

CONCEPT - OVEREENKOMST TOT UITGIFTE IN ERFPACHT UNIVERSITEIT LEIDEN

Versie 27 mei 2014

Ondergetekenden:

- I. **Universiteit Leiden**, een publiek rechtelijke rechtspersoon, met adres Rapenburg 70, 2300 RA Leiden, ingevolge artikel 9.2 lid 3 van de wet op het Hoger Onderwijs en Wetenschappelijk Onderzoek ter dezen vertegenwoordigd door de Voorzitter van het College van Bestuur de heer prof. mr. P.F. van der Heijden.
"Universiteit";

- II., statutair en feitelijk gevestigd aan de,, ingeschreven in de Kamer van Koophandel te Den Haag onder nummer, rechtsgeldig vertegenwoordigd door, directeur bestuurder en als zodanig deze stichting rechtsgeldig vertegenwoordigende, en aldus met inachtneming van het vorenstaande hierna te noemen:
"Erfpachter".

in aanmerking nemende:

- A. De Universiteit is eigenaar van een perceel grond te ..., gelegen aan de, kadastraal bekend als gemeente ..., sectie nummer, groothectarenaren encentiaren. Een gedeelte van dit perceel, geschatte grootte ca.m² of zoveel kleiner of groter als na kadastrale uitmeting zal blijken, zal ten name van Erfpachter worden gesteld, hierna te noemen het registergoed. Het registergoed is op de aan deze overeenkomst (als bijlage 1) aangehechte tekening met streeparcering schetsmatig is aangegeven.

- B. Erfpachter is voornemens op het registergoed gebouwen te stichten ten behoeve van

- C. De door Erfpachter voorgenomen bebouwing zal bestaan uit gebouwen met parkeervoorzieningen, van welke gebouwen en welke parkeervoorzieningen de vorm, omvang en situering op het registergoed schetsmatig is aangegeven op een aan deze overeenkomst gehechte tekening (bijlage 1).

- D. De Universiteit kan zich verenigen met de vorm, omvang en situering van de

voorgenomen bebouwing op het registergoed als hiervoor onder C breder omschreven (bijlage 7).

Verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

Artikel 1. Overeenkomst tot uitgifte in erfpacht

- 1.1. De Universiteit zal in erfpacht uitgeven aan Erfpachter die van de Universiteit in erfpacht zal aanvaarden:
- een perceel grond ("**het registergoed**") ter grootte van ongeveer **m2** of zoveel kleiner of groter als na kadastrale uitmeting zal blijken, plaatselijk bekend als, kadastraal bekend **gemeente Leiden sectie .. nummers**
- zoals dit perceel schetsmatig is aangegeven op de aan deze overeenkomst gehechte tekening (bijlage 1). ("**de erfpacht**").

Artikel 2. Staat van oplevering

- 2.1. De onroerende zaak zal in de navolgende staat aan de Erfpachter worden afgeleverd:
- geëgaliseerd;
 - nutsvoorzieningen betreffende elektra, gas, water en bronenergie in de nabijheid van het registergoed bij bouwkundige oplevering van de op het registergoed te realiseren opstallen. Oplevering conform in dit artikel beschreven is uitsluitend mogelijk indien Erfpachter tijdig specificaties aanlevert ten behoeve van de engineering;
 - wegen tot aan het registergoed bij bouwkundige oplevering van de op het registergoed te realiseren opstallen.

Artikel 3. Algemene Bepalingen

- 3.1. Op de erfpacht zijn van toepassing, voor zover in deze overeenkomst of de akte van vestiging van de erfpacht daarvan niet is afgeweken, de Algemene Bepalingen voor uitgifte in erfpacht door de Universiteit Leiden ("Algemene Bepalingen"), zoals vastgesteld door het College van Bestuur van de Universiteit bij haar besluit van 12 mei 2009 en opgenomen in een notariële akte, welke op 29 mei 2009 is verleden voor een waarnemer van mr. W.W. van 't Hoff, notaris te 's-Gravenhage, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers, in Register Hypotheken 4, op 3 juni 2009, in deel 56733 nummer 151.
- 3.2. Erfpachter verklaart een exemplaar van de Algemene Bepalingen (als bijlage

2) te hebben ontvangen en met de inhoud daarvan bekend te zijn.

