



inzake bouwgrond op Business Park Amsterdam Osdorp

GEM Lutkemeer C.V.

en

||

Onder voorbehoud van goedkeuring door aandeelhouders van GEM Lutkemeer en



Business Park Amsterdam Osdorp

Ondergetekenden:

1. 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 algemeen directeur [REDACTED]

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

2. de [REDACTED] statutair gevestigd te [REDACTED] ingeschreven in het handelsregister onder nummer [REDACTED], hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door [REDACTED] op haar beurt rechtsgeldig vertegenwoordigd door [REDACTED]

hierna te noemen: [REDACTED]

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

Overwegingen

- A. GEM Lutkemeer ontwikkelt in samenwerking met de publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Amsterdam, hierna te noemen: “**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. Erfpachttulginge van bouwgrond in BPAO Fase II vindt steeds plaats bij wijze van eeuwigdurende erfpacht met inachtneming van nog door GEM Lutkemeer te bepalen (en in artikel 3.2



Business Park Amsterdam Osdorp

en 4.2 van de Reserveringsovereenkomst nader omschreven) Algemene Uitgiftevoorwaarden BPAO Fase II, waarin de in artikel 3.2 en 3.3 van de Reserveringsovereenkomst bedoelde duurzaamheidsvoorwaarden worden opgenomen, alsmede de “Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam” en het overig toepasselijke gemeentelijke erfpachtbeleid (zoals genoemd in artikel 3.1 sub iii);

- C. Beoogde erfpachters ~~zullen~~ met GEM Lutkemeer een realisatieovereenkomsten sluiten, waarin de voorwaarden waaronder de uitgifte in erfpacht plaatsvindt en de bebouwing gerealiseerd dient te worden zullen worden opgenomen. GEM Lutkemeer is echter jegens de Gemeente contractueel verplicht om de betreffende bouwgrond in BPAO Fase II vervolgens – en uiterlijk voor ingang van het betreffende erfpachtrecht – aan de Gemeente in eigendom over te dragen. 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 jegens GEM Lutkemeer contractueel verplicht is tot vestiging van het erfpachtrecht aan de beoogde erfpachter. In de (tussen GEM Lutkemeer en de beoogd erfpachter) te sluiten realisatieovereenkomst zal in dat verband worden opgenomen dat, indien aan de daarin opgenomen voorwaarden voor het verkrijgen van een erfpachtaanbieding is voldaan, de Gemeente verplicht is aan de beoogd erfpachter een erfpachtaanbieding te doen. Alle kosten, rechten en belastingen verband houdende met de vorenbedoelde erfpachtuitgifte zijn voor rekening van de beoogde [REDACTED] zijn hierbij gerechtigd om (ter zake van de erfpachtuitgifte) de notaris te kiezen, welke in ieder geval als standplaats Amsterdam heeft;

Opmerking [REDACTED]: Hierbij ook [REDACTED]

- D. [REDACTED] is voornemens op de bouwgrond in BPAO Fase II met een totale grondoppervlakte van circa [REDACTED] m² (zegge: [REDACTED] meters), zoals met [...] arcering aangegeven op de kaart die als Biilage 1 aan de Reserveringsovereenkomst is gehecht, kadastraal bekend als Gemeente [REDACTED] en [REDACTED] (beiden gedeeltelijk) (hierna te noemen: “de Bouwgrond”) bebouwing te realiseren, binnen de door GEM Lutkemeer in (onder meer artikel 3.2 en 4.2 van) de Reserveringsovereenkomst gestelde alsmede de nog door deze te stellen (rand)voorwaarden. [REDACTED] is voornemens een [REDACTED], een en ander in de breedste zin van het woord) te (laten) realiseren op de Bouwgrond.

Met opmaak: Markeren

- E. Het is [REDACTED] bekend dat het perceel kadastraal bekend Gemeente [REDACTED] dat ook deel uitmaakt van de Bouwgrond, thans nog juridisch eigendom is van de Gemeente. GEM Lutkemeer garandeert dat laatstbedoeld kadastraal perceel deel kan uitmaken van de Bouwgrond waarvoor ten gunste van [REDACTED] een erfpachtrecht kan worden gevestigd.

- F. Partijen treden vanwege al het voorgaande met elkaar in onderhandeling.



