Gemeente Amsterdam West

Memo

Aan	Melanie van der Horst
Cc	5.1,2,e
Van	5.1,2,e
Betreft	Agenda gesprek met Propertize over Bos en Lommerplein op 16 april 2020
Datum	dinsdag 14 april 2020

Donderdag a.s. vindt er een telefonisch overleg plaats met 5.1,2,e en 5.1,2,e 5.1,2,e van Propertize over de ontwikkelingen op het Bos en Lommerplein. Het gesprek is op verzoek van Propertize. Zij willen bestuurlijke afstemming, nu de besluitvorming over de markt is afgerond, over de vervolgstappen. Voorgesteld wordt de volgende agenda te bespreken.

AGENDA

1. Korte stand van zaken
    a. Stadsdeel, waaronder resultaat besluitvormingstraject
    b. Propertize, waaronder beoogde investeringen/bouwaanvragen, communicatie, gesprekken met de marktkooplieden
2. Vervolgstappen
    a. Uitwerking besluiten en met name instellen nieuwe tijdelijke markt; tempo in relatie tot corona-beperkingen
    b. Marktkooplieden i.r.t. nieuwe tijdelijke markt en vervolggesprekken
    c. Communicatie met de omgeving en gefaseerde uitvoering herinrichting
3. Afronding / Afspraken

Aanleiding

Propertize voelt de druk vanuit eigenaar Lone Star om te gaan investeren; er is nu budget gereserveerd en als dat niet wordt uitgegeven dan dreigt dat verloren te gaan voor dit project. Bovendien lijkt het lastig om aan kantoor Londen duidelijk te maken hoe de besluitvormingstrajecten in NL verlopen. Propertize zoekt dan ook steeds naar mogelijkheden om proces te versnellen en/of om alvast te beginnen. Het betreft vooralsnog steeds kleine stapjes (terras en komst Coffeecompany, reclame boven de winkels). Afgelopen week is een bouwaanvraag voor een horecapaviljoen op het plein ingediend en zal een van de lege units als infocentrum over hun plannen worden ingericht. Ze zouden graag willen beginnen met een gefaseerde uitvoering van de vernieuwing van het plein en hebben dit ook al aan de orde gesteld in hun tweede gesprek met de MAC en CVAH (markt zou dan moeten indikken). Daarnaast speelt nog de kwestie van de sportschool in het voormalige ABN-AMRO-gedeelte. Hoe dit verder gaat zal van verloop corona-crisis afhangen (wil Basic Fit nog en hoe staat het met de sportschool op de hoek boven KFC); voor Propertize we van belang omdat ze dan veel lastige m2 kunnen verhuren.

Tegen deze achtergrond heeft Propertize dus een groot belang bij het vertrek van de markt van het plein. Het liefst horen ze termijnen waarop dat gaat gebeuren anders dan uiterlijk 1 september 2021. Propertize zal proberen een indicatie los te krijgen waar het stadsdeel naar streeft (met najaar 2020 kunnen ze waarschijnlijk al uit de voeten om Londen een aan de lijn te houden). Het belang van Propertize valt in toenemende mate samen met de inzet van de MAC: zo snel mogelijk van het plein

af en naar een nieuwe locatie (en dan wat de MAC betreft voor drie dagen). In het laatste (tweede) gesprek tussen MAC/CVAH en Propertize heeft de laatste duidelijk gemaakt dat hoe eerder iemand ja zegt tegen vertrek (doorhalen naam van marktlijst) hoe hoger de vergoeding uitpakt. Propertize denkt dat de gesprekken met de kooplieden productiever en beslissender worden naar mate het stadsdeel duidelijk maakt wat ze met de huidige markt en marktkooplieden wil en op welke termijn.

Toelichting per agendapunt

Ad 1.a
Goed om te benadrukken dat uiteindelijk de stadsdeelcommissie een unaniem advies heeft uitgebracht op de voorgelegde besluiten, waaronder de opheffing van de huidige markt. En dat t.a.v. dit punt wordt aangedrongen op haast. Dat de commissie wel de toezegging heeft gevraagd om bij de uitwerking van de nieuwe tijdelijke markt te onderzoeken of ook haalbaar is voor twee of drie dagen per week en betrokken te worden bij de uitwerking. Voor de nieuwe tijdelijke markt is afgesproken dat we daar de omgeving (bewoners(organisaties), winkeliers, marktkooplieden(organisaties) en experts actief bij gaan betrekken. Voor wat betreft de positie van de huidige marktkooplieden op de nieuwe tijdelijke markt is afgesproken dat indien iemand past binnen het (nog uit te werken) profiel van de nieuwe markt, die bij voorrang aan de beurt komt.

