

Voordracht voor de College vergadering van 28 mei 2024

Portefeuille  
Agendapunt

Lucht- en Zeehaven (incl. Schiphol) (41)

B20

**Geheim**

Tekst van openbare besluiten  
wordt gepubliceerd

**Onderwerp**

Instemmen met de uitgewerkte overeenkomst voor het verwerven van een locatie en het verzoek aan de gemeenteraad tot het beschikbaar stellen van een krediet voor het verwerven van deze locatie.

---

**Het college van burgemeester en wethouders besluit**

1. Kennis te nemen van de verdere uitwerking van de overeenkomst tot koop van het ADM-terrein, met als belangrijkste wijzigingen (ten opzichte van het collegebesluit van 23 april 2024 tot vaststelling van de uitgangspunten voor een koopovereenkomst):

a. De (ontbindende) voorwaarde dat, uiterlijk bij de behandeling in de gemeenteraad op 26 juni 2024 van de onderhavige aankoop van het ADM terrein, een positieve uitkomst beschikbaar is van het in opdracht van de gemeente fysiek ter plaatse uitgevoerde onderzoek naar de bodemgesteldheid en de aanwezigheid van mogelijke verontreiniging;

b. De aanwezigheid van een vervuild gronddepot, waarvan de saneringskosten circa € 5.1, 2, b bedragen, welke voor 50% voor rekening van gemeente komen en voor 50% van Larendael Participaties (hierna Larendael);

c. Larendael heeft aan de Rijksbelastingdienst verzocht uiterlijk 30 juni 2024 te bevestigen dat het terrein wordt beschouwd als bouwterrein en de verkoop geheel zal kunnen plaatsvinden in de Omzetbelasting;

d. De door gemeente van Larendael over te nemen (nog openstaande) betalingsverplichtingen van leges en aanslagen onroerende zaakbelasting (ozb) bedragen € 5.1, 2, b (in plaats van € 5.1, 2, b);

## 5.1, 2, b

2. In te stemmen met de bijgevoegde koopovereenkomst, waarin de onder beslispoint 1. genoemde wijzigingen ten opzichte van het collegebesluit van 23 april 2024 zijn opgenomen.

3. In te stemmen met de bijgevoegde raadsvoordracht, waarin de gemeenteraad wordt gevraagd in te stemmen met het beschikbaar stellen van een investeringskrediet ad € 5.1, 2, b mln., en met de bijbehorende commissievoordracht.

4. In te stemmen met het opleggen van geheimhouding op deze voordracht en alle bijlagen op grond van artikel 87 Gemeentewet. Dit in verband met de belangen genoemd in artikel 5.1. lid 2 onder b en i van de Wet open overheid (Woo). De geheimhouding op de voordrachten voor het college, de raad en de raadscommissie FKD wordt opgelegd tot 5 jaar na de datum waarop levering van het ADM-terrein aan gemeente heeft plaatsgevonden en alle lopende juridische procedures en geschillen tussen de gemeente, Havenbedrijf Amsterdam en Larendael definitief zijn beëindigd, doch uiterlijk tot 31 december 2030. De geheimhouding op alle overige bijlagen geldt tot 31 december 2049.

De geheimhouding geldt niet voor mondelinge mededelingen van en/of (pers)berichten namens de wethouder Lucht- en Zeehaven.

**Geheim**

5. Het verlenen van een mandaat aan de wethouder Lucht- en Zeehaven tot het aanbrengen van wijzigingen op de koopovereenkomst van het ADM-terrein en op de bijgevoegde raadsvoordracht binnen de kaders van dit besluit.

6. In te stemmen met het verzoek aan de burgemeester om de directeur G& O te machtigen tot het ondertekenen van de definitieve overeenkomst tot aankoop van het ADM-terrein.

---

#### Kernboodschap

Het college heeft ingestemd met de uitgewerkte koopovereenkomst van het ADM-terrein en het verzoek aan de gemeenteraad voor het beschikbaar stellen van een krediet voor het verwerven van dit terrein.

---

#### Bestuurlijke achtergrond

Op 8 februari 2023 heeft wethouder Van Buren, namens het college van B&W, de gemeenteraad geïnformeerd over het mislukken van het mediation-traject en de mogelijke voortzetting van de juridische procedures met betrekking tot het ADM-terrein.

Op 29 augustus 2023 hebben de wethouders Van Buren en Van Dantzig de gemeenteraad bij de beantwoording van schriftelijke vragen van het lid **5.1, 2, e** (CDA) geïnformeerd over het al dan niet te koop aanbieden van het terrein door de eigenaar aan de gemeente, alsmede over de door Larendael ingediende claims jegens gemeente.

Op 5 maart 2024 heeft het college van B&W ingestemd met het starten van (aankoop)onderhandelingen met de eigenaar van het ADM-terrein, met als doel om de regie terug te krijgen over de ontwikkeling van het (voormalige) ADM terrein en tevens de lopende juridische procedures tussen partijen definitief te beëindigen (nr. VN2024-002414; strikt geheim). Daarbij heeft het college besloten zo spoedig mogelijk een financieringsvoorstel uit te laten werken ten behoeve van de beoogde aankoop.

Op 8 maart 2024 hebben wethouder Van Buren en Van Dantzig een bestuurlijk overleg gehad met minister Adriaansens van Economische Zaken over de dossiers Shipdock en ADM. In dit overleg is geconstateerd dat er een gezamenlijk en urgent belang bestaat om tot aankoop van het ADM-terrein te komen.

Op 9 april 2024 zijn de taxaties voor de marktwaarde van het ADM-terrein beschikbaar gekomen.