G. Als Bijlage 2 zijn aangehecht de uittreksels uit het handelsregister van GEM Lutkemeer en [REDACTED].

1. Doel van de Reserveringsovereenkomst

- 1.1 Vanaf het moment van rechtsgeldig ondertekenen van de onderhavige overeenkomst (“**de Reserveringsovereenkomst**”) treden Partijen exclusief met elkaar in onderhandeling over de voorwaarden van de uitgifte in erfpacht van de Bouwgrond aan [REDACTED]. Gedurende de in artikel 6.1 van de Reserveringsovereenkomst omschreven duur van de Reserveringsovereenkomst zal GEM Lutkemeer de Bouwgrond exclusief voor [REDACTED] reserveren en zich onthouden van elke handeling, in feitelijke of juridische zin, die de positie van [REDACTED] onder deze Reserveringsovereenkomst zal benadelen, tenzij een dergelijke handeling plaatsvindt na overleg met [REDACTED].
- 1.2 Partijen streven ernaar om binnen de duur van de Reserveringsovereenkomst een realisatieovereenkomst ter zake de erfpachtuitgifte van de Bouwgrond aan [REDACTED] te sluiten. In de realisatieovereenkomst worden de voorwaarden opgenomen waaronder de uitgifte in erfpacht plaatsvindt en de bebouwing gerealiseerd dient te worden. Dit betreft onder meer de erfpacht grondwaarde, het bouwplan waarvoor [REDACTED] een omgevingsvergunningaanvraag heeft ingediend en de voorwaarden zoals bedoeld in overweging C. van deze Reserveringsovereenkomst.
- 1.3 Totstandkoming van de realisatieovereenkomst alsmede de uiteindelijke vestiging van het erfpachtrecht waarmee de Bouwgrond wordt bezwaard vindt plaats onder het uitdrukkelijke voorbehoud van goedkeuring door de aandeelhouders van GEM Lutkemeer en de Gemeente. Totstandkoming van de vorenbedoelde realisatieovereenkomst vindt voorts niet eerder plaats dan nadat – het GEM Lutkemeer in redelijkheid genoegzaam is gebleken dat – [REDACTED] een in artikel 2.3 van de Reserveringsovereenkomst bedoelde ontvankelijke omgevingsvergunningsaanvraag om te bouwen heeft ingediend bij de Gemeente (althans: het college van B&W daarvan). Het moment waarop het erfpachtrecht wordt gevestigd wordt in nader overleg tussen Partijen overeengekomen, doch ligt uiterlijk acht (8) weken nadat de hiervoor bedoelde omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden. Deze termijn van acht (8) weken wordt slechts verlengd, indien GEM Lutkemeer daarmee schriftelijk heeft ingestemd.

2. Onderhandelingen

- 2.1 Partijen zullen op serieuze wijze en met oog voor elkaars gerechtvaardigde belangen de onderhandelingen voeren met het oog op het sluiten van de in artikel 1.2 van de Reserveringsovereenkomst omschreven realisatieovereenkomst uiterlijk voor het verstrijken van de in artikel 6.1 bedoelde duur van de Reserveringsovereenkomst.



2.2 Namens GEM Lutkemeer zullen de onderhandelingen worden gevoerd door [REDACTED] ofwel (een) door laatstgenoemde aan te wijzen vervanger(s) / opvolger(s). Namens [REDACTED] zullen de onderhandelingen worden gevoerd door [REDACTED] ofwel een door laatstgenoemde aan te wijzen vervanger(s) / opvolger(s). Voormelde onderhandelaars zijn niet bevoegd om namens GEM Lutkemeer, respectievelijk [REDACTED] overeenkomsten te sluiten, tenzij door GEM Lutkemeer aan [REDACTED], respectievelijk vice versa, uitdrukkelijk anderszins is medegedeeld.

2.3 [REDACTED] zal zo spoedig mogelijk gedurende de in artikel 6.1 bedoelde duur van de Reserveringsovereenkomst, doch [REDACTED] een voor de realisatie van het door [REDACTED] beoogde distributiecentrum ontvankelijke aanvraag voor de benodigde omgevingsvergunning om te bouwen bij de Gemeente (althans: het college van B&W daarvan) indienen. [REDACTED] zal zich maximaal inspannen tot het (tijdig) indienen en nadien het (tijdig) verkrijgen van de vorenbedoelde omgevingsvergunning. Alvorens [REDACTED] de aanvraag indient, zal zij deze ter goedkeuring voorleggen aan GEM Lutkemeer. GEM Lutkemeer zal daarbij de aanvraag alleen toetsen aan het vigerende bestemmingsplan Lutkemeerpolder, het thans in voorbereiding zijnde beeldkwaliteitsplan (dat onderdeel zal uitmaken van de nog in uitwerking zijnde Algemene Uitgiftevoorwaarden BPAO Fase II) en de in artikel 3 vermelde documenten. GEM Lutkemeer zal voorts haar goedkeuring niet op onredelijke gronden onthouden.

