Gemeente Amsterdam

Annotatie bij agendapunt 18. Bestuurlijke *reactie op motie 316 zorgboerderij de* Boterbloem

Aan wethouder Van Doorninck
Van [redacted]@amsterdam.nl

Bijlage 1 Verklaring Boterbloem naar aanleiding uitwerking motie, d.d. 5 november 2018
2 Speculatie en malversatie in de Lutkemeerpolder, d.d. 18 oktober 2018

Beste wethouder,

Naar aanleiding van agendapunt 18 inzake de bestuurlijke reactie op motie 316 zorgboerderij de Boterbloem bericht ik u graag over het volgende.

1 Op maandag 5 november heeft de Boterbloem / het actiecomité Red de Boterbloem gereageerd op het besluit van het college van B&W in het kader van de afhandeling van de motie zorgboerderij de Boterbloem.

2 Platform Behoud Lutkemeerpolder organiseert in week 46 in de Stopera een bijeenkomst over vermeende malversaties in de Lutkemeerpolder zoals beschreven in het rapport Speculatie en malversatie in de Lutkemeerpolder d.d. 18 oktober 2018, waarvoor ze raadsleden heeft uitgenodigd.

3 Op 15 november is door u de vraag gesteld om een inschatting te maken van de kosten voor het scenario waarbij de Boterbloem de gronden kan blijven gebruiken die onderdeel waren van de inmiddels beëindigde bruikleenovereenkomst.

Ad 1
Het bericht van de Boterbloem dat ze het voorstel van het college, om 3 ha beschikbaar te stellen, niet accepteert is niet geheel onverwacht en daarom benoemd als een van de risico's. De Boterbloem houdt vast aan het beschikbaar krijgen van minimaal 6 ha grond en een open landschap conform haar eigen plan.

Het college van B&W, SADC en de GEM Lutkemeer hebben, in lijn met de motie, de ambitie om te komen tot een groen, divers en multifunctioneel bedrijventerrein, waarin ook ruimte is voor

stadslandbouw en een zorgfunctie. Het college van B&W heeft zich hierbinnen specifiek ingezet voor de Boterbloem, zodat zij invulling kunnen geven aan de functie stadslandbouw en de zorgfunctie. Het is jammer dat de Boterbloem het voorstel van het college niet accepteert. Dit maakt echter niet dat de ambitie van tafel is. Ik zou daarom adviseren om in goed overleg met SADC en de GEM Lutkemeer een partij te zoeken die invulling wil geven aan deze ambitie. Dit hoeft dan ook niet per se op de locatie die nu in het voorkeursscenario is opgenomen, dit zou je namelijk ook meer centraal in het gebied kunnen realiseren als de koppeling met de huidige boerderij de Boterbloem wordt losgelaten. Voorgaande kan worden meegenomen in het inrichtingsplan waar MUST in opdracht van de GEM Lutkemeer momenteel aan werkt. De verwachting is dat er meerdere partijen zijn die met vol enthousiasme en inzet van meerwaarde willen zijn voor de stad en dit gebied. Er zijn mooie initiatieven in het land die dit laten zien dat het prima kan met maximaal 3 ha grond. Naar aanleiding van de verklaring hieronder meer specifiek een reactie op onderdelen.

De Boterbloem geeft aan dat ze met 2 ha geen boerderij kunnen runnen, ook niet op kleine schaal. Ze willen een boerderij zijn met een open karakter en ze hebben hier minimaal 6 ha voor nodig zoals opgenomen in het plan 'Akkerpark'.

De Boterbloem accepteert een voorstel met 3 ha voor stadslandbouw en een zorgfunctie niet en willen hun eigen plan 'Akkerpark' uitvoeren. Voorbeelden zoals ecologische zorgboerderij De Mikkelhorst laten zien dat je met 3 ha een zorgboerderij kan runnen waar plek is voor 45 tot 50 zorg patiënten, kinderboerderij, horeca en een boerderij winkel. Als de Boterbloem dit concept zou overnemen zou ze tien keer zoveel zorg patiënten faciliteren in vergelijking tot de huidige situatie.

