

# **PUBLICATIE VOORGENOMEN UITGIFTE IN ERFPACHT**

Met deze publicatie geeft de Universiteit Leiden uitvoering aan het arrest van de Hoge Raad d.d. 26 november 2021 (ECLI:NL:HR: 2021:1778).

## **Objectinformatie**

Adres: Einsteinweg

Perceel: gemeente Leiden, sectie X, nummer 4674

Perceelgrootte: 3.752 m<sup>2</sup>

## **Voornemen tot aangaan overeenkomst "Plot 8 Entreegebied"**

De Universiteit Leiden (hierna te noemen de Universiteit) heeft een onderzoeksovereenkomst gesloten met Lingotto Leiden B.V. (hierna te noemen Lingotto) voor het project "Plot 8 Entreegebied", teneinde te komen tot een eventuele onderhandse uitgifte in erfpacht van het in de aanhef genoemde perceel aan Lingotto.

## **Ontwikkelaar Lingotto is de enige serieuze gegadigde**

Naar het oordeel van de Universiteit is Lingotto, mede gezien de substantiële eigendomspositie die Lingotto reeds in het Entreegebied heeft en de ruimtelijke kwaliteit die Lingotto kan realiseren in aansluiting op de andere deelgebieden in het Entreegebied, de enige serieuze gegadigde die in aanmerking komt voor het aangaan van de onderzoeksovereenkomst voor Plot 8 en de daaruit eventueel voortvloeiende uitgifte in erfpacht.

### Korte projectomschrijving

Ontwikkeling bestaat uit het voorlopig nieuwbouwprogramma:

0 tot 50 sociale huur, 0 tot 120 middensector huur en 0 tot 120 vrije sector huur.

Aanvullend programma waaronder horeca en retail.

Tevens is Lingotto voor haar rekening en risico verantwoordelijk voor de gehele Openbare Ruimte binnen het Entreegebied.

De ontwikkeling op Plot 8 is integraal onderdeel van de totale gebiedsontwikkeling van het Entreegebied. De Universiteit heeft in 2017 een tender georganiseerd voor alle kavels binnen het Entreegebied, met uitzondering van Plot 8 die oorspronkelijk in eigendom zou blijven bij de Universiteit t.b.v. de realisatie van een sport- en tentamencentrum. Het consortium waar Lingotto onderdeel van uitmaakte werd als winnaar gekozen. Plot 8 maakte in ruimtelijk opzicht onderdeel uit van de tender waarop het consortium het sport- en tentamencentrum had geprojecteerd. De Universiteit heeft uiteindelijk om haar motiverende redenen besloten om het sport- en tentamencentrum buiten het Entreegebied te realiseren. Derhalve wordt Plot 8 alsnog aangewezen als uitgeefbare woningbouwlocatie, met commerciële voorzieningen in de plint, die een ensemble vormt met de overige gebouwen binnen het Entreegebied en die qua concept, kwaliteit en programmering naadloos dient aan te sluiten op de rest van het Entreegebied.

### Ruimtelijke onderbouwing

Er is sprake van een veelomvattende integrale gebiedsontwikkeling, waarbij de diverse onderdelen daarvan met elkaar verknoot zijn en onlosmakelijk met elkaar samenhangen wat betreft concept, kwaliteit en programmering. Lingotto is bereid om alle delen van de integrale gebiedsontwikkeling voor eigen rekening en risico te realiseren en het openbaar gebied voor eigen rekening en risico aan te leggen.

Het perceel is tevens onderdeel van:

- a. Een gebiedsprogramma (type en omvang) dat mede wordt bepaald door keuzes over de voorgaande en opvolgende kavels;
- b. Een ruimtelijke visie op de verschijningsvorm (bouwveloppe; diepte, breedte hoogte) en (architectuur) die wordt bepaald door keuzes over de voorgaande en opvolgende kavels;
- c. Een mobiliteitsvisie voor het gehele Entreegebied waarvan het effect op het gehele Entreegebied en de Ehrenfestgarage afhankelijk is van keuzes over voorgaande en opvolgende kavels;
- d. Eén continue bouwstroom van gebouwen en openbaar gebied die mede afhankelijk is van de snelheid van ontwikkeling van voorgaande en opvolgende kavels;
- e. De bouwlogistiek van het gebied (waaronder de inrichting van bouwwegen en bouwplaatsen) die mede afhankelijk is van de ontwikkeling van voorgaande en opvolgende kavels;
- f. Het energieconcept waarbij meerdere gebouwen worden aangesloten op een gebieds-WKO;
- g. De vorming van een community waarbij de bewoners van de gebouwen gebruik kunnen maken van verschillende ruimtes en services;
- h. De compensatie van het verlies van het sport- en tentamencentrum dat niet meer in het Entreegebied wordt gerealiseerd.

Gelet op het voorgaande ligt het niet voor de hand dat het gewenste kwalitatief hoogwaardige resultaat kan worden bereikt als Plot 8 aan een andere, nieuwe ontwikkelaar wordt uitgegeven die nog niet bekend is met het Entreegebied en daar geen positie heeft. Redelijkerwijs kan worden aangenomen dat slechts Lingotto als enige serieuze gegadigde hiervoor in aanmerking komt. Lingotto heeft als onderdeel van team More eerder middels een openbare tenderprocedure grondpositie in het gebied verworven en met de positie, kennis en expertise van Lingotto kan Lingotto op deze locatie het beste een integrale gebiedsontwikkeling realiseren waarmee de ruimtelijke kwaliteit kan worden behaald die nodig is voor de revitalisering van het gebied.

Gelet op het voorgaande is de Universiteit van oordeel dat op grond van objectieve, redelijke en toetsbare criteria, Lingotto als enige serieuze gegadigde in aanmerking komt voor het aangaan van de onderzoeksovereenkomst voor Plot 8 in het Entreegebied en de daaruit eventueel voortvloeiende uitgifte in erfpacht van het in de aanhef van deze publicatie genoemde perceel.

#### Vervaltermijn

Indien u het niet eens bent met het aangaan van de onderzoeksovereenkomst en/of de voorgenomen onderhandse uitgifte in erfpacht van het perceel aan Lingotto Leiden B.V. die daaruit voort kan vloeien, omdat u van mening bent dat u ook in aanmerking dient te komen voor de verwerving van voornoemd erfpachtrecht en u tevens in staat bent de daaruit voortvloeiende verplichtingen te dragen, dan dient u binnen 20\* kalenderdagen na dagtekening van deze publicatie een kort geding aanhangig te maken bij de rechtbank te Den Haag. De Universiteit Leiden stelt het als grondeigenaar op prijs als dit voorafgaand aan hen kenbaar wordt gemaakt. De termijn van 20\* kalenderdagen is een vervaltermijn. Bij gebreke van een tijdig aanhangig gemaakte voorlopige voorziening vervalt het recht om tegen het aangaan van de onderzoeksovereenkomst en de daaruit voortvloeiende voorgenomen uitgifte in erfpacht in rechte op te komen en/of enige vordering tot schadevergoeding of welke andere aanspraak dan ook daarop te baseren, althans heeft u uw rechten verwerkt. De Universiteit Leiden en Lingotto Leiden B.V. zouden immers onredelijk worden benadeeld indien pas na deze (duidelijk kenbaar gemaakte) termijn alsnog tegen het voornemen, respectievelijk de uitgifte in erfpacht aan Lingotto zou worden opgekomen.

\* De nationale feestdagen vallen buiten de 20 kalenderdagen