Foodcenter Amsterdam TEAMS-meting

Datum: 08-04-2020
Tijdstip: 16:00 uur

Deelnemers:

CS	C. (Carolien) Schippers	Gemeente Amsterdam	Directeur Grond & Ontwikkeling
[redacted]	[redacted]	Gemeente Amsterdam	[redacted]
MS	M.H. (Marcel) Schipper	VolkerWessels Vastgoed	Algemeen directeur
AV	A. (André) Vink	VolkerWessels Vastgoed	Directeur
OD	O. (Onno) Dwars	Ballast Nedam Development	Directeur

1. Opening en mededelingen

CS opent de vergadering en heet iedereen welkom bij deze TEAMS-meeting.

2. E-mail/ brief wisseling m.b.t. REOK

Als inleiding op het overleg geeft CS aan dat de vraag zich met name toespitst op hoe om te gaan met de in de REOK opgenomen bevoegdheid van de gemeente Amsterdam om de REOK te ontbinden als de deadline met tenminste 6 maanden wordt overschreden.

OD merkt op dat Marktkwartier (MK) op dit moment al veel geïnvesteerd heeft en nog flinke verwervingen moet doen maar dat de mail- en briefwisseling tussen gemeente en Marktkwartier wel vraagt om een gezamenlijke positieve basishouding, de wens om dit project op een goede manier met elkaar af te ronden is aanwezig.

MS vraagt comfort ten aanzien van de mogelijkheid van de gemeente (bevoegdheid) om 6 maanden na 29 juli 2021 de REOK éénzijdig te ontbinden. CS geeft aan dat de gemeente niet voornemens is om van dit recht gebruik te maken, zolang de inzet van MK niet wijzigt, en dat de gemeente zich realiseert dat het Foodcenter een complexe herontwikkelingsopgave is die vele uitdagingen kent. De betreffende bevoegdheid was in de REOK opgenomen om de mogelijkheid open te houden om op enig moment afscheid te kunnen nemen van elkaar maar onder de huidige omstandigheden heeft de gemeente Amsterdam daar geen enkele baat bij. CS onderstreept dat het juist van belang is dat we dit project samen afmaken.

CS geeft aan dat de keuze van de gemeente om de gebiedsontwikkeling in handen te geven van MK gebaseerd is op het feit dat MK beter in staat is om alle benodigde onderhandelingen, verwervingen en uitplaatsingen te realiseren. Het is een enorme opgave, die zij als gemeente nooit hadden kunnen oppakken en ze geeft aan dat MK daar al heel ver mee is.

Wel vraagt een dergelijke complexe opgave veel capaciteit als gevolg van het proces en de vele producten die nodig zijn. Daar zijn bij de gemeente Amsterdam wel zorgen over. Er liggen al veel goede producten maar er moeten er nog wel een aantal volgen.

MS geeft aan dat MK ervoor openstaat dat wanneer zaken beter of anders kunnen worden gedaan MK bereid is om goede en heldere procesafspraken te maken. MK heeft ook belang bij een goede samenwerking.

CS geeft nogmaals aan dat zoals het nu gaat er voor de gemeente Amsterdam geen enkele aanleiding is om gebruik te maken van het recht om de REOK op te zeggen. Dit heeft alles te maken met het prachtige plan en de voortgang die gemaakt is. Daarnaast heeft MK inmiddels door alle verwervingen een stevige positie en realiseert de gemeente zich dat zij anders een traject krijgt met jaren vertraging wanneer MK en de gemeente tegenover elkaar komen te staan.

MS gaat ervan uit dat vooral het eerste argument, de gerealiseerde voortgang en het prachtige plan, de aanleiding is voor de gemeente om dit plan gezamenlijk af te ronden en dat wordt bevestigd.

MS geeft aan dat MK nog wel formeel zal reageren op de brief d.d. 19 maart 2020 van de gemeente Amsterdam. Het doel zal overigens zijn om verdere verjuridisering te stoppen.

3. Vervolgproces, stakeholders en werkwijze

ML noemt het in de mail- en briefwisseling ontstane beeld dat verantwoordelijkheden verschoven lijken te worden en dat is niet de bedoeling. Dat we ervoor hebben gekozen dat de gemeente mee kijkt en denkt bij het opstellen van de producten, neemt de verantwoordelijkheden zoals opgenomen in de REOK niet weg. Ze geeft aan dat er voorkomen moet worden dat mensen zich onveilig voelen omdat ze achteraf geconfronteerd worden met eerdere opmerkingen. Vandaar dat het uitgangspunt voor de komende periode wat haar betreft is dat de gemeente uitgaat van haar toetsende rol.

OD laat weten dat de laatste zin in deze brief MK op scherp heeft gezet. Daarnaast is het wellicht een optie om dan te kiezen voor verschillende personen. Mensen die meedenken en anderen die achteraf toetsen.

