



**Business Park
Amsterdam Osdorp**

Realisatieovereenkomst d.d. 8 december 2022

REALISATIEOVEREENKOMST

*inzake bouwgrond
op Business Park Amsterdam Osdorp Fase II*

Partijen:

GEM Lutkemeer C.V.

En

Lighthouse 2 B.V.

d.d. 8 december 2022

**vertrouwelijk – louter voor interne discussiedoeleinden
onder voorbehoud van goedkeuring door de aandeelhouders van GEM Lutkemeer
(totstandkomingsvoorbehoud)**

Paraaf GEM Lutkemeer:

5.1, 2, e

Paraaf Erfpachter:

5.1, 2, e



Inhoudsopgave:

Overwegingen

Artikel 1: Inleidende bepalingen en definities

Artikel 2: Totstandkomingsvoorbehoud en Opschortende voorwaarde

Artikel 3: Grondwaarde

Artikel 4: Omgevingsvergunning

Artikel 5: Notaris

Artikel 6: Bijzondere verplichtingen, lasten en beperkingen

Artikel 7: Algemene Bepalingen en Algemene Uitgiftevoorwaarden

Artikel 8: Overdracht rechten en verplichtingen

Bijlagen

Bijlage 1: Algemene Uitgiftevoorwaarden, inclusief de daarbij behorende bijlagen:

- De Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 van de Gemeente
- het beeldkwaliteitsplan BPAO Fase 2 d.d. 2 november 2020
- de duurzaamheidsvoorwaarden Business Park Amsterdam Osdorp Fase II
- de gedragscode (versie juli 2018) behorende bij de Algemene Uitgiftevoorwaarden
- de kaart van het plangebied, waarop het bedrijventerrein Business Park Amsterdam Osdorp Fase II is voorzien
- de technische uitgiftevoorwaarden Business Park Amsterdam Osdorp Fase II d.d. februari 2022
- de notariële akte d.d. [datum nog niet bekend] waarbij de parkmanagement voor Business Park Amsterdam Osdorp Fase II is opgericht
- het "*Uitgiftebeleid eeuwigdurende erfpacht 2016*", vastgesteld door de raad van de Gemeente bij zijn besluit van 22 juni 2016, nummer 187/664

Bijlage 2: kaart van de Onroerende zaak

Bijlage 3: Reserveringsovereenkomst

Bijlage 4: de model-erfpachtaanbieding van de Gemeente

Bijlage 5: het bouwplan van 30-11-2022 van Lighthouse 2 B.V.

Bijlage 6: overzicht bijzondere verplichtingen, lasten en beperkingen ten aanzien van de Onroerende zaak



Realisatieovereenkomst d.d. 8 december 2022

Partijen:

- I. de commanditaire vennootschap **GEM Lutkemeer C.V.**, kantoorhoudende te (1118 CL) Schiphol aan de Evert van de Beekstraat 1-35 en ingeschreven in het handelsregister van de kamer van koophandel onder nummer 59489634, hierbij vertegenwoordigd door haar beherend vennoot de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid GEM Lutkemeer Beheer B.V., statutair gevestigd te Schiphol (gemeente Haarlemmermeer) en kantoorhoudende te (1118 CL) Schiphol aan de Evert van de Beekstraat 1-35 en ingeschreven in het handelsregister van de kamer van koophandel onder nummer 59473649, welke vennootschap hierbij op haar beurt wordt vertegenwoordigd door de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid SADC Management B.V., statutair gevestigd te Schiphol en kantoorhoudend te (1118 CL) Schiphol aan de Evert van de Beekstraat 1-35 en ingeschreven in het handelsregister van de kamer van koophandel onder nummer 33218796, hierbij vertegenwoordigd door de naamloze vennootschap Schiphol Area Development Company N.V., statutair gevestigd te Schiphol, kantoorhoudende te (1118 CL) Schiphol, aan de Evert van de Beekstraat 1-35, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 34063671, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar gevolmachtigde mevrouw 5.1, 2, e .

hierna te noemen: “**GEM Lutkemeer**”;