Artikel 4. Duur

- 4.1. De erfpacht is voortdurend en verdeeld in tijdvakken van vijftig jaar.
- 4.2. Het eerste tijdvak vangt aan op de dag van het verlijden van de notariële akte van vestiging van de erfpacht, tenzij de Erfpachter met toepassing van artikel 6 van de Algemene Bepalingen het registergoed eerder in gebruik neemt, in welk geval het eerste tijdvak aanvangt op de dag van ingebruikneming.

Artikel 5. Akte van vestiging

- 5.1. De notariële akte van vestiging van erfpacht zal worden verleden op voor een notaris verbonden aan het kantoor Buren van Velzen Guelen te Den Haag of een andere, door de Universiteit aan te wijzen notaris.

Artikel 6. Canon

- 6.1. De waarde van het registergoed is door de Universiteit vastgesteld **€ ... per m2 BVO** te vermeerderen met BTW op basis van minimaal **... m2 BVO** en een floor space index (verhouding m2 BVO / m2 kavel) van minimaal **...**
- 6.2. Onder m2 BVO wordt steeds verstaan m2 BVO conform NEN 2580 (meest recente versie ten tijde van het passeren van de akte van erfpacht). Voor de bepaling van het aantal m2 BVO worden gebouwde parkeervoorzieningen niet meegerekend. De floor space index (exclusief gebouwde parkeervoorzieningen) dient minimaal **...** te bedragen. Ingeval mocht blijken dat op basis van de genoemde berekeningswijze het aantal m2 BVO lager uitvalt dan de in dit artikel genoemde minimum, dan vindt geen verrekening plaats. Ingeval mocht blijken dat op basis van de genoemde berekeningswijze het aantal m2 BVO hoger uitvalt, dan vindt verrekening plaats op basis van **€ ...** exclusief omzetbelasting per m2 BVO. Alle genoemde bedragen in deze overeenkomst betreffen het prijspeil per 1 januari Indien de akte van erfpacht niet uiterlijk per 31 december ... wordt verleden dan wordt de grondwaarde voor de eerste uitgifte jaarlijks per 1 januari (voor het eerst per 1 januari ...) geïndexeerd conform CBS CPI alle huishoudens (basisjaar 2000 = 100) op basis van de formule: de grondwaarde van het jaar voorafgaande aan het jaar van berekening, vermenigvuldigd met de breuk (maandcijfer CBS CPI alle huishoudens 4 maanden voorafgaande aan de datum van berekening/ maandcijfer CBS CPI alle huishoudens 16 maanden voorafgaande aan de datum van berekening).

Artikel 7. Waarborgsom

- 7.1. De waarborgsom als bedoeld in artikel 5.6 van de Algemene Bepalingen be-

draagt 10% en dient door Erfpachter te zijn voldaan aan de Universiteit binnen vijf dagen na het ondertekenen van deze overeenkomst door Erfpachter door overboeking op bankrekeningnummer [56 64 51 050] ten name van de Universiteit.

- 7.2. Overeenkomstig artikel 5.7. van de Algemene Bepalingen kan de Erfpachter in plaats van een waarborgsom te storten een bankgarantie afgeven die voldoet aan het bepaalde vermeld in artikel 5.7.
- 7.3. Indien deze overeenkomst op dezelfde dag wordt getekend als de akte van vestiging van erfpacht wordt gepasseerd, behoeft geen waarborgsom te worden gestort.

Artikel 8. Bestemming en milieuzonering

- 8.1. Het registergoed is bestemd om te worden bebouwd met ... m2 BVO bebouwd oppervlak met
- 8.2. De onroerende zaak is bestemd om te worden gebruikt voor ... conform bijlage 6 (erfpacht bestemming). Het gebruik dient overigens ook gebruikt te worden conform het vigerende bestemmingsplan.
- 8.3. De activiteiten van Erfpachter mogen geen overschrijding veroorzaken van de maximale afstand zoals gesteld is in de geldende regelgeving en mogen geen milieuzonering veroorzaken van meer dan meter, gerekend vanaf de buitzijde van de opstallen.

