

Gemeente Amsterdam  
t.a.v. De heer R. van Dantzig

c.c. De heer T. J. Hermans

Amsterdam, 18 november 2022

Geachte heer Van Dantzig,

Graag vragen wij uw aandacht voor het volgende.

*VH en de Coöperatie spreken hun zorgen uit over de voortgang van het nFCA*

1. Vereniging Herstructurering Food Center Amsterdam (VH) en de Coöperatie Food Center Amsterdam (Coöperatie) spreken met deze brief graag hun zorgen en de zorgen van de ondernemers uit over de voortgang en vormgeving van de herstructurering van het nFCA met en door Marktkwartier C.V. (MK). VH en de Coöperatie hebben hun zorgen ook aan MK kenbaar gemaakt, laatstelijk in de brief met bijlagen d.d. 18 november 2022, waarvan een kopie als **Bijlage 1** aan deze brief is gehecht. MK heeft herhaaldelijk aan VH medegedeeld op onderdelen van de planvorming afhankelijk te zijn van de actieve medewerking van de gemeente, waarvoor ook VH meermaals de gemeente heeft benaderd. De gemeente op haar beurt heeft VH herhaaldelijk terugverwezen naar MK, zo blijkt onder meer uit de brief van de gemeente van 14 juni 2022 (**Bijlage 2**).
2. VH constateert dat sprake is van disfunctionerende driehoeksverhouding, die leidt tot impasses, tijdverlies en schade. De herstructurering duurt daardoor veel langer dan voorzien. Er is sprake van jaren vertraging en nog ontbreekt een concreet zicht op definitieve vaststelling van het toekomstige FCA en de start van de bouw van de eerste fase. Met deze brief roept VH de gemeente op een actieve rol te vervullen en regie te nemen over het proces waar het haar (privaatrechtelijke) medewerking aan de herstructurering betreft.

*Wat verwachten VH en haar leden van de gemeente?*

3. Recent heeft de gemeente zich bereid verklaard bij het overleg tussen MK en VH als toehoorder en waar mogelijk faciliterend aanwezig te zijn. Dat is een stap in de goede richting, maar zal naar verwachting niet leiden tot bespoediging van het proces.
4. VH verwacht onder meer op de onderstaande planonderdelen, dat de gemeente actief participeert bij de afronding en totstandkoming van alle afspraken die nodig zijn om te komen tot uitvoering van de herstructurering van het Food Center. In de brief van de gemeente van 14 juni 2022 heeft de gemeente zich daartoe deel bereid verklaard, echter tot heden heeft dat geen tastbaar resultaat opgeleverd.
5. Hieronder volgens enkele planonderdelen. De opsomming is niet uitputtend, maar dient ter illustratie van de noodzaak van regie en actieve participatie door de gemeente.

*Erfpachtaanbieding*

6. Tot op heden hebben de ondernemers van de gemeente noch van MK een erfpachtaanbieding ontvangen voor

7. VH, de Coöperatie en haar leden verlangen dat de gemeente een actieve rol vervult bij het doen van de erfpachtaanbieding die past binnen de in de tussen VH, MK en de ondernemers afgesproken kaders (onder meer met betrekking tot de hoogte van de canon en de verrekening van bestaande rechten gedurende de resterende looptijd daarvan) en zien een erfpachtaanbieding graag tegemoet.

*Opstalrecht parkeerdek*

8. Voor het parkeerdek zal door de gemeente een opstalrecht worden gevestigd ten gunste van de Coöperatie. Tot op heden is op geen enkele wijze inzichtelijk op welke manier de eigendom, het beheer en het onderhoud van het parkeerdek wordt geregeld, ondanks herhaalde verzoeken van de ondernemers om meer duidelijkheid. VH, de Coöperatie en hun leden hebben geen uitgewerkt voorstel voor de vestiging van het opstalrecht door de gemeente ontvangen, laat staan dat vaststaat wie er parkeert en met welke retributie de gemeente rekent. Zonder deze essentiële informatie kunnen hierover geen afspraken gemaakt worden en kunnen de ondernemers niet tekenen voor hun nieuwe bedrijfsruimte. Voornoemde partijen verlangen dat de gemeente hierin een actieve rol vervult en op de korst mogelijke termijn de daarbij door de gemeente te stellen voorwaarden kenbaar maakt.