Het voorstel van B&W zou geen recht doen aan twee belangrijke aspecten van het protest van de Boterbloem namelijk het behoud van historisch kavelpatroon en open landschap. Dit laatste is onlosmakelijk verbonden met de zorg- en de recreatiefunctie van de boerderij.

De motie vraagt niet om behoud van een open landschap. De motie vraagt wel om eindbeeldvarianten al dan niet, oftewel met of zonder, met behoud van een deel van de historische stroken en kavels. Op het terrein dat beschikbaar wordt gesteld aan de Boterbloem zou een deel van deze historische stroken behouden kunnen blijven.

Er is een aanvraag ingediend om de Lutkemeerpolder aan te wijzen als beschermd stadsgezicht en er zijn zaken naar voren gebracht met betrekking tot corruptie en malversatie. Deze zaken behoeven aandacht alvorens een onomkeerbaar besluit over de akkers wordt genomen.

Er is in beraad genomen of de aanwijzingsprocedure die hoort bij aanwijzing tot gemeentelijk beschermd gezicht wordt gestart. Hierover zou dit najaar duidelijkheid moeten zijn. Vanwege het vigerende bestemmingsplan, waarin cultuurhistorie en archeologie reeds is onderzocht en geen belemmering vormt voor de ontwikkeling van het plangebied, en de reeds vastgestelde en deels uitgevoerde bouwplannen in de Lutkemeerpolder, is de onderbouwing voor een aanwijzing

tot beschermd gezicht naar alle waarschijnlijkheid onvoldoende. Zolang het gebied niet door de raad is aangewezen als beschermd gezicht, zullen omgevingsvergunningen voor o.a. bouw kunnen worden verleend. Er bestaat namelijk geen voorbescherming.

De gemeente Amsterdam heeft integriteit als kernwaarde. En dus ook als uitgangspunt dat zij *niet-integere partijen niet faciliteert. We kunnen echter geen uitspraken doen over dit dossier,* maar het heeft onze volle aandacht. De uitkomst van dit dossier staat overigens los van het principe van ontwikkeling van een groen en multifunctioneel bedrijventerrein in de Lutkemeerpolder, maar kan wel effect hebben op welke partijen wel of geen gronden in erfpacht krijgen in de Lutkemeerpolder.

De Boterbloem geeft in overweging om een onafhankelijk onderzoek in te laten stellen naar de economische noodzaak van het ontwikkelen van het bedrijventerrein en de kapitalisering van de schade die door bouwactiviteiten, verlies biodiversiteit, verlies klimaataspecten en landschapswaarde zal intreden.

Er is in de regio (PLABEKA) en in Amsterdam geen twijfel over de noodzaak voor ontwikkeling van het bedrijventerrein. Amsterdam groeit namelijk snel, en de beschikbare ruimte op de Amsterdamse bedrijventerreinen raakt snel op. Bestaande bedrijventerreinen worden getransformeerd of staan onder druk. In het coalitieakkoord spreekt het college de ambitie uit om het vestigingsklimaat te versterken, duurzaam aantrekkelijk te zijn voor ondernemers en (economische) kansen te bieden voor iedereen. Hier is ruimte voor nodig. De transformatie van binnenstedelijke bedrijventerreinen en Havenstad gaat op termijn leiden tot een ruimtevraag van bedrijven die niet op hun huidige locatie kunnen blijven. Daarnaast vragen de snel opkomende datacenters, de dynamiek in de stadslogistiek, de gaande energietransitie en de transitie naar circulaire economie om ruimte. Scherpe keuzes op de bedrijventerreinen zijn nodig om de schaarse ruimte zo goed als mogelijk in te zetten. Hiervoor wordt momenteel een bedrijventerreinenstrategie opgesteld.

De GEM Lutkemeer B.V. heeft van haar aandeelhouders de gemeente Amsterdam en SADC de opdracht een bedrijventerrein te ontwikkelen op basis van circulaire principes, waaronder het circulair inrichten van de openbare ruimte, energieleverend en natuurinclusief ontwikkelen. Hierbij heeft de GEM Lutkemeer de opdracht gekregen te zorgen voor een goede landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein.

Het staat de Boterbloem uiteraard vrij om zelf een dergelijk onderzoek te doen.

