Memo

Amsterdam **Oud Zuid**

Aan
[redacted]

Kopie aan

Stadsdeel Amsterdam Oud Zuid
REO
RB

Onderwerp
Evaluatie tender en SPVE

Datum
12 november 2003

Van
[redacted]

Doorkiesnummer
[redacted]

Aantal pagina's
3

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 [redacted] met een zodanige lage prijs en een reeks van voorwaarden dat niet tot zaken gekomen kon worden. Twee genodigden voor de tender, Strabag Development BV en Bedrijvenhuis Nederland N.V., hebben hun beweegredenen om niet mee te doen op papier gezet. Van de andere genodigden, Cocon vastgoed management BV en [redacted] (voormalig eigenaar van het terrein) waren de overwegingen om van bieding af te zien niet bekend.

Na een poosje stilte en overdracht van het project aan REO afd. Projecten is besloten via een korte interviewronde onder de voor de tender uitgenodigde partijen na te gaan wat de belemmeringen in het proces geweest zijn en wat daaruit geconcludeerd kan worden voor de volgende poging tot ontwikkeling van het terrein. Cocon vastgoed management BV heeft de moeite genomen de bevindingen in een uitgebreide mail te verhalen. In deze memo wordt verslag gedaan van alle, zowel de schriftelijke als de mondelinge, reacties.

De redenen die door partijen opgegeven zijn waarom zij niet met de tendervoorwaarden uit de voeten konden (door [redacted] geformuleerd als "onlosmakelijke voorbehouden") zijn hieronder samengevat.

Argumenten *1. Proces/financiën/markt*	Strabag	Bedrijvenhuis	Cocon	[redacted]	[redacted]
Onherroepelijkheid bieding	X		X		
Directe betaling afkoop erfpacht	X				
Huidige marktrisico		X	X		X
Eigen keuze financiële voorwaarden canon				X	
De te korte reactietermijn voor de ontwikkelaars			X		
2. Ruimtelijke voorwaarden in SpvE.					
Moeilijk in te vullen locatie					X
Parkeren op eigen terrein oplossen	(X)	X			
Bestemming bedrijven met max. 30% kantoor		X	X	X	
F.S.I.(bebouwingsdichtheid)		X	X	X	
Laad- en losprobleem Jubels			X	X	X
3. Overige aspecten					
Onduidelijkheid over "Schone grond verklaring"				X	

Memo

Onderwerp
Evaluatie tender en SPVE

Aansprakelijkheid stadsdeel voor kabels en leidingen in perceel				X	
Geeft aan alsnog geïnteresseerd te zijn	X		X		X

Niet genoemd maar mogelijk wel een verstorende factor was de financiële paragraaf in het SpvE. De daaruit op te maken gewenste grondopbrengst kan nog wel eens aanleiding zijn geweest tot of het laten afweten van partijen of de te lage bieding van [redacted]. (NB.: De vermelde grondopbrengst blijkt bij nader inzien niet juist vermeld, in casu een ton € hoger dan het bodembedrag.)

Naast deze vijf partijen is eveneens gesproken met het aanpalende drukkerijbedrijf van [redacted], vanwaaruit immers een laad- en losprobleem op het onderhavige terrein opgelost zou moeten worden. Deze geeft aan dat zijn bedrijf vanwege juist de laad- en losproblemen rond hun toenmalige vestiging aan de van Eeghenstraat/laan een goed heenkomen heeft gevonden op het bedrijventerrein Schinkel. Echter ook daar doen zich voor hem onwenselijke danwel verkeerstechnisch gevaarlijke situaties voor bij het laden en lossen. Onwenselijk omdat het papier het liefst inpandig behandeld moet worden i.v.m. vocht, gevaarlijk omdat de langsrijdsnelheid van het (vracht)verkeer in combinatie met laden en lossen op de openbare weg tot problemen kan leiden. Een en ander heeft in het verleden geleid tot meermalig contact tussen [redacted] en de toenmalige wethouders de Visser en Ronteltap, vanwaaruit de frase in het SpvE terecht is gekomen om op het aanpalende "Vlug"terrein het probleem op te lossen. Nu het "Vlug"terrein niet in gebruik is wordt voor de firma Jubels op de openbare weg voor de deur gelaad en gelost met tot nu toe géén andere problemen dan van de firma Jubels bekend is.
[redacted] huurt zijn huidige vestiging van IDAM/Cocon Vastgoed Management BV. De vestiging is geleidelijk te klein geworden zodat [redacted] al eens gekeken heeft naar het "Vlug"terrein. Hij acht aankoop niet mogelijk en ziet de vestiging van zijn bedrijf in zowel een "eigen"pand als in het naastgelegen van Cocon gehuurde pand als een onhaalbare kaart.

