



Uitgifte en verlenging tijdelijk erfpachtrecht Spinoza Campus

Aan Carolien Schippers, Directeur Grond en Ontwikkeling
Van 5.1,2,e, Projectleider Grondzaken, Grond en Ontwikkeling,
5.1,2,e [5.1,2,e@amsterdam.nl">@amsterdam.nl](mailto:<span style=)
Afgestemd met 5.1,2,e 5.1,2,e 5.1,2,e 5.1,2,e 5.1,2,e
5.1,2,e en 5.1,2,e
Datum 31 oktober 2022

Beste Carolien,

Op 17 oktober jl., heb je de integrale aanvraag 1-op-1 selectie uitbreiding 'Spinoza Campus' aan Haerzathe al geaccordeerd. Het onderhavige verzoek vraagt voor ditzelfde project een afwijking van het Erfpachtbeleid door uitgifte en verlenging van tijdelijke rechten.

Aanleiding

De Spinoza Campus is gelegen tussen de Daalwijkdreef en de Darlingstraat (t/o World of Food) en bestaat uit 1.251 studenten units, technische ruimten en een voorzieningen gebouw. Het huidige complex is in twee fasen gerealiseerd door Haerzathe Investments middels twee tijdelijke erfpachtrechten uitgegeven voor 15 en 16 jaar lopend tot resp. 2028 en 2032. Vanwege de enorme druk op de woningmarkt en het probleem om op korte termijn betaalbare huisvesting te realiseren voor o.a. eenoudergezinnen en bijzondere doelgroepen heeft de gemeente (stadsdeel Zuid Oost) Haerzathe in 2021 benaderd met de vraag of zij voor deze doelgroepen tijdelijke woningen kon toevoegen op de Spinoza Campus. Daarnaast vinden het Stadsdeel en de aanwezige bewoners van de Campus het noodzakelijk dat vanwege de veiligheid en leefbaarheid voorzieningen worden toegevoegd zoals een kleine supermarkt, sportruimten en ondersteunende horeca. Het afgelopen jaar hebben Haerzathe en de gemeente onderzocht wat stedenbouwkundig en - vanwege de tijdelijkheid- financieel haalbaar is. Op grond van dit gezamenlijk stedenbouwkundig- en financieel onderzoek is de conclusie dat 320 tot 360 sociale woningen kunnen worden gerealiseerd in combinatie met ondersteunde campusvoorzieningen rondom een centraal buurtplein en een kleine supermarkt.

Haerzathe is financieel in staat de uitbreiding te realiseren mits zij de uitbreiding voor 20 jaar kunnen exploiteren tot en met 2043 en de erfpachtrechten van bestaande studentenunits tot dezelfde einddatum kunnen verlengen. Omdat er een exploitatieperiode van 20 jaar noodzakelijk is kan er niet worden gebouwd op grond van het tijdelijk bouwbesluit (15 jaar). Dit heeft tot gevolg dat de woningen moeten voldoen aan de gewone duurzaamheidseisen waardoor de investeringen veel hoger uitvallen. De sociale woningen die worden gerealiseerd voldoen aan het duurzaam Energieconcept energieklasse A (isolatie en installatie).

Daarnaast worden de huidige 1.251 studentenunits geüpgraded, waardoor ze ook energiezuiniger worden. Om de uitbreiding te realiseren en alle duurzaamheidseisen te kunnen uitvoeren, moet Haerzathe een hypothecaire lening rondkrijgen. De hypotheekverstrekker heeft in deze duidelijk een voorkeur voor een (tijdelijk) erfpachtrecht, ook omdat deze samenhangt met de reeds samenhangende andere twee tijdelijke erfpachtrechten. Praktisch gezien heeft het ook onze voorkeur omdat dan alles op dezelfde wijze is geregeld middels tijdelijke erfpacht.

Programma

Het huidige Spinoza Complex bestaat dus uit 1.251 studentenwoningen met een voorzieningengebouw en technische ruimten en beslaat 25.250 m² BVO bebouwd oppervlak. Om de uitbreiding te realiseren is de uitgifte van circa 13.000 m² extra BVO nodig waarop de nieuwe 320 tot 360 sociale huurwoningen in drie verschillende typologieën worden gerealiseerd voor eenpersoonshuishoudens en bijzondere doelgroepen (spoedzoekers), alsmede circa 1.800 m² aan ondersteunende campusvoorzieningen in de vorm van studieruimten, sportvoorzieningen, een supermarkt en ondersteunde horeca. De woningen variëren in omvang van tussen de circa 21 m² GBO en 37,5 m² GBO. Haerzathe gaat de sociale woningen volgens het Sayhaey-concept exploiteren. Dit concept wordt sinds 2016 met succes op het complex De Klieverink aan de Karspeldreef gehanteerd voor 217 jongerenwoningen en zorgt ervoor dat woningen onder de sociale huurgrens kunnen worden verhuurd.

Gevraagde uitzondering van het erfpachtbeleid

Voordat de uitbreiding kan worden gerealiseerd moest de gemeente eerst instemmen om de benodigde extra grond 1 op 1 uit te geven aan Haerzathe. In het afwijkingsverzoek daartoe is onderbouwd waarom in dit geval afwijking van de standaardregel dat gronden moeten worden aanbesteed en moeten voldoen aan de in het Didam-arrest geformuleerde gelijkheidsbeginsel gerechtvaardigd is. Deze aanvraag is op 17 oktober 2022 akkoord bevonden door ASM en door directeur Grond en Ontwikkeling ondertekend. Tevens is bij team Uitgifte een grondprijzadvies aangevraagd voor het nieuw te bouwen programma. Bij erfpachtbeheer wordt dezelfde vraag neergelegd wat betreft de canon die moet worden gerekend voor de verlengde erfpachtrechten. Beide gebaseerd op een reële grondprijs.

