

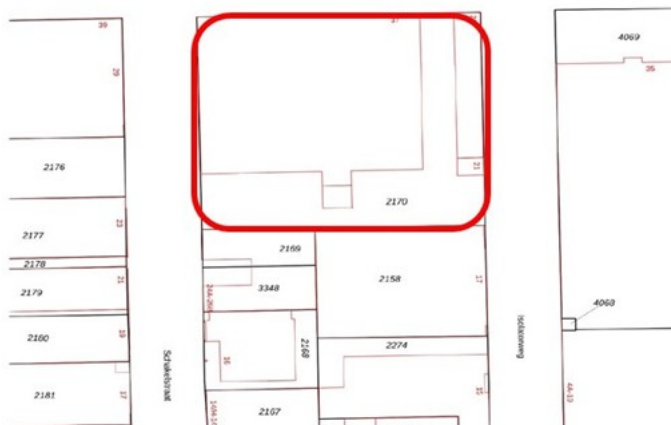
Kennisgeving voornemen tot uitgifte in erfpacht van gronden hoek Transformatorweg 37/ Isolatorweg 23 te Amsterdam

Voornemen tot uitgifte in erfpacht van een perceel grond in het kader van een bouwclaim afspraak.

Adres: Transformatorweg 37/ Isolatorweg 23.

Perceel bestaand en nieuw erfpachtrecht: gemeente Sloten (NH), sectie K, nummer 2170.

Het perceel waarop deze uitgifte betrekking heeft is weergegeven op onderstaande kaart.



De gemeente heeft met Aquarius een afsprakenbrief en realisatieovereenkomst gesloten betreffende de herontwikkeling door middel van sloop/ nieuwbouw van het al eerder aan Aquarius in erfpacht uitgegeven perceel, gelegen aan de Transformatorweg 37/ Isolatorweg 23 te Amsterdam, kadastraal bekend: gemeente Sloten (NH), sectie K, nummer 2170. Het huidige gebruik van het perceel betreft een auto-wasstraat. De herontwikkeling betreft een multifunctioneel complex met woningen, commerciële en maatschappelijke voorzieningen en hiertoe benodigde auto- en fietsparkeerplaatsen en overige functies. Het thans nieuw aan Aquarius in erfpacht uit te geven perceel is hetzelfde en gelijk in omvang aan het eerder aan Aquarius in erfpacht uitgegeven perceel.

Dit perceel is gelegen in Sloterdijk I Zuid, voor welk gebied door de gemeente in 2019 een Investeringsbesluit is genomen welke toeziet op de transformatie van een gebied met hoofdzakelijk bedrijven naar een hoogstedelijke woonwerk wijk met circa 4.700 woningen en bijbehorende voorzieningen. De gemeentelijke ambities en prestatie eisen zijn vastgelegd in het Investeringsbesluit. Voor het woonprogramma is het gemeentelijke woonbeleid van toepassing, zijnde 40% sociale huur, 40% middenhuur en 20% vrije sector. In het Investeringsbesluit is specifiek benoemd dat de gemeente sterke voorkeur heeft dat de sociale huurwoningen door een toegelaten instelling in beheer en exploitatie wordt genomen.

In de afsprakenbrief is vastgelegd dat Aquarius, binnen de kaders van het Investeringsbesluit, het volgende programma realiseert:

- woonprogramma van in totaal 242 woningen, bestaande uit sociale huurwoningen, middensegment huurwoningen en vrije sector woningen;
- niet-woonprogramma bestaande uit voorzieningen in de plint van circa 4.777 m² bvo, waaronder bedrijven, kantoren, horeca en een buurtkamer.

