Nummer BD2018-008253
Directie directie sb
Dienst rve grond en ontwikkel

Gemeente Amsterdam
Raadscommissie voor Ruimtelijke Ordening, Grondzaken, Zuidas en Marineterrein, Energietransitie

RO

Ter bespreking en ter kennisneming voor de commissievergadering van 21 november 2018

Portefeuille **31/18**
Agendapunt **0**
Datum besluit B&W **30 oktober 2018**

Onderwerp

Kennis te nemen van bestuurlijke reactie op de motie nr. 2018-316, van de voormalige raadsleden Nuijens en Geenen inzake het uitwerken van meerdere scenario's voor het behoud van (zoveel mogelijk van) de functie van zorgboerderij de Boterbloem.

De commissie wordt gevraagd kennis te nemen van

1.Bestuurlijke reactie op de motie nr. 2018-316, van de voormalige raadsleden Nuijens en Geenen inzake het uitwerken van meerdere scenario's voor het behoud van (zoveel mogelijk van) de functie van zorgboerderij de Boterbloem.

2. De geheimhouding die op grond van artikel 25, tweede lid van de Gemeentewet is opgelegd. Dit in verband met de belangen genoemd in artikel 10, tweede lid, onder b van de Wet openbaarheid van bestuur. De geheimhouding wordt opgelegd voor onbepaalde tijd.

3. Het verzoek om de opgelegde geheimhouding op grond van artikel 25, derde lid van de Gemeentewet tijdens de eerstvolgende vergadering van de gemeenteraad te bekrachtigen.

Wettelijke grondslag

- Reglement van Orde voor de raad van Amsterdam, artikel 41.
- Gemeentewet, artikel 169: het college van burgemeester en wethouders en elk van zijn leden afzonderlijk zijn aan de Gemeenteraad verantwoording schuldig over het door het college gevoerde bestuur (lid 1); zij geven de raad alle inlichtingen die de raad voor de uitoefening van zijn taak nodig heeft (lid 2).

Bestuurlijke achtergrond

Ad 1: bestuurlijke reactie op motie inzake Boterbloem

In de gemeenteraad van 14 maart 2018 is een motie aangenomen van de voormalige leden Nuijens en Geenen (nr. 2018-316, vastgesteld op 14 maart 2018) inzake het uitwerken van meerdere scenario's voor een groene, diverse en multifunctionele Lutkemeerpolder die allen uitgaan van zowel een bedrijventerrein als behoud van zoveel mogelijk van de functies en maatschappelijke meerwaarde van de Boterbloem. De motie is als bijlage 1 opgenomen in de voordracht en heeft de volledige titel: "Motie van de leden Nuijens en Geenen inzake het uitwerken van meerdere scenario's voor het behoud van (zoveel mogelijk van) zorgboerderij De Boterbloem". Met bijgevoegde brief wordt de motie beantwoord.

Op 28 oktober 2009 is de gemeenteraad akkoord gegaan met het oprichten van en deelnemen in de Gemeenschappelijke Exploitatie Maatschappij (GEM) Lutkemeer.

Via de GEM Lutkemeer wordt Business Park Amsterdam Osdorp fase 2 in de Lutkmeerpolder ontwikkeld.

In de Lutkemeerpolder zal dit jaar, door de GEM Lutkemeer B.V. op basis van het vigerend bestemmingsplan (2013) (zie verbeelding in bijlage 3), worden gestart met de ontwikkeling van het Business Park Amsterdam Osdorp (BPAO) fase 2. De ontwikkeling van dit bedrijventerrein, tevens één van de projecten ‘Amsterdam Circulair, leren door te doen, is in lijn met de onlangs door de gemeente Amsterdam vastgestelde visie “Ruimte voor de Economie van Morgen”. In verband met de ligging tegen het stedelijk gebied in Nieuw-West, in de Tuinen van West en vanwege de transformatie van binnenstedelijke bedrijventerreinen in Amsterdam, liggen er kansen voor en zal er op worden ingezet om bedrijven te faciliteren die van belang zijn voor de stad en vanwege gebiedstransformatie binnen Amsterdam moeten worden verplaatst. De focus ligt op bedrijven in groothandel/distributie, logistiek, ambacht en maakindustrie, met bijzondere kansen voor fashion en food. De Schiphol-gebondenheid die in het verleden werd gekoppeld aan de ontwikkeling van dit bedrijventerrein maakt nu plaats voor een focus op bedrijvigheid die van belang is voor het (duurzaam) functioneren van de stad.