2.4 Partijen hebben een indicatieve planning opgesteld voor de te doorlopen stappen teneinde te komen tot het sluiten van de in artikel 1.2 van de Reserveringsovereenkomst omschreven realisatieovereenkomst en (de daarop volgende) vestiging van het erfpachtrecht waarmee de Bouwgrond wordt bezwaard, een ander als in de Reserveringsovereenkomst omschreven (zie Bijlage 3). Partijen zullen zich – voor zover dit in hun macht ligt – in redelijkheid maximaal inspannen om deze planning na te komen.

3. Informatieverstrekking door GEM Lutkemeer aan [REDACTED]

3.1 GEM Lutkemeer heeft aan [REDACTED] ter informatie de navolgende documenten verstrekt:

- i. de kaart waarop de Bouwgrond die [REDACTED] beoogt in erfpacht te verwerven is aangegeven (Bijlage 1);
- ii. de indicatieve planning Bouwgrond (Bijlage 3); en
- iii. het toepasselijke gemeentelijk erfpachtbeleid, bestaande uit:
 - o het “*Uitgiftebeleid eeuwigdurende erfpacht 2016*”, vastgesteld door de Raad van de Gemeente bij zijn besluit van 22 juni 2016, nummer 187/664 (inclusief de model-erfpachtaanbieding van de Gemeente);
 - o de “*Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam*”, vastgesteld door de Raad van de Gemeente bij zijn besluit van 22 juni 2016, nummer 187/664 en opgenomen in een notariële akte en met die akte ingeschreven in de openbare registers op 11 juli 2016 in deel 68635 nummer 79 A; en



Business Park Amsterdam Osdorp

- o de “Beleidslijn gemeente Amsterdam voor vastgoedtransacties in het kader van de Wet Bibob” en de “Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten” (BIO) van de Gemeente (tezamen Bijlage 4).
 - iv. de lijst met duurzaamheidsmaatregelen d.d. 9 juli 2019 (Bijlage 5).
 - v. het beeldkwaliteitsplan (Bijlage 6).
- 3.2 [REDACTED] is bekend en aanvaardt dat de “Algemene Uitgiftevoorwaarden BPAO Fase II” met bijbehorende bijlagen thans nog in uitwerking zijn en door GEM Lutkemeer aan [REDACTED] zullen worden verstrekt zodra deze gereed zijn (overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.4). Voorts is [REDACTED] bekend en aanvaardt zij (i) het uitgangspunt van GEM Lutkemeer en de Gemeente dat bouwgrond in BPAO Fase II moet worden ontwikkeld conform de door GEM Lutkemeer op c.q. vast te stellen duurzaamheidsvoorwaarden – zie ook artikel 3.1 sub iv. en 3.3 – en (ii) dat groene en aantrekkelijke binnen het landschap passende bebouwing een vereiste c.q. (rand)voorwaarde zal zijn ter zake van de door [REDACTED] voorgenomen bebouwing op de Bouwgrond (als in overweging D van de Reserveringsovereenkomst bedoeld). Beide voormelde zaken zullen in de “Algemene Uitgiftevoorwaarden BPAO Fase II” en de daarbij behorende bijlagen (waaronder de hiervoor en in artikel 3.1 sub iv. en 3.3 bedoelde duurzaamheidsvoorwaarden) worden uitgewerkt c.q. opgenomen. **[NB: indien ten tijde van de ondertekening van de Reserveringsovereenkomst de “Algemene Uitgiftevoorwaarden BPAO Fase II” gereed zijn, dan kunnen dit artikellid en artikel 3.4 vervallen.]**
- 3.3 Ten aanzien van de in artikel 3.1 sub iv. en 3.2 bedoelde, door GEM Lutkemeer op c.q. vast te stellen duurzaamheidsvoorwaarden geldt het navolgende. [REDACTED] is bekend met de lijst met duurzaamheidsmaatregelen d.d. 9 juli 2019 en, die als Bijlage 5 aan deze Reserveringsovereenkomst is gehecht en de basis zal vormen voor de duurzaamheidsvoorwaarden die van toepassing zullen zijn op de erfpachtuitgifte van de Bouwgrond. In de realisatieovereenkomst zullen in dat verband de navolgende bepalingen worden opgenomen c.q. nader worden uitgewerkt:
- i. *Erfpachter [REDACTED] in dat geval) is bekend met het door GEM Lutkemeer opgestelde circulaire gebiedsplan voor BPAO Fase II.*
 - ii. *Erfpachter is verplicht om bij de ontwikkeling en de inrichting van alsmede de realisatie van opstallen op de Bouwgrond de in de duurzaamheidsvoorwaarden opgenomen maatregelen door te voeren, die vallen onder de categorie “no-regret”.*
 - iii. *Erfpachter zal zich maximaal inspannen om bij de ontwikkeling en de inrichting van alsmede de realisatie van opstallen op de Bouwgrond de in de duurzaamheidsvoorwaarden maatregelen door te voeren, die vallen onder de categorie “comply-or-explain”, tenzij Erfpachter aan GEM Lutkemeer in redelijkheid genoegzaam aantoont dat een maatregel:*
 - o *in relatie tot de uitvoering van het beoogde bouwplan financieel onuitvoerbaar is;*



