

/ Notitie

Onderwerp:

**Nederlandse toelichting op het concessiecontract
Luchthaven Twente versie 23 mei 2013**

Inleiding

De aanbestedingsprocedure van de concessie voor de ontwikkeling en exploitatie van luchthaven Twente en het bijbehorende bedrijventerrein is in 2011 gestart op basis van de door gemeente Enschede en provincie Overijssel goedgekeurde aanbestedingsdocumenten.

In de prequalificatiefase hebben zich drie consortia gekwalificeerd voor deelname in de aanbesteding. Er zijn vier consultatierondes geweest met de geprequalificeerde partijen. Tijdens deze consultatierondes zijn deze partijen – onder meer – geïnformeerd over de concessieovereenkomst. De partijen zijn daarmee de gelegenheid geboden vragen te stellen en (schriftelijk) voorstellen te doen.

De fase van de aanbesteding met de drie geprequalificeerde partijen heeft geen biedingen opgeleverd. Die fase is daarmee afgerond. In dat geval biedt het aanbestedingsrecht de aanbestedende dienst de mogelijkheid om de aanbesteding (het inkoopproces) te vervolgen met een volgende fase, te weten de fase van onderhandeling. ADT heeft, conform de geldende regelgeving, gebruik gemaakt van deze mogelijkheid. In de onderhandse fase kan één op één met een partij worden gesproken over de voorwaarden van de concessie.

ADT en Reggeborgh hebben in het kader van de onderhandse fase in de aanbesteding gesproken over het concessiecontract. Het uitgangspunt van deze gesprekken was de concessieovereenkomst van augustus 2011, die onderdeel was van de aanbestedingsstukken.

Met inachtneming van de regels van het aanbestedingsrecht heeft ADT met Reggeborgh daarbij tevens gesproken over een nadere invulling en aanpassing van een aantal bepalingen van het concessiecontract. Opgemerkt zij nog dat de geprequalificeerde partijen tijdens de aanbesteding ook de mogelijkheid hadden tot het doen van voorstellen tot aanpassing van de concessieovereenkomst.

In de gesprekken en onderhandelingen zijn veel onderwerpen aan de orde gekomen waarover verduidelijking en nadere uitwerking nodig is gebleken. Ook is in een aantal gevallen een meer praktische invulling overeengekomen. Verder zijn aanpassingen doorgevoerd omdat er nu een Nederlandse consortium is waarmee de overeenkomst wordt gesloten. Daardoor kan nog meer worden aangesloten bij Nederlands recht.

In deze notitie wordt een toelichting gegeven op het concessiecontract van mei 2013. Het contract wordt per hoofdstuk behandeld.

“Overwegingen”

De inhoud van het concessiecontract begint met de overwegingen die hebben geleid tot het sluiten van het concessiecontract. Hierover is in het contract – onder meer – opgenomen dat ADT wenst dat de luchthaven Twente zal worden geëxploiteerd als een commerciële luchthaven en dat deze luchthaven zo duurzaam mogelijk zal zijn. Ook wordt aangegeven dat het creëren van werkgelegenheid een belangrijk doel van de luchthaven is. Beoogd is dat de capaciteit en het kwaliteitsniveau van de luchthaven Twente, alsmede gerelateerde bedrijfsactiviteiten, worden vergroot door middel van het aanwenden van private investeringen. Vanuit dat oogpunt is gezocht naar een private partij die de luchthaven op voornoemde wijze kan ontwikkelen en exploiteren.

Omdat geen van de geprekwalificeerde partij in de aanbesteding een inschrijving heeft ingediend, en Reggeborgh zich heeft gemeld als geïnteresseerde partij, is de procedure voortgezet door middel van het voeren van onderhandelingen met Reggeborgh. In de considerans is toegevoegd dat tussen ADT en Reggeborgh een intentieovereenkomst is gesloten en dat tussen Reggeborgh en Aviapartner vervolgens een intentieovereenkomst is gesloten ter zake de exploitatie van de luchthaven. Tenslotte is toegevoegd dat het consortium een business plan met daarin een financieringsplan, een rapport met betrekking tot de effecten voor werkgelegenheid (“employment effects report”) en een duurzaamheidsplan heeft ingediend bij ADT.

Hoofdstuk 1 “Definities en interpretatie”

1. In hoofdstuk 1 van het concessiecontract is bepaald dat de bijlagen (“Annexen”) bij het concessiecontract onderdeel uitmaken van het contract, dat de titel van de verschillende hoofdstukken van de overeenkomst geen gevolgen heeft voor de interpretatie van de contractsbepalingen en dat een verwijzing naar een partij bij de overeenkomst tevens betrekking heeft op de rechtsopvolgers van deze partij.

Hoofdstuk 2 “Concessie”

3. In hoofdstuk 2 van het contract is opgenomen welke rechten aan de concessionaris worden verleend. ADT geeft de concessionaris – kort gezegd - het recht tot het ontwerpen, bouwen, exploiteren, verbeteren en onderhouden van de luchthaven Twente, het commerciële bedrijventerrein, alsmede de bijbehorende parkeerplaats(en).
4. De concessionaris dient gedurende de looptijd van het contract te handelen in overeenstemming met de geldende wet- en regelgeving, waaronder in elk geval het luchthavenbesluit de bestemmingsplannen en de provinciale omgevingsverordening. Daarnaast zal de concessionaris ervoor zorg dragen

dat hij bij de exploitatie van de luchthaven geen grotere geluidscontour zal gebruiken dan 8 km².

5. Verder is in het concessiecontract opgenomen dat de concessie wordt verleend voor een periode van 49 jaar. De looptijd van het contract wordt, behoudens in het concessiecontract genoemde uitzonderingen, niet verlengd. De concessionaris verkrijgt gedurende de looptijd van het contract het exclusieve recht tot exploitatie van de luchthaven. Als tegenprestatie dient de concessionaris vanaf het 8e jaar na de ingangsdatum van het contract (de "Effective Date") jaarlijks een concessievergoeding te betalen. Deze concessievergoeding bestaat uit een vast en een variabel gedeelte. Het vaste gedeelte bestaat uit een bedrag van € 500.000, welk bedrag zal worden geïndexeerd vanaf het jaar 2013.
6. Daarnaast betaalt de concessionaris een variabele vergoeding. De wijze van berekening van de variabele concessievergoeding heeft – als uitkomst van de gesprekken met Reggeborgh - een nadere invulling gekregen. Eerder was in het contract opgenomen dat bij de berekening van de hoogte van de variabele concessievergoeding werd uitgegaan van een bepaald percentage van de bruto omzet van de concessionaris. De regeling die met Reggeborgh is overeengekomen houdt in dat de hoogte van de te betalen variabele concessievergoeding is gekoppeld aan het aantal passagiers van de luchthaven. Daarbij zijn in het contract bandbreedtes opgenomen waarbij het bedrag per passagier anders wordt naarmate de luchthaven meer passagiers per jaar verwerkt. Vanaf 750.000 passagiers per jaar is een variabele vergoeding verplicht. Omdat in dit voorstel de variabele vergoeding niet langer gebaseerd wordt op basis van de bruto omzet ("Gross Revenues"), vervallen de eerder het concessiecontract opgenomen bepalingen die daarmee samenhangen.
7. De concessionaris dient ten behoeve van ADT een garantie te stellen ter zekerheid van betaling van de vaste concessievergoeding. In de oorspronkelijke concessieovereenkomst gold de verplichting een bankgarantie te stellen. Deze bepaling is aangepast in die zin dat de concessionaris ook een concerngarantie kan stellen in plaats van een bankgarantie.

Hoofdstuk 3 "Erfpacht"

8. De gronden van de luchthaven worden aan de concessionaris in erfpacht uitgegeven. Dit is opgenomen in hoofdstuk 3 van het concessiecontract. Daartoe zal tussen partijen een erfpachtovereenkomst worden gesloten. Het uitgangspunt is dat er één erfpachtovereenkomst tussen partijen wordt gesloten. Het recht van erfpacht wordt verleend ten aanzien van de - op een bij de overeenkomst aan te hechten kaart - aangegeven percelen. De concessionaris is niet gerechtigd het recht van erfpacht over te dragen of te

bezwaren zonder voorafgaande schriftelijke goedkeuring door ADT. De canon wordt door de concessionaris betaald in de vorm van de te betalen concessievergoeding. De percelen waarop ten gunste van de concessionaris een recht van erfpacht zal worden gevestigd, mogen door de concessionaris uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van de exploitatie van de luchthaven of het bedrijventerrein (de "Airport Developments" en de "Business Park Developments").

9. De concessionaris heeft recht op alle inkomsten die hij verkrijgt uit de exploitatie van zijn erfpachtrecht (waaronder eventuele huurinkomsten, inkomsten uit landingsrechten, canonbetalingen).
10. ADT verplicht zich jegens de concessionaris tot verwerving van de eigendom of verwerving van het gebruiksrecht voor de percelen die nodig zijn voor de veiligheidszone ten zuiden van de landingsbaan. ADT zal na verkrijging van eigendom of gebruiksrecht, aan de concessionaris het gebruiksrecht overdragen. De verwerving door ADT van eigendom c.q. gebruiksrecht van voornoemde percelen is een van de voorwaarden voor het ingaan van de "Effective Date", de ingangsdatum van het contract, zie hierna bij de bespreking van hoofdstuk 4. Deze verwerving door ADT vindt dus plaats voorafgaand aan de inwerkingtreding van het concessiecontract.
11. Voorts neemt ADT de verplichting op zich om op verzoek van de concessionaris de percelen in eigendom te verwerven of een gebruiksrecht hiervoor te verwerven die nodig zijn voor de veiligheidszones aan het einde van de landingsbaan (de Runway End Safety Area ofwel RESA zones) teneinde de landingsbaan over een operationele lengte van 2700 meter te kunnen beschikken. Na verwerving van de eigendom c.q. een gebruiksrecht, zal ADT ten aanzien van deze gronden aan de concessionaris een gebruiksrecht verlenen. ADT verworft deze gronden alleen indien de concessionaris daar redelijkerwijze om verzoekt en de concessionaris dit doet binnen een periode van 10 jaar na de ingangsdatum van het concessiecontract (de "Effective Date").
12. Indien de beschikking over gronden van derden benodigd is vanwege de aanleg van baanverlichting - de concessionaris dient daarvoor zelf zorg te dragen en de kosten te vergoeden. Aan het betreffende artikel is in het huidige contract toegevoegd dat de concessionaris bij het einde van het concessiecontract de betreffende gronden of het zakelijk recht zal overdragen aan ADT. ADT zal de concessionaris alsdan een vergoeding betalen gelijk aan de waarde voor de grond voor agrarisch gebruik, mits ADT met deze aankoop heeft ingestemd.
13. De concessionaris krijgt het gebruik van de onroerende zaken die zich thans bevinden op de percelen die in erfpacht worden uitgegeven. Deze onroerende zaken worden overgedragen in de staat waarin zij verkeren op het moment van overdracht.