Het vigerende Erfpachtbeleid kent alleen uitgifte in en conversie naar eeuwigdurende erfpacht onder de AB2016 (m.u.v. oude afspraken, transformatie AB 2000-rechten of rechten voor woningcorporaties AB1998) en geen tijdelijke erfpacht. Vooruitlopend op deze stappen is het wenselijk om zekerheid te hebben of de gemeente bereid is af te wijken van het vigerende erfpachtbeleid en een tijdelijk erfpachtrecht voor 20 jaar te verlenen voor de sociale huurwoningen en bijbehorende functies onder gelijktijdige verlenging van de lopende tijdelijke erfpachtrechten tot 2043. Dezelfde overwegingen die toentertijd hebben geleid tot de vestiging van tijdelijke erfpachten in afwijking van het beleid, zijn thans wederom aan de orde omdat ook nu weer een grote behoefte is aan betaalbare huisvesting op korte termijn en de Spinoza Campus uitermate geschikt is om tijdelijke woningen en voorzieningen toe te voegen. Haerzathe wil starten met bouwen in 2023 en opleveren in 2024. In 2022 wil Haerzathe nog de omgevingsvergunning aanvragen en de hypothecaire lening vastleggen. Op dit moment ligt er een stedenbouwkundig plan dat nagenoeg gereed is en ambtelijk is goedgekeurd. Na goedkeuring van ASM om 1 op 1 te mogen contracteren en daarnaast ook toestemming is verleend voor de uitgifte van tijdelijke erfpachtrechten inclusief de verlenging van de tijdelijke rechten, kan Haerzathe verder met het opstellen van een VO en DO.

Alle kosten voor woon- en bouwrijp maken en de (her)inrichting van het openbaar gebied zijn voor Haerzathe.

Gevraagde beslissing

In afwijking van het beleid van uitgifte in/conversie naar de Algemene Bepalingen 2016, de hiervoor bedoelde uitbreiding middels een tijdelijk erfpachtrecht onder de AB1955 voor tijdelijke erfpacht van 20 jaar ingaande 2023 en eindigend 2043 toe te staan en gelijktijdig de twee tijdelijke erfpachtrechten te verlengen tot 2043. De bijbehorende grondwaardebepalingen van zowel de verlengingen alsook de nieuwe uitgifte zijn aangevraagd conform het marktconforme grondprijsbeleid.

Advies JZ:

Bij het voornemen om wederom tijdelijke erfpachtrechten uit te geven aan Haerzathe, moeten de volgende twee juridische vragen worden beantwoord.

- Mag er gelet op het gemeentelijke selectiebeleid en gezien de jurisprudentie met betrekking tot het Didam-arrest, een-op-een worden gecontracteerd met Haerzathe. Met andere woorden, is Haerzathe de enige serieuze gegadigde die hiervoor in aanmerking komt, uitgaande van objectieve, redelijke en toetsbare criteria? Gezien de voorgeschiedenis, de grondpositie en de specifieke kennis en ervaring van Haerzathe, zoals ook in deze memo beschreven, is het antwoord daarop bevestigend, reden waarom ASM op dit punt positief heeft geadviseerd en de directie G&O zich daarmee akkoord heeft verklaard.
- Een ander punt is of je voor de huidige uitbreiding, bestaande uit deels verlenging en deels nieuwe uitgifte van tijdelijke erfpacht, opnieuw langs het College van B&W moet. Gezien de voorgeschiedenis is het verdedigbaar om dat niet te doen. Het staat immers vast dat de huidige uitbreiding geheel in het verlengde ligt van een eerdere, nagenoeg dezelfde afwijking van het erfpachtbeleid, en waarvoor al bestuurlijke goedkeuring is verkregen. Dezelfde overwegingen die toentertijd aan de orde waren om het afwijken van het beleid te ondersteunen, gelden heden in dezelfde en wellicht zelfs sterkere mate als voorheen. De huidige beslissing bouwt voort op iets wat bestuurlijk al is geaccordeerd. Het te nemen besluit is daardoor niet langer bestuurlijk gevoelig, zodat de Directeur G&O vanuit haar eigen mandaat privaatrechtelijke rechtshandelingen mag aangaan die benodigd zijn om de uitbreiding op basis van tijdelijke erfpacht mogelijk te maken.

Advies E&U:

Het risico op precedentwerking ten aanzien van uitgifte in tijdelijke erfpacht wordt door E&U laag geacht. Een bestaande bijzondere situatie wordt verlengd en uitgebreid.

De directeur G&O is op grond van het Bevoegdhedenbesluit bevoegd tot het aangaan van privaatrechtelijke rechtshandelingen. Een vereiste daarbij is dat de rechtshandeling past binnen het bestaande beleid. Aangezien het actuele Erfpachtbeleid alleen uitgifte in (en conversie naar) eeuwigdurende erfpacht kent, zullen de uitgifte (en verlengingen) in beginsel aan B&W moeten worden voorgelegd ter bestuurlijke goedkeuring.

Dit gezegd hebbende is het in dit bijzondere geval denkbaar dat door de directeur G&O voldoende comfort wordt gevoeld om wel krachtens mandaat bestuurlijke goedkeuring te verlenen aan de verlenging van en uitgifte in tijdelijke erfpacht. Een destijds krachtens mandaat bestuurlijk goedgekeurde situatie van uitgifte in tijdelijke erfpacht wordt hier immers herhaald/ uitgebreid.

Met vriendelijke groet,

5.1,2,e
Projectleider Grondzaken
Grond en Ontwikkeling

Voor Akkoord:
d.d. 07-11-2022

5.1,2,e
blo

C.T.M. Schippers
Directeur Grond en Ontwikkeling