

Voornemen tot uitgifte van 13.000 m2 aan grond aan Haerzathe Investments BV

Inleiding

Haerzathe Investments B.V., hierna: Haerzathe, is al erfpachter van de volgende in Amsterdam Zuidoost, tussen de Daalwijdreef en de Darlingstraat, tegenover World of Food gelegen percelen, kadastraal bekend:

- gemeente Weesperkarspel, sectie L nummers 11449 t/m 11460, ter grootte van ongeveer 5.601 m2, en
- gemeente Weesperkarspel sectie L nummers 12154, 12155, 12161 en 12162, ter grootte van ongeveer 5.121 m2.

Op deze percelen heeft Haerzathe, op basis van tijdelijke erfpachtrechten die aan haar werden uitgegeven met een erfpachttermijn van 14 en 16 jaar, in twee fasen het huidige aantal van 1.251 studentenunits inclusief een technische ruimte en een voorzieningengebouw gerealiseerd. Het hele complex is bekend onder de naam Spinoza Campus.

Voornemen tot sluiten erfpachtovereenkomst

Vanwege de druk op de woningmarkt en gezien de geringe mogelijkheden om in Amsterdam op korte termijn betaalbare woningen te bouwen, is het idee opgevat om de Spinoza Campus uit te breiden door aan de bestaande 1.251 studentenunits een nieuwbouwprogramma toe te voegen, welk bestaat uit circa 300 sociale huurwoningen in drie verschillende typologieën voor eenpersoonshuishoudens en bijzondere doelgroepen. Om de levendigheid en veiligheid van de Spinoza Campus en haar directe omgeving te verbeteren, worden naast nieuwe woningen ook een sportvoorziening, een supermarkt en ondersteunende horeca aan het nieuwbouwprogramma toegevoegd.

Haerzathe is bereid deze uitbreiding te ontwikkelen en de nieuwbouw aan de Spinoza Campus toe te voegen. Om dit aanvullende programma te kunnen realiseren is uitbreiding van het huidige erfpachtterrein met circa 13.000 m2 een absolute voorwaarde. Daarnaast heeft Haerzathe als voorwaarde gesteld dat het bij de erfpachtuitgifte ten behoeve van de uitbreiding wederom tijdelijke erfpachtrechten worden uitgegeven, maar deze keer met een erfpachttermijn van 20 jaar met als aanvullende voorwaarde dat de erfpachttermijnen van de bestaande tijdelijke erfpachtrechten van de Spinoza Campus worden verlengd, zodanig dat de einddatum gelijk is aan de einddatum van het nieuwe tijdelijke erfpachtrecht van 20 jaar.

De gemeente Amsterdam, hierna: Gemeente, is bereid daaraan mee te werken door de daarvoor benodigde erfpachtovereenkomst met Haerzathe aan te gaan.

Haerzathe Investments B.V. is enige serieuze gegadigde

Voor de nieuwe erfpachtuitgifte ten behoeve van de uitbreiding van de Spinoza Campus zoals hiervoor beschreven is er slechts één serieuze gegadigde die daarvoor in aanmerking komt en dat is Haerzathe, om de volgende redenen:

- Haerzathe is reeds tijdelijk erfpachter van de Spinoza Campus waarvan de gronden direct grenzen aan de uitbreiding. De nieuwbouw maakt integraal onderdeel uit van het Spinoza Campus concept, waardoor deze ook in alle opzichte een uitbreiding is, in de zin van een ontwikkeling die direct in het verlengde ligt van, en een aanvulling is op de reeds bestaande bebouwing, in

plaats van een afzonderlijke standalone ontwikkeling. Door de samenhang van oude en nieuwe bebouwing binnen een en hetzelfde Spinoza Campus concept, is het ondenkbaar dat een andere ontwikkelaar dan Haerzathe dit uitbreidingsproject realiseert.

- Alleen Haerzathe kan, als erfpachter van de percelen, sectie L, nummers. 11449 t/m 11460 en sectie L, nummers 12154, 12155, 12161 en 12162, in het kader van het onderhavige project de twee zich daarop bevindende objecten slopen, hetgeen uit oogpunt van optimalisatie noodzakelijk is om het afgesproken nieuwbouwprogramma te kunnen realiseren.
- De uitbreiding omvat een totaal van 13.000 m² aan uit te geven gronden, wat op zich fors lijkt, als men dat afzet tegen de (5.601 m² + 5.121 m² =) 10.722 m² die Haerzathe thans in bezit heeft. Echter, het betreft gronden die dusdanig fragmentarisch en verspreid van elkaar afliggen en die van alle kanten grenzen aan de huidige erfpachtrechten van Haerzathe, waardoor ze niet zelfstandig als één vastgoed object door een willekeurige derde kunnen worden ontwikkeld. Zeker niet als men in ogenschouw neemt de eisen die de gemeente stelt aan programmering en stedenbouwkundige voorwaarden, waaraan niet zou kunnen worden nagekomen, indien dit een op zich staand project zou zijn geweest.
- Afzonderlijke uitgifte in erfpacht van deze extra perceelsters aan een willekeurige derde zou daarbij juist leiden tot meer versnippering, wat samenwerking bemoeilijkt en waardoor het lastiger wordt om een uniform stedenbouwkundig kwalitatief goed plan tot stand te brengen.
- Partijen zijn reeds in 2021 gestart met het maken van afspraken over de herontwikkeling van het perceel en genoemde perceel uitbreiding.

Haerzathe is daarom de enige serieuze gegadigde die voor de onderhavige erfpachtuitgifte in aanmerking komt, op basis van objectieve, redelijke en aantoonbare criteria, en zonder daarbij het gelijkheidsbeginsel te hebben geschonden.

Vervaltermijn

- Partijen die zich niet kunnen verenigen met dit voornemen, dienen uiterlijk xx november 2022 een gerechtelijke procedure in kort geding aanhangig te hebben gemaakt bij de afdeling privaatrecht van de rechtbank Amsterdam door middel van het laten uitbrengen van een dagvaarding in kort geding aan het adres van de gemeente Amsterdam.
- De termijn van 20 kalenderdagen is een vervaltermijn. Indien niet binnen deze termijn een kort geding aanhangig is gemaakt, kunnen er geen aanspraken jegens de gemeente ter zake de ontwikkeling van het betreffende kavel worden gemaakt.