- II. de besloten vennootschap **Lighthouse 2 B.V.**, statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende te (1059 CD) Amsterdam aan de Valschermkade 27-28 en ingeschreven in het handelsregister van de kamer van koophandel onder nummer 86578677, hierbij vertegenwoordigd door de heer 5.1, 2, e .

hierna te noemen: “**Erfpachter**”;

GEM Lutkemeer en Erfpachter hierna gezamenlijk te noemen: “**Partijen**”;

zijn het volgende overeengekomen:

Overwegingen:

- A. GEM Lutkemeer ontwikkelt in samenwerking met de Gemeente het duurzaam bedrijvenpark “Business Park Amsterdam Osdorp Fase II” in de Lutkemeerpolder, hierna te noemen: “**BPAO Fase II**”. GEM Lutkemeer wenst tot BPAO Fase II behorende bouwgrond aan derden uit te geven, waarbij niet GEM Lutkemeer maar de Gemeente de bouwgrond uiteindelijk in erfpacht uitgeeft.

Paraaf GEM Lutkemeer:

5.1, 2, e

Paraaf Erfpachter:

5.1, 2, e



Realisatieovereenkomst d.d. 8 december 2022

- B. Erfpachtuitgifte van bouwgrond in BPAO Fase II vindt steeds plaats bij wijze van eeuwigdurende erfpacht, zulks met inachtneming van de Algemene Bepalingen, de Algemene Uitgiftevoorwaarden, alsmede het overigens in deze Realisatieovereenkomst bepaalde.
- C. GEM Lutkemeer zal de betreffende bouwgrond in BPAO Fase II vervolgens – en uiterlijk voor ingang van het betreffende Recht van Erfpacht – aan de Gemeente in eigendom overdragen. In verband met het voorgaande zal de vestiging van het Recht van Erfpacht waarmee de betreffende bouwgrond wordt bezwaard geschieden door de Gemeente na de vorenbedoelde eigendomsoverdracht door GEM Lutkemeer aan de Gemeente, waarna de Gemeente overgaat tot vestiging van het Recht van Erfpacht aan de beoogde erfpachter.
- D. Erfpachter is voornemens om op de Onroerende zaak een nieuw hoofdkantoor en bedrijfshal te (laten) realiseren binnen de daartoe door GEM Lutkemeer en de Gemeente gestelde (rand)voorwaarden.
- E. Partijen hebben op 1 juni 2022 de Reserveringsovereenkomst gesloten, waarin GEM Lutkemeer zich verplicht heeft gedurende zes (6) maanden de Onroerende zaak exclusief voor Erfpachter gereserveerd te houden waartegenover erfpachter verplicht was een Reserveringsvergoeding aan GEM Lutkemeer te betalen. Deze reserveringsovereenkomst verloopt op 1 december 2022.
- F. GEM Lutkemeer en Erfpachter hebben inmiddels overeenstemming bereikt over de voorwaarden waaronder de uitgifte in erfpacht plaatsvindt en de bebouwing gerealiseerd dient te worden en wensen deze overeenstemming nader uit te werken en vast te leggen in deze Realisatieovereenkomst.

1. Inleidende bepalingen en definities

- 1.1. De overwegingen en de bijlagen bij deze Realisatieovereenkomst vormen een integraal onderdeel daarvan. De overwegingen en de Bijlagen bevatten rechten en verplichtingen voor Partijen. Ingeval van tegenstrijdigheden tussen deze Realisatieovereenkomst en de daarbij behorende Bijlagen, prevaleert het bepaalde in deze Realisatieovereenkomst.
- 1.2. Deze Realisatieovereenkomst bevat de gehele wilsovereenstemming tussen Partijen inzake de uitgifte van de Onroerende zaak. Alle eerdere wilsovereenstemming, zowel mondeling als schriftelijk, inzake de verkoop van de Onroerende zaak wordt geacht te



Realisatieovereenkomst d.d. 8 december 2022

zijn begrepen in deze Realisatieovereenkomst en voor het overige geacht te zijn beëindigd.