De Boterbloem geeft aan dat er sprake is van eenrichtingsverkeer en dat alle varianten uitgebreid zijn besproken met SADC en GEM maar dat niemand bij de Boterbloem is langs geweest. De motie gaat uit van meerdere scenario's en er wordt slechts een scenario naast Akkerpark gepresenteerd.

In de motie wordt gevraagd om in overleg met SADC en de GEM naast het plan Akkerpark alternatieve scenario's te ontwikkelen. De wethouder heeft twee maal met de Boterbloem gesproken en naar aanleiding van het eerste gesprek heeft ze ingezet op één variant waarin maximale ruimte wordt geboden niet alleen voor de functie zorgboerderij maar specifiek voor de

Boterbloem, zonder dat dit grote financiële consequenties heeft voor de gemeente Amsterdam en zonder dat dit ten koste gaat schaarse ruimte voor bedrijven.

3 ha zou onvoldoende zijn om de activiteiten op een rendabele wijze te kunnen uitvoeren, zowel op het vlak van biologische akkerbouw als de zorgfunctie.

Wij zijn benieuwd naar de businesscase waaruit blijkt dat dit onrendabel zou zijn. De opgave is daarnaast ook voor de Boterbloem dat ze haar activiteiten aanpast aan de ruimte die beschikbaar wordt gesteld. Er zijn voorbeelden van succesvolle stads- en zorgboerderijen (zoals www.mikkelhorst.nl) met een vergelijkbare omvang.

In de beantwoording van de motie is onvoldoende rekening gehouden met het niet verloren laten gaan van de biologische grond en de ontwikkelvolgorde.

De motie vraagt niet om het niet verloren laten gaan van de biologische grond. De GEM is overigens voornemens om deze biologische grond toe te passen in de openbare ruimte.
Voor wat betreft de ontwikkelvolgorde, dit is ook onderdeel geweest van de rechtszaak tussen de GEM Lutkemeer en de Boterbloem. De GEM Lutkemeer heeft de aanpassing van de door de Boterbloem gewenste wijziging van de ontwikkelvolgorde, namelijk niet beginnen bij de Etnastraat maar achterin het terrein, berekend en dit heeft een negatief financieel effect op de grondexploitatie van circa €7 miljoen.

Het college ontwikkeld binnen de piketpalen die SADC heeft uitgezet en het is al jaren bekend dat er grondcompensatie komt door aanpassing van de waterkavels op verzoek van Schiphol. Er ligt hier geen ambitieus voorstel maar een sigaar uit eigen doos. Dit presenteren doet geen recht aan de groene ambities van het college, noch het voortbestaan van de Boterbloem.

Het is inderdaad correct dat het voorstel van het college vergelijkbaar is met het voorstel dat de GEM Lutkemeer heeft gedaan in het kader van tijdelijkheid. Het is niet waar dat al jaren bekend is dat de waterkavels worden aangepast en Schiphol heeft hier niets mee te maken. De uitbreiding van areaal bedrijfsruimte bij de waterkavels is ten behoeve van de 'financiering' van dit scenario bedacht.
Een sigaar uit eigen doos kan het niet zijn want de bruikleenovereenkomst voor het tijdelijk gebruiken van de grond door de Boterbloem is rechtsgeldig beëindigd en de Boterbloem heeft dus geen enkel recht.
Het college onderschrijft het belang om een groene, diverse en multifunctionele Lutkemeerpolder te ontwikkelen, waarin zowel plaats is voor een bedrijventerrein als behoud van zoveel mogelijk van de functies en maatschappelijke meerwaarde van de Boterbloem en is van mening dat ze middels dit voorstel hier op een goede manier invulling aangeeft en daarbij tevens oog heeft voor de belangen van haar samenwerkingspartners.

De Boterbloem blijft openstaan voor verdere gesprekken over de toekomst van de boerderij en haar waardevolle biologische akkers die meer recht doen aan de motie.

Indien de Boterbloem niet bereid is om medewerking te verlenen aan dit voorstel zal het college in overleg met SADC en de GEM Lutkemeer een partij zoeken die hier invulling aan wil geven.