Uit het bovenstaande vallen enige voorzichtige conclusies te trekken, voorzichtig omdat het natuurlijk gaat om slechts een klein aantal meningen en voorzichting 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. Jubels (bestuurlijk geformuleerd uitgangspunt);
   c. De bestemming voor bedrijven met een maximale kantoorhoudendheid van 30% (Bestemmingsplan bedrijventerrein Schinkel).

   Opmerkelijk is dat de in het SpvE aangegeven "haalbare" FSI gelezen is als "verplichte" FSI, die dan vervolgens als véél te dirigistisch wordt

Memo

Onderwerp
Evaluatie tender en SPVE

gezien. Daarmee heeft de als "voorbeeld" bedoelde conceptinvulling voor een behoorlijke verwarring gezorgd.

3. Onduidelijkheden over de risico's bij ontwikkeling van het terrein.

Kennelijk kan ontwikkeling van het "Vlug"terrein bevorderd worden door een mix van de navolgende aanpassing van de voorwaarden:

- geen relatie tussen grondprijs en FSI;
- marktgerichte ontwikkeling op grond van huidige martksituatie;
- een andere oplossing voor de fa. Jubels (naast een mogelijk geïncorporeerde oplossing);
- afzien van voorschriften uit bestemmingsplan en bouwverordening.

Hierover kan het volgende opgemerkt worden:

- een koppeling tussen FSI en grondprijs is nooit de bedoeling geweest en is dus eenvoudig te realiseren;
- marktgerichte ontwikkeling is natuurlijk te prefereren, maar zal wel moeten blijven binnen de gestelde randvoorwaarden van het vigerende bestemmingsplan gezien het belang dat hieraan gesteld is binnen het Structuurplan als ook door de Inspectie VROM;
- andere oplossing voor fa. Jubels voorzover verkeerskundig mogelijk en bedrijfstechnisch acceptabel zal uitgezocht moeten worden maar lijkt niet onoverkomelijk; zelfs het reserveren van een strook van het huidige "Vlug"terrein behoort tot de mogelijkheden;
- afzien van de voorgeschreven bestemmingscategorieën en de eis van parkeren op eigen terrein schept ongewenste precedenten en onverkoopbare situaties naar initiatiefnemers uit het verleden (waaronder een aantal van de nu gevraagde tenderpartners) en is dus volledig af te raden.

Op grond van het voorgaande kan de oplossing voor de huidige situatie gezocht worden in de volgende aanpak:

1. géén nieuw SpvE voor het "Vlug"terrein ontwikkelen maar terugvallen op de bestaande regelgeving;
2. keuze van een geïntereseerde partij/ één der geïnteresseerde partijen uit de tenderronde om te komen tot ontwikkeling van een marktgericht bouwplan binnen het vigerende bestemmingsplan (en rekening houdend met de in ontwikkeling zijnde welstandsrichtlijnen Bedrijventerrein Schinkel);
3. (Eventueel tezamen met de verkrijgende partij) studeren op een oplossing voor het laden en lossen van de fa. Jubels;
4. Uitgifte aan de geselecteerde partij voor het gewenste bodembedrag.

Gezien de combinatie/verwevenheid van problemen zou o.a. onderzocht kunnen worden of met de fa. Cocon tot goede zaken gekomen kan worden die recht doen aan de hiervoor geformuleerde aanpak. Eén frase uit de mail van Cocon geeft hier ook aanleiding toe: "(....) Tenzij de ontwikkelaar van het Vlugterrein eveneens eigenaar is van het gebouw van Jubels. In casu Cocon".
Of e.e.a. juridisch en/of uit andere oogpunten kan in verband met het verloop van de tender en in het voorbijgaan van de andere tenderpartijen waaronder de enige "bieder" [redacted] is besproken met de Inkoper. Geconcludeerd is dat er géén belemmeringen zijn om met één of meerdere van de partijen nadere gesprekken te voeren.