Business Park Amsterdam Osdorp

- o ruimtelijk onuitvoerbaar is; en/of
- o een onevenredige benadeling van de in het [REDACTED] beoogde bedrijfsvoering van Erfpachter tot gevolg heeft;

in welke geval partijen zich zullen inspannen om in overleg een alternatieve maatregel te bepalen, die zoveel mogelijk aansluit bij de voorliggende maatregel en wel financieel en ruimtelijk uitvoerbaar is en geen onevenredige benadeling van de bedrijfsvoering tot gevolg heeft (een en ander zoals hiervoor bedoeld). Indien partijen hierover geen overeenstemming bereiken, dan zullen zij gezamenlijk een ter zake van de maatregel deskundige benoemen. Het honorarium voor de deskundige zullen GEM Lutkemeer en Erfpachter ieder voor de helft betalen. Het oordeel van de onafhankelijke deskundige is bindend voor GEM Lutkemeer en Erfpachter.

- iv. Erfpachter is verplicht om overeenkomstig het bepaalde in de duurzaamheidsvoorwaarden een Value added plan op te stellen, zulks in ieder geval in samenwerking met door of namens GEM Lutkemeer aangewezen deskundigen. Het Value added plan dient, alvorens in uitvoering te worden genomen door Erfpachter, te worden goedgekeurd door GEM Lutkemeer, dat aan haar goedkeuring voorwaarden kan verbinden. GEM Lutkemeer zal haar goedkeuring niet op onredelijke gronden onthouden en evenmin daaraan onredelijke voorwaarden verbinden.

- 3.4 GEM Lutkemeer streeft er naar uiterlijk binnen 3 maanden na het aangaan van deze Reserveringsovereenkomst aan [REDACTED] concept "Algemene Uitgiftevoorwaarden BPAO Fase II" (inclusief de duurzaamheidsvoorwaarden) ter hand stellen. Indien deze voorwaarden bepalingen bevatten die aanzienlijk afwijken van de bepalingen in deze Reserveringsovereenkomst en voor [REDACTED] disproportioneel en onredelijk bezwarend zijn, dan heeft [REDACTED] het recht de Reserveringsovereenkomst (tussentijds) te beëindigen. Het voormelde recht van beëindiging vervalt binnen vier (4) weken nadat GEM Lutkemeer aan [REDACTED] de concept "Algemene Uitgiftevoorwaarden BPAO Fase II" ter hand heeft gesteld. In dat geval zal GEM Lutkemeer verplicht zijn de door [REDACTED] reeds voldane reserveringsvergoeding volledig terug te betalen op eerste verzoek van [REDACTED] en binnen vier (4) weken. [REDACTED] zal niet op onredelijke gronden van het voormelde recht van beëindiging gebruikmaken.