Hoe het project is georganiseerd
De GEM Lutkemeer is verantwoordelijk voor de ontwikkeling van fase 2 van het bedrijventerrein. De GEM Lutkemeer B.V. heeft twee aandeelhouders, zijnde Schiphol Area Development Company (SADC) en de gemeente Amsterdam, die beiden 50% beslissingsbevoegdheid hebben. De GEM Lutkemeer B.V. wordt gefinancierd vanuit de GEM Lutkemeer C.V.. De GEM Lutkemeer C.V. heeft twee aandeelhouders, zijnde SADC (80%) en de gemeente Amsterdam (20%). Dit betekent dat de zeggenschapsverhouding 50/50 is, maar de financiële gevolgen in de verhouding 80/20 worden gedeeld. SADC is een ontwikkelbedrijf met als doel om de economische potentie van stad en luchthaven optimaal te benutten, krachten te bundelen en daarmee de concurrentiepositie van de regio in (inter)nationaal verband te versterken. SADC heeft vier gelijkwaardige aandeelhouders (elk voor 25%): de gemeente Haarlemmermeer, gemeente Amsterdam, provincie Noord-Holland en Schiphol Group.

De GEM Lutkemeer BV 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. Daarnaast verwachten de gemeente Amsterdam en SADC als aandeelhouders in de GEM Lutkemeer ruimtelijke en financiële prestaties van de GEM. Dit om de gemaakte kosten in het verleden (grondverwerving en proceskosten), onder andere gemaakt door de gemeente Amsterdam, terug te verdienen. De GEM Lutkemeer heeft bovendien een zekere mate van zelfstandigheid toebedeeld gekregen om op deze manier (op enige afstand) van het stadsbestuur te opereren. De GEM Lutkemeer is een zelfstandig rechtspersoon.

De GEM Lutkemeer is eigenaar van de benodigde gronden voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein, met uitzondering van een deel van een perceel dat momenteel

door de gemeente Amsterdam wordt verworven. Belangrijke besluiten zoals een eventuele transactie of omvangrijke financiële afwijkingen ten opzichte van de grondexploitatie dienen ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de aandeelhouders van de GEM middels de aandeelhoudersvergadering (AVA). Voorafgaand aan deze AVA dient er een besluitvormingscyclus te worden doorlopen. De gemeente Amsterdam heeft naast haar privaatrechtelijke rol als aandeelhouder in de GEM ook een publiekrechtelijke rol met betrekking tot deze ontwikkeling; zoals vergunningverlening en vaststelling van het op te stellen inrichtingsplan.

Voor de ontwikkeling van het BPAO fase 2 is tevens een samenwerkings-overeenkomst gesloten tussen de gemeente Amsterdam, SADC en SEKU B.V. (ontwikkelaar). SEKU B.V. heeft recht op een winstdeling van 20% op het resultaat van de grondexploitatie en een ontwikkelrecht van 33% van de uitgeefbare grond.

Het college heeft naar aanleiding van de motie opnieuw naar de plannen voor BPAO fase 2 gekeken. 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.

De in deze motie geschetste varianten moeten nog worden afgestemd met de aandeelhouders van de GEM Lutkemeer en zijn dus onder nadrukkelijk voorbehoud van goedkeuring van de AVA van de GEM Lutkemeer.

Urgentie voor de gemeente Amsterdam en hoe de GEM hier uitvoering aan geeft
Amsterdam groeit 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 Haven-stad 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.

