Gemeente Amsterdam West

Memo

Aan	5.1.2,e
Cc	5.1.2,e
Van	5.1.2,e
Betreft	Agenda gesprek met Propertize over Bos en Lommerplein op 19 oktober 2020
Datum	donderdag 15 oktober 2020

AGENDA:

1. Opening en korte kennismaking
2. Actuele situatie op de markt
   a. Voortgang gesprekken Propertize<>marktkooplieden
3. Plannen voor openbare ruimte van het plein
   a. Actuele plannen
   b. Betrokkenheid omgeving
4. Plannen voor invulling
   a. Aanpak leegstand
5. Procestappen komende periode
   a. Toekomst en besluitvorming markt
   b. Beheerovereenkomst
   c. Plannen voor (nieuwe) invulling ruimtes
6. Afsluiting

Korte achtergrond

Propertize voelt de druk vanuit eigenaar Lone Star om te gaan investeren; er is nu budget gereserveerd en als dat niet wordt uitgegeven dan dreigt dat verloren te gaan voor dit project. Bovendien lijkt het lastig om aan kantoor Londen duidelijk te maken hoe de besluitvormingstrajecten in NL verlopen. Propertize zoekt dan ook steeds naar mogelijkheden om proces te versnellen en/of om alvast te beginnen. In eerste instantie met steeds kleine stapjes (terras en komst Coffeecompany, reclame boven de winkels) en het indienen van een bouwaanvraag voor een horecapaviljoen op het plein (in de nieuwe situatie). Een grotere stap is het herinrichten van het plein, inclusief het vernieuwen van het dak van de parkeergarage. Dat zijn investeringen die echt substantieel zijn, maar ook de zekerheid vragen. Tegen deze achtergrond heeft Propertize dus een groot belang bij het vertrek van de markt van het plein.

Propertize heeft lang geaarzeld alvorens ze met de marktkooplieden in gesprek zijn gegaan over een vervroegd vertrek. Uiteindelijk hebben ze daar de afgelopen paar maanden werk van gemaakt, o.a. door het inzetten van een bemiddelaar (de 5.1.2,e). Dit heeft het spel op de wagen gebracht. Propertize heeft inmiddels een concreet aanbod aan de kooplieden gedaan.

Nu Propertize ca. zeshonderdduizend euro gaat uitgeven om versneld met plein aan de slag te kunnen gaan, komen ook de vervolginvesteringen in een stroomversnelling. Op zichzelf een goede ontwikkeling, omdat dit de kans kleiner maakt dat Lone Star vervroegd afscheid gaat nemen van dit eigendom. Het zal immers niet de eerste keer zijn dat een belegger de boel in de verkoop zet net voordat plannen gerealiseerd moeten gaan worden.

Toelichting per agendapunt

Ad 2.a
De actuele stand van zaken is dat inmiddels 26 van de 29 vaste kooplieden het aanbod van Propertize heeft geaccepteerd en getekend. Er komt nu een lijst naar het Marktbureau op basis waarvan gekeken wordt of dit allemaal vaste plaatshouders zijn. Dan wordt duidelijk of er een grondslag is om een afschaffingsbesluit te nemen. Wie niet getekend heeft weten we niet.
Een besluit tot afschaffing kan snel genomen worden, maar staat wel open voor beroep en bezwaar. Bezwaar kan komen van de drie die zich eventueel niet melden voor de vergoeding, van de CVAH die vindt dat we wat voor die drie moeten doen, van de kramenzetter die eerder haar vergunning verliest. Er zijn nog geen signalen op dit punt.

Ad 3.a en b
Propertize heeft wat recente beelden gestuurd om de nieuwe inrichting van het plein te tonen. Er is ook het nodige materiaal ontwikkeld om aan het publiek te tonen. Dit zou vanuit een unit op het plein moeten gaan gebeuren, maar dat wordt steeds uitgesteld. Natuurlijk speelt corona daarbij een rol, maar het is vooral uitstel omdat ze zelf niet zeker weten of de plannen allemaal wel doorgaan als de markt niet vervroegd gaat vertrekken (zie achtergrond). Door dit uitstel en deze angst is er nog steeds niet (inter)actief gecommuniceerd met de omgeving (op een paar nieuwsbrieven na). Dat moet echt snel van de grond komen; zie brief 5.1.2.e Zeker als men in januari met werk wil beginnen luistert dit nauw. Ze zijn hier al regelmatig op aangesproken.

Ad 4.
Propertize zit met een behoorlijk aantal moeilijke vierkante meters. Met name het deel boven de voormalige ABNAMRO en waar vroeger de Blokker zat is lastig verhuurbaar. Zij hebben voor de ruimtes een voorlopig huurcontract met Basic Fit. Waarschijnlijk de enige lange termijn huurder voor deze ruimte op de korte termijn (1 tot 3 jaar). Beleid van stadsdeel is gericht op terughoudendheid van uitbreiding sportscholen en daar kan mogelijk de schoen wringen.
Aan Propertize gevraagd om urgentie voor hen duidelijk t e maken en ook aan te geven hoe dit kan helpen de rest van de leegstand terug te dringen.
Zowel Basic Fit als Propertize hebben met sportschool op het plein gesproken en voorstellen voor overname gedaan, waarop tot op heden niet is ingegaan.
Uitnodigen om noodzaak en urgentie op papier te zetten zodat integraal ambtelijk advies kan worden gevraagd alvorens een definitieve vergunning in te dienen.

Ad 5
In vervolg op punt 2 zal het stadsdeel overgaan tot het nemen van een afschaffingsbesluit. Afhankelijk van check door Marktbureau kan dit eind oktober of begin november in het DB aan de orde komen.

Er is al begonnen met het opstellen van een beëindigingsovereenkomst van de lopende beheerovereenkomst. Dit moet gezien de nieuwe situatie geïntensiveerd worden. In dat kader zal ook gekeken worden naar hetgeen is vastgelegd in de erfpachtovereenkomst en welke impact de nieuwe situatie heeft op hetgeen eerder is overeengekomen.

Goede afstemming organiseren op korte termijn over herinrichtingsplan en de eisen die de gemeente stelt aan de openbare ruimte.