14. De concessionaris is gerechtigd, met voorafgaande schriftelijke toestemming van ADT, op het erfpachtrecht een recht van ondererfpacht te vestigen. Het zal de ondererfpachter niet zijn toegestaan het ondererfpachtrecht over te dragen of te bezwaren zonder voorafgaande schriftelijke goedkeuring door ADT. In de huidige versie van het concessiecontract is ten aanzien van de goedkeuringsbepaling opgenomen dat ADT bij de beoordeling of zij deze goedkeuring verleent, toetst of het ondererfpacht in overeenstemming is met het vigerende bestemmingsplan en of de vestiging van dat ondererfpachtrecht de reële mogelijkheid van ADT niet in gevaar brengt de concessie na beëindiging van het concessiecontract opnieuw aan te besteden. Indien het concessiecontract eindigt en ook de erfpacht eindigt, zullen de eventueel gevestigde rechten van ondererfpacht in stand blijven (mits de looptijd hiervan nog niet is verstreken). Wel zullen dan de erfpachtcanons ten gunste van ADT komen. In het contract is bepaald dat de concessionaris de canon voor de ondererfpachtrechten niet ineens mag laten afkopen. In dat kader is in het concessiecontract tevens opgenomen dat elke betaling die door een ondererfpachter of een dochtermaatschappij van de ondererfpachter aan de concessionaris wordt gedaan, wordt beschouwd als een betaling onder de betreffende ondererfpachtovereenkomst.
15. Daarnaast is in het concessiecontract bepaald dat de concessionaris ervoor zorg dient te dragen dat elke partij met wie hij een ondererfpachtovereenkomst sluit, bij de nakoming van deze ondererfpachtovereenkomst de verplichtingen die gelden ten aanzien van het sluiten van contracten met derden zoals opgenomen in hoofdstuk 7 concessiecontract, alsmede de "Contracting Standards" in acht neemt.

Hoofdstuk 4 "Effective Date"

16. In hoofdstuk 4 van het concessiecontract is een aantal opschortende bepalingen opgenomen waaraan moet zijn voldaan wil de "Effective Date", de ingangsdatum van het contract, intreden. Om juridisch technische redenen geldt overigens wel dat een aantal bepalingen uit de overeenkomst reeds geldend is, ook als er nog niet aan de specifieke opschortende bepalingen (de "Conditions Precedent") is voldaan.
17. Indien er binnen een termijn van 180 dagen na het tekenen van het concessiecontract nog niet is voldaan aan de in de overeenkomst opgenomen opschortende bepalingen, zal het concessiecontract niet in werking treden. Voorts heeft elk der partijen, afhankelijk van de bepaling waar het om gaat, het recht het concessiecontract, voor zover het ziet op de bepalingen die al wel in werking zijn getreden, te beëindigen. Dit komt hierna kort aan de orde bij de bespreking van hoofdstuk 16.

De belangrijkste opschortende bepalingen ("Conditions Precedent") zijn de volgende:

- a. het luchthavenbesluit moet onherroepelijk zijn geworden;

- b. de voor gebruik van de luchthaven benodigde bestemmingsplannen moeten onherroepelijk zijn geworden;
- c. de concessionaris moet tot "Financial Close" zijn gekomen (de financiering moet dan rond zijn);
- d. de concessionaris heeft diverse financiële stukken en verklaringen aan ADT overgelegd ten bewijze dat de aandeelhouders voldoende kapitaal ter beschikking hebben gesteld;
- e. de concessionaris heeft de volgende stukken aangeleverd:
 - een "Master Plan";
 - een luchthavenveiligheidsplan ("Airport Emergency Plan");
 - een geüpdatet duurzaamheidsplan ("Sustainability Plan");
 - een werkgelegenheidsplan ("Employment Plan");
 - het definitieve financieringsplan ("Financing Plan") ten aanzien van de wijze waarop de concessionaris de investeringen zal financieren.

Deze stukken worden getoetst door ADT. Als de overeenkomst in werking treedt, zal de concessionaris deze stukken moeten uitwerken en definitief moeten maken.

- f. de concessionaris heeft bewijzen overgelegd dat de benodigde verzekeringen zijn afgesloten;
- g. de concessionaris heeft een ontwerp van de te bouwen bouwwerken (de terminal en de verkeerstoren) overgelegd, goedgekeurd door ADT, welk ontwerp in overeenstemming is met de "Technical Scope Document" en de duurzaamheidseisen;
- h. de concessionaris heeft de volgende stukken ingediend (ter toetsing door ADT):
 - de aannemingsovereenkomst tussen de concessionaris en de aannemer,
 - de financieringsovereenkomsten tussen de concessionaris en de financiers;
 - de ten behoeve van ADT te stellen garantie ten aanzien van de concessievergoeding, waarvan geldt dat deze in werking treedt op het moment van het verschuldigd worden van de concessievergoeding.
- i. de concessionaris heeft een bestuursbesluit overgelegd, waaruit blijkt dat de bestuurders van de concessionaris hebben ingestemd met het concessiecontract;
- j. de concessionaris heeft ten aanzien van haar aandeelhouders een "legal opinion" overgelegd;
- k. ADT heeft de percelen verworven in verband met de veiligheidszone aan de zuidzijde van de landingsbaan;
- l. ADT heeft een onherroepelijke beslissing ontvangen waarin is bepaald dat de door ADT te verstrekken financiële bijdragen door de Europese Commissie niet worden aangemerkt als ongeoorloofde staatsteun;

- m. EAT heeft mogelijk nog een recht van erfpacht. Voor zover dit verworven voor de exploitatie van de luchthaven, geldt ook die verwerving als een opschortende voorwaarde;
- n. ADT heeft de financiële bijdrage van € 16.200.000 gestort op een rekening ten name van ADT;
- o. de “Air Traffic Control Services” (luchtverkeersleiding) is in opdracht van het daartoe bevoegde gezag (het Ministerie van I&M) ingesteld;
- p. ADT heeft aan de SPV de concept vliegroutes aangeleverd;
- q. Partijen hebben van de inspecteur van de Belastingdienst Oost een besluit ontvangen terzake de fiscale consequenties die voortvloeien uit het sluiten van het concessiecontract, met uitzondering van de consequenties van (tussentijdse) beëindiging van het concessiecontract.

N.B. Bovengenoemde opsomming is niet limitatief.

- 18. In het concessiecontract is ter zake de luchtverkeersleiding expliciet gemaakt dat er duidelijkheid moet zijn ter zake de hoogte van die kosten en de impact van die kosten op de exploitatie alvorens het concessiecontract in werking kan treden. Dit is een nadere invulling van opschortende voorwaarden die reeds in het concessiecontract waren opgenomen.
- 19. Ten aanzien van een aantal voorwaarden is een verlenging mogelijk van de termijn waarbinnen aan de betreffende voorwaarden moet zijn voldaan. Dit geldt voor ADT – kort gezegd - ten aanzien van de bepalingen omtrent het verkrijgen van een aantal percelen door ADT en het vestigen van een erfpachtrecht daarop ten behoeve van de concessionaris, alsmede ten aanzien van de bepalingen omtrent het onherroepelijk worden van het luchthavenbesluit en de benodigde bestemmingsplannen en de bevestiging dat de financiële bijdrage van ADT niet zal worden aangemerkt als ongeoorloofde staatssteun, alsmede voor het aanleveren van de concept vliegroutes.
- 20. Voor de concessionaris is een verlenging mogelijk van de termijn ten aanzien van de de bepalingen terzake het verkrijgen van financiering door de concessionaris als gevolg van het nog niet onherroepelijk geworden zijn van het luchthavenbesluit en/of de benodigde bestemmingsplannen.

Hoofdstuk 5 “Vergoedingen”

- 21. In hoofdstuk 5 van het concessiecontract is opgenomen dat de concessionaris gerechtigd is de vergoedingen (zoals landingsrechten) te incasseren zoals nader bepaald in het contract en mits in overeenstemming met de geldende wet- en regelgeving, waaronder de regelgeving van de Europese Unie.

Hoofdstuk 6 “Gebied”

22. In hoofdstuk 6 van het concessiecontract zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van de gronden die aan de concessionaris in erfpacht zullen worden uitgegeven.
23. Het luchthaventerrein zal aan de concessionaris ter beschikking worden gesteld in de staat waarin het verkeert op het moment van de ingangsdatum van het contract (“Effective Date”). De concessionaris is verantwoordelijk en aansprakelijk voor het slopen van de opstallen die hij zelf niet in gebruik wenst te nemen. Verder is de concessionaris zelf verantwoordelijk en aansprakelijk voor het bouwen van de opstallen en het bepalen van de precieze locatie daarvan. De concessionaris is tevens verantwoordelijk voor het bouwrijp maken van de gronden, alsmede voor het afvoeren van de grond.
24. Voor ADT is in het contract een aantal verplichtingen opgenomen ten aanzien van de over te dragen percelen. Ten aanzien van deze verplichtingen heeft een aantal aanpassingen plaatsgevonden, als volgt. In het concessiecontract en in bijlage 22 bij het contract is opgenomen dat ADT de volgende onderdelen in de infrastructuur van de luchthaven zou realiseren: a) het hekwerk aan de zuidzijde van de landingsbaan (ter afscheiding richting de EHS), b) de toegangsweg en rotonde en c) de ondergrondse infrastructuur langs de toegangsweg (waaronder riolering). Voorts zou ADT een tijdelijk hekwerk aan de noordzijde realiseren, omdat ADT het noordelijke deel van het gehele gebied toegankelijk wilde maken, waardoor een hekwerk ter plaatse nodig is. In de aangepaste regeling in het concessiecontract realiseert ADT, naast de reeds in de oorspronkelijk regeling opgenomen werken, vanuit het principe ‘werk met werk maken’ zonder meerkosten, ook de ‘airside patrol’ weg langs het gehele hekwerk. Voorts realiseert ADT (op basis van voornoemd principe) niet eerst een tijdelijk hekwerk, maar direct een definitief hekwerk. De concessionaris heeft de beheer- en onderhoudsverplichtingen en dient de benodigde toegangen in de hekwerken te realiseren alsmede de beveiliging daarvan te verzorgen.
25. Daarnaast dient ADT zorg te dragen voor het aantakken van het concessiegebied op het omliggende hoofdriool en nutsaansluitingen. Ook is ADT verantwoordelijk voor de aanleg van de nutsvoorzieningen tot aan de grens van het concessiegebied dat in erfpacht wordt uitgegeven. Hierbij zij opgemerkt dat de concessionaris zelf verantwoordelijk is voor het aansluiten van de nutsvoorzieningen vanaf de grens van het concessiegebied tot aan het ‘gebruikpunt’, alsmede voor het sluiten van de betreffende contracten met de nutsbedrijven.
26. De concessionaris erkent dat hij als bodemverstoorder gehouden is (verkenkend) bodemonderzoek te verrichten naar archeologische waarden alvorens hij start met de bouwactiviteiten. De concessionaris zal met

betrekking tot archeologisch onderzoek en archeologische vondsten handelen in overeenstemming met de geldende wet- en regelgeving. Ten aanzien van eventuele archeologische vondsten en de consequenties daarvan is ADT op generlei wijze aansprakelijk jegens de concessionaris.

