



## **Integrale aanvraag 1-op-1 selectie uitbreiding Spinozacam- aan Haerzathe Investments**

Aan Carolien Schippers, Directeur Grond en Ontwikkeling  
Van **5.1,2,e** projectleider G en O  
Bijlage Advies ASM

Kopie aan Adviesteam Selectie Marktpartijen **5.1,2,e**  
bijlage Tekeningen met bestaande en toe te voegen bebouwing en concept exclusiviteitovk  
Datum 17-10-2022

Beste Carolien,

### **Aanleiding**

De Spinoza campus is gelegen tussen de Daalwijkdreef en de Darlingstraat (t/o World of Food) en is middels twee tijdelijke erfpachtrechten uitgegeven voor 15 en 16 jaar tot resp. 2028 en 2032 aan Haerzathe Investments. Op initiatief van Haerzathe Investments bestaat de huidige Spinoza Campus uit 1251 woningen (studenten units), technische ruimten en een voorzieningen gebouw. Het huidige complex is in twee fasen gerealiseerd. Vanwege de enorme druk op de woningmarkt en het probleem om op korte termijn betaalbare huisvesting te realiseren voor een oudergezinnen en bijzondere doelgroepen heeft de gemeente (stadsdeel Zuidoost) Haerzathe in 2021 benaderd met de vraag of zij voor deze doelgroepen tijdelijke woningen kon toevoegen op de Spinoza Campus. Dat zal niet op de huidige erfpercelen worden gerealiseerd maar op onbebouwde stukjes grond die liggen tussen de bestaande erfpachterpcelen en een stuk dat erbuiten ligt. Deze nieuwe percelen worden nieuw in erfpacht uit gegeven. Daarnaast achten 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, eveneens te realiseren op eerdergenoemd nieuw in erfpacht uit te geven terrein. Het afgelopen jaar hebben Haerzathe en de gemeente onderzocht wat stedenbouwkundig mogelijk is en vanwege de tijdelijkheid financieel haalbaar is. Op grond van dit gezamenlijk stedenbouwkundige onderzoek is de Cluster-variant naar voren gekomen. De gemeente kiest voor deze variant omdat er plaats is voor 320 tot 360 sociale woningen, er ruimte is voor ondersteunde campusvoorzieningen rondom een centraal buurtplein en aan de rand van het complex een supermarkt is gesitueerd waardoor een schakel met de buurt wordt gemaakt.

Daarnaast zorgt deze variant voor de beste stedenbouwkundige inbedding van de omgeving zoals doorgaande fietsroutes en wandelpaden, heeft het aandacht voor de openbare ruimte en zichtlijnen en sluit het wooncomplex mede door de uitbreiding goed aan op aangrenzende nieuwbouwprojecten.

### **Omschrijving programma en partij**

Het huidige Spinoza Complex dat zich op de reeds in erfpacht uitgegeven percelen bevindt, bestaat uit 1.251 studenten woningen met een voorzieningengebouw en technische ruimten en bestaat uit 25.250 m<sup>2</sup> BVO bebouwd oppervlak, gerealiseerd in twee fasen middels twee tijdelijke erfpachtrechten die eindigen op respectievelijk 2028 en 2032. Bij de uitbreiding komen circa 13.000 m<sup>2</sup> extra BVO bij, waarop 320 tot 360 sociale huurwoningen in drie verschillende typologieën worden gerealiseerd voor eenpersoonshuishoudens en bijzondere doelgroepen (spoedzoekers), alsmede circa 1.800 m<sup>2</sup> aan ondersteunende campusvoorzieningen in de vorm van studieruimten, sportvoorzieningen, een supermarkt en ondersteunden de horeca. De woningen variëren in omvang van tussen de circa 21 m<sup>2</sup> GBO en 37,5 m<sup>2</sup> GBO. De ontwikkelaar van de uitbreiding is net als bij de vorige twee fasen Haerzathe investments en de woningen worden geëxploiteerd volgens het Sayhay concept.

De ontwikkelaar kan de uitbreiding/ nieuwe erfpachtuitgifte financieel realiseren mits zij de betreffende gronden voor 20 jaar in erfpacht krijgt. Bij een start van de bouw in 2023 houdt dit in dat er een tijdelijk erfpachtcontract voor deze woningen en functies moet worden verleend tot 2043. Gelijktijdig wordt aan de afdeling uitgifte gevraagd om ter wille van de financiële haalbaarheid de twee bestaande tijdelijke erfpachtrechten op de Spinoza campus te verlengen tot dezelfde einddatum (2043).

