



**Business Park
Amsterdam Osdorp**

realisatieovereenkomst d.d. 3 december 2021

REALISATIEOVEREENKOMST

*inzake bouwgrond
op Business Park Amsterdam Osdorp Fase II*

Partijen:

GEM Lutkemeer C.V.

En

Thunnissen Ontwikkeling en Beleggingen B.V.

en

Distri Development 4.0 B.V.

Tekenversie d.d. 3 december 2021

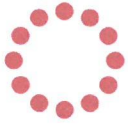
**onder voorbehoud van goedkeuring door de aandeelhouders van GEM Lutkemeer en
het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente
(totstandkomingsvoorbehoud)**

Paraaf GEM Lutkemeer
Thunnissen:

5.1, 2, e

Paraaf Erfpachter:
5.1, 2, e

Paraaf
1



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

Artikel 9: Thunnissen

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 d.d. [datum]
- 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. [datum]
- de notariële akte d.d. [datum] waarbij de parkmanagement voor Business Park Amsterdam Osdorp Fase I 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 17 november 2021 van Erfpachter

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

Bijlage 7: kaart van de locatie van de groenvoorzieningen

Paraaf GEM Lutkemeer

Thunnissen:

5.1, 2, e

Paraaf Erfpachter:

5.1, 2, e

Paraaf

2



realisatieovereenkomst d.d. 3 december 2021

Partijen:

- I. de commanditaire vennootschap **GEM Lutkemeer C.V.**, kantoorhoudende te (1118 CZ) Schiphol aan de Evert van de Beekstraat 356 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 CZ) Schiphol aan de Evert van de Beekstraat 356 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 CZ) Schiphol aan de Evert van de Beekstraat 356 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 CZ) Schiphol, aan de Evert van de Beekstraat 356, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 34063671, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar gevolmachtigden de heren 5.1, 2, e en 5.1, 2, e,

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

- II. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Thunnissen Ontwikkeling en Beleggingen B.V.**, statutair gevestigd te Heemstede, kantoorhoudende te (2103 LR) Heemstede aan het Wipperplein 10, ingeschreven in het handelsregister van de kamer van koophandel onder nummer 34242747, hierbij vertegenwoordigd door haar bestuurder TBH Bos B.V., kantoorhoudende te (2103 LR) Heemstede aan het Wipperplein 10 en ingeschreven in het handelsregister van de kamer van koophandel onder nummer 68752334, hierbij vertegenwoordigd door haar algemeen directeur Gebos B.V., kantoorhoudende te (2103 LR) Heemstede aan het Wipperplein 10, ingeschreven in het handelsregister van de kamer van koophandel onder nummer 28113742, hierbij vertegenwoordigd door haar directeur de heer 5.1, 2, e ;

hierna te noemen: “**Thunnissen**”;

- III. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Distri Development 4.0 B.V.**, statutair gevestigd te 's-Hertogenbosch, kantoorhoudende te (5211 CK) 's-Hertogenbosch aan de Vughterweg 47, ingeschreven in het handelsregister van de kamer van koophandel onder nummer 83083650, hierbij vertegenwoordigd door haar bestuurder Built to Build Ontwikkeling B.V., kantoorhoudende te (5211 CK)

Paraaf GEM Lutkemeer: 

Thunnissen:

Paraaf Erfpachter:

5.1, 2, e

Paraaf

3



Business Park Amsterdam Osdorp

realisatieovereenkomst d.d. 3 december 2021

's-Hertogenbosch aan de Vughterweg 57, ingeschreven in het handelsregister van de kamer van koopkandel onder nummer 68485344, hierbij vertegenwoordigd door haar bestuurder Los Hermanos Beheer B.V., kantoorhoudende te (5263 EN) Vught aan het Berkenheuveldreef 22, ingeschreven in het handelsregister van de kamer van koophandel onder nummer 67722636, hierbij vertegenwoordigd door haar algemeen directeur de heer 5.1, 2, e en haar bestuurder Proptimize Development B.V., kantoorhoudende te (5211 BC) 's-Hertogenbosch aan het Julianaplein 8, ingeschreven in het handelsregister van de kamer van koopkandel onder nummer 59287098, hierbij vertegenwoordigd door haar bestuurder de heer 5.1, 2, e

hierna te noemen: “Erfpachter”