1.3. De betekenis van de in deze Realisatieovereenkomst gebruikte definities die met een hoofdletter zijn geschreven, staat vermeld in de Algemene Uitgiftevoorwaarden. In aanvulling daarop c.q. in afwijking daarvan hanteren Partijen in deze Realisatieovereenkomst de navolgende definities:

- a. **Algemene Uitgiftevoorwaarden**: de vastgestelde Algemene Uitgiftevoorwaarden inzake (een te vestigen recht van erfpacht ter zake) bouwgrond op BPAO Fase II, inclusief de bijbehorende bijlagen, van welke Algemene Uitgiftevoorwaarden een kopie als Bijlage 1 aan deze Realisatieovereenkomst is gehecht
- b. **Bijlage(n)**: een bijlage bij deze Realisatieovereenkomst.
- c. **BPAO Fase II**: Business Park Amsterdam Osdorp Fase II.
- d. **Erfpachter**: Lighthouse 2 B.V., voornoemd.
- e. **GEM Lutkemeer**: GEM Lutkemeer C.V., voornoemd.
- f. **Onroerende zaak**: het perceel bouwgrond, kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie H, 1833 en H 1830, ter grootte van circa 4.599 m², welk perceel is aangegeven op de kaart die als Bijlage 2 aan deze Realisatieovereenkomst is gehecht.
- g. **Realisatieovereenkomst**: deze Realisatieovereenkomst.
- h. **Partij**: GEM Lutkemeer of Erfpachter.
- i. **Partijen**: GEM Lutkemeer en Erfpachter.
- j. **Reserveringsovereenkomst**: de op 1 juni 2022 tussen GEM Lutkemeer en Erfpachter gesloten reserveringsovereenkomst, waarvan een kopie als Bijlage 3 aan deze Realisatieovereenkomst is gehecht.

2. Totstandkomingsvoorbehoud en opschortende voorwaarde

2.1. Deze Realisatieovereenkomst komt eerst tot stand, nadat de aandeelhouders van GEM Lutkemeer hebben besloten tot het aangaan daarvan. Zonder dit besluit zijn Partijen niet gebonden aan de Realisatieovereenkomst, met uitzondering van artikel 6 sub a. In dat geval is GEM Lutkemeer niet gehouden tot vergoeding van kosten en/of schade, hoe ook genaamd, jegens Erfpachter. GEM Lutkemeer zal zich inspannen om het besluit door de aandeelhouders van GEM Lutkemeer zo spoedig mogelijk te laten



Realisatieovereenkomst d.d. 8 december 2022

plaatsvinden. GEM Lutkemeer zal Erfpachter onverwijld op de hoogte stellen indien deze besluitvorming heeft plaatsgevonden.

- 2.2. De erfpachtaanbieding zal gebaseerd worden op de model-erfpachtaanbieding die als Bijlage 4 aan deze Realisatieovereenkomst is gehecht. Indien de aanvaarding van de erfpachtaanbieding door Erfpachter niet uiterlijk acht (8) weken na het onherroepelijk worden van de Omgevingsvergunning heeft plaatsgevonden, is deze Realisatieovereenkomst van rechtswege geëindigd. In dat geval zijn GEM Lutkemeer en de Gemeente niet gehouden tot vergoeding van kosten en/of schade, hoe ook genaamd, jegens Erfpachter.

3. Grondwaarde

- 3.1. De Grondwaarde voor de Onroerende Zaak bedraagt EUR ^{5.1, 2, b} [redacted],- (zegge: ^{5.1, 2, b} [redacted] euro) per m² te vermeerderen met omzetbelasting, prijspeil januari 2022. In totaal bedraagt de grondwaarde voor de (totale) Onroerende Zaak daarmee (gebaseerd op een metrage van 4.599 m²) EUR ^{5.1, 2, b} [redacted],- (zegge: ^{5.1, 2, b} [redacted] euro). De Grondwaarde (prijspeil januari 2022) wordt maandelijks geïndexeerd conform het consumentenprijsindexcijfer voor alle huishoudens CBS (2015=100). Deze indexering kan nimmer leiden tot neerwaartse aanpassing van de Grondwaarde. De Grondwaarde wordt vermeerderd met omzetbelasting.