4. Grondprijs Bouwgrond

- 4.1 De erfpacht grondwaarde voor de door [REDACTED] in eeuwigdurende erfpacht te verwerven Bouwgrond op basis van de erfpachtbestemming als bedoeld in overweging D bedraagt EUR [REDACTED] (zegge: [REDACTED] euro) per m² te vermeerderen met omzetbelasting, prijspeil januari 2019. In totaal bedraagt de grondwaarde voor de (totale) Bouwgrond daarmee (gebaseerd op een metrage van [REDACTED] m²) EUR [REDACTED] (zegge: [REDACTED] euro) te vermeerderen met omzetbelasting. De vorenbedoelde grondwaarde wordt gedurende de daarop volgende maanden tot de datum van erfpachtuitgifte (maandelijks) als volgt geïndexeerd; De bedragen (prijspeil



Business Park Amsterdam Osdorp

januari 2019) worden 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: juli 2018) tot en met de ingangsdatum van het erfpachtrecht (maandprijsindexcijfer 6 maanden voorafgaand aan maand van ingangsdatum erfpacht). Er zal geen sprake zijn van prijsverlaging in geval van negatieve indexering, met het consumentenprijsindexcijfer voor alle huishoudens CBS (2015=100). Deze indexering kan nimmer leiden tot neerwaartse aanpassing van de grondprijs. Erfpachter [REDACTED] is bij de erfpachtuitgifte verplicht de erfpachtcanon bij vooruitbetaling (afkoopsom) te voldoen. De afkoopsom is isgelijk aan de vast te stellen erfpachtgrondwaarde, geen afzonderlijke canon aan de Gemeente verschuldigd. [NB: de indexering wordt nog besproken met de Gemeente.]

4.2 Zoals ook in de (thans nog in uitwerking zijnde) Algemene Uitgiftevoorwaarden BPAO Fase II zal worden neergelegd gaat de in het vorige artikellid vermelde erfpachtgrondwaarde van de Bouwgrond uit van (de aanneme van) een Floor Space Index van ten hoogste 1. Onder Floor Space Index verstaan Partijen in dit artikellid: de verhouding tussen alle in de omgevingsvergunning (activiteit bouwen) genoemde bebouwde oppervlakte (zijnde de constructieve vloeren) enerzijds en de totale oppervlakte van de Bouwgrond anderzijds. [NB: de definitie FSI wordt nog besproken met de Gemeente (de Gemeente hanteert in de regel NEN 2580)]. De FSI is de maat die het totale aantal vierkante meters bebouwing, inclusief de verdiepingen op een perceel vergelijkt met het totale, zowel bebouwde als onbebouwde, oppervlak van datzelfde perceel.

4.3 Indien ter zake van de door [REDACTED] voorgenomen bebouwing op de Bouwgrond (als in overweging D van de Reserveringsovereenkomst bedoeld) sprake is van een Floor Space Index van meer dan 1 of met een andere bestemming als bedoeld in overweging D, is de in het vorige artikellid vermelde grondwaarde van de Bouwgrond niet van toepassing en geldt een gewijzigde grondwaarde van de Bouwgrond, conform hetgeen daarover zal worden neergelegd in de (thans nog in uitwerking zijnde) Algemene Uitgiftevoorwaarden BPAO Fase II. Ten gevolge van het gewenste intensieve ruimtegebruik van BPAO Fase II waaronder de Bouwgrond geldt voorts dat [REDACTED] verplicht is om te streven naar een zo hoog mogelijke Floor Space Index (tot ten hoogste 1) met een minimale ondergrens van 0,6, hetgeen ook in de Algemene Uitgiftevoorwaarden BPAO Fase II zal worden neergelegd.

5. Reserveringsvergoeding

5.1 Als tegenprestatie voor de in artikel 1.1 van de Reserveringsovereenkomst bedoelde reservering door GEM Lutkemeer voor [REDACTED], is [REDACTED] aan GEM Lutkemeer een maandelijkse reserveringsvergoeding verschuldigd die gebaseerd is op [REDACTED] van de in artikel 4.1 van de Reserveringsovereenkomst genoemde (totale) grondwaarde van de Bouwgrond ad EUR [REDACTED] (zegge [REDACTED]).



Business Park Amsterdam Osdorp

■■■■ (euro) te vermeerderen met omzetbelasting. De maandelijkse reserveringsvergoeding bedraagt derhalve EUR ■■■■ (zegge ■■■■ eurocent). De maandelijkse reserveringsvergoeding dient, voorafgaande aan de periode waarop zij betrekking heeft, te worden gestort op bankrekeningnummer ■■■■ ten name van GEM Lutkemeer CV, en voor het eerst voorafgaand aan de ondertekening van de Reserveringsovereenkomst. De reeds betaalde reserveringsvergoeding wordt door GEM Lutkemeer aan ■■■■ gerestitueerd indien en zodra de vestiging van het erfpachtrecht plaatsvindt.