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

zijn het volgende overeengekomen:

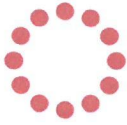
Overwegingen:

- 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.
- 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 erfpachtrecht – aan de Gemeente in eigendom overdragen. In verband met het voorgaande zal de vestiging van het erfpachtrecht 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 erfpachtrecht aan de beoogde erfpachter.
- D. Erfpachter is voornemens om op de Onroerende zaak een stadsdistributiecentrum (dan wel een daarmee vergelijkbare stadsgerelateerde opslag in ambachts- en

Paraaf GEM Lutkemeer
Thunnissen: 5.1, 2, e

Paraaf Erfpachter:
5.1, 2, e

Paraaf
4



realisatieovereenkomst d.d. 3 december 2021

maakindustrie) te (laten) realiseren binnen de daartoe door GEM Lutkemeer en de Gemeente gestelde (rand)voorwaarden.

- E. GEM Lutkemeer en Thunnissen hebben op 14 april 2021 de Reserveringsovereenkomst gesloten, waarin GEM Lutkemeer zich verplicht heeft gedurende tien (10) maanden de Onroerende zaak exclusief voor Thunnissen gereserveerd te houden waartegenover Thunnissen verplicht was een Reserveringsvergoeding aan GEM Lutkemeer te betalen.
- F. Thunnissen heeft GEM Lutkemeer op 6 juli 2021 verzocht om overeenkomstig artikel 8.2 van de Reserveringsovereenkomst haar rechten te mogen overdragen aan een derde, te weten Erfpachter. GEM Lutkemeer heeft toestemming verleend voor deze overdracht. Daarnaast geldt onverminderd het bepaalde in overweging H.
- G. 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.
- H. De aan Erfpachter in erfpacht uit te geven grondoppervlakte wordt in mindering gebracht op de ontwikkelclaim van Thunnissen uit hoofde van de ontwikkelclaimovereenkomst tussen GEM Lutkemeer en Thunnissen, Partijen genoegzaam bekend, zodat ten aanzien van het totaal van de ontwikkelclaim nog resteert 30.317 m² (namelijk 85.374 m² minus 55.057 m²).

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

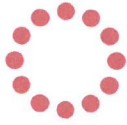


realisatieovereenkomst d.d. 3 december 2021

- 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**: Distri Development 4.0 B.V., voornoemd.
 - e. **GEM Lutkemeer**: GEM Lutkemeer C.V., voornoemd
 - f. **Onroerende zaak**: het perceel bouwgrond, bestaande uit (gedeelten van) de percelen kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie AL, nummers 1286, 1438, 1440, 1442 en 1602, ter grootte van circa 55.057 m², zoals schetsmatig is aangegeven op de als Bijlage 2 aan deze Realisatieovereenkomst gehechte kaart. Ingevolge het bepaalde in artikel 7.4 bedraagt de netto aan Erfpachter in erfpacht uit te geven grondoppervlakte 49.551 m².
 - g. **Realisatieovereenkomst**: deze Realisatieovereenkomst.
 - h. **Partij**: GEM Lutkemeer, Thunnissen of Erfpachter.
 - i. **Partijen**: GEM Lutkemeer, Thunnissen en Erfpachter.
 - j. **Reserveringsovereenkomst**: de op 14 april 2021 tussen GEM Lutkemeer en Thunnissen gesloten reserveringsovereenkomst, waarvan een kopie als Bijlage 3 aan deze Realisatieovereenkomst is gehecht.
 - k. **Thunnissen**: Thunnissen Ontwikkeling en Beleggingen B.V., voornoemd.

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 3.5 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