Opmerking:
Normaal gesproken hoort bij het opheffingsbesluit van een markt ook dat de marktlijst gesloten wordt. Bij een nieuwe markt wordt dan een nieuwe lijst opgesteld en daar moeten alle kooplieden met een marktvergunning op in kunnen schrijven (op basis van het vastgestelde profiel). De marktlijst (op enig moment) bevriezen en meenemen naar een nieuwe markt is juridisch kwetsbaar omdat er ondernemers kunnen zijn die zich oneerlijk behandeld voelen. Juridische adviesvraag staat uit om na te gaan of hiervan kan worden afgeweken als het tijdelijke karakter van de nieuwe markt wordt benadrukt en/of er sprake van bijzondere omstandigheden. Een mogelijk alternatief is om de huidige markt alleen op te heffen wat betreft locatie en niet wat betreft marktlijst. Om te voorkomen dat we het huidige probleem verplaatsen is een drastische hervorming/opschoning van de huidige marktlijst noodzakelijk (op enig moment marktlijst weer sluiten en i.s.m. MAC en CVAH een lijst maken die meekan naar nieuwe tijdelijke markt).

Ad 2.a
Aangeven dat er begonnen wordt aan het uitwerken van de besluiten, maar dat met name op het punt van de interactie met de omgeving de corona-beperkingen een sterk vertragende factor vormen. We zoeken naar mogelijkheden omdat op een andere manier aan te pakken, maar dat is nog zoeken. Wel wordt werk gemaakt van de fysieke verkenning van een of meerdere locaties voor een nieuwe markt, zodat we goed in beeld krijgen wat waar kan en per locatie tegen welke obstakels en beperkingen we aanlopen. Het tijdelijke karakter van de markt geeft wel wat mogelijkheden om locaties aan te wijzen met iets kortere procedures, maar als dat draagvlak te veel onder druk zet, kan dat averechts werken. Bovendien zullen er logistieke, verkeerstechnische en veiligheidsvragen naar voren komen die zorgvuldigheid vereisen.

Ad 2.b
Het feit dat Propertize en de MAC beiden haast hebben om de markt van het plein te krijgen, hoeft op zichzelf geen probleem te zijn. Alleen de agenda van de MAC (drie dagen voortzetten huidige markt) spoort niet met die van het stadsdeel. Geen verplaatsing van het probleem. Er zal afscheid genomen moeten worden van een aantal kooplieden die niet passen in het nieuwe profiel en zij die wel mee kunnen/mee willen zullen terug moeten naar 1 of 2 dagen. Als de gesprekken met Propertize daarin kunnen helpen dan kan dat bijdragen aan de versnelling. Dit kan i.c.m. flankerend beleid. De vraag is of de MAC en CVAH bereid zijn om mee te werken aan een vernieuwde marktlijst.
In dit kader aangeven dat het stadsdeel in het kader van de uitwerking ook met de CVAH en MAC zal gaan praten en daarin ook dit vraagstuk aan de orde zullen stellen. Dit moet geen reden zijn om geen verdere gesprekken tussen Propertize en kooplieden te laten plaatsvinden.

Ad 2.c
Het inrichten van een infocentrum op het plein is prima. Maar wellicht ook goed om een klankbord van bewoners te vormen met wie regelmatig wordt overlegd. Het is niet goed als bouwaanvragen uit de krant moeten worden vernomen.
Een gefaseerde uitvoering van de nieuwe plannen voor het plein zijn bespreekbaar als duidelijk is hoe we de huidige beheerovereenkomst gaan afhechten in een vaststellingsovereenkomst en daarin kunnen ook afspraken over een gefaseerde uitvoering worden gemaakt. Belangrijke voorwaarde is draagvlak bij kooplieden en bewoners.

Ad 3
- Stadsdeel gaat besluiten uitwerken en streeft ernaar om voor de zomer (1 juli) inzicht te geven in voortgang van het instellen van een tijdelijke markt (voorkeurslocatie(s) en doorlooptijd). E.e.a. onder voorbehoud van corona-ontwikkeling
- Propertize zet gesprekken voort met MAC en CVAH
- Propertize en stadsdeel gaan aan het werk met vaststellingsovereenkomst ter beëindiging beheerovereenkomst, inclusief mogelijke gefaseerde uitvoering herinrichting