Aquarius heeft conform gemeentelijke wens een plan uitgewerkt dat uitgaat van één allesomvattende herontwikkeling, waarbij de huidige opstallen worden gesloopt en waarna nieuwbouw op basis van een integraal plan kan plaatsvinden. Ten behoeve van de haalbaarheid van het plan zijn de gemeente en Aquarius een bouwclaim afspraak overeengekomen. Dit houdt in dat de gemeente het onderhavige,

eerder aan Aquarius in erfpacht uitgegeven perceel in volle eigendom verwerft onder de nadrukkelijke verplichting om dit perceel vervolgens in dezelfde staat als waarin het werd verworven wederom als nieuw erfpachtrecht uit te geven aan Aquarius, die daarmee ook het ontwikkelrecht van het overeengekomen nieuwe programma verwerft. Zodra aan alle voorwaarden en eisen uit de afsprakenbrief zijn voldaan, ontvangt Aquarius een erfpachtaanbieding toeziende op de nieuwe uitgifte in erfpacht (Algemene Bepalingen 2016) van onderhavig perceel zoals dit uit de afsprakenbrief volgt.

Onderdeel van de afspraken tussen de gemeente en Aquarius is dat Aquarius verantwoordelijk is voor het betrekken van een toegelaten instelling (woningcorporatie) voor de afname van de sociale huurwoningen. Aquarius heeft zelf de samenwerking met Eigen Haard gezocht en heeft nadere afspraken gemaakt over de afname van de sociale huurwoningen in het plan. Hiermee wordt Eigen Haard door Aquarius als partner voor de sociale huurwoningen in de ontwikkeling meegenomen. Aangezien de gemeente het beleid heeft sociale huurwoningen rechtstreeks onder Algemene Bepalingen 1998 aan een woningcorporatie uit te geven krijgt Eigen Haard, nadat Aquarius aan de voorwaarden in de afsprakenbrief heeft voldaan, gelijktijdig met Aquarius een erfpachtaanbieding toeziende op het in erfpacht uit te geven gedeelte van onderhavig perceel betrekking hebbende op de sociale huurwoningen.

Onderbouwing/ motivering conform Didam

De gemeente komt tot de conclusie dat Aquarius en Eigen Haard als enige serieuze gegadigden in aanmerking komen voor voormelde uitgifte in erfpacht, op grond van de volgende objectieve, toetsbare en redelijke criteria.

- Aquarius was reeds erfpachter van het onderhavige, uit te geven perceel;
- Via de bouwclaim heeft Aquarius met de gemeente afspraken gemaakt over de voor de herontwikkeling benodigde grondtransacties, inhoudende dat Aquarius ervoor zorgde dat de gemeente de volle eigendom over het eerder aan Aquarius in erfpacht uitgegeven perceel verwierf, onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat hetzelfde perceel vervolgens opnieuw aan Aquarius in erfpacht wordt uitgegeven ten behoeve van herontwikkeling;
- Aquarius heeft verklaard onder geen beding afstand te willen doen van haar grondpositie en bovendien aangegeven voor eigen rekening en risico zelf te kunnen en willen ontwikkelen en realiseren (inclusief sloop en bouwrijp maken);
- Aquarius heeft in Eigen Haard een partner gevonden om de sociale huurwoningen in beheer en exploitatie te nemen.

Conclusie

Op grond van de bestaande grondpositie alsmede de bouwclaimafspraken met de gemeente is Aquarius een van de twee enige serieuze gegadigden die in aanmerking komt voor de uitgifte in erfpacht van onderhavig perceel op basis van het door Aquarius uitgewerkte plan, uitgezonderd het deel dat aan Eigen Haard in erfpacht wordt uitgegeven. Vanuit dezelfde grondpositie heeft Aquarius Eigen Haard aangewezen als afnemer van de sociale huurwoningen die Aquarius realiseert in het plan. Daarmee is Eigen Haard de andere serieuze gegadigde die voor uitgifte in erfpacht van het betreffende deel van onderhavig perceel in aanmerking komt.

Kort geding en Vervaltermijn

Partijen die zich niet kunt verenigen met dit voornemen, dienen uiterlijk 20 dagen na publicatie van het voornemen in het Gemeenteblad 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 Amstel 1, 1011 PN (en in verband met het opvragen van de verhinderdata van de gemeente voor het kort geding via hasecretaariaat@amsterdam.nl).

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 Amsterdam ter zake van de uitgifte in erfpacht van vermeld perceel worden gemaakt.