*Aanwijzen Coöperatie t.b.v. marktmanagement*

9. Zowel in het UPI bij het bestemmingsplan als in de erfpachtvoorwaarden van de centrale markthal is opgenomen, dat de gemeente een entiteit kan aanwijzen die belast is met het marktmanagement en dat de erfpachters aan die entiteit een bijdrage verschuldigd zijn. Tot heden heeft de gemeente niet bevestigd, dat zij de inmiddels door de ondernemers in 2021 opgerichte Coöperatie Food center Amsterdam U.A. daarvoor zal aanwijzen, laat staan dat duidelijk is welke taken de gemeente wanneer aan deze entiteit wenst over te dragen.

*Duurzaamheid*

10. Voor het nieuwe Food Center is duurzaamheid een centraal thema. Daarvoor is vereist, dat PV panelen op de daken worden gerealiseerd ten behoeve van de ondernemers. De zakenrechtelijke vormgeving (opstal, eigendom) van deze PV installatie op de daken van de nieuwe bedrijfsruimtes is nog ongewis, wat een haalbare realisatie en exploitatieplan belemmert. Hetzelfde geldt voor een centrale koude en warmtevoorziening. Noodzakelijk is dat de gemeente medewerking verleent aan een uitkoppeling van restwarmte over gemeentegrond naar naastgelegen woongebieden (leidingtracés, afspraken met netbeheerders). Ook die afspraken kunnen niet met enkel met MK gemaakt worden maar vereisen de medewerking van de gemeente.

*Overeenkomst bestemmingsplan Food Center Amsterdam van 2016*

11. VH beroept zich weder op artikel 3.3. sub a van de overeenkomst bestemmingsplan Food Center Amsterdam van 2016, waaruit kort weergegeven blijkt, dat geen woningbouwplannen voor het in artikel 3.3 sub a bedoelde deel van het FCA in procedure kunnen worden genomen tot de daar genoemde onderdelen van het nieuwe Food Center zijn afgerond. De gemeente heeft in artikel 3 lid 4 het planologisch initiatief bij MK neergelegd. Integraliteit van de herstructurering is van essentieel belang voor de ondernemers. VH verlangt van zowel MK als van de gemeente – door middel van deze brief – dat zij bevestigt deze verplichting op grond van voornoemde overeenkomst na te komen.

*Bereikbaarheid vanuit Haarlemmerweg/Zeeburgweg en vanuit Jan van Galenstraat*

12. VH maakt zich zorgen over de bereikbaarheid van het Foodcenter vanuit de noordelijke en zuidelijke richting. Tevens is er nog altijd de wens om de A10 vanuit de Haarlemmerstraat in noordelijke richting op te rijden. VH verwacht van de gemeente dat zij het gehele tracee in beeld brengt en dat er geen onomkeerbare besluiten worden genomen welke de toegang beperken.

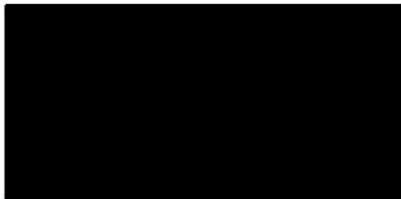
*Hoe nu verder?*

13. VH en de ondernemers hebben tijdens de ALV van 1 november 2022 uitdrukkelijk uitgesproken onverminderd voort te gaan met het leveren van hun bijdrage aan de herstructurering, onder meer door middel van het inzetten van VH en de Coöperatie.
14. Met deze brief spreken VH, de Coöperatie en hun ondernemers nogmaals de verwachting uit, dat de gemeente een actieve regierol zal vervullen bij de herstructurering en de afronding van de diverse planonderdelen en dat zij alles in het werk zal stellen om haar medewerking daarvoor te verlenen.
15. Kopie van de ze brief zenden wij ook aan MK.

Wij zien uw reactie op deze brief graag op korte termijn tegemoet.

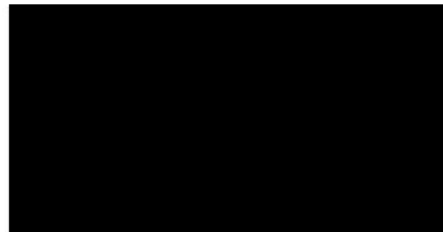
Met vriendelijke groet,

Erik Fischer



Voorzitter vereniging Herstructurering

Dertje Meijer



Directeur Coöperatie FCA U.A.