27. De concessionaris erkent voorts dat de bodem van het luchthaventerrein verontreinigd is. De regeling is in de nieuwe concessieovereenkomst wat betreft het bodemonderzoek naar vervuiling aangepast in die zin dat partijen uitgaan van het bodemonderzoek dat ADT in reeds 2010 heeft laten verrichten. De concessionaris laat geen apart bodemonderzoek meer doen, zoals in het oorspronkelijke concessiecontract was bepaald. ADT was en is verantwoordelijk voor de sanering van de vervuilde gronden zoals geconstateerd in voornoemd bodemonderzoek van 2010, voor zover deze sanering noodzakelijk is met het oog op het beoogde gebruik van de gronden door de concessionaris. Verder is ADT aansprakelijk voor de sanering van vervuiling van gronden die niet in het bodemonderzoek zijn opgenomen, mits wordt aangetoond dat de vervuiling reeds bestond voorafgaand aan de ingangsdatum van het concessiecontract, de betreffende vervuiling wordt aangemerkt als 'ernstige vervuiling' in de zin van de Wet Bodembescherming én deze sanering noodzakelijk is met het oog op het beoogde gebruik van de gronden door de concessionaris. Indien de betreffende vervuiling niet wordt aangemerkt als 'ernstige vervuiling' in de zin van de Wet Bodembescherming, hoeft ADT niet te saneren en is de concessionaris gerechtigd de grond te storten op een locatie die door ADT wordt aangewezen.
28. De concessionaris erkent verder dat zich in de bodem van het luchthaventerrein munitie bevindt. ADT is te allen tijde verantwoordelijk voor het ruimen en afvoeren van alle munitie afkomstig uit oefenhandelingen. Partijen zullen zich inspannen ervoor te zorgen dat de werkzaamheden ten aanzien van het ruimen en afvoeren van deze munitie zoveel mogelijk wordt gecombineerd met de overige werkzaamheden in de bodem.
29. Ten aanzien van de afwerpmunitie gebruikt in de 2^e wereldoorlog geldt dat ADT verantwoordelijk is voor het ruimen en afvoeren hiervan, indien deze munitie thans reeds is gedecteerd en blijkt uit de onderzoeksrapporten die hierover zijn opgesteld. Verder is ADT verantwoordelijk voor het ruimen en afvoeren van oorlogsmunitie, indien deze munitie is gevonden binnen 10 jaar na het sluiten van het koopcontract ter zake de gronden met het Rijk, dus voor 1 januari 2018 (dit is afgestemd op de koopovereenkomst met het Rijk, waardoor ADT die aansprakelijkheid kan doorleggen naar het Rijk) en indien de munitie een gewicht heeft van tenminste 100 lb. ADT is tevens verantwoordelijk voor het ruimen en afvoeren van oorlogsmunitie met een gewicht van tenminste 20 lb, indien deze munitie zich bevindt in de bodem waar grondverzet zal plaatsvinden. De concessionaris is verantwoordelijk voor het ruimen en afvoeren van oorlogsmunitie die wordt gevonden na 1 januari 2018.

30. Als ADT bodemverontreiniging saneert dan wel indien er sprake is van opruimen van munitie waarvoor ADT ingevolge de concessieovereenkomst aansprakelijk is en daarbij ontstaat vertraging ten opzichte van de planning, dan is ADT aansprakelijk voor de vertragingsschade indien de concessionaris minimaal een jaar van te voren heeft aangegeven op welke percelen de concessionaris wil gaan bouwen, zodat ADT ruimschoots de tijd heeft om tot bodemsanering c.q. ruiming van munitie te komen.
31. Verder is in hoofdstuk 6 opgenomen dat de termijn van de overeenkomst kan worden verlengd indien de bouwwerkzaamheden, de “Airport Developments” of de “Business Park Developments” vertraging oplopen als gevolg van de bodemsanering en/of het ruimen en afvoeren van de munitie. De termijn van de overeenkomst wordt verlengd met de periode waarmee de bouwwerkzaamheden de “Airport Developments” of de “Business Park Developments” zijn vertraagd. Aan deze bepaling is in het huidige concessiecontract toegevoegd dat de concessionaris (naar rato) geen concessievergoeding hoeft te betalen over het aantal dagen dat de luchthaven als gevolg van bodemsaneringswerkzaamheden of het opruimen van munitie gesloten moest worden.
32. De concessionaris dient verder de bestaande erfdienstbaarheden op de percelen te respecteren.

Hoofdstuk 7 “Verplichtingen van de concessionaris”

33. In hoofdstuk 7 is omschreven welke specifieke verplichtingen de concessionaris heeft. Terzake dit hoofdstuk is nog van belang te beseffen dat ADT als bloot eigenaar ook de eigendom heeft van de gebouwen (zij het dat het ‘gebruiksrecht’ en de aansprakelijkheid daarvan bij de erfpachter ligt). Aldus is het van belang dat ADT wel zicht heeft op hetgeen wordt gerealiseerd op het terrein van de luchthaven.

Vergunningen

34. In de eerste plaats zal de concessionaris zich inspannen tot het tijdig verkrijgen, of doen verkrijgen, van alle benodigde vergunningen, waaronder – indien noodzakelijk – de herziening van het luchthavenbesluit. ADT is hiervoor niet verantwoordelijk, maar zal de concessionaris wel redelijkerwijze ondersteunen bij het verkrijgen van deze vergunningen.
35. Verder is de concessionaris verantwoordelijk voor laten uitvoeren van een milieueffectrapportage, indien dit nodig zal zijn.

Parkeergelegenheid

36. Verder dient de concessionaris ervoor zorg te dragen dat er voldoende parkeergelegenheid is voor de passagiers, alsmede voor de bezoekers van het "Leisure Park". Verder is aan deze bepaling toegevoegd dat ADT voorafgaand aan de "Effective Date" geen overeenkomst zal sluiten (met een derde) ten aanzien van de voorziening van de parkeergelegenheid, zonder de voorafgaande goedkeuring van de concessionaris.

Multifunctioneel veiligheidscentrum

37. Ook dient de concessionaris een overeenkomst te sluiten met de exploitant van een multifunctioneel veiligheidscentrum dat op het bedrijventerrein behorend bij de luchthaven wordt gevestigd. De concessionaris dient te waarborgen dat de exploitatie van een dergelijk multifunctioneel veiligheidscentrum mogelijk is gedurende de looptijd van het concessiecontract. Het is de concessionaris, noch een partij met wie de concessionaris een ondererfpachtovereenkomst sluit met betrekking tot deze percelen, toegestaan op deze percelen andere activiteiten te verrichten dan de activiteiten ter zake de exploitatie van het multifunctioneel veiligheidscentrum, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van ADT.

Bouwactiviteiten

38. Voorts dient de concessionaris zijn verplichtingen na te komen ten aanzien van de bouwactiviteiten. Ter verduidelijking is daarbij toegevoegd dat deze verplichting geldt mits alle benodigde vergunningen, toestemming e.d. ter zake zijn verkregen. Daartoe dient een "Technical Scope Document" te worden opgesteld. Ten aanzien van de bouw en het beheer dient tevens te worden voldaan aan de duurzaamheidseisen. Als bijlagen bij het contract komen de technische eisen waaraan voldaan moet worden alsook de eisen terzake duurzaamheid.
39. In het concessiecontract is een onderscheid gemaakt tussen de eerste bouwactiviteiten van de concessionaris ("First Construction Works") en de toekomstige bouwactiviteiten ("Future Construction Works").
40. Ten aanzien van alle bouwactiviteiten geldt in elk geval dat de concessionaris dient zorg te dragen voor de aanvraag van de benodigde vergunningen op basis van het door ADT goedgekeurde ontwerp.
41. De eerste bouwactiviteiten ("First Construction Works") dienen binnen een bepaalde termijn na de ingangsdatum van het contract ("Effective Date") te zijn afgerond.
42. In de huidige concessieovereenkomst wordt ten aanzien van het stellen van zekerheden nog meer aangesloten bij de normale Nederlandse bouwpraktijk. De betreffende regeling wordt als volgt ingevuld. De concessionaris legt aan

de aannemer die de bouwwerkzaamheden uitvoert de verplichting op om ten behoeve van ADT een bankgarantie te stellen van 5% van de aanneemsom. Daarnaast geldt de verplichting een bankgarantie te laten stellen van 2,5% van de aanneemsom gedurende de periode van oplevering tot einde het einde van de garantieperiode. Ook regelt de concessionaris in haar aannemingsovereenkomst dat de aannemer een bedrag van € 10.000 per dag verschuldigd is bij niet nakoming, met een maximum van 10% van de aanneemsom. Doordat deze beide onderdelen passend zijn in de markt, kan de concessionaris deze zekerheden doorleggen aan de aannemer. Hiermee blijft de concessionaris jegens ADT aansprakelijk voor het niet tijdig afbouwen en bij niet nakoming van deze verplichting kan ADT overgaan tot ontbinding van het concessiecontract.

