

PUBLICATIE VOORGENOMEN UITGIFTE IN ERFPACHT



Datum: 27 september 2022

De Universiteit Leiden is voornemens om een overeenkomst te sluiten met Dura Vermeer voor de uitgifte in erfpacht van het perceel gelegen aan de Willem Einthovenstraat te Oegstgeest, kadastraal bekend als gemeente Oegstgeest, sectie E, nummer 3463 ('nader te splitsen **Kavel 1** op de website www.lbspvastgoed.nl en op de afbeelding onderaan dit artikel') ten behoeve van de realisatie van een hoogwaardig bedrijfsverzamelgebouw voor Life Science laboratoria en kantoren ('**Gebouw Nexus**').

De uitgifte kavel is gelegen in het Leiden Bio Science Park ('**LBSP**'). Het grootste kenniscluster van Nederland op het gebied van Life Science & Health. In het LBSP werkt de Universiteit Leiden samen met het bedrijfsleven, het LUMC en de Gemeenten Leiden en Oegstgeest. Het LBSP huisvest het grootste aantal Life Science en Bio Science start-ups in Nederland. Onder de bedrijven bevinden zich ook verschillende multinationals en internationaal geprezen onderzoeksinstituten.

Voor de Universiteit Leiden is de samenwerking met de op het LBSP gevestigde bedrijven en instellingen essentieel. Het beleid van de Universiteit Leiden is er dan ook op gericht deze samenwerking de komende jaren te versterken en te intensiveren en in dat verband ruimte te geven aan groei, waarbij de doorgroeimogelijkheid voor reeds gevestigde start-ups specifieke aandacht heeft.

Uit recent onderzoek van de Universiteit Leiden is gebleken dat de bestaande (frictie)leegstand op het LBSP snel wordt opgenomen door de markt. Als gevolg daarvan voorziet de Universiteit Leiden op korte termijn een tekort aan hoogwaardig kantoor/lab aanbod op het LBSP. De Universiteit Leiden wenst daarom medewerking te verlenen aan bouwplannen die op korte termijn kunnen worden gerealiseerd en zorgen voor additioneel hoogwaardig kantoor/lab aanbod.

In dat verband is de Universiteit Leiden voornemens om Kavel 1 ten behoeve van de realisatie van Gebouw Nexus (www.nexusleiden.nl) op korte termijn in erfpacht uit te geven aan Dura Vermeer. Omdat op voorhand niet kan worden uitgesloten dat het arrest van de Hoge Raad d.d. 26 november 2021, ECLI:NL:HR:2021:1778 (Didam-arrest) ook van toepassing is op de uitgifte in erfpacht door de Universiteit Leiden, heeft de Universiteit Leiden zorgvuldig afgewogen of zij op basis van objectieve, toetsbare en redelijke criteria tot uitgifte in erfpacht aan Dura Vermeer over kan gaan. De Universiteit Leiden is van oordeel dat dit het geval is. Daarbij heeft de Universiteit Leiden overwogen dat:

- (i) het initiatief van Dura Vermeer past binnen het beleid van de Universiteit Leiden, met name omdat Gebouw Nexus ruimte zal bieden aan doorgroeimogelijkheden voor (voormalige) start-ups en/of andere bedrijven die kantoor/lab ruimten nodig hebben;
- (ii) Dura Vermeer aantoonbaar over de kwaliteiten en financiële draagkracht beschikt om een complex en hoogwaardige gebouw, zoals Gebouw Nexus, te realiseren;
- (iii) Dura Vermeer voor eigen rekening en risico reeds zeer fors in de beoogde ontwikkeling heeft geïnvesteerd; het definitief ontwerp voor Gebouw Nexus is gereed en de aanvraag omgevingsvergunning kan nog dit jaar worden ingediend;
- (iv) Dura Vermeer bereid en in staat is om, zonder voorverhuur, zodra de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden, te starten met de realisatie van Gebouw Nexus. Verwachte start bouw is Q1 2023;
- (v) Dura Vermeer afspraken heeft gemaakt met een belegger die meerdere gebouwen op het LBSP in eigendom heeft die worden verhuurd aan Bio Science bedrijven die passen binnen het brancheringsbeleid van het LBSP, waarmee het ecosysteem van het LBSP wordt versterkt en bestaande bedrijven en instellingen voor het LBSP kunnen worden behouden;
- (vi) Dura Vermeer er zorg voor kan dragen dat er al in 2024 hoogwaardig kantoor/lab aanbod voor het LBSP beschikbaar komt;
- (vii) Dura Vermeer als sinds 2018 met de Universiteit Leiden over dit kavel in gesprek is;
- (viii) Dura Vermeer sinds 2019 een getekende onderzoeksovereenkomst voor dit kavel heeft.

Vervaltermijn

Indien u het niet eens bent met de voorgenomen uitgifte in erfpacht van Kavel 1 aan Dura Vermeer, omdat u van mening bent dat u ook in aanmerking dient te komen voor de verwerving van voornoemd erfpachtrecht, dan dient u binnen 20 kalenderdagen na dagtekening van deze publicatie een voorlopige voorziening aanhangig te maken bij de rechtbank te Den Haag. De Universiteit Leiden stelt het als grondeigenaar op prijs als dit voorafgaand aan hen kenbaar wordt gemaakt.

De termijn van 20 kalenderdagen is een vervaltermijn. Bij gebreke van een tijdig aanhangig gemaakte voorlopige voorziening vervalt het recht om tegen de voorgenomen uitgifte in erfpacht in rechte op te komen en/of enige vordering tot schadevergoeding of welke andere aanspraak dan ook daarop te baseren, althans heeft u uw rechten verwerkt. De Universiteit Leiden en Dura Vermeer zouden immers onredelijk worden benadeeld indien pas na deze

(duidelijk kenbaar gemaakte) termijn alsnog tegen het voornemen, respectievelijk de uitgifte in erfpacht aan Dura Vermeer zou worden opgekomen.

Kavelkaart Leiden Bio Science Park (Nexus is kavel 1):



1 =	BVO: 9.000 m ²	kaveloppervlak: 4.800 m ²	fsi 1,9
5 =	BVO: 4.471 m ²	kaveloppervlak: 3.439 m ²	fsi 1,3
7 =	BVO: 4.962 m ²	kaveloppervlak: 3.544 m ²	fsi 1,4
8 =	BVO: 3.287 m ²	kaveloppervlak: 2.348 m ²	fsi 1,4
9 =	BVO: 3.287 m ²	kaveloppervlak: 2.348 m ²	fsi 1,4
10 =	BVO: 3.287 m ²	kaveloppervlak: 2.348 m ²	fsi 1,4
11 =	BVO: 9.362 m ²	kaveloppervlak: 3.886 m ²	fsi 2,4
14 =	BVO: 14.221 m ²	kaveloppervlak: 4.063 m ²	fsi 3,5
15 =	BVO: 14.221 m ²	kaveloppervlak: 4.063 m ²	fsi 3,5
16 =	BVO: 14.221 m ²	kaveloppervlak: 4.063 m ²	fsi 3,5