Memo

Amsterdam **Oud Zuid**

Aan
Aan [redacted]

Kopie aan
[redacted]

Stadsdeel Amsterdam Oud Zuid
REO
Projecten

Onderwerp
Uitgifte terrein 'Vlug' bedrijventerrein Schinkel - notitie ten behoeve van besluitvorming over uitgifte terrein 'Vlug'

Datum
5 augustus 2004

Van
[redacted]

Doorkiesnummer
[redacted]

Aantal pagina's
2

Deze notitie dient als onderlegger voor onze bespreking van 25 augustus over terrein Vlug.

GREX

Voor de realisering van de brug bij de Riekerhaven is het noodzakelijk geweest het Vlug terrein te verwerven voor de grondexploitatie. Nu (bijna) de werkzaamheden voor de brug zijn afgerond kan een deel van het Vlug terrein weer opnieuw worden uitgegeven. De inkomsten van de uitgifte zijn (nu) geraamd voor 2004. In de grondexploitatie waren de inkomsten eerst gefaseerd voor 2003. Deze planning is helaas niet gehaald door een mislukte tender.

De grondexploitatie van het Bedrijventerrein Schinkel kent een zeer negatief resultaat. Een mogelijkheid om dit negatieve resultaat te beperken is door kosten zo laat mogelijk te maken en inkomsten zo vroeg mogelijk te generen. Op deze manier kan het rente verlies worden beperkt. Gezien het negatieve resultaat van de grondexploitatie zal de centrale stad verwachten dat het stadsdeel er alles aan doet het negatieve resultaat van de grondexploitatie te beperken. Het zo snel mogelijk realiseren van inkomsten is daar een onderdeel van.

Tender

De tender voor de uitgifte van het zgn. 'Vlug' terrein op het bedrijventerrein Schinkel is op 1 juli 2003 zonder resultaat afgesloten. Er was slechts één bieder met een zodanig lage prijs en een reeks van voorwaarden dat niet tot zaken gekomen kon worden.
Eind 2003 / begin 2004 hebben de afdelingen REO projecten, ruimtelijk beleid en grondzaken een evaluatie uitgevoerd. Welke belemmeringen waren er waardoor niet tot een succesvolle uitgifte gekomen kon worden?
Het onderzoek is gedaan bij de 5 tenderkandidaten: Strabag, Bedrijvenhuis, Cocon, [redacted]
Uit de uitkomsten van het onderzoek vallen voorzichtige conclusies te trekken, voorzichtig omdat het gaat om slechts een klein aantal meningen en voorzichtig omdat zakelijke belangen nog wel eens de diepste redenen willen verhullen.

1. Kennelijk was/is de marktsituatie voor bedrijfsvestigingen niet zodanig dat relatief gemakkelijk in een risicoproject gestapt wordt.
2. Enkele voorwaarden uit het SPvE worden als te beperkend ervaren:
    a) Parkeren op eigen terrein/inpandig (voorwaarde aan bouwvergunningen op grond van o.a. bouwverordening);
    b) Oplossing bieden voor laden en lossen fa. Jubbels (bestuurlijk geformuleerd uitgangspunt);
    c) De bestemming voor bedrijven met een maximale kantoorhoudendheid van 30% (Bestemmingsplan Bedrijventerrein Schinkel).
3. Onduidelijkheden over de risico's bij ontwikkeling van het terrein.

Memo

Onderwerp
Uitgifte terrein 'Vlug' bedrijventerrein Schinkel - notitie ten behoeve van besluitvorming over uitgifte terrein 'Vlug'

Tijdelijk gebruik DWR
Het stadsdeel loopt het risico bij te lang braakliggend terrein dat het illegaal wordt gebruikt – kraken, verontreiniging en ander misbruik. Hierom is besloten dat DWR het terrein van november 2004 t/m februari 2005 in gebruik neemt voor de werkzaamheden aan het A4 project. Het A4 project beslaat de vernieuwing van 2 rioolwaterzuiveringsinrichtingen in de stad. Alle kosten voor beheer van het terrein zullen in die periode door DWR worden betaald.

Toekomstscenario's
In de afgelopen maanden hebben twee bedrijven regelmatig contact gehad met het stadsdeel over de toekomst van het Vlug terrein en geuit zeer geïnteresseerd te zijn. Het gaat hier om het bedrijf Cocon vastgoed management BV , tenderkandidaat, en om Eyeworks BV, produktiemaatschappij. Eyeworks heeft in 2003 niet meegedaan aan de tender.
Op basis van bovenstaande zijn er 2 scenario's te bedenken om te komen tot uitgifte van het terrrein:

1. In de staf ROW en ORV besluiten om op basis van het SPvE en het gewenste bodembedrag onderhandelingen te starten met Eyeworks BV;

2. In het DB het besluit nemen tot het loslaten van het SPvE en het terrein te ontwikkelen op basis van de bestaande regelgeving; een nieuwe tenderronde uitzetten om te komen tot ontwikkeling van een marktgericht bouwplan binnen het vigerende bestemmingsplan (en rekening houdend met de in ontwikkeling zijnde welstandsrichtlijnen Bedrijventerrein Schinkel); (tezamen met de verkrijgende partij) studeren op een oplossing voor het laden en lossen van de fa. Jubbles; uitgifte voor het gewenste bodembedrag.