Artikel 9. Stedenbouwkundige supervisie

- 9.1. De Universiteit heeft voor de [stedenbouwkundige] ontwikkeling van het plangebied waarin het registergoed is gelegen [in samenwerking met de gemeente Oegstgeest / Leiden] een stedenbouwkundige supervisor aangewezen. De Erfpachter verbindt zich bij het ontwerp en de realisatie van de opstallen op de onroerende zaak samen te werken met de stedenbouwkundige supervisor en zich te gedragen naar de redelijke aanwijzingen van de stedenbouwkundige supervisor. Erfpachter zal de tekeningen voor de aanvraag van de omgevingsvergunning (en eventuele wijzigingen daarop), op basis waarvan de gebouwen zullen worden gerealiseerd ter goedkeuring voorleggen aan de supervisor en de Universiteit die beiden schriftelijk hun goedkeuring dienen te verstrekken.

Artikel 10. Eventuele afname nutsvoorzieningen

- 10.1. Indien de Universiteit besluit ten behoeve van alle gebruikers gezamenlijk in de plangebieden Leeuwenhoek en/of Nieuw-Rhijngest Zuid of één of meer delen daarvan, elektriciteit, gas, water, warmte/koude en/of andere nutsvoorzieningen in te kopen en/of een Exploitant hiervoor te selecteren ten einde daarmee een schaalvoordeel te behalen, al dan niet via een daartoe op te

richten entiteit, is de Erfpachter verplicht elektriciteit, gas, water, warmte/koude en/of andere nutsvoorzieningen via de Universiteit dan wel de daarvoor op te richten entiteit of aangewezen Exploitant te betrekken en daarvoor een afnamecontract te sluiten. Erfpachter kan hier uitsluitend op basis van artikel 10.4 van afwijken.

- 10.2. In aanvulling op de bepaling in het vorige lid, geldt dat de Universiteit [voornemens is een Exploitatieovereenkomst te sluiten] / [een exploitatieovereenkomst heeft gesloten] met een Exploitant voor duurzame Bronenergie. Erfpachter is verplicht om een Afnameovereenkomst te sluiten met de Exploitant voor de levering van Bronenergie.
- 10.3. In de Exploitatieovereenkomst zijn maximum tarieven voor de aansluiting en afname vastgelegd van de Bronenergie. De Exploitatieovereenkomst is aan deze overeenkomst toegevoegd (bijlage 00). De begripsbepalingen zoals aangegeven in de Exploitatieovereenkomst zijn van overeenkomstige toepassing op artikel 10.2 t/m 10.5 van deze overeenkomst tot uitgifte in erfpacht.
- 10.4. Erfpachter kan uitsluitend afwijken van artikel 10 lid 2 indien Erfpachter aantoonst dat het sluiten van de Afnameovereenkomst voor de duurzame Bronenergie voor hem groot financieel nadeel oplevert, hetgeen Erfpachter schriftelijk dient te onderbouwen en bij de Universiteit voor beoordeling dient aan te leveren. De Universiteit beoordeelt de schriftelijke onderbouwing op basis van het niet meer dan anders principe van de totale kosten voor de installatie voor warmte en koude en milieuaspecten (CO₂ uitstoot), zulks ter uitsluitende oordeel van de Universiteit. De Universiteit zal haar oordeel op basis van redelijkheid en billijkheid vellen.
- 10.5. Het is voor erfpachter niet toegestaan bronnen te slaan ten behoeve van de realisatie van een eigen warmte- en koude voorziening binnen het Concessiegebied.
- 10.6. Erfpachter zal medewerken aan het vestigen van zakelijke rechten en/of andere rechten ten behoeve van de aanvoer/afvoer in verband met de duurzame Bronenergie.
- 10.7. Indien en voor zover erfpachter niet zelf de gebruiker is van het Registergoed en/of de daarop te stichten gebouwen en/of bouwwerken zal de Erfpachter ten behoeve van de Exploitant steeds van de gebruiker van het Registergoed en/of de daarop te stichten gebouwen en bouwwerken bedingen dat deze een afnamecontract met de Exploitant sluit.
- 10.8. Erfpachter is op straffe van verbeurte van een boete van € 100.000,00 (prijspeil 1 januari 2010) verplicht om bij vervreemding van het erfpachtrecht de bepalingen van artikel 10.1 tot en met dit artikel 10.8 aan zijn rechtsopvolger op te leggen middels een door de Universiteit tevoren schriftelijk goed te keuren kettingbeding.