43. Ten aanzien van de oplevering van de toekomstige bouwwerken dient de concessionaris de bouwwerken die in de toekomst worden gerealiseerd, in een doorlopende bouwstroom te realiseren.
44. Verder staat de concessionaris er jegens ADT voor in dat de bouwwerkzaamheden worden uitgevoerd conform de geldende wet- en regelgeving, het concessiecontract en de eisen van goed en deugdelijke werk en is de concessionaris jegens ADT aansprakelijk voor gebreken aan de bouwwerken.
45. Verder dient de concessionaris ten aanzien van de gebruikte materialen garanties te verkrijgen van de fabrikant die tenminste de duur hebben van de "Defects Liability Period", zijnde een periode vanaf twee jaar nadat de bouwwerken zijn opgeleverd, en die de betreffende fabrikant verplichten tot het herbouwen, vervangen, of verwijderen van de gebrekkige bouwwerken of materialen. Alle werkzaamheden betreffende de vervanging of reparatie geschieden voor rekening van de concessionaris. Indien de concessionaris, ook na een daartoe strekkende sommatiebrief van ADT, in gebreke blijft met het (laten) vervangen of repareren van een gebrekkige zaak, is ADT gerechtigd te trekken onder de betreffende bankgarantie (de "Construction Works L/C") teneinde deze reparatie of vervanging zelf uit te laten voeren.
46. Zowel ADT als de concessionaris mogen wijzigingen voorstellen ten aanzien van (het ontwerp en de uitvoering van) de bouwwerken. De partij op wiens verzoek deze wijzigingen worden uitgevoerd, zal de kosten daarvan dragen. Ten aanzien van de bouwwerken is bepaald dat de concessionaris gehouden is na afronding van de bouwwerken een kopie van alle relevante (definitieve) tekeningen en documenten aan ADT te verstrekken.

Exploitatie en onderhoud

47. De concessionaris is verplicht de "Airport Services", zoals nader (niet uitputtend) omschreven in bijlage 2 van het contract, uit te voeren. De concessionaris exploiteert de luchthaven en voert het beheer uit van de

luchthaveninfrastructuur conform de in het contract voorgeschreven normen. Hieronder valt - onder meer maar niet uitsluitend - het waarborgen van een veilige exploitatie van de luchthaven, het faciliteren van passagiers, airlines en vliegtuigen op de luchthaven en het afhandelen van bagage en cargo.

48. Indien de concessionaris, anders dan wegens overmacht of "Policital Event", gedurende een periode van tenminste respectievelijk 24 of 72 uur – afhankelijk van de vraag om welke verplichting het gaat - tekort schiet in de exploitatieverplichtingen van de luchthaven ("Airport Services"), levert dit een tekortkoming op in de nakoming van het concessiecontract.
49. De naam van de luchthaven is Twente Airport, het is de concessionaris niet toegestaan de naam van de luchthaven te wijzigen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van ADT.
50. Er zal verder op de luchthaven geen vluchtverkeer plaatsvinden tussen 23.00 uur en 6.00 uur, tenzij er sprake is van een noodsituatie, dan wel indien er sprake is van een vertraagde vlucht en één en ander in overeenstemming is met de bepalingen van het Luchthavenbesluit.
51. Verder is de concessionaris verantwoordelijk voor het onderhouden van het hekwerk ter afsluiting van de luchthaven, de 'air side patrol road' over de gehele lengte van het hekwerk (deze is aan deze bepaling toegevoegd in het huidige contract), het verzorgen en onderhouden van de uitrusting en apparatuur ten aanzien van de exploitatie van de luchthaven, het implementeren van een calamiteitenprogramma, alsmede het aansluiten van de luchthaven op de utiliteitsvoorzieningen.
52. Tevens zal de concessionaris, indien het voor de uitvoering van het concessiecontract noodzakelijk is (ondergrondse) netwerken te hebben op een perceel buiten het luchthavengebied (de "Site"), zich inspannen dat ten aanzien van deze netwerken ten behoeve van de concessionaris een voortdurend recht van opstal zal worden gevestigd. Dit recht van opstal dient bij beëindiging van het concessiecontract te worden overgedragen aan ADT.
53. Ook is de concessionaris gehouden te allen tijde een onderhoudsbudget te reserveren, waarvan de hoogte jaarlijks wordt geïndexeerd.

Duurzaamheid

54. Ten aanzien van het voldoen door de concessionaris aan de duurzaamheidseisen is in het concessiecontract onder meer opgenomen dat de concessionaris alle maatregelen zal nemen die nodig zijn ter bescherming van het milieu op de luchthaven en ter beperking van geluidsoverlast en vervuiling.

55. De concessionaris is gehouden het door hem opgestelde "Sustainability Plan" na te leven en dit plan regelmatig, zoals nader omschreven in het concessiecontract, te herzien en te implementeren. Ook dient de concessionaris ervoor zorg te dragen dat zijn onderaannemers, huurders e.d. bij de uitvoering van de met de concessionaris gesloten contracten in verband met de exploitatie van de luchthaven handelen in overeenstemming met dit "Sustainability Plan".
56. De duurzaamheidseisen uit Annex 24 zijn niet gewijzigd. De regeling is nader ingevuld om Reggeborgh vooraf helderheid te bieden over de benodigde investeringen voortvloeiend uit de duurzaamheidseisen na de eerste drie jaren. Daartoe zijn de duurzaamheidseisen die gelden voor de periode na het derde jaar in financiële termen vertaald in het concessiecontract. Daarbij is gebruik gemaakt van de ervaring van de benodigde investeringen van duurzaamheidsontwikkelingen uit andere projecten (NB. geen projecten van Reggeborgh). Met Reggeborgh is overeengekomen dat zij de eisen die vanaf het derde jaar gelden zal uitvoeren, onder de volgende restrictie. Als het rendement van de exploitant, gemiddeld over de voorgaande jaren, onder een bepaald niveau ligt, dan wordt niet meer uitgegeven dan de kosten zoals die in de concessieovereenkomst voor die eisen zijn opgenomen.
57. Indien blijkt dat de concessionaris niet (langer) kan voldoen aan het "Sustainability Plan" en/of de "Sustainability Requirements", dient de concessionaris het "Sustainability Plan" onverwijld aan te passen, zodanig dat de concessionaris in staat zal zijn aan de vereisten van het concessiecontract te voldoen. ADT heeft het recht dit herziene "Sustainability Plan" goed te keuren. Indien ADT zulks wenst, kan zij een deskundige het herziene "Sustainability Plan" laten toetsen.

Werkgelegenheid

58. In het concessiecontract wordt een vertaling gemaakt van de aanpak die de concessionaris heeft opgesteld. Tevens zal de concessionaris een "Employment Plan" moeten opstellen en dit gedurende de looptijd van het concessiecontract implementeren. Ook dient de concessionaris ervoor zorg te dragen dat zijn onderaannemers, huurders e.d. bij de uitvoering van de met de concessionaris gesloten contracten in verband met de exploitatie van de luchthaven handelen in overeenstemming met dit "Employment Plan".
59. Verder geldt hier eenzelfde regeling als hiervoor genoemd ten aanzien van het "Sustainability Plan". Indien blijkt dat de concessionaris niet (langer) kan voldoen aan het "Employment Plan", dient de concessionaris het "Employment Plan" onverwijld aan te passen, zodanig dat de concessionaris in staat zal zijn aan deze de vereisten van het concessiecontract te voldoen. ADT heeft het recht dit herziene "Employment Plan" goed te keuren.

60. Ten aanzien van de werkgelegenheid gelden verder bepaalde vereisten ten aanzien van social return. De concessionaris dient ervoor zorg te dragen dat ten minste vijf procent van het werkgelegenheidsbudget wordt aangewend voor het bereiken van de social return doelstellingen, zijnde – kort gezegd - het aan het werk helpen van mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt.

Air Traffic Control Services, Governmental Services en Security Services

61. De concessionaris dient zelf zorg te dragen voor de “Air Traffic Control Services”, de “Governmental Services” (waaronder douane en marechaussee) en de “Security Services” ten behoeve van de luchthaven, zoals nader omschreven in de definities zoals opgenomen in bijlage 1 van het concessiecontract. De concessionaris zal dus zelf de benodigde uitvoeringsafspraken moeten maken met de partijen die deze diensten leveren. Daarbij mag de concessionaris alleen afspraken maken met die partijen die ten aanzien van de levering van deze diensten de opdracht hebben gekregen van het ministerie.

Contracten met derden

62. De concessionaris is terzake de uitvoering van het concessiecontract gerechtigd contracten te sluiten met derden. Ook mag de concessionaris de in erfpacht uitgegeven grond of gebouwen verhuren.
63. Voor het sluiten van contracten vanaf een bepaalde waarde moet de concessionaris toestemming vragen aan ADT of moet de concessionaris ADT hiervan in kennis stellen. De bepaling is gesplitst in contracten met een waarde vanaf € 100.000 en bouwcontracten (“Construction Contracts”) met een waarde vanaf € 1 miljoen. Voor contracten vanaf € 100.000 geldt een meldingsplicht van de concessionaris achteraf, voor bouwcontracten (“Construction Contracts”) met een waarde vanaf € 1 miljoen geldt goedkeuring door ADT vooraf.
64. De looptijd van de contracten mag niet langer zijn dan de (resterende) looptijd van het concessiecontract. Het door de concessionaris sluiten van contracten met derden terzake de uitvoering van het concessiecontract, bevrijdt de concessionaris niet van zijn eigen verplichtingen en aansprakelijkheden. In elk door de concessionaris te sluiten contract dient te worden opgenomen dat dit contract bij beëindiging van het concessiecontract kan worden overgedragen aan ADT. Tevens dient de concessionaris ervoor zorg te dragen dat zijn contractspartijen bij de uitvoering van het betreffende contract voldoen aan de “Contracting Standards”, aan het betreffende artikel van het concessiecontract waarin voorgaande bepalingen zijn geregeld, alsmede aan de vereisten van het “Sustainability Plan” en het “Employment Plan”. Daarnaast is aan deze bepaling toegevoegd dat voornoemde goedkeuringsregeling ten aanzien van contracten ook geldt voor Aviapartner.

Handboeken en plannen

65. De concessionaris is verplicht de in het concessiecontract nader genoemde handboeken en plannen op te stellen en te implementeren. Hieronder vallen bijvoorbeeld “het “Master Plan”, het “Sustainability Plan”, het “Airport Emergency Plan”, het “Business Plan”, het “Employment Plan” en het “Long Term Maintenance Plan”. Laatstgenoemd onderhoudsplan is toegevoegd om zo in het geval van de overdracht van de luchthaven aan ADT bij het einde van de looptijd van het contract een duidelijk niveau te beschrijven waaraan de luchthaven infrastructuur en onroerende zaken moeten voldoen.