5.2 Indien de Reserveringsovereenkomst eindigt door het verstrijken van de in artikel 6.1 van de Reserveringsovereenkomst bedoelde duur dan wel indien de Reserveringsovereenkomst tussentijds door GEM Lutkemeer wordt beëindigd overeenkomstig het bepaalde in artikel 6.3 van de Reserveringsovereenkomst, zonder dat er een realisatieovereenkomst tussen GEM Lutkemeer en ■■■■ tot stand is gekomen, heeft ■■■■ geen recht op restitutie van de vorenbedoelde reserveringsvergoeding.

5.3 In afwijking van het bepaalde in artikel 5.2, heeft ■■■■ recht op restitutie van de haar betaalde Reserveringsvergoeding in de navolgende gevallen:

- i. indien rechtens vaststaat dat aan ■■■■ geen onherroepelijke (bouw)omgevingsvergunning voor het in deze Reserveringsovereenkomst bedoelde ■■■■ zal verkrijgen, ook niet na in redelijkheid van ■■■■ te verlangen wijzingen in het bouwplan;
- ii. indien ■■■■ heeft voldaan aan alle verplichtingen uit hoofde van de Reserveringsovereenkomst doch – om welke reden dan ook – de aandeelhouders van GEM Lutkemeer geen goedkeuring geven aan de realisatieovereenkomst of de daarop volgende vestiging van het erfpachtrecht door de Gemeente aan ■■■■;
- iii. indien ■■■■ heeft voldaan aan alle verplichtingen uit hoofde van de Reserveringsovereenkomst doch de Gemeente geen medewerking verleent aan de vestiging van het erfpachtrecht aan ■■■■;
- iv. in geval van tijdige (tussentijdse) beëindiging van de Reserveringsovereenkomst door ■■■■ krachtens en overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.4.

6. Duur en einde van de Reserveringsovereenkomst

6.1 De Bouwgrond wordt door GEM Lutkemeer vanaf het sluiten van de Reserveringsovereenkomst tot en met ■■■■ exclusief ten behoeve van ■■■■ gereserveerd.

6.2 De Reserveringsovereenkomst eindigt van rechtswege:



Business Park Amsterdam Osdorp

- i. op het moment dat Partijen de in artikel 1.2 van de Reserveringsovereenkomst omschreven realisatieovereenkomst hebben ondertekend én deze realisatieovereenkomst door de aandeelhouders van GEM Lutkemeer en door de Gemeente is goedgekeurd; ofwel
- ii. door het verstrijken van de in artikel 6.1 bedoelde duur.

6.3 GEM Lutkemeer kan de Reserveringsovereenkomst eenzijdig beëindigen indien [REDACTED] nalaat een of meer van de in artikel 5.1 van de Reserveringsovereenkomst bedoelde maandelijkse reserveringsvergoedingen (tijdig) aan GEM Lutkemeer te betalen, en na schriftelijke ingebrekestelling met een nakomingstermijn van 5 werkdagen alsnog nalaat te betalen.

6.4 Het gevolg van einde c.q. beëindiging van de Reserveringsovereenkomst is – tenzij de Reserveringsovereenkomst eindigde vanwege de in artikel 6.2 sub i van de Reserveringsovereenkomst genoemde omstandigheid – dat GEM Lutkemeer de Bouwgrond, niet langer exclusief voor [REDACTED] in reservering houdt. In geval van beëindiging van de Reserveringsovereenkomst zijn Partijen jegens elkaar nimmer aansprakelijk voor de door de andere Partij geleden schade c.q. gemaakte kosten.

7. Kosten

7.1. Onverminderd het in overweging C van de Reserveringsovereenkomst bepaalde dragen GEM Lutkemeer en [REDACTED] ieder afzonderlijk, hun interne en externe kosten ter zake van de opmaak en uitvoering van de Reserveringsovereenkomst.

8. Overige bepalingen

8.1. Als Bijlage 7 is aan deze Reserveringsovereenkomst gehecht de [REDACTED] waarin voormelde vennootschap verklaart dat zij hoofdelijk aansprakelijk is voor de uit rechtshandelingen van [REDACTED] voortvloeiende verplichtingen en schulden.