3.2. **5.1, 2, e**

- 3.3. Erfpachter zal bij de vestiging van het erfpachtrecht de erfpachtcanon bij vooruitbetaling (afkoopsom) aan de Gemeente voldoen. Deze erfpachtcanon is gelijk aan de (totale) Grondwaarde.

- 3.4. De op grond van de Reserveringsovereenkomst betaalde reserveringsvergoeding wordt door GEM Lutkemeer aan Erfpachter gerestitueerd direct voorafgaande aan de vestiging van het Recht van Erfpacht (onder de ontbindende voorwaarde dat de vestiging niet plaatsvindt).

3.5. **5.1, 2, f**



5.1, 2, f

3.6.

5.1, 2, f

4. Omgevingsvergunning

- 4.1. Erfpachter verplicht zich om uiterlijk op 1 december 2022 voor eigen rekening en risico bij de Gemeente een ontvankelijke aanvraag te doen voor de Omgevingsvergunning voor de realisatie van de in Overweging D. bedoelde opstallen, zulks overeenkomstig het in Bijlage 5 opgenomen, door Partijen overeengekomen bouwplan. Erfpachter zal zich maximaal inspannen tot het (tijdig) indienen en nadien het (tijdig) verkrijgen van deze Omgevingsvergunning.

5. Notaris

- 5.1. In afwijking van het bepaalde in de artikel 3.1 van de Algemene Bepalingen, is Erfpachter gerechtigd ter zake van de vestiging van het Recht van Erfpacht de notaris te kiezen, welke in ieder geval als standplaats Amsterdam heeft.

6. Bijzondere verplichtingen, lasten en beperkingen

- 6.1. In Bijlage 6 is opgenomen een overzicht van bijzondere verplichtingen, lasten en beperkingen welke gelden ten aanzien van de Onroerende zaak. Het bepaalde in artikel 9 van de Algemene Uitgiftevoorwaarden is daar op van toepassing.

7. Algemene Bepalingen en Algemene Uitgiftevoorwaarden

- 7.1. Op deze Realisatieovereenkomst zijn de Algemene Bepalingen en de Algemene Uitgiftevoorwaarden van toepassing. Ingeval van strijdigheid tussen de Algemene Bepalingen en bepalingen van deze Realisatieovereenkomst, prevaleren de



Realisatieovereenkomst d.d. 8 december 2022

bepalingen van deze Realisatieovereenkomst. Ingeval van strijdigheid tussen de Algemene Uitgiftevoorwaarden en bepalingen van deze Realisatieovereenkomst, prevaleren de bepalingen van deze Realisatieovereenkomst. Ingeval van strijdigheid tussen de Algemene Bepalingen en Algemene Uitgiftevoorwaarden, prevaleren de Algemene Bepalingen. De toepasselijkheid van inkoopvoorwaarden van Erfpachter wordt bij deze uitdrukkelijk door GEM Lutkemeer uitgesloten.