realisatieovereenkomst d.d. 3 december 2021

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

- 2.2. GEM Lutkemeer en Erfpachter zullen zich inspannen om te realiseren dat zo spoedig mogelijk na ondertekening van deze Realisatieovereenkomst de erfpachtaanbieding aan Erfpachter wordt gedaan door de Gemeente. Het is Erfpachter evenwel bekend dat de Gemeente in beginsel eerst de erfpachtaanbieding doet, nadat de Omgevingsvergunning aan Erfpachter is verleend.
- 2.3. Indien blijkt dat de Gemeente niet bereid is om de erfpachtaanbieding onder de opschortende voorwaarde van het verlenen van de Omgevingsvergunning te doen, zullen Partijen zich maximaal inspannen om er voor zorg te dragen dat de vestiging en uitgifte van het Erfpachtrecht zo spoedig mogelijk na het onherroepelijk worden van de Omgevingsvergunning plaatsvindt, onverminderd het bepaalde in artikel 2.1 van de Algemene Uitgiftevoorwaarden.
- 2.4. 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 op 1 november 2022 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.
- 2.5. Uiterlijk vier weken na ondertekening van deze Realisatie overeenkomst zal Erfpachter liquide middelen bezitten ter grootte van tenminste het bedrag van de grondwaarde van de Onroerende Zaak (zoals hieronder in artikel 3.1 omschreven) en
- (i) welke liquide middelen worden vermeerderd met EUR 5.1, 2, b),-- (zegge: 5.1, 2, b euro) of
 - (ii) wordt een garantie van een solvabele partij verstrekt voor dit bedrag van EUR 5.1, 2, b),-- (zegge: 5.1, 2, b euro) ten behoeve van de nakoming van de verplichtingen van Erfpachter onder deze Realisatieovereenkomst.
- 2.6. Erfpachter zal de in dit artikel 2.5 opgenomen verplichtingen gestand doen tot en met het moment van oplevering van de bebouwing (zoals bedoeld in artikel 5.7 van de Algemene Uitgiftevoorwaarden).
- 2.7. In afwijking van het bepaalde in artikel 2.3. van de Algemene Uitgiftevoorwaarden zal Erfpachter de in artikel 2.3. van de Algemene Uitgiftevoorwaarden omschreven



realisatieovereenkomst d.d. 3 december 2021

waarborgsom niet bij het ondertekenen van deze Realisatieovereenkomst voldoen maar uiterlijk binnen vier weken na ondertekening van deze Realisatieovereenkomst.

- 2.8. De vestiging van het Erfpachtrecht zal plaatsvinden onder de opschortende voorwaarde (er zal geen vestiging plaatsvinden voordat aan deze voorwaarde is voldaan) dat Erfpachter één of meerdere huurovereenkomst(en) met één of meerdere derde partijen heeft gesloten voor de huur van tenminste 1/3 van het bruto vloeroppervlak van het op de Onroerende Zaak te realiseren stadsdistributiecentrum of Erfpachter een ondertekende financieringsovereenkomst kan overleggen van een financier voor de financiering van de aankoop van de Onroerende Zaak en de realisatie van het stadsdistributiecentrum. Erfpachter zal GEM Lutkemeer zo spoedig mogelijk een kopie ter hand stellen van de huurovereenkomst(en) respectievelijk financierings-overeenkomst, zodat GEM Lutkemeer kan beoordelen of deze voldoet c.q. voldoen aan de inhoud van dit artikel 2.8. Indien de voormelde opschortende voorwaarde niet uiterlijk voor het onherroepelijk worden van de Omgevingsvergunning is vervuld, 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. Ter voorkoming van de misverstanden: de op grond van de Reserveringsovereenkomst betaalde reserveringsvergoeding wordt alsdan niet gerestitueerd.

3. Grondwaarde

- 3.1. De Grondwaarde voor de Onroerende Zaak bedraagt EUR 5.1, 2, b (zegge: 5.1, 2, b) per m² te vermeerderen met omzetbelasting, prijspeil januari 2021. In totaal bedraagt de grondwaarde voor de (totale) Onroerende Zaak daarmee (gebaseerd op een metrage van 55.057 m²) EUR 5.1, 2, b (zegge: 5.1, 2, b) te vermeerderen met omzetbelasting.
- 3.2. De Grondwaarde (prijspeil januari 2021) wordt gedurende de daarop volgende maanden tot de ingangsdatum van het erfpachtrecht (maandelijks) geïndexeerd op basis van de Consumentenprijsindex reeks alle huishoudens 2015=100, gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), met ingang van datum prijspeil (maandprijsindexcijfer 6 maanden voorafgaand aan maand van prijspeil: januari 2021) tot en met de ingangsdatum van het erfpachtrecht (maandprijsindexcijfer 6 maanden voorafgaand aan maand van ingangsdatum erfpacht). Er zal geen sprake zijn van verlaging van de Grondwaarde in geval van negatieve indexering.