Informatieverplichting

66. In het concessiecontract is voorts opgenomen dat de concessionaris gehouden is ADT regelmatig informatie te verschaffen ten aanzien van in het contract nader bepaalde onderwerpen. Dit betreft in elk geval – maar niet uitsluitend - informatie ten aanzien van dividenduitkeringen, financiële verslagleggingen en jaarverslagen.

Verplichtingen aandeelhouders

67. De aandeelhouders mogen direct na de in werking treding van de overeenkomst tot maximaal 75% van hun aandelen verkopen. Gedurende de eerste 10 jaar moet ten minste 25% van de aandelen gehouden worden, tenzij de luchthaven binnen 10 jaar een succes is en goed draait. In voornoemde situatie is het mogelijk alle aandelen te vervreemden aan een andere partij, onder de volgende voorwaarden:

- a. de bouwwerkzaamheden zijn zover gevorderd dat de ‘Substantial Completion Date’ is gehaald;
- b. de luchthaven is operationeel;
- c. de luchthaven wordt op een deugdelijke wijze geëxploiteerd (ter beoordeling aan ADT en de exploitant gezamenlijk, of een onafhankelijke deskundige);
- d. ADT heeft de overdracht van de aandelen goedgekeurd. Indien ADT de overdracht afkeurt zonder daartoe een gegronde reden te hebben, dan dient ADT de aandelen tegen dezelfde voorwaarden te kopen.

De aandelen in de exploitant mogen alleen verkocht worden aan een goeude partij die de exploitatie voor de lange termijn kan voortzetten en die acceptabel is vanuit het oogpunt van de financiering.

Verhouding eigen vermogen/vreemd vermogen en dividend uitkeringen

68. Er geldt een 30/70 regel voor de verhouding eigen vermogen/vreemd vermogen bij in werking treden van de concessieovereenkomst. In de eerste paar jaar wordt verreweg het grootste deel van de investeringen gedaan en wordt het eigen vermogen ingezet, conform het financieringsplan. Op de

volgende wijze is geborgd dat er geen eigen vermogen wordt onttrokken, voordat de luchthavenexploitatie op orde is.:

- a. De concessionaris dient te voldoen aan de verhouding eigen vermogen/vreemd vermogen 30/70 zolang de aandeelhouders nog niet de volledige beoogde equity hebben gestort, welk beoogd bedrag volgt uit het financing plan.
- b. De bijdrage van ADT telt contractueel niet mee voor het bepalen van deze verhouding.
- c. De concessionaris mag alleen uitkeringen (waaronder dividenduitkering of terugbetaling van gestort kapitaal) aan zijn aandeelhouders doen als er geen achterstand is wat betreft de aflossing van de lening.
- d. De concessionaris mag geen uitkeringen aan zijn aandeelhouders doen als er minder dan 30% eigen vermogen in de onderneming van de concessionaris zit of indien door die uitkeringen er minder dan 30% eigen vermogen in de onderneming van de concessionaris komt te zitten, zulks zolang ADT garant staat voor de initiële gegarandeerde lening.

Accountant

69. Verder is in het concessiecontract opgenomen dat de concessionaris ten behoeve van ADT zijn boeken dient te laten controleren door een accountant met vestigingsplaats in Nederland. Verder is bepaald dat ADT – op eigen kosten - gerechtigd is de door de concessionaris aan ADT verstrekte documenten te laten toetsen door een eigen accountant. Indien de bevindingen van deze accountant afwijken van de bevindingen van de accountant van de concessionaris, zullen partijen hierover met elkaar in overleg treden.

Certificering

70. De concessionaris dient voorts te voldoen aan bepaalde certificeringeisen. Zo dient de concessionaris in het bezit te zijn (en blijven) van een Luchthavenveiligheidscertificaat en een Luchthavenbeveiligingscertificaat.

Statutaire doel van de concessionaris

71. In het contract is opgenomen dat de concessionaris zich uitsluitend mag bezighouden met de uitvoering van activiteiten onder het concessiecontract.

Betalingen

72. De concessionaris is verantwoordelijk voor het op een juiste wijze voldoen aan zijn betalingsverplichtingen die verband houden met het concessiecontract.

Toegang

73. De concessionaris is gehouden aan door ADT aangewezen medewerkers van ADT binnen normale kantooruren toegang te verlenen tot het luchthaventerrein teneinde te kunnen vaststellen of de concessionaris zijn verplichtingen uit het concessiecontract nakomt.

Inspectie

74. De concessionaris dient toe te staan dat door ADT aangewezen medewerkers regelmatig, maar niet meer dan eenmaal per jaar, binnen normale kantooruren de boeken, verdere financiële administratie, en/of andere documenten met betrekking tot de luchthaven inspecteren teneinde te onderzoeken of de concessionaris voldoet aan zijn verplichtingen uit hoofde van het concessiecontract.

Coöperatie

75. In het concessiecontract is opgenomen dat de concessionaris op verzoek van ADT gehouden is in overleg te treden met ADT terzake de uitvoering van het concessiecontract.

Concurrerende activiteiten

76. De concessionaris verbindt zich ertoe ervoor te zorgen dat – indien de aandeelhouders een andere luchthaven exploiteren die met de luchthaven Twente concurrerende activiteiten verricht – deze aandeelhouders bij de exploitatie van die andere luchthaven geen activiteiten verrichten die de luchthaven Twente negatief discrimineren.

Recht van medegebruik door de militaire luchthaven

77. In het concessiecontract is opgenomen dat de concessionaris erkent dat de staat in de toekomst mogelijk gebruik wenst te maken van de luchthaven als militaire reserveruimte. Onder militaire reserveruimte wordt verstaan: het geven van ruimte aan de tijdelijke stationering met bijbehorende operaties van een F16 of haar opvolgers squadron van 14 vliegtuigen, gemiddeld eenmaal in de vijf jaren gedurende een periode van ten hoogste een half jaar, alsmede het incidenteel uitvoeren van oefenvluchten, dan wel vergelijkbare activiteiten. Indien de staat de luchthaven in de toekomst als militaire reserveruimte wenst te gebruiken, dient de concessionaris dit te faciliteren. De concessionaris dient daarover afspraken te maken met de staat. Aldus zijn de bepalingen als over militair medegebruik opgenomen in de bestuursovereenkomst en de koopovereenkomst overgenomen in het concessiecontract.

Airport Developments

78. De concessionaris heeft gedurende de looptijd van de overeenkomst het exclusieve recht tot exploitatie van de "Airport Developments", waaronder – onder meer - wordt verstaan het exploiteren van diverse horeca en parkeerplaatsen op de luchthaven. De concessionaris is gerechtigd deze activiteiten uit te besteden aan een andere partij. De uitoefening van de "Airport Developments" mag niet conflicteren met de bouwactiviteiten onder het concessiecontract. Verder moeten de "Airport Developments" worden geëxploiteerd in overeenstemming met de duurzaamheidseisen, het werkgelegenheidsplan en de geldende wet- en regelgeving. De (exploitatie)rechten ten aanzien van de "Airport Developments" worden na beëindiging van het concessiecontract overgedragen aan ADT. De eventueel gevestigde ondererfpachtrechten op het bedrijventerrein worden overgenomen door ADT (van rechtswege worden dit hoofderfpachtrechten).
79. Ten aanzien van de "Airport Facilities" die zullen worden gebouwd op het luchthaventerrein geldt dat deze dienen te worden gebouwd op basis van het door ADT goedgekeurde ontwerp.

Business Park Developments

80. De concessionaris heeft voorts gedurende de looptijd van de overeenkomst het exclusieve recht tot exploitatie van de "Business Park Developments", waaronder – onder meer - wordt verstaan het exploiteren van (luchthavengerelateerde) activiteiten op het bedrijventerrein. De concessionaris is gerechtigd deze activiteiten uit te besteden aan een andere partij. De uitoefening van de "Business Park Developments" mag niet conflicteren met de bouwactiviteiten onder het concessiecontract. De "Business Park Developments" moeten worden geëxploiteerd in overeenstemming met de duurzaamheidseisen, het werkgelegenheidsplan en de geldende wet- en regelgeving.
81. Ten aanzien van de bouwwerken die zullen worden gebouwd op het luchthaventerrein voor de exploitatie van de "Business Park Developments" geldt tevens dat deze dienen te worden gebouwd op basis van het door ADT goedgekeurde ontwerp.

"General aviation"

82. De concessionaris dient met de Nederlandse Academie voor Verkeersvliegers en de Motorvliegclub Twente marktconforme overeenkomsten sluiten ten aanzien van het gebruik door deze partijen van het luchthaventerrein. Dit geldt voor zover dit niet conflicteert met commerciële exploitatie van de luchthaven door de concessionaris. Verder zal de concessionaris zich inspannen een overeenkomst te sluiten met de Twentsche Zweefvliegclub ter zake het gebruik van het luchthaventerrein, wederom voor zover dit niet

conflicteert met commerciële exploitatie van de luchthaven door de concessionaris.

Hoofdstuk 8 “Verplichtingen van ADT”

83. In hoofdstuk 8 zijn de specifieke verplichtingen van ADT nader omschreven.

84. ADT zal aan de concessionaris een bedrag verstrekken van maximaal € 16,2 miljoen (zonder index). Dit bedrag wordt verstrekt terzake de realisatie van de eerste bouwwerken (“First Construction Works”). De in dit artikel genoemde gebouwen en infrastructuur dienen te worden gerealiseerd conform de gestelde technische eisen (“Technical Scope Document”). Het betreft:

- de verlichting, navigatie en meteorologische apparatuur;
- de Air Traffic Control Tower;
- de Air Traffic Control equipment;
- de wegen en de voorrijweg van de terminal en de beveiliging van het hekwerk;
- de brandweerfaciliteiten;
- de aanpassingen aan de landingsbanen, het platform en de parkeerplaatsen voor de vliegtuigen;
- de ondergrondse infrastructuur.

85. Voornoemde bijdrage zal door ADT voorafgaand aan de “Effective Date” worden gestort op een rekening ten name van ADT. De concessionaris dient voorts aan ADT de facturen van de door hem ingeschakelde aannemers te overleggen, welke facturen door ADT dienen te worden goedgekeurd. Na goedkeuring zal ADT het betreffende factuurbedrag aan de concessionaris voldoen, op voorwaarde dat de concessionaris kan aantonen dat hij de factuur ook daadwerkelijk aan deze aannemer heeft betaald. De concessionaris dient aan ADT een accountantsverklaring te overleggen waaruit blijkt dat de financiële bijdrage van ADT is besteed aan de eerste bouwwerkzaamheden.