- 7.2. De in artikel 3.1 bedoelde Grondwaarde geldt alleen bij een Floor Space Index van maximaal 1. Indien de Floor Space Index meer dan 1 is, geldt dat door GEM Lutkemeer op basis van die hogere Floor Space Index een nieuwe Grondwaarde wordt bepaald. In aanvulling op artikel 1 van de Algemene Uitgiftevoorwaarden geldt voor de definitie van Floor Space Index dat de oppervlakte met een netto hoogte die lager is dan 1,5 meter en die niet toegankelijk is voor mensen niet meetellen voor de bebouwde oppervlakte.
- 7.3. Het is Erfpachter bekend dat er na de mogelijke vestiging van het Recht van Erfpacht civieltechnische werkzaamheden op de Onroerende zaak moeten plaatsvinden. Erfpachter zal hier te allen tijde medewerking aan verlenen, mits de aanvang en de duur van de werkzaamheden tijdig door GEM Lutkemeer bij erfpachter is aangekondigd.
- 7.4. Het is Erfpachter bekend dat zij voor eigen rekening en risico zorg dient te dragen voor een aansluiting op het elektriciteitsnet van de Netbeheerder. GEM Lutkemeer heeft Erfpachter in dat kader geïnformeerd over de berichtgeving van de Netbeheerder dat er – zoals zichtbaar is op de netkaart op de website van de Netbeheerder – momenteel geen transportcapaciteit voor delen van de regio Amsterdam beschikbaar is.
- 7.5. De inhoud van artikel 9 van de Algemene Uitgiftevoorwaarden (“Kettingbedingen”) zal, met inachtneming van eventueel in deze Realisatieovereenkomst opgenomen afwijkingen, reeds in het openbare register worden ingeschreven voorafgaande aan de eigendomsoverdracht door GEM Lutkemeer aan de Gemeente zoals bedoeld in overweging C. Voor zover artikel 6:252 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek zich daar niet tegen verzet en voor zover van toepassing zullen de in artikel 9 van de Algemene Uitgiftevoorwaarden (“Kettingbedingen”) bedoelde verplichtingen in dat geval tevens als kwalitatieve verplichting worden opgenomen.



Realisatieovereenkomst d.d. 8 december 2022

8. Overdracht rechten en verplichtingen

- 8.1. Behoudens een door GEM Lutkemeer schriftelijk en uitdrukkelijk te verlenen voorafgaande toestemming is het Erfpachter verboden uit de Realisatieovereenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen aan een derde vennootschap over te dragen. Aan een toestemming kan GEM Lutkemeer (aanvullende) voorwaarden verbinden. Een toestemming zal niet op onredelijke gronden worden geweigerd. De toestemming zal in ieder geval worden verleend, indien de derde vennootschap naar het oordeel van GEM Lutkemeer voldoende solvabel en liquide en van goede naam en faam is (het bepaalde in artikel 3 van de Algemene Uitgiftevoorwaarden is van overeenkomstige toepassing) en op genoegzame wijze zekerheid kan bieden jegens GEM Lutkemeer voor de nakoming van de verplichtingen uit de Realisatieovereenkomst.
- 8.2. Het is Erfpachter bekend dat hij ingevolge artikel 5 van de Algemene Bepalingen niet bevoegd is het Recht van Erfpacht geheel of gedeeltelijk over te dragen of toe te delen totdat hij voldaan heeft aan de verplichtingen die staan in artikel 4 lid 1 van de Algemene Bepalingen. Het voorgaande laat onverlet de verplichtingen van Erfpachter ingevolge artikel 9 van de Algemene Uitgiftevoorwaarden ("Kettingbedingen").
- 8.3. Het is Erfpachter bekend dat hij ingevolge artikel 11 van de Algemene Bepalingen niet bevoegd is het Recht van Erfpacht geheel of gedeeltelijk te splitsen (horizontaal en verticaal) of anderszins te komen tot een verdeeld eigendom.
- 8.4. Overeenkomstig het van Bijlage 1 deel uitmakende "*Uitgiftebeleid eeuwigdurende erfpacht 2016*" alsmede de "*Beleidslijn Bibob vastgoedtransacties*" en de "*Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten*" van de Gemeente zal voorafgaande aan het doen van de erfpachtaanbieding een integriteitsbeoordeling plaatsvinden. De inhoud van voormeld beleid is Erfpachter bekend.

Paraaf GEM Lutkemeer:

5.1, 2, e

Paraaf Erfpachter:

5.1, 2, e



**Business Park
Amsterdam Osdorp**

Realisatieovereenkomst d.d. 8 december 2022

Aldus overeengekomen en getekend in tweevoud op 16-12-2022,

GEM Lutkemeer

Lighthouse 2 B.V.

GEM Lutkemeer C.V.

Lighthouse 2 B.V.

Voor deze: GEM Lutkemeer Beheer B.V.

Voor deze: SADC Management B.V.

Voor deze: Schiphol Area Development Company N.V.

5.1, 2, e

5.1, 2, e

5.1, 2, e

Paraaf GEM Lutkemeer:

5.1, 2, e

Paraaf Erfpachter:

5.1, 2, e