### **Gevraagde uitzondering in het beleid**

Als op voorhand vaststaat dat er maar één serieuze gegadigde is voor de erfpachtuitgifte, in het onderhavige geval een uitgifte ten behoeve van de uitbreiding, en die gegadigde beschikt over een grondpositie, in het onderhavige geval in de vorm van de twee bestaande tijdelijke erfpachtrechten, al dan niet in combinatie met doelmatig gebruik daarvan, en dit kan worden gemotiveerd aan de hand van objectieve, toetsbare en redelijke criteria dan kan worden afgeweken van de verplichting voor de gemeente om een selectieprocedure te doorlopen en is het uit oogpunt van het Didam-arrest toegestaan om de grond een-op-een in erfpacht uit te geven aan die ene gegadigde.

Haerzathe is in dit geval de enige die op deze plek conform het Clustermodel het omschreven programma van 320 -360 sociale huurwoningen plus bijbehorende ondersteunde functies ruimtelijk en financieel kan realiseren en exploiteren. Haerzathe beschikt als enige over een grondpositie op de Spinoza Campus en is eigenaar van een drietal opstallen op de bestaande erfpachtpercelen die moeten worden gesloopt om ruimte te maken voor de uitbreiding op het nieuw in erfpacht uit te geven perceel. Omdat de realisatie van de uitbreiding onlosmakelijk is verbonden met de reeds bestaande grondpositie komt alleen Haerzathe in aanmerking voor erfpachtuitgifte van de grond ten behoeve van de uitbreiding. Omdat de realisatie van de uitbreiding mede afhangt van de reeds bestaande erfpachtrechten van Haerzathe op de Spinoza Campus worden bij de afdeling uitgifte twee verzoeken ingediend; enerzijds om de uitbreiding bij uitzondering in tijdelijke erfpacht van 20 jaar uit te geven en gelijktijdig om de twee lopende erfpachtrechten te verlengen tot eenzelfde einddatum, zijnde 2043.

### **Onderbouwing gebruik uitzondering**

Er wordt verzocht af te wijken van de standaard regeling, alsmede de onlangs in het kader van het Didam-arrest geformuleerde norm, de benodigde grond middels een 1-op-1 toe te wijzen aan Haerzathe, zodat deze ontwikkelaar de uitbreiding als enige gegadigde kan realiseren.

Uit oogpunt van het Didam-arrest is het van belang om onderbouwing te verschaffen teneinde te kunnen rechtvaardigen waarom alleen Haerzathe in aanmerking komt voor deze ontwikkeling met uitsluiting van andere gegadigden en dit niet in strijd is met het gelijkheidsbeginsel. Het gaat in casu om een uitbreiding van een reeds bestaande grondpositie van Haerzathe op en aangrenzend aan de Spinoza Campus. De rechtvaardiging kan worden gevonden omdat Haerzathe reeds een grondpositie heeft op basis waarvan de nieuwe sociale woningen worden gebouwd, doch meer grond benodigd is om een integraal planuitvoering mogelijk te kunnen maken. Om deze te realiseren moet Haerzathe drie opstallen op haar bestaande erfpachtrechten slopen dan wel verplaatsen. Het betreft een voorzieningengebouw, twee bestaande fietsenstallingen en een plek waar sport wordt beoefend. Door de bestaande grondpositie van Haerzathe kan alleen Haerzathe de door de gemeente gekozen Cluster variant realiseren zowel ruimtelijk als financieel. Voorts hecht de gemeente er grote waarde aan dat deze partij zich verbindt aan het SayHAey concept hetgeen inhoudt zodat zij woningen onder de sociale huurprijsgrens verhuren.

### **Integriteit**

Er heeft nog geen bibob screening plaatsgevonden, maar de in te vullen documenten zijn wel al in het bezit van Haerzathe en zij vullen deze zo spoedig mogelijk in waarna de screening gaat plaatsvinden.

### **Grondprijs**

De grondprijs voor de nieuwe uitgifte is aangevraagd en dit geldt tevens voor de verlenging van de twee lopende erfpachtovereenkomsten. De grondslag daarvan is marktconform.