Op dit moment hebben zich al meerdere stadsverzorgende bedrijven gemeld bij de GEM Lutkemeer die graag zo snel mogelijk willen ontwikkelen op BPAO fase 2 en waarvoor geen geschikte kavel beschikbaar is op BPAO fase 1. BPAO fase 1 is daarnaast bijna volledig uitgegeven en om te kunnen voorzien in de vraag is het van belang dat er eind dit jaar wordt gestart met het bouwrijp maken van BPAO fase 2, zodat de eerste kavels in 2020 kunnen worden uitgegeven.

Vervolgproces
De gemeente Amsterdam zal in overleg met de GEM Lutkemeer gaan om te bespreken op welke manier en onder welke condities de Boterbloem het terrein, dat op basis van het voorkeursscenario in de toekomst beschikbaar zou moeten komen

voor de Boterbloem, vooruitlopend op de herziening van het bestemmingsplan reeds eerder zou kunnen gebruiken.

De gemeente Amsterdam zal de Boterbloem verzoeken om op basis van het voorkeursscenario een haalbaar businessplan te maken waarin ook duidelijk wordt op welke manier de Boterbloem de toegevoegde waarde voor de stad wil behouden en hoe ze van toegevoegde waarde zal zijn voor het toekomstige bedrijventerrein en de werknemers van dit bedrijventerrein.

Nadat de herziening van het bestemmingsplan onherroepelijk is, er een overdracht van eigendom heeft plaatsgevonden van de GEM Lutkemeer naar de gemeente Amsterdam, en er een haalbaar businessplan door de Boterbloem is geleverd, zal de gemeente Amsterdam een bijpassende markconforme huur- of pachtovereenkomst aanbieden aan de Boterbloem.

Ad 2 en Ad 3: opleggen geheimhouding en bekrachtigen geheimhouding
Geheimhouding is opgelegd op bijlage 6 voor onbepaalde tijd. In bijlage 6 staan specifieke risico's opgenomen ten aanzien van de uitvoering van het voorkeursscenario. In de bijlage staan (financiële) risico's en daaraan gekoppelde beheersmaatregelen verwoord die de economische en financiële positie van de gemeente Amsterdam negatief kunnen beïnvloeden wanneer de bijlage openbaar worden gemaakt.

De wettelijke grondslag voor het opleggen van geheimhouding is artikel 25, tweede lid van de Gemeentewet.

De geheimhouding wordt bekrachtigd door de gemeenteraad van Amsterdam in de eerstvolgende bijeenkomst van de gemeenteraad.

Reden bespreking

Afdoening moties dienen ter bespreking geagendeerd te worden.

Uitkomsten extern advies

n.v.t.

Geheimhouding

Geheimhouding is opgelegd op bijlage 6 voor onbepaalde tijd. In bijlage 6 staan specifieke risico's opgenomen ten aanzien van de uitvoering van het voorkeursscenario. In de bijlage staan (financiële) risico's en daaraan gekoppelde beheersmaatregelen verwoord die de economische en financiële positie van de gemeente Amsterdam negatief kunnen beïnvloeden wanneer de bijlage openbaar

worden gemaakt.

De wettelijke grondslag voor het opleggen van geheimhouding is artikel 25, tweede lid van de Gemeentewet.

De geheimhouding wordt bekrachtigd door de gemeenteraad van Amsterdam in de eerstvolgende bijeenkomst van de gemeenteraad op 28 november 2018.

Uitgenodigde andere raadscommissies

N.v.t.

Stukken

Meegestuurd

Ter inzage gelegd

Bijlage 1: motie Nuijens en Geenen, nr. 2018-316, aangenomen door de raad op 14 maart 2018, inzake behoud zorgfunctie boerderij de Boterbloem
Bijlage 2: BRIEF aan de raad betreffende beantwoording motie Nuijens en Geenen, nr. 2018-316, inzake behoud zorgfunctie boerderij de Boterbloem
Bijlage 3: kaart verbeelding bestemmingsplan
Bijlage 4: kaart scenario 1
Bijlage 5: kaart scenario 2
Bijlage 6: KABINET risico’s ten aanzien van voorkeursscenario

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

[redacted], G&O, 06-[redacted]@amsterdam.nl