Ad 2
Platform Behoud Lutkemeerpolder organiseert in week 46 in de Stopera een bijeenkomst over het rapport Speculatie en malversatie in de Lutkemeerpolder d.d. 18 oktober 2018, waarvoor ze raadsleden heeft uitgenodigd.

Het rapport levert voor ons geen nieuwe informatie of inzichten op m.b.t. de rol van [redacted] in de zaak [redacted]. Vanuit de gemeente Amsterdam zouden we over de rol van [redacted] in de zaak [redacted] het volgende kunnen mededelen:

"De gemeente Amsterdam heeft integriteit als kernwaarde. En dus ook als uitgangspunt dat zij niet-integere partijen niet faciliteert. Niet door het verlenen van een vergunning en ook niet door het aangaan van een overeenkomst of het verstrekken van een overheidsopdracht. Om het integriteitsbeleid in het privaatrechtelijke domein duidelijker vorm te geven is de Beleidsregel Integriteit en Overeenkomsten (BIO) is vastgesteld. Een doel van deze beleidsregel is transparantie naar de markt over de manier waarop de gemeente tegen integriteit aankijkt. Het dossier [redacted] heeft onze volle aandacht en de zaak is onder de rechter. De gemeente kan over inhoudelijke dossiers vanwege de vertrouwelijkheid echter geen uitspraak doen."

Het rapport suggereert m.b.t. de samenwerkingsovereenkomst, mogelijk doordat de opstellers onvoldoende de achtergrond kennen, een aantal zaken die wij niet delen en/of onjuist zijn.

Ad3
Er is verzocht om een inschatting te maken van de kosten voor het scenario waarbij de Boterbloem de gronden kan blijven gebruiken die onderdeel waren van de inmiddels beëindigde bruikleenovereenkomst.

Een dergelijke inschatting kan alleen met de nodige voorbehouden en onzekerheden worden gegeven en kan alleen gebruikt worden om enig gevoel te hebben bij de mogelijke financiële consequentie van een dergelijk scenario. Daarnaast is het ook enigszins een theoretische vraag, want het is niet aannemelijk dat SADC als aandeelhouder in de GEM Lutkemeer akkoord zou gaan met een dergelijk voorstel.

Het beschikbaar stellen van alle gronden die de Boterbloem gebruikt(e) zou in principe betekenen dat je het hele bedrijventerrein niet kan en gaat realiseren, omdat het achterin gelegen terrein niet interessant meer is voor uitgifte. Naast de directe financiële schade voor de gemeente Amsterdam, die op zichzelf al moeilijk te bepalen is, hebben we ook te maken met indirecte financiële en economische schade voor de gemeente Amsterdam. We hebben bedrijventerreinen namelijk hard nodig voor bedrijven die zich in Amsterdam willen vestigen, maar ook om bedrijven te faciliteren die ten behoeve van binnenstedelijke woningbouw worden verplaatst .

Hieronder volgt een inschatting van de directe financiële consequentie voor de gemeente Amsterdam van bovengenoemd scenario. Amsterdam koopt alle gronden terug van de GEM

Lutkemeer. We houden hier rekening houden met een bedrag van €100,- per m2, dit is circa de boekwaarde en taxatiewaarde op basis van een recente taxatie. Deze €100,- per m2 wordt vermenigvuldigd met 40 ha en daarmee komen de kosten voor het kopen van de grond op €40 miljoen. Daarnaast moeten we rekening houden met compensatie voor derving van winst, zoals deze momenteel is opgenomen in de grondexploitatie van circa €10 miljoen. Het totaal komt dus uit op een financiële consequentie van €50 miljoen. Aangezien SADC en Amsterdam risicodragend participeren in deze ontwikkeling met de verhouding van 80/20 moet de gemeente Amsterdam een bedrag van circa €40 miljoen betalen aan SADC. Aanvullend hierop zal SEKU BV gecompenseerd willen worden voor de ontwikkelwinst die ze misloopt a circa 2,5 miljoen.

Met alle voorbehouden en onzekerheden zou een hele grove inschatting van de directe financiële consequentie voor de gemeente Amsterdam ruim €42 miljoen bedragen.