### **Duurzaamheid**

Omdat de gevraagde erfpachtrecht van 20 jaar niet volgens het tijdelijk bouwbesluit wordt gerealiseerd, zijn de duurzaamheidseisen hoger dan bij tijdelijke erfpachtuitgifte voor 15 jaar. De ontwikkelaar gaat voor een duurzaam Energieconcept energieklasse A (isolatie en installatie) waarbij de bestaande studentenwoningen op de Spinoza Campus ook worden geüpgraded. Uitgangspunt is dat de nieuwbouw bestaat uit circulaire woningen met biobased materialen zoals hout en CLT. Inzet van eigen gerobotiseerde slimme huizenfabriek zorgt voor een efficiëntere en duurzamere productie en voor reductie van CO<sub>2</sub>-uitstoot. Deze eisen worden vastgelegd in een exclusiviteitsovereenkomst

### **Kwaliteit**

In de af te geven bouwvelop zullen de ruimtelijke en programmatische uitgangspunten en randvoorwaarden worden meegegeven waaraan het bouwplan uiteindelijk moet voldoen.

### **Exclusiviteitsovereenkomst**

Bij dit verzoek zit tevens een concept exclusiviteitsovereenkomst, In de bijgevoegde concept exclusiviteitsovereenkomst staan de standaard onderwerpen opgenomen zoals de exclusiviteitsperiode en een exclusiviteitsvergoeding. De hoogte van de exclusiviteitsvergoeding zal nog worden bepaald.

## Advies ASM

### Verzoek

Akkoord te gaan met :

De grond een-op-een in erfpacht uit te geven aan Haerzathe zodat deze grond kan worden ingezet voor de realisatie van 320-360 sociale huurwoningen.

Amsterdam kiest in principe voor openbare meervoudige selecties. Economisch gezien heeft een openbare selectie de meeste waarde. Er kunnen zich echter situaties voordoen waarbij een enkelvoudige onderhandse selectie voordelen heeft boven de openbare.

### Beoordeling uitzondering/hardheidsclausule

In deze casus is er sprake van een optimalisering van het bestaande erfpachtrecht waarbij Haerzathe de enige gegadigde is aan wie de grond in erfpacht kan worden uitgegeven. Tbv de uitbreiding van circa 13.000 m<sup>2</sup> BVO , waarop 320 tot 360 sociale huurwoningen alsmede circa 1.800 m<sup>2</sup> aan ondersteunende campusvoorzieningen in de vorm van studieruimten, sportvoorzieningen, een supermarkt en ondersteunden de horeca.

Haerzathe beschikt als enige over een grondpositie op de Spinoza Campus en is eigenaar van een drietal opstallen op de bestaande erfpachtpercelen die moeten worden gesloopt om ruimte te maken voor de uitbreiding op het nieuw in erfpacht uit te geven perceel. Omdat de realisatie van de uitbreiding onlosmakelijk is verbonden met de reeds bestaande grondpositie komt alleen Haerzathe in aanmerking voor erfpachtuitgifte van de grond ten behoeve van de uitbreiding.

### Beoordeling Duurzaamheid en kwaliteit

De ontwikkelaar gaat voor een duurzaam Energieconcept energieklaas A (isolatie en installatie) waarbij de bestaande studentenwoningen op de Spinoza Campus ook worden geüpgraded. Uitgangspunt is dat de nieuwbouw bestaat uit circulaire woningen met biobased materialen zoals hout en CLT. Inzet van eigen geobotiseerde slimme huizenfabriek zorgt voor een efficiëntere en duurzamere productie en voor reductie van CO<sub>2</sub>-uitstoot. Deze eisen worden vastgelegd in een exclusiviteitsovereenkomst

### Beoordeling Integriteit:

Er heeft nog geen toets plaatsgevonden. Deze dient te zijn afgerond voordat de exclusiviteitsovereenkomst wordt getekend.

### Marktconforme grondprijs

De marktconforme grondprijs wordt op dit moment aangevraagd. De exclusiviteitsovereenkomst is als bijlage bijgevoegd. De hoogte van de vergoeding moet nog worden berekend.

**Advies:**

- Advies conform verzoek
- Advies wijkt af van verzoek

**Invullen indien advies ASM afwijkt van verzoek**

- Akkoord conform advies ASM
- Akkoord conform verzoek

Voor akkoord

Datum: 17-10-2022

bla  
5.1,2,e

C.T.M. Schippers  
Directeur Grond en Ontwikkeling

**NB1:** Akkoord geldig tot en met 1 jaar na ondertekening. Na 1 jaar dient er een exclusiviteitsovereenkomst te zijn gesloten. Zo niet, dan vervalt deze toestemming

**NB2:** Deze toestemming is alleen geldig voor de in deze aanvraag genoemde partij