86. Verder dient ADT zorg te dragen voor een aantal in een bijlage bij het concessiecontract nader te bepalen installaties (zie ook hiervoor bij hoofdstuk 6).

87. ADT heeft alleen een milieueffectrapportage laten uitvoeren ten behoeve van het verkrijgen van het luchthavenbesluit dat geldt op de datum van in werkingtreden van het concessiecontract. De concessionaris zal zelf de milieueffectrapportages moeten uitvoeren die voor zijn activiteiten eventueel benodigd zijn.

88. Verder zal ADT aan de concessionaris de roerende zaken ten behoeve van de exploitatie van de luchthaven in gebruik geven die de concessionaris

wenst te gebruiken. Deze zijn opgesomd in een bijlage bij het concessiecontract.

89. ADT zal zich op verzoek van de concessionaris inspannen terzake de verlening van het verkrijgen door de concessionaris van de relevante vergunningen. Daarbij wordt aansprakelijkheid van ADT voor het eventueel niet verkrijgen van de vergunningen uitgesloten.

90. Toegevoegd is dat ADT de concessionaris zal ondersteunen - mocht dit in de toekomst nodig zijn - in eventuele discussie tussen de concessionaris en het rijk om te bereiken dat de luchthaven ten aanzien van de kosten van luchtverkeersleiding gelijk wordt behandeld als de andere Nederlandse luchthaven van nationale betekenis, zoals bedoeld in de Wet Luchtvaart.

Hoofdstuk 9 “Tussentijdse wijzigingen op verzoek van ADT”

91. In hoofdstuk 9 is opgenomen dat ADT gerechtigd is tussentijdse wijzigingen voor te stellen ten aanzien van de gebouwen die zich bevinden op het luchthaventerrein en/of ten aanzien van de overige gronden teneinde een positieve en duurzame ontwikkeling van het gebied te realiseren.

Hoofdstuk 10 “Wanprestatie”

92. In hoofdstuk 10 van het contract is opgenomen wat wordt verstaan onder een tekortkoming (“Breach”) in de zin van het concessiecontract. Daarvan is sprake indien één van de partijen tekort schiet in de nakoming van zijn materiële verplichtingen onder het concessiecontract. Ook als ADT tekort schiet in de nakoming van zijn materiële verplichtingen onder het concessiecontract, is er sprake van een “Breach”. In het concessiecontract is in de tekst van deze bepaling het woord ‘materieel’ toegevoegd om te voorkomen dat één van beide partijen het contract kan ontbinden wegens een relatief geringe tekortkoming van de andere partij.

93. Indien er sprake is van een tekortkoming genoemd in hoofdstuk 10 van het concessiecontract aan de zijde van de ene partij, zal de andere partij een sommatiebrief verzenden, waarin de tekortschietende partij in gebreke wordt gesteld en wordt gesommeerd de betreffende verplichting(en) uit hoofde van het concessiecontract alsnog binnen de gestelde termijn na te komen. Indien de tekortschietende partij niet aan deze sommatie voldoet, is deze een boete verschuldigd van € 10.000 per dag of dagdeel dat zij hiermee in gebreke blijft, met een maximum van 60 dagen. Indien de tekortschietende partij na deze periode van 60 dagen nog steeds in gebreke blijft, is de andere partij gerechtigd het concessiecontract tussentijds te beëindigen, hetgeen hierna aan de orde komt. Toegevoegd is dat ten aanzien van tekortkomingen omtrent bouwwerkzaamheden (“Construction Works”) de eerder besproken boeteregeling van hoofdstuk 7 geldt.

Hoofdstuk 11 “Belastingen”

94. In hoofdstuk 11 van het concessiecontract zijn bepalingen ten aanzien van fiscale aspecten opgenomen. Ten aanzien van deze fiscale aspecten is fiscaal advies ingewonnen. Deze adviezen zijn verwerkt in het concessiecontract.
95. In dit hoofdstuk is – onder meer - opgenomen dat alle betalingen dienen te worden verricht zonder aftrek of inhouding van welke aard ook, op voorwaarde dat, indien de betalende partij (ADT of de concessionaris) op grond van de wet gehouden is belasting in te houden of af te trekken, deze partij dit zal doen conform de wet en dat deze partij het te betalen bedrag zal vermeerderen, zodat de ontvangende partij (ADT of de concessionaris) een bedrag zal ontvangen dat hij zou hebben ontvangen indien deze inhouding niet zou hebben plaatsgevonden.
96. Verder is opgenomen dat de concessionaris gehouden is de door hem op grond van de geldende wet- en regelgeving verschuldigde belastingen te voldoen.
97. Tenslotte is in dit hoofdstuk bepaald dat – indien omzetbelasting verschuldigd is als gevolg van de vestiging van erfpachtrechten ten behoeve van de concessionaris – de concessionaris gehouden is de ter zake verschuldigde belastingen te voldoen. Bij overdracht van de erfpachtrechten en/of de overdracht van de luchthaven aan ADT bij het einde van het concessiecontract – komt de belasting geheven vanwege de overdracht voor rekening van ADT. Laatstgenoemde bepaling is aangepast in die zin dat de verschuldigde belasting bij het einde van het concessiecontract voor rekening van ADT – en niet zoals eerder was opgenomen voor rekening van de concessionaris - komt. Het is gebruikelijk dat dit voor rekening van de ontvangende partij is. Het betekent geen verslechtering voor ADT, omdat ADT is vrijgesteld van overdrachtsbelasting en de BTW kan verrekenen.

Hoofdstuk 12 “Vrijwaringen”

98. In hoofdstuk 12 van het concessiecontract is opgenomen dat de concessionaris ADT zal vrijwaren voor schade voortvloeiend uit tekortkomingen door de concessionaris, alsmede voor schadelijke gevolgen voortvloeiend uit schendingen door de concessionaris van milieuvorschriften. Ter zake zal de regeling gelden zoals opgenomen in het Burgerlijk Wetboek.
99. Verder zijn in dit hoofdstuk procedurevoorschriften opgenomen voor de handelwijze door partijen indien een van de partijen door een derde aansprakelijk wordt gesteld.

Hoofdstuk 13 “Verzekeringen”

100. In hoofdstuk 13 van het concessiecontract zijn verplichtingen opgenomen voor de concessionaris terzake het afsluiten en instandhouden van verschillende verzekeringen. Dit betreft het afsluiten van een onroerend goed verzekering, beroepsaansprakelijkheidsverzekeringen, brand- en explosieverzekeringen, alsmede een verzekering tegen bodemverontreiniging die is veroorzaakt door derden. Verder is opgenomen dat ADT in de verzekeringspolissen moet worden opgenomen als begunstigde. ADT is niet aansprakelijk voor het verzuim aan de zijde van de concessionaris de vereiste verzekeringen af te sluiten en in stand te houden. De concessionaris moet jaarlijks vooraf aan ADT rapporteren en bewijzen dat alle verzekeringen zijn afgesloten. Ingeval de concessionaris niet de voorgeschreven verzekeringen heeft afgesloten, dan is dat een toerekenbare tekortkoming. Als de concessionaris niet binnen de gestelde termijn alsnog de benodigde verzekering afsluit, kan ADT de overeenkomst ontbinden. De concessionaris is dan het door haarzelf geïnvesteerde vermogen kwijt.
101. Verder zal de concessionaris ADT op de hoogte houden van alle wijzigingen ten aanzien van de verzekeringen. De eventuele uitkeringen uit de verzekeringen zullen moeten worden aangewend voor de herbouw en/of reparatie van de verzekerde zaken.

Hoofdstuk 14 “Overmacht”

102. In hoofdstuk 14 van het concessiecontract is geregeld wat wordt verstaan onder overmacht en wat de gevolgen daarvan zijn voor het concessiecontract. Voorbeelden van overmacht zijn revolutie, terrorisme, oorlog etc. Wat betreft de omschrijving van overmacht wordt aangesloten bij de wettelijke regeling in het Burgerlijk Wetboek (artikel 6:75).
103. Partijen kunnen het concessiecontract niet eenzijdig buitengerechtelijk ontbinden in geval van overmacht (zie ook hierna bij de bespreking van hoofdstuk 16). Behoudens indien partijen overeenstemming bereiken over beëindiging, dient een beëindiging te worden gevorderd via een arbitrageprocedure. In dat geval zijn het ook de arbiters die bepalen wat het gevolg is van de beëindiging (en dus welke vergoeding door welke partij dient te worden betaald). De wettelijke regeling geeft daarvoor richting: bepalend is in wiens risicosfeer de omstandigheid ligt die de overmachtsituatie veroorzaakt.
104. Ingeval van een situatie van overmacht aan de zijde van één van de partijen zal deze partij onverwijld de andere partij hiervan op de hoogte stellen. Indien zich een overmachtsituatie voordoet tijdens de uitvoering van de bouwactiviteiten, zal de termijn waarbinnen de bouwwerken moeten zijn opgeleverd worden verlengd met een periode gelijk aan die waarin de overmachtsituatie zich voordoet, mits er sprake is van een

overmachtsituatie die de concessionaris verhindert de bouwwerken tijdig op te leveren.

105. Indien de overmachtsituatie een van de partijen verhindert de verplichtingen uit het concessiecontract op een juiste wijze na te komen, zal deze partij van deze verplichtingen worden vrijgesteld, maar alleen van die verplichtingen die waarop de overmachtsituatie betrekking heeft. De andere partij zal terzake geen schadevergoeding kunnen vorderen. Zodra de overmachtsituatie is geëindigd, is de partij die door de overmachtsituatie is geraakt weer onmiddellijk verplicht tot nakoming van zijn verplichtingen uit het concessiecontract.

Hoofdstuk 15 “Politieke wijziging”

106. In hoofdstuk 15 is bepaald wat de gevolgen zijn van een “Political Event” op het concessiecontract. Onder een “Political Event” wordt – kort gezegd - verstaan een zodanige wijziging in de wet- en regelgeving en beleid, door de Nederlandse regering, de Provincie Overijssel, de Gemeente Enschede of ADT, die zodanige gevolgen heeft voor alleen de luchthaven Twente (dus niet voor de luchtvaart in het algemeen), dat het van de concessionaris niet meer kan worden geleverd de verplichtingen uit het concessiecontract op dezelfde wijze te blijven uitvoeren.
107. Indien zich een “Political Event” voordoet zal de concessionaris ADT hiervan binnen 30 dagen op de hoogte stellen. ADT heeft vervolgens de gelegenheid voor de concessionaris passende maatregelen te nemen, zodat de negatieve gevolgen van de “Political Event” voor de concessionaris (deels) worden weggenomen.
108. Indien een “Political Event” de concessionaris verhindert zijn verplichtingen uit het concessiecontract op een juiste wijze na te komen, zal deze partij van deze verplichtingen worden vrijgesteld, maar alleen van die verplichtingen die waarop de “Political Event” betrekking heeft. Zodra de negatieve gevolgen van de “Political Event” zijn geëindigd, is de concessionaris weer onmiddellijk verplicht tot nakoming van zijn verplichtingen uit het concessiecontract.