AV realiseert zich dat dat nog meer capaciteit vraagt van de gemeente en dus is het wellicht een optie om nog een keer goed de verwachtingen met elkaar te delen en te kijken hoe we dit kunnen verbeteren. In de werkgroepen lijkt het goed te gaan. CS merkt op dat vaak op projectniveau er meer gevoel bestaat voor de politieke context en die is vaak van invloed op bepaalde keuzes.

CS vraagt of [redacted] en AV met elkaar kijken hoe dit beter zou kunnen. OD geeft aan hierover ook mee te willen denken.

4. Stand van zaken BKP (en in relatie hiermee BOEi) en zichtbaarheid Keith Haring

Volgens CS ligt er werkelijk een prachtig BKP en kan deze binnenkort in procedure worden gebracht. Er zijn nog enkele onderwerpen die toegelicht worden:

1) **Woningbouw:**
   MK geeft aan zich te kunnen vinden in het procesvoorstel van [redacted] omtrent de afwijking van de twee Palazzino's (zoals gemaild op 6 april 2020 aan AV) . Wel is door MK aangegeven dat wanneer de gemeente zich niet kan vinden in de argumentatie, partijen met elkaar kijken of dat op te lossen is alvorens de gemeente haar definitieve eindoordeel geeft.

2) **Bedrijven:**
   De groene daken zijn een belangrijk onderdeel van het plan. Nu de VH heeft aangegeven dat deze niet mogelijk zijn i.v.m. de voedselveiligheid kan dit onderdeel sneuvelen en dat is niet wenselijk. De onderbouwing is tot op heden niet overtuigend. MS geeft mee dat zolang het tegendeel niet bewezen is dat het wettelijk niet is toegestaan i.v.m. de genoemde voedselveiligheid, dat de gemeente MK mag houden aan deze groene daken op basis van de inschrijving.

3) **BOEI:**
   Op dit moment spelen er nog een drietal zaken waar BOEi zich niet in kan vinden die zij koppelen aan BKP:
   a. Betaald parkeren: hierover merkt [redacted] op dat dit geen betrekking heeft op BKP en er binnen de gemeente geen draagvlak zal zijn om voor de bezoekers en personeel van de Markthal een uitzondering te maken op het parkeerbeleid van de gemeente Amsterdam.
   b. Westzijde: aangezien nog niet duidelijk is wat hier uiteindelijk gaat komen, is deze plot buiten het BKP gehouden, daar kan de gemeente zich in vinden.

c. Oostzijde: deze vraagt nog wel om extra aandacht en Arno Boon heeft voorgesteld dat Paul Meurs (Steenhuis Meurs) meekijkt of hier (binnen de gegeven kaders van het stedenbouwkundige plan en de VH) een optimalisatie mogelijk is. MK heeft BOEi inmiddels proberen te bellen en kan zich vinden in een dergelijke afstemming. ML geeft mee dat MK jaarlijks het stedenbouwkundige kader mag aanpassen als daar goede redenen voor zijn.

4) Keith Haring:

Het eerste concept is ingediend maar deze moet de gemeente nog beoordelen. Het is in ieder geval van belang dat MK samen met de gemeente aangeeft de zichtbaarheid en toegankelijkheid te willen oplossen. ML geeft een eerste reactie: optie 1 (waarbij de ontsluiting over het VH terrein wordt gerealiseerd) lijkt haalbaarder, omdat daarmee niet nog extra partijen in de discussie worden betrokken. Wanneer ook de gemeente zich hierin kan vinden zal er formeel contact worden opgenomen met de VH en De Kweker/Sligro om verder af te stemmen.

De gemeente heeft een alternatief voorstel voor de dekking van de realisatiekosten. Er wordt afgesproken dat: eerst gekeken wordt of er wellicht subsidies, crowdfunding, of andere manieren mogelijk zijn om de realisatie mogelijk te maken, het resterende deel zal gezamenlijk door de gemeente en MK gedragen worden; ieder voor de helft. Partijen hebben dan ook beiden de incentive om de kosten beperkt te houden. Voorwaarde voor de gemeente is wel dat er sprake moet zijn van een vorm van 'vrije' toegankelijkheid. De toegang moet beduidend meer worden dan 'excursies onder begeleiding'. Dit dient verder te worden uitgewerkt tussen partijen.

CS geeft mee dat ook de uiteindelijke exploitatie meegenomen moet worden en gezocht moet worden naar een oplossing.

5. Afspraken

MK zal een voorzet doen voor het verslag en deze ter goedkeuring mailen naar [redacted].

6. Afsluiting

CS geeft aan dat wanneer wenselijk een overleg zoals vandaag, altijd mogelijk is.