Artikel 11. Parkmanagement

- 11.1. Indien de Universiteit besluit voor het plangebied waarin het Registergoed is gelegen parkmanagement in te stellen dan komt de vergoeding voor het parkmanagement ten goede aan de parkmanagementvereniging (als hierna in lid 2 bedoeld) of een andere door de Universiteit aan te wijzen organisatie voor en door gebruikers van het Leiden Bio Science Park, die gezamenlijk de hoogte van de vergoeding voor het parkmanagement alsmede de aanwending daarvan bepalen.
- 11.2. Indien de Universiteit besluit voor het plangebied waarin het registergoed is gelegen een vereniging (waaronder mede begrepen iedere andere entiteit) voor parkmanagement op te richten of te doen oprichten, is de Erfpachter verplicht lid te worden van die vereniging casu quo zich bij die vereniging aan te sluiten en de door de vereniging op te stellen bepalingen na te leven, waaronder ondermeer maar niet uitsluitend begrepen het betalen van de door de vereniging vast te stellen redelijke bijdrage. De contributie wordt vooralsnog vastgesteld op maximaal € 2,50 exclusief BTW per m² BVO per jaar prijspeil januari 2001 en te vermeerderen met de jaarlijkse indexering voor het eerst per 1 januari 2002 en zo jaarlijks per 1 januari conform CBS CPI alle huishoudens (basisjaar 2000 = 100) op basis van de formule: bijdrage van het jaar voorafgaande aan het lopende kalenderjaar vermenigvuldigt met de breuk (maandcijfer CBS CPI alle huishoudens september van het afgelopen kalenderjaar / maandcijfer CBS CPI alle huishoudens september van het jaar voorafgaande aan het afgelopen kalenderjaar).
- 11.3. Indien de Erfpachter van de vereniging bedoeld in het voorgaande lid geen lid zou worden of het lidmaatschap zou beëindigen (dan wel niet of niet meer aangesloten zou zijn bij een andere entiteit dan een vereniging) is de Erfpachter de in het vorige lid bedoelde bijdrage verschuldigd aan de Universiteit die deze na ontvangst daarvan ter beschikking zal stellen aan de in het vorige lid bedoelde vereniging c.q. entiteit.

Artikel 12. Brandveiligheidsvoorzieningen

- 12.1. Uit brandveiligheidsoverwegingen kunnen door de brandweer van de betreffende gemeente voorschriften worden gegeven ten aanzien van het treffen van speciale of extra bluswatervoorzieningen aan het openbare waterleidingnet, zulks op grond van de aard, het gebruik en / of de omvang van de door Erfpachter te realiseren bebouwing.
- 12.2. De eventueel krachtens de in lid 1 genoemde voorschriften van de brandweer te treffen speciale- of extra bluswatervoorzieningen aan het openbare waterleidingnet, alsmede de installatiekosten van deze voorzieningen, komen voor rekening van Erfpachter.