Hoofdstuk 16 “Gronden voor tussentijdse beëindiging van het concessiecontract”

109. In hoofdstuk 16 van het concessiecontract is geregeld op welke gronden het concessiecontract tussentijds kan worden beëindigd, wat de gevolgen zijn van de tussentijdse beëindiging en in welke gevallen er voor (een van) de partijen een vergoedingsverplichting ontstaat.

110. In alle gevallen van tussentijdse beëindiging van het concessiecontract geldt – kort gezegd - dat de rechten van de concessionaris tot exploitatie van de luchthaven eindigen, dat de erfpachtovereenkomst zal worden opgezegd, dat de concessionaris onder meer het luchthavengebied, alsmede de onroerende zaken en de roerende zaken van ADT zoals opgesomd in bijlage 7 van het concessiecontract ter beschikking dient te stellen aan ADT, dat de concessionaris het luchthavengebied dient te verlaten, dat de luchthaven bij de overdracht een complete en goed werkende luchthaven dient te zijn en dat ADT het recht heeft de exploitatie van de luchthaven, de “Airport Developments”, de “Business Park Developments” over te nemen. Ingeval van tussentijdse beëindiging draagt elke partij zijn eigen kosten (behoudens de in het contract opgenomen beëindigingvergoedingen).
111. Daarnaast zullen partijen binnen een periode van 30 dagen na beëindiging van het concessiecontract een bodemonderzoek doen ten aanzien van het luchthavengebied (de “Site”). De concessionaris is aansprakelijk voor het saneren van de verontreiniging die is geconstateerd in het betreffende onderzoeksrapport, ook indien deze verontreiniging is veroorzaakt door een derde. De concessionaris erkent dat, indien verontreiniging is geconstateerd binnen een periode van 3 jaar na de beëindiging van het concessiecontract en voor zover deze verontreiniging te wijten is aan activiteiten die zijn verricht voorafgaand aan de beëindigingsdatum, de concessionaris aansprakelijk is voor deze verontreiniging, alsmede voor de sanering daarvan.
112. Hieronder zijn de verschillende beëindigingsregeling weergegeven.

Beëindiging ingeval van het niet tijdig voldoen aan de “conditions precedent”

113. Zoals gezegd geldt dat - indien er binnen een termijn van 180 dagen na het tekenen van het concessiecontract nog niet is voldaan aan de in de overeenkomst opgenomen opschortende bepalingen – het concessiecontract niet in werking zal treden, behoudens het geval dat deze termijn wordt verlengd overeenkomstig de mogelijkheden daartoe in het concessiecontract. Elk der partijen heeft in dat geval, afhankelijk van de bepaling waar het om gaat en wie deze voorwaarde dient te vervullen, het recht het concessiecontract, voor zover het ziet op de bepalingen die al wel in werking zijn getreden, te beëindigen.
114. In de opschortende voorwaarden zitten verplichtingen van de concessionaris voor het maken van plannen die zien op de realisatie van bebouwing op de luchthaven ten behoeve van het vliegen (bijvoorbeeld opstellen masterplan, airport emergency plan, ontwerp voor de terminal en de ATC tower). Voorts gaat het concessiecontract ervan uit dat de concessionaris pas hoeft te starten met de bouw, als het luchthavenbesluit en de bestemmingsplannen onherroepelijk zijn geworden.

115. In de concessieovereenkomst is een regeling opgenomen voor het geval de overeenkomst niet in werking treedt als gevolg van het niet vervullen van de opschortende voorwaarden. Als dat niet het gevolg is van nalatigheid van Reggeborgh, dan draagt ADT voor 50% bij in de voorbereidingskosten tot een maximaal bedrag van € 200.000.

Beëindiging in geval van overmacht

116. Zoals eerder gezegd bij hoofdstuk 14, geldt dat partijen in geval van overmacht het concessiecontract niet eenzijdig buitengerechtelijk kunnen ontbinden. Behoudens indien partijen overeenstemming bereiken over beëindiging, dient een beëindiging te worden gevorderd via een arbitrageprocedure. In dat geval zijn het ook de arbiters die bepalen wat het gevolg is van de beëindiging (en dus welke vergoeding door welke partij dient te worden betaald). De wettelijke regeling geeft daarvoor richting: bepalend is in wiens risicosfeer de omstandigheid ligt die de overmachtsituatie veroorzaakt.

Tussentijdse beëindiging door ADT

117. ADT kan het concessiecontract voorts tussentijds ontbinden indien:
- a. er sprake is van een tekortkoming ("Breach") in de zin van hoofdstuk 10 van het concessiecontract en de concessionaris – ondanks een daartoe verzonden sommatiebrief door ADT – gedurende een door ADT gestelde termijn in gebreke blijft zijn verplichtingen onder het concessiecontract na te komen;
 - b. indien de concessionaris faillieert, dan wel een faillissementsaanvraag wordt ingediend, ten aanzien van hem surseance van betaling wordt aangevraagd en/of aan hem wordt verleend;
 - c. indien een van de aandeelhouders van de concessionaris substantieel tekort schiet in haar verplichtingen die zij heeft op grond van het concessiecontract, welke verplichtingen ook zijn opgenomen in de aandeelhoudersovereenkomst, en deze aandeelhouder ondanks een daartoe verzonden sommatie in gebreke blijft binnen de gestelde termijn alsnog te voldoen aan deze verplichtingen.
118. Een tussentijdse beëindiging van het concessiecontract door ADT wegens tekortschieten van de concessionaris heeft de volgende gevolgen:
- a. de overeenkomst (met uitzondering van een aantal specifieke bepalingen, waaronder bijvoorbeeld de bepalingen omtrent de rechts- en forumkeuze) zal eindigen, evenals de rechten van de concessionaris tot exploitatie van de luchthaven;
 - b. de erfpachtovereenkomst zal worden opgezegd;
 - c. tenzij de door de concessionaris gestelde garanties zijn verlopen of vervallen, en tenzij ADT ten aanzien hiervan een vordering heeft op

- de concessionaris, zal ADT de originele garanties retourneren aan de concessionaris;
- d. het bedrag ter zake het onderhoudsbudget komt toe aan ADT;
 - e. de concessionaris draagt de verkregen garanties en vrijwaringen met betrekking tot de roerende en onroerende zaken over aan ADT;
 - f. ADT heeft het recht, maar niet de verplichting, de door de concessionaris gesloten contracten over te nemen.
119. Ingeval van beëindiging van het concessiecontract door ADT wegens tekortschieten van de concessionaris zal ADT de financieringsverplichtingen van de concessionaris onder de financieringsovereenkomsten overnemen die zijn gesloten voorafgaand aan de ingangsdatum van het contract ("Effective Date") en die door ADT schriftelijk zijn goedgekeurd, een en ander overeenkomstig de bepalingen uit de "Direct Agreement". Dit geldt alleen voor zover de vorderingen van de financiers niet worden gedekt door de verzekeringsovereenkomsten die de concessionaris heeft gesloten. Er wordt geen vergoeding gegeven voor het eigen vermogen.
- Tussentijdse beëindiging door de concessionaris wegens een "Political Event"*
120. De concessionaris kan het contract tussentijds beëindigen indien er sprake is van een politieke wijziging ("Political Event") en ADT er niet in is geslaagd de voor de concessionaris nadelige gevolgen (voldoende) weg te nemen.
121. Een tussentijdse beëindiging van het concessiecontract door de concessionaris wegens een politieke wijziging heeft de volgende gevolgen:
- a. de overeenkomst (met uitzondering van een aantal specifieke bepalingen, waaronder bijvoorbeeld de bepalingen omtrent de rechts- en forumkeuze) zal eindigen, evenals de rechten van de concessionaris tot exploitatie van de luchthaven;
 - b. de erfpachtovereenkomst zal worden opgezegd;
 - c. tenzij de door de concessionaris gestelde garanties zijn verlopen of vervallen en tenzij ADT ten aanzien hiervan een vordering heeft op de concessionaris, zal ADT de originele garanties retourneren aan de concessionaris;
 - d. het bedrag ter zake het onderhoudsbudget komt toe aan de concessionaris;
 - e. de concessionaris draagt de verkregen garanties en vrijwaringen met betrekking tot de roerende en onroerende zaken over aan ADT;
 - f. de aandeelhouders van de concessionaris zijn ontslagen van hun verplichtingen onder het concessiecontract;

g. ADT neemt de lopende arbeidscontracten over.

122. Bij tussentijdse beëindiging door de concessionaris vanwege een 'Political Event', neemt ADT de door haar gegarandeerde lening over. Daarnaast vergoedt ADT aan de concessionaris 100% van de marktwaaarde van het concessiecontract, waarbij wordt uitgegaan van de waarde van de rest van de looptijd van het contract. De waarde wordt bepaald door een onafhankelijke expert.

Tussentijdse beëindiging door de concessionaris wegens een tekortkoming van ADT

123. De concessionaris kan het concessiecontract voorts beëindigen indien er sprake is van een toerekenbare (materiële) tekortkoming aan de zijde van ADT en ADT deze tekortkoming niet tijdig heeft hersteld.
124. Een tussentijdse beëindiging van het concessiecontract door de concessionaris wegens een toerekenbare tekortkoming aan de zijde van ADT heeft de volgende gevolgen:
- a. de overeenkomst (met uitzondering van een aantal specifieke bepalingen, waaronder bijvoorbeeld de bepalingen omtrent de rechts- en forumkeuze) zal eindigen, evenals de rechten van de concessionaris tot exploitatie van de luchthaven;
 - b. de erfpachtovereenkomst zal worden opgezegd;
 - c. tenzij de door de concessionaris gestelde garanties zijn verlopen of vervallen en tenzij ADT ten aanzien hiervan een vordering heeft op de concessionaris, zal ADT de originele garanties retourneren aan de concessionaris;
 - d. het bedrag ter zake het onderhoudsbudget komt toe aan de concessionaris;
 - e. de concessionaris draagt de verkregen garanties en vrijwaringen met betrekking tot de roerende en onroerende zaken over aan ADT;
 - f. de aandeelhouders van de concessionaris zijn ontslagen van hun verplichtingen onder het concessiecontract;
 - g. ADT neemt de lopende arbeidscontracten over;
 - h. ADT zal de aandeelhouders en Aviapartner vrijwaren, mits zij hebben voldaan aan de verplichtingen met betrekking tot het sluiten van contracten met derden, voor vorderingen van derden met betrekking tot de exploitatie van de luchthaven die ontstaan na datum beëindiging van het concessiecontract.