realisatieovereenkomst d.d. 3 december 2021

- 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 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. Voorts heeft Erfpachter recht op restitutie van (i) de op grond van de Reserveringsovereenkomst betaalde reserveringsvergoeding (ii) de door Erfpachter betaalde waarborgsom (c.q. retournering van de bankgarantie) als bedoeld in artikel 2.3 van de Algemene Uitgiftevoorwaarden in de navolgende gevallen:
- a. in de in artikel 2.1 omschreven situatie waarin deze Realisatieovereenkomst niet tot stand komt;
 - b. indien de Realisatieovereenkomst wordt ontbonden op grond van artikel 5.5 van de Algemene Uitgiftevoorwaarden; of
 - c. indien Erfpachter heeft voldaan aan alle verplichtingen uit hoofde van de Realisatieovereenkomst doch – om welke reden dan ook – de Gemeente geen medewerking verleent aan de vestiging van het Recht van Erfpacht.
- 3.6. Indien
- (i) één van de hierboven (sub a., b. of c.) omschreven gevallen zich voordoet;
 - (ii) de Onroerende zaak op een later moment aan een derde partij wordt uitgegeven; en
 - (iii) deze derde partij voordeel haalt uit het aanwezig zijn van de voor rekening Erfpachter van gerealiseerde aansluiting op het electriciteitsnet (“**de Elektriciteits Investing**”)
- 3.7. zal GEM Lutkemeer zich inspannen om deze derde partij zoveel mogelijk van de Electriciteits Investing aan Erfpachter te laten voldoen in verband met het voordeel dat deze derde partij hierdoor heeft.

4. Omgevingsvergunning

- 4.1. Erfpachter verplicht zich om uiterlijk op 1 december 2021 voor eigen rekening en risico bij de Gemeente een ontvankelijke aanvraag te doen voor de

5.1, 2, e

Paraaf GEM Lutkemeer:

Thunnissen:

Paraaf Erfpachter:

5.1, 2, e

Paraaf

9



realisatieovereenkomst d.d. 3 december 2021

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 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. In plaats van artikel 5.6 tot en met 5.8 van de Algemene Uitgiftevoorwaarden geldt het navolgende:

“Artikel 5.6

Tenzij GEM Lutkemeer op verzoek van Erfpachter schriftelijk en uitdrukkelijk uitstel verleent, dient door Erfpachter met de bebouwing van de Onroerende Zaak te zijn begonnen binnen zes (6) maanden na de datum van het verlijden van de Erfpachtakte.



realisatieovereenkomst d.d. 3 december 2021

Artikel 5.7

Tenzij GEM Lutkemeer op verzoek van Erfpachter schriftelijk en uitdrukkelijk uitstel verleent, dient de bebouwing van de Onroerende Zaak in een continu proces te worden gerealiseerd en te worden opgeleverd binnen een termijn van achttien (18) maanden nadat met de bebouwing is begonnen. Erfpachter doet binnen twee (2) weken na oplevering van de bebouwing, per aangetekende brief melding daarvan aan GEM Lutkemeer. Na deze melding controleert GEM Lutkemeer of Erfpachter heeft voldaan aan de Beeldkwaliteitsplan, het Bestemmingsplan, de Duurzaamheidsvoorwaarden, de Technische Uitgiftevoorwaarden. Indien Erfpachter na voornoemde melding niet heeft voldaan aan Beeldkwaliteitsplan, het Bestemmingsplan, de Duurzaamheidsvoorwaarden en/of de Technische Uitgiftevoorwaarden, is Erfpachter direct in gebreke en verplicht om de desbetreffende verplichting binnen een redelijke, door GEM Lutkemeer te stellen termijn alsnog na te leven.

Artikel 5.8

Erfpachter is – bij niet (tijdige) nakoming van een of meer van de in artikel 5.6 en 5.7 vermelde verplichtingen – in gebreke door het enkele verloop van de in die artikelen 5.6 en 5.7 vermelde termijnen (voor wat artikel 5.7 betreft: na ommekomst van de redelijke, door GEM Lutkemeer te stellen termijn om alsnog na te komen) en verbeurt de in artikel 10.1 omschreven boete, (in afwijking van het bepaalde in artikel 10.1:) zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist, tenzij GEM Lutkemeer op verzoek van Erfpachter schriftelijk en uitdrukkelijk uitstel heeft verleend.”