Artikel 13. Parkeren

- 13.1. Erfpachter is verplicht minimaal te voldoen aan de parkeernorm van één parkeerplaats per m2 BVO (bedrijven categorie ...) te realiseren gebouw, zoals is gesteld in het stedenbouwkundige masterplan (bijlage 4), onverminderd de eisen die worden gesteld door de betreffende gemeente.
- 13.2. Erfpachter is verplicht op het registergoed minimaal één gebouwde parkeerplaats te realiseren per m2 BVO te realiseren gebouw (zijnde 50% van de parkeernorm). Er wordt geen extra m2 grond uitgegeven voor parkeervoorzieningen. De parkeervoorzieningen dienen voor ...% gebouwde parkeervoorzieningen te zijn.
- 13.3. Erfpachter is verplicht minimaal .. parkeerplaatsen te huren op het in bijlage 9 weergegeven parkeerterrein. De parkeerplaatsen worden gehuurd conform de huurovereenkomst in bijlage 10 (de in deze huurovereenkomst benoemde kwalitatieve verplichtingen worden gevestigd in de akte van erfpacht).

Artikel 14. Milieubepaling

- 14.1. Door is een verkennend bodemonderzoek gedaan, waarvan de bevindingen zijn neergelegd in het rapport vanmet kenmerk Uit dit verkennend onderzoek blijkt dat de onroerende zaak geschikt is voor de in artikel 8.1. vermelde bestemming.
- 14.2. De Universiteit is niet bekend met enige andere verontreiniging die in gevolge de thans geldende milieuwetgeving en/of milieurechtspraak het gebruik volgens bestemming zouden kunnen beperken of aanleiding zou kunnen geven tot sanering of het nemen van andere maatregelen.
- 14.3. Het is de Universiteit niet bekend dat zich in het registergoed ondergrondse opslag tanks zoals olie- en septictanks bevinden.
- 14.4. Het is de Universiteit niet bekend dat zich in het registergoed asbesthoudende of andere voor de gezondheid schadelijke materialen bevinden.
- 14.5. Het risico dat de onroerende zaak vanuit milieuhygiënisch oogpunt, zonder het nemen van maatregelen, alsnog blijkt niet geschikt te zijn voor de bestemming, is voor rekening van Erfpachter.

Artikel 15. Omschrijving bijzondere lasten en beperkingen

- 15.1. Voor op de onroerende zaak rustende bijzondere lasten en beperkingen wordt er dezen verwezen naar bijlage 8 [waarvan een kopie aan deze overeenkomst is gehecht].

Artikel 16. Ontbindende voorwaarden

- 15.2. [Uit te werken per specifiek geval].

Artikel 16. Voorbehoud College van Bestuur Universiteit

- 16.1. Conform het bepaalde in artikel 4 van de Algemene Bepalingen zijn alle onderhandelingen, mededelingen en/of toezeggingen in het kader van de onderhavige te sluiten overeenkomst tot uitgifte in erfpacht geschiedt onder uitdrukkelijk voorbehoud van goedkeuring en een daartoe strekkend besluit van het College van Bestuur van de Universiteit.
- 16.2. De onderhavige overeenkomst tot uitgifte in erfpacht komt tot stand door ondertekening van deze overeenkomst door de Erfpachter en door een daartoe strekkend besluit tot goedkeuring van deze overeenkomst door het College van Bestuur.

Artikel 17. Overige bepalingen

- 17.1. Erfpachter is verplicht met Universiteit een huurovereenkomst ("Huurovereenkomst") aan te gaan met betrekking tot de verhuur en huur van .. parkeerplaatsen zoals deze door Universiteit zal worden gerealiseerd in het deelgebied
- 17.2. Deze huurovereenkomst zal worden neergelegd in een akte, conform het door de Universiteit opgestelde concept zoals opgenomen in bijlage 10.
- 17.3. Erfpachter is verplicht om bij de overdracht van het erfpachtrecht van de verkrijger van het erfpachtrecht te bedingen dat deze, bij wijze van contractsoverneming als bedoeld in artikel 6:159 BW, in de plaats treedt van Erfpachter ten aanzien van de rechten en verplichtingen welke voor Erfpachter voortvloeien uit de Huurovereenkomst.
- 17.4. Universiteit is verplicht om, bij overdracht van het Erfpachtrecht aan een derde, mee te werken aan de in het vorige lid bedoelde contractsoverneming.
- 17.5. Erfpachter is verplicht om de in artikel 17.3. vermelde verplichting, almede hetgeen in artikel 17.4 en in dit artikel 17.5. is opgenomen, bij wijze van kettingbeding bij iedere overdracht van het Erfpachtrecht woordelijk in de akte van levering op te (doen) nemen en aan de verkrijger op te leggen, ten behoeve van de Universiteit te bedingen dat de verkrijger deze verplichtingen zal aanvaarden en voormelde oplegging en aanvaarding voor en ten behoeve van de Universiteit te aanvaarden, zulks op straffe van een direct opeisbare en niet voor rechterlijke matiging vatbare boete van tien maal de contante waarde van de huurprijs voor de betreffende parkeerplaatsen over de komende tien jaren, zoals die huurprijs op het moment van betalen van de boete zou gelden indien de huurovereenkomst zou bestaan tussen degene die alsdan gerechtigd is tot het erfpachtrecht en de Universiteit en alle overeengekomen indexeringen op juiste wijze zouden zijn doorgevoerd.
- 17.6. Het is erfpachter bekend dat tijdens de bouw mogelijk eisen worden gesteld aan de bouw en uitvoering in verband met mogelijke explosieven (waaronder de toepassing van een protocol).