Bij tussentijdse beëindiging door de concessionaris vanwege een toerekenbare tekortkoming aan de zijde van ADT, neemt ADT de door haar gegarandeerde lening over. Daarnaast vergoedt ADT aan de concessionaris 125% van de marktwaarde van het concessiecontract, waarbij wordt uitgegaan van de waarde van de rest van de looptijd van het contract. De waarde wordt bepaald door een onafhankelijke expert.

Tussentijdse beëindiging op verzoek van ADT

125. Het concessiecontract biedt de mogelijkheid voor ADT om tussentijds te beëindigen indien zij dat wenst, zonder dat er (al) sprake is van een toerekenbare tekortkoming van de concessionaris. Dit kan zich bijvoorbeeld voordoen indien de concessionaris zich wel aan de afspraken houdt, maar telkens nét op tijd nakomt of alleen maar na elke keer aandringen of indien er andere redenen zijn waardoor ADT het contract wenst te beëindigen.
126. Een tussentijdse beëindiging van het concessiecontract door ADT op deze grond heeft de volgende gevolgen:
 - a. de overeenkomst (met uitzondering van een aantal specifieke bepalingen, waaronder bijvoorbeeld de bepalingen omtrent de rechts- en forumkeuze) zal eindigen, evenals de rechten van de concessionaris tot exploitatie van de luchthaven;
 - b. de erfpachtovereenkomst zal worden opgezegd;
 - c. tenzij de door de concessionaris gestelde garanties zijn verlopen of vervallen en tenzij ADT ten aanzien hiervan een vordering heeft op de concessionaris, zal ADT de originele garanties retourneren aan de concessionaris;
 - d. het bedrag ter zake het onderhoudsbudget komt toe aan de concessionaris;
 - e. de concessionaris draagt de verkregen garanties en vrijwaringen met betrekking tot de roerende en onroerende zaken over aan ADT;
 - f. de aandeelhouders van de concessionaris zijn ontslagen van hun verplichtingen onder het concessiecontract;
 - g. ADT neemt de lopende arbeidscontracten over;
 - h. ADT zal de aandeelhouders en Aviapartner vrijwaren, mits zij hebben voldaan aan de verplichtingen met betrekking tot het sluiten van contracten met derden, voor vorderingen van derden met betrekking tot de exploitatie van de luchthaven die ontstaan na datum beëindiging van het concessiecontract.

127. Bij tussentijdse beëindiging door ADT op deze grond neemt ADT de door haar gegarandeerde lening over. Daarnaast vergoedt ADT aan de concessionaris 125% van de marktwaarde van het concessiecontract, waarbij wordt uitgegaan van de waarde van de rest van de looptijd van het contract. De waarde wordt bepaald door een onafhankelijke expert.

Hoofdstuk 17 “Overdracht luchthaven” na afloop concessieperiode van 49 jaar

128. In hoofdstuk 17 van het concessiecontract is bepaald op welke wijze de teruggave van de luchthaven (de “Handback”) door de concessionaris dient te geschieden na afloop van de termijn van het concessiecontract.
129. Bij het einde van de looptijd van het concessiecontract dient de concessionaris de luchthaven en alle overige activiteiten (bedrijventerrein/parkeerterrein) over te dragen aan ADT, waarna ADT het recht krijgt direct zelf de exploitatie op zich te nemen en/of een nieuwe concessionaris aan te stellen. ADT dient tijdig de erfpachtovereenkomst op te zeggen met inachtneming van een opzegtermijn van 1 jaar.
130. Partijen stellen voorafgaand aan het einde van de looptijd van het concessiecontract een plan op (het “Transition Plan”), waarin is omschreven op welke wijze en onder welke voorwaarden de overdracht (“Handback”) plaatsvindt. Voorafgaand aan de overdracht zal er in elk geval door (of namens) ADT een inspectie van de luchthaven plaatsvinden. Daarnaast zal de concessionaris alle relevante documenten en informatie aan ADT ter hand stellen.
131. De concessionaris zal gedurende een periode van een aantal jaren na de overdracht (“Handback”) jegens ADT aansprakelijk zijn voor bodemverontreiniging, voor zover deze verontreiniging is ontstaan in de periode voorafgaand aan het einde van de looptijd van het concessiecontract en deze verontreiniging door het bevoegd gezag wordt aangemerkt als ernstige bodemverontreiniging.
132. ADT neemt bij einde looptijd die verplichtingen uit door de SPV afgesloten leningen over, waarvoor ADT goedkeuring heeft verleend. Dit betreffen leningen die nodig waren om verbeteringen te financieren. In het huidige concessiecontract is daarbij toegevoegd dat – indien deze verbeteringen aan de luchthaven door de concessionaris zijn gefinancierd met middelen anders dan met vreemd vermogen -, in dat geval vergoed wordt het onafgeschreven deel van de ‘assets’ die zien op de betreffende verbeteringen minus de leningen die ADT overneemt op grond van dit artikel.

Hoofdstuk 18 “Cessie en financiering”

133. In hoofdstuk 18 is opgenomen dat het de concessionaris niet is toegestaan het concessiecontract, of een met het concessiecontract verband houdend ander contract, te cederen aan een derde.
134. Verder is opgenomen dat ADT gerechtigd is het concessiecontract, of een met het concessiecontract verband houdend ander contract, over te dragen, indien ADT ophoudt te bestaan, bijvoorbeeld als gevolg van een uittreding van de gemeente Enschede of de provincie Overijssel uit de gemeenschappelijke regeling. Aan deze bepaling is toegevoegd dat het concessiecontract of een andere overeenkomst waarbij ADT in het kader van het project partij is, in dat geval zal worden overgedragen aan de partij die eigenaar is van de luchthaven gronden.
135. De concessionaris mag ter financiering van de bouwwerkzaamheden zekerheden vestigen, bijvoorbeeld een zekerheidsrecht op de uitkeringen onder de verzekeringen. Het is de concessionaris niet toegestaan een recht van hypotheek te vestigen op het erfpachtrecht, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van ADT. De concessionaris is gehouden in de hypotheekakte op te nemen dat de hypotheeknemer eerst in overleg zal treden met ADT, alvorens deze hypotheeknemer het hypotheekrecht zal executeren. Dit zal ook worden opgenomen in de “Direct Agreement”.
136. De concessionaris zal voorts aan ADT de financieringsovereenkomsten (“Financing Agreements”) verstrekken die hij voornemens is te sluiten. De concessionaris zal deze financieringsovereenkomsten (“Financing Agreements”) niet sluiten of wijzigen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van ADT. Verder geldt ten aanzien van deze financieringsovereenkomsten een aantal specifieke vereisten. Zo mag de looptijd van de financieringsovereenkomsten de looptijd van het concessiecontract niet overschrijden en mogen de financiers de zekerheden onder de financieringsovereenkomsten niet executeren zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van ADT.

Hoofdstuk 19 Geschillenbeslechting

137. In hoofdstuk 19 van het concessiecontract is de wijze opgenomen waarop partijen zullen omgaan met eventueel gerezen geschillen ten aanzien van het concessiecontract.
138. Partijen zullen eerst trachten een minnelijke regeling te treffen. Indien partijen daar niet in slagen, kan het geschil door een van de partijen aanhangig worden gemaakt bij het Nederlands Arbitrage Instituut. De voorzitter van het arbitraal tribunaal dient een jurist te zijn. Verder is in het contract bepaald dat er tegen het arbitraal vonnis hoger beroep open staat.

Dit hoger beroep wordt tevens beslecht door het Nederlands Arbitrage Instituut.

139. Het aanhangig zijn van een geschil bij het Nederlands Arbitrage Instituut schort de verplichtingen van partijen onder het concessiecontract niet op; partijen blijven verplicht de activiteiten onder het concessiecontract uit te voeren.

Hoofdstuk 20 “Toepasselijk recht”

140. In hoofdstuk 20 is bepaald dat op het concessiecontract Nederlands recht van toepassing is.

Hoofdstuk 21 “Afstand”

141. In hoofdstuk 21 is opgenomen dat partijen elk afstand doen van hun immuniteit, voor zover deze ten aanzien van deze partij in enige jurisdictie bestaat, in verband met de betekening en/of tenuitvoerlegging van een vonnis of inleidende processtukken.

Hoofdstuk 22 “Overige bepalingen”

142. In hoofdstuk 22 van het concessiecontract zijn enkele algemene bepalingen opgenomen. Zo is in dit hoofdstuk – onder meer - opgenomen dat het concessiecontract ziet op alle tussen partijen gemaakte afspraken, dat partijen geheimhouding dienen te betrachten ten aanzien van het concessiecontract, dat wijzigingen in het contract schriftelijk dienen te geschieden, dat de welwillendheid van de ene partij jegens de ander niet zal worden uitgelegd als een vrijstelling de contractsbepalingen na te leven, dat geen derde partij rechten kan ontleen aan het concessiecontract (tenzij expliciet aangegeven in het concessiecontract) en is in dit hoofdstuk een conversiebepaling opgenomen.
143. Ook is opgenomen dat de concessionaris te allen tijde gehouden is bij de uitvoering van het concessiecontract te handelen in overeenstemming met de beginselen van ‘corporate governance’.
144. Tenslotte is in dit hoofdstuk bepaald dat – indien de concessionaris failliet gaat of aan hem surseance van betaling wordt verleend en de curator of bewindvoerder besluit het concessiecontract gestand te doen in de zin van artikel 37 Faillissementswet -, ADT in dat geval het recht heeft zelf de aanbesteding uit te voeren.

Hoofdstuk 23 “Mededelingen”

145. In hoofdstuk 23 zijn de adressen van beide partijen opgenomen, waarnaar partijen hun berichten en mededelingen aan de andere partij dienen te zenden. De betreffende berichten zullen worden opgesteld in de Nederlandse taal.

Hoofdstuk 24 “Taal”

146. In hoofdstuk 24 is opgenomen dat het concessiecontract is opgesteld in de Engelse taal en dat de Engelse versie bij de uitleg van de overeenkomst zal prevaleren, behalve waar Nederlandse begrippen zijn gebruikt.