeren van de akte aan het Land dient te worden vergoed.

Bestemming perceel: 'boutique'-restaurant

Bestemming van het in erfpacht te geven perceel zal zijn: *'voor het daarop optrekken en hebben van een 'boutique'-restaurant.'* Exploitatie als nachtclub, discotheek, zelfstandige bar (zonder substantiële keuken), kiosk in welke vorm dan ook, loterij- of andere kansspelverkooppunten of evenementenlocatie is uitdrukkelijk niet toegestaan.

Naast de uitdrukkelijk uitgesloten gebruiksvormen is ieder ander gebruik niet toegestaan dat naar het oordeel van het Land niet verenigbaar is met het overwegend woonkarakter van de omgeving of de beoogde stadsvernieuwingsdoelstellingen.

In het kader van genoemde bestemming van het perceel wordt onder 'boutique'-restaurant verstaan: een kleinschalig horecaconcept, met terrasvoorzieningen, niet omvattende een nachtclub of zelfstandige bargelegenheid, met een eigen identiteit en gekenmerkt door een hoogwaardige inrichting en kwaliteitsniveau.

De winnende gegadigde dient binnen twaalf maanden na uitgifte in erfpacht, voor eigen rekening en risico een 'boutique'-restaurant met terrasvoorzieningen op het perceel realiseren,

een en ander zoals nader uitgewerkt en vastgelegd in de erfpachtovereenkomst en de erfpachtakte die met de winnende gegadigde zullen worden aangegaan.

Selectieprocedure, -criteria; Puntentoekenning (max. 120 punten)

De te volgen selectieprocedure zal bestaan uit een inhoudelijke vergelijking van de uitgebrachte inschrijvingen door gegadigden.

De inschrijvingen zullen worden beoordeeld door de Bijzondere Adviescommissie, op basis van een puntensysteem, aan de hand van de volgende wegingsfactoren:

- i. ervaring en referenties (20 punten): aantoonbare ervaring (min. 5 jaar) van - al dan niet de moeder- of groepsorganisatie van - gegadigde met kwalitatieve horeca-exploitatie;
- ii. architectonisch concept en duurzaamheid (35 punten): de vraag of het ontwerp een iconische uitstraling heeft passend bij het stadsgezicht, en er toepassing wordt gegeven aan duurzame energie;
- iii. culinair concept (25 punten): de mate waarin het concept de culinaire diversiteit in de binnenstad zal versterken;
- iv. financiële realisatiekracht (20 punten): bewijs van volledige financiering door een lokale financiële bank of instelling om de investering te realiseren en om de vergoeding van de getaxeerde waarde der opstallen te voldoen;
- v. haalbaarheidsstudie (feasibility study) (20 punten): een onderbouwde haalbaarheidsstudie waaruit blijkt dat het vooropgestelde concept financieel, technisch en operationeel realiseerbaar is;

Integriteitstoets, formele vereisten en Screening

Een integriteitstoets zal onderdeel maken van de selectieprocedure:

- i. informatieverstrekking bij deelname over de 'Ultimate Beneficial Ownership' (UBO) van de gegadigde is een vereiste;
- ii. de antecedenten (van bestuurders) van gegadigde zullen worden getoetst, alsmede de herkomst van middelen van het vermogen om de voorgestelde investering te realiseren;
- iii. de gegadigde dient ingeschreven te zijn bij de Kamer van Koophandel.

Procedure

De Bijzondere Adviescommissie zal bestaan uit een vertegenwoordiger van de Aruba Tourism Authority (ATA), een vertegenwoordiger van het ministerie van Huisvesting, Infrastructuur, Interne Diensten en Telecommunicatie, een vertegenwoordiger van het ministerie van Financiën, Economische Zaken en Primaire Sector, een vertegenwoordiger van de Directie Infrastructuur en Planning (DIP), een vertegenwoordiger van de Dienst Openbare Werken (DOW) en een vertegenwoordiger van de Aruba Trade and Industry Association (ATIA).

Deelname aan deze selectieprocedure geschiedt conform de bepalingen zoals uiteengezet in de Selectieleidraad, alsmede met in achtneming van de vereisten voortvloeiend uit het Gronduitgiftebeleid van februari 2018 en de vigerende algemene en bijzondere

erfpachtvoorwaarden van het Land Aruba krachtens de Landsverordening uitgifte eigendommen.

De volledige set aan selectiebescheiden, waaronder het inschrijvingsreglement, het taxatierapport en de concept-erfpachtakte, zijn op aanvraag verkrijgbaar bij de instrumenterende notaris via e-mail: richard@notarishelmeyer.com.

Voorstellen voor deelname moeten in een gesloten enveloppe op 18 september 2026 tussen 11:00 en 11:30 uur AM worden ingediend in het auditorium van de Kamer van Koophandel en Nijverheid van Aruba aan de J. Irausquin Boulevard 10, alhier, ten overstaan van de betreffende notaris. De notaris zal de enveloppen in aanwezigheid van de Bijzondere Adviescommissie openen.

De Bijzondere Adviescommissie zal binnen vier weken een advies uitbrengen aan de Ministers. De Ministers zullen binnen een redelijk termijn na ontvangst van het advies beslissen.

Conform de zgn. 'Didam-arresten' van de Hoge Raad, zullen de Ministers alsdan het voornemen om het perceel domeingrond aan de winnende gegadigde in erfpacht uit te gaan geven bekend maken, met toepassing van de gebruikelijke rechtsmiddelenclausule.

De Ministers behouden zich namens het Land Aruba het recht voor om, indien zwaarwegende redenen daartoe aanleiding geven, binnen hun discretionaire bevoegdheid de selectieprocedure in te trekken, of te besluiten om af te zien van gunning.