- 17.7. Erfpachter zal geen bezwaar aantekenen tegen het bouwplan van Corpus (gelegen aan de Willem Eindhovenstraat 1 te Oegstgeest) c.q. bezwaar aantekenen tegen het gebruik van Corpus en/of door milieu- of veiligheidseisen het gebruik van Corpus beperken.
- 17.8. Erfpachter zal de bouwmethodiek (en specifieke de hinder veroorzakende activiteiten) minimaal 3 maanden voor start uitvoering schriftelijk ter goedkeuring voorleggen aan de Universiteit evenals de Universiteit deze schriftelijk dient goed te keuren bij instemming met de bouwmethodiek. De Universiteit zal naar redelijkheid en billijkheid (met het oog op het beperken van hinder voor gebruikers van omliggende percelen en de openbare ruimte) eisen stellen aan de bouwmethodiek.
- 17.9. Erfpachter is bevoegd om in overleg met de Universiteit het perceel ... van het in erfpacht (conform bijlage 11) uit te geven Registergoed, dat eveneens in eigendom toebehoort aan de Universiteit, in te richten als tijdelijk bouwterrein. Partijen zullen hun afspraken daaromtrent separaat vastleggen waaronder afspraken over de exacte omvang van het bouwterrein, het doen van bodemonderzoek voor en na gebruik van het bouwterrein (waaruit blijkt dat de bodem van het bouwterrein na gebruik geschikt is voor de beoogde functie en geen vervuiling is opgetreden) en het op eerste verzoek vrijmaken van het bouwterrein uiterlijk 3 maanden nadat een daartoe strekkend verzoek is gedaan door de universiteit.
- 17.10. In aanvulling op de Algemene Bepalingen wordt overeengekomen dat de Erfpachter zich verplicht tot vergoeding van alle aan de Universiteit en haar bezittingen toegebrachte schade die het gevolg is van de door of vanwege de Erfpachter uitgevoerde werkzaamheden voor zover het ontstaan van deze schade aan Erfpachter kan worden toegerekend. Daartoe zal voor aanvang van de werkzaamheden en na beëindiging van de werkzaamheden een schouw worden uitgevoerd van de directe omgeving van het registergoed.

Getekend te
op

Erfpachter

Universiteit

Het College van Bestuur van de Universiteit Leiden heeft deze overeenkomst tot uitgifte in erfpacht goedgekeurd bij besluit van _____.

Leiden,

Universiteit

Bijlagen:

- bijlage 1 : tekening locatie
- bijlage 2 : algemene bepalingen voor de uitgifte in erfpacht
- bijlage 3 : rapport bodemonderzoek
- bijlage 4 : stedenbouwkundig plan
- bijlage 5 : bestemmingsplan
- bijlage 6 : omschrijving gebruik ('science')
- bijlage 7 : plan
- bijlage 8 : bijzondere lasten en beperkingen
- bijlage 9 : parkeerterrein
- bijlage 10 : overeenkomst stalling
- bijlage 11 : bouwterrein