- 7.3. 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. Partijen zijn voorts bekend met de discussie die momenteel met de Gemeente gevoerd wordt over de basis waarop de Floor Space Index berekend wordt, de bruto oppervlakte of de netto oppervlakte zoals geformuleerd in deze Realisatieovereenkomst. Hierover worden door Partijen nog nadere afspraken gemaakt en onderling bevestigd, in ieder geval voor de datum waarop de Omgevingsvergunning onherroepelijk wordt.

5.1, 2, e

Paraaf GEM Lutkemeer

Thunnissen:

Paraaf Erfpachter:

5.1, 2, e

Paraaf

11



realisatieovereenkomst d.d. 3 december 2021

- 7.4. In aanvulling op het bepaalde in artikel 5 van de Algemene Uitgiftevoorwaarden zijn Partijen overeengekomen dat op de Onroerende zaak circa 10 % voor publiek toegankelijke groenvoorzieningen worden aangelegd. De netto aan Erfpachter in erfpacht uit te geven grondoppervlakte bedraagt derhalve 49.551 m². Deze groenvoorzieningen zullen in opdracht van en voor rekening van GEM Lutkemeer worden gerealiseerd, op de locatie zoals aangegeven op de kaart die als Bijlage 7 aan deze Realisatieovereenkomst is gehecht. De voorzieningen kunnen tevens voet- en fietspaden, kunstwerken en/of kabels en leidingen inhouden. Tevens zijn Partijen overeengekomen dat omdat de Gemeente zulks wenselijk acht vanwege door haar uit te voeren beheer en onderhoud alsmede vanwege de gewenste publieke toegankelijkheid, deze voorzieningen (inclusief de ondergrond) eigendom zullen blijven c.q. worden van de Gemeente (het Recht van Erfpacht zal alleen betrekking hebben op de voormelde netto aan Erfpachter uit te geven grondoppervlakte van 49.551 m²). Het voorgaande laat onverlet dat Erfpachter ingevolge het bepaalde in artikel 8 van de Algemene Uitgiftevoorwaarden via de parkmanagementvergoeding zal moeten bijdragen aan de algemene onderhoudskosten voor de groenvoorziening op basis van de grondoppervlakte van de Onroerende zaak.
- 7.5. Het is Erfpachter bekend dat zij voor eigen rekening en risico zorg dient te dragen voor een aansluiting op het electriciteitsnet van Liander N.V. (“**Liander**”). GEM Lutkemeer heeft Erfpachter in dat kader geïnformeerd over de berichtgeving van Liander dat er – zoals zichtbaar is op de netkaart op de website van Liander – momenteel geen transportcapaciteit voor delen van de Schipholregio (zuidelijk deel Haarlemmermeer) beschikbaar is.
- 7.6. 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.

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



realisatieovereenkomst d.d. 3 december 2021

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 tegen 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.

9. Thunnissen

- 9.1. Thunnissen tekent deze Realisatieovereenkomst slechts ter effectuering van de overdracht van haar rechten en verplichtingen onder de Reserveringsovereenkomst aan Erfpachter en de reductie van de ontwikkelclaim van Thunnissen uit hoofde van de ontwikkelclaimovereenkomst tussen GEM Lutkemeer en Thunnissen.



realisatieovereenkomst d.d. 3 december 2021

Aldus overeengekomen en getekend in drievoud op 3 december 2021

GEM Lutkemeer

Thunnissen

GEM Lutkemeer C.V.

Thunnissen Ontwikkeling en Beleggingen B.V.

Voor deze: GEM Lutkemeer Beheer B.V.

Voor deze: TBG Bos B.V.

Voor deze: SADC Management B.V.

Voor deze: Gebouwen B.V.

Voor deze: Schinkel Area Development Company N.V.

5.1, 2, e

5.1, 2, e

5.1, 2, e

Erfpachter

Distri Development 4.0 B.V.

Voor deze: Proptimize Development B.V.

Voor deze: Built to Build Ontwikkeling B.V.

5.1, 2, e

5.1, 2, e

5.1, 2, e

Paraaf GEM Lutkemeer

Paraaf Erfpachter:

Paraaf

Thunnissen:

5.1, 2, e

14