8.2. Bij het sluiten van de in artikel 1.2 van de Reserveringsovereenkomst omschreven realisatieovereenkomst geldt overeenkomstig het gemeentelijk erfpachtbeleid onder meer het “*Uitgiftebeleid eeuwigdurende erfpacht 2016*” alsmede de ‘Beleidslijn Bibob vastgoedtransacties’ en de Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten (BIO) van de Gemeente, op grond waarvan (onder meer) een integriteitsbeoordeling zal plaatsvinden voorafgaande aan het sluiten van vorenbedoelde realisatieovereenkomst. De inhoud van een en ander is [REDACTED] bekend en wordt door haar aanvaard.

8.3. Behoudens een door GEM Lutkemeer schriftelijk en uitdrukkelijk te verlenen voorafgaande toestemming is het [REDACTED] verboden uit de Reserveringsovereenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen aan een derde vennootschap over te dragen. Aan een toestemming kan GEM Lut-



Business Park Amsterdam Osdorp

kemeer (aanvullende) voorwaarden verbinden. Een toestemming zal niet op onredelijke gronden worden geweigerd. De toestemming zal in ieder geval worden verleend, indien de [REDACTED] aan [REDACTED] is [REDACTED]) en voor die [REDACTED] [REDACTED] geldt. Indien de [REDACTED] niet aan [REDACTED] is [REDACTED] en voor de [REDACTED] niet de in [REDACTED] geldt, zal de toestemming alleen worden verleend, indien de [REDACTED] naar het oordeel van GEM Lutkemeer voldoende solvabel en liquide en van goede naam en faam is (het bepaalde in artikel 8.2 is van overeenkomstige toepassing) en op genoegzame wijze zekerheid kan bieden jegens GEM Lutkemeer voor de nakoming van de verplichtingen uit de Reserveringsovereenkomst. Partijen zullen een gelijklopende bepaling opnemen in de realisatieovereenkomst.

8.4. Wijziging van de Reserveringsovereenkomst is slechts mogelijk en van kracht voor zover daarmee door (beide) Partijen schriftelijk is ingestemd.

8.5. Met ondertekening van de Reserveringsovereenkomst vervallen alle eerder tussen Partijen – mondeling of schriftelijk – gemaakte afspraken ter zake van (de onderhandelingen over) de uitgifte in erfpacht van de Bouwgrond.

8.6. Op de Reserveringsovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.

8.7. Op de in de Reserveringsovereenkomst genoemde termijnen is de Algemene termijnenwet van toepassing.

8.8. De Rechtbank Noord-Holland is bij uitsluiting bevoegd geschillen over de Reserveringsovereenkomst of over de uitvoering daarvan te beoordelen.

Handtekeningenpagina volgt



Business Park Amsterdam Osdorp

Aldus overeengekomen en getekend in tweevoud op [...] oktober 2019.

	GEM Lutkemeer C.V.
I & II 	Algemeen directeur Schiphol Area Development Company N.V.

Bijslagen:

1. Kaart waarop de Bouwgrond die || beoogt in erfpacht te verwerven indicatief is aangegeven;
2. Uittreksels uit het handelsregister van GEM Lutkemeer en ||
3. Indicatieve planning Bouwgrond I en Bouwgrond II;
- 3-4. Modelaanbieding "bedrijfsruimte" gemeente Amsterdam
- 4-5. Het toepasselijke gemeentelijk erfpachtbeleid, bestaande uit:
 - a. het "Uitgiftebeleid eeuwigdurende erfpacht 2016", vastgesteld door de Raad van de Gemeente bij zijn besluit van 22 juni 2016, nummer 187/664 (inclusief de model-erfpachtaanbieding van de Gemeente);
 - b. de "Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam", vastgesteld door de Raad van de Gemeente bij zijn besluit van 22 juni 2016, nummer 187/664 en opgenomen in een notariële akte en met die akte ingeschreven in de openbare registers op 11 juli 2016 in deel 68635 nummer 79 A; en
 - c. de "Beleidslijn gemeente Amsterdam voor vastgoedtransacties in het kader van de Wet Bibob" en de "Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten" (BIO) van de Gemeente;
- 5-6. De lijst met duurzaamheidsmaatregelen d.d. 9 juli 2019;
- 6-7. Het beeldkwaliteitsplan; en
- 7-8. De ||

Paraaf GEM Lutkemeer C.V.

Paraaf ||