Op 23 april 2024 heeft het college van B&W ingestemd met de uitgangspunten voor een overeenkomst tussen de gemeente en Larendael tot koop van het ADM-terrein (nr. VN2024-005308; strikt geheim)

---

#### Bestuurlijke prioriteit

n.v.t.

---

#### Wettelijke grondslag

- Artikel 160, eerste lid onder a Gemeentewet: het college is bevoegd om het dagelijks bestuur van de gemeente te voeren.

- Artikel 160, eerste lid onder d Gemeentewet: het college is bevoegd tot privaatrechtelijke rechtshandelingen van de gemeente te besluiten.
- Artikel 87 Gemeentewet.
- Artikel 5.1 tweede lid onder b en i van de Wet open overheid.

---

Onderbouwing besluit

**Ad 1. Kennis te nemen van de verdere uitwerking van de overeenkomst tot koop van het ADM-terrein.**

Het college van B&W heeft op 23 april 2024 de uitgangspunten vastgesteld voor de overeenkomst tot koop van het ADM-terrein. De verdere uitwerking van de koopovereenkomst heeft tot enkele wijzigingen en aandachtspunten geleid, welke in de onderhavige voordracht ter goedkeuring worden voorgelegd.

**Ad a. De ontbindende voorwaarde dat, uiterlijk bij de behandeling in de gemeenteraad op 26 juni 2024 van de onderhavige aankoop van het ADM terrein, geen positieve uitkomst beschikbaar is van het in opdracht van de gemeente fysiek ter plaatse uitgevoerde onderzoek naar de bodemgesteldheid en de aanwezigheid van mogelijke verontreiniging:**

In opdracht van de afdeling Bodem van Grond & Ontwikkeling wordt momenteel nader fysiek grondonderzoek uitgevoerd op het terrein. De uitkomsten daarvan zijn echter pas over enkele weken beschikbaar, doch uiterlijk voorafgaand aan de behandeling in de gemeenteraad op 26 juni 2024. In de koopovereenkomst is opgenomen dat dit onderzoek nog zal plaatsvinden en dat de uitkomsten hiervan zullen worden betrokken bij de behandeling in de gemeenteraad.

**Ad b. De aanwezigheid van een vervuild gronddepot, waarvan de saneringskosten circa €5.1, 2, b bedragen, welke voor 50% voor rekening van gemeente komen en voor 50% van Larendael Participaties (hierna Larendael):**

Het terrein is op dit moment braakliggend en het maaiveld is afgewerkt met een laag granulaat van maximaal 0,6 m dik. Op het terrein zijn enkele puindepots en gronddepots aanwezig. De gronddepots blijken onderdeel te zijn van een sanering die is/wordt uitgevoerd door Larendael naar aanleiding van een beschikking die is opgelegd door de Omgevingsdienst (OD) met het zaaknummer 11657788 en het documentnummer 23915494 van 20 december 2022. Het puindepot naast de gronddepots is het uitgezeefde puin van de gronddepots. De grond betreft dus sterk verontreinigde grond ontgraven uit de verontreinigde spots. De intentie van Larendael was deze grond te immobiliseren en het materiaal te hergebruiken op de locatie. Het immobiliseren wordt echter niet meer uitgevoerd door Larendael. Het terrein wordt overgedragen zoals het er nu bij ligt.

Het afvoeren van de grond is onderdeel van de beschikking. Doordat de sterk verontreinigde grond nog op de locatie aanwezig is wordt (nog) niet aan de saneringsdoelstelling voldaan. Het evaluatieverslag kan daardoor nog niet goedgekeurd worden door de OD. Indien het terrein wordt overgedragen zoals het nu is (inclusief de depots sterk verontreinigde grond) dan wordt de gemeente verantwoordelijk en dient daarmee ook de beschikking op zicht te nemen. Het afvoeren/verwerken van enkele depots sterk verontreinigde grond brengt aanvullende kosten met zich mee.

Grofweg dient rekening gehouden worden met €<sup>5.1, 2, b</sup> per ton. De omvang van de depots is echter op dit moment moeilijk te bepalen. Op basis van het plan van aanpak was de verwachting dat 6.800 m<sup>3</sup> sterk verontreinigde grond afgevoerd zou moeten worden.

Totale kosten = 5.1, 2, b. Op het oog lijken de hopen iets groter te zijn waardoor er voorzichtigheidshalve wordt uitgegaan van €5.1, 2, b.

De insteek is om deze kosten 50-50 te delen omdat er zowel sprake was van "as is where is" als ook dat de bodem geschikt zou zijn voor de bestemming. Partijen overleggen nog hoe de uitvoering vorm krijgt.

**Ad c. Larendael aan de Rijksbelastingdienst heeft verzocht uiterlijk 30 juni 2024 te bevestigen dat het terrein wordt beschouwd als bouwterrein en de verkoop geheel zal kunnen plaatsvinden in de Omzetbelasting:**

Larendael heeft er belang bij dat de levering van het terrein kan plaatsvinden belast met Omzetbelasting. Indien de levering van het terrein (gedeeltelijk) belast wordt overdrachtsbelasting, dan zal Rijksbelastingen een naheffing opleggen aan Larendael met betrekking tot de verwerving van het terrein door Larendael zelf in 2021. Om dit risico te vermijden heeft Larendael de Rijksbelastingdienst verzocht uiterlijk 30 juni te bevestigen dat het terrein wordt beschouwd als bouwterrein en de verkoop geheel zal kunnen plaatsvinden in de Omzetbelasting. Onzeker is of Rijksbelastingen deze zienswijze van Larendael volgt. Onduidelijk is vooralsnog of dit een breekpunt zal zijn voor Larendael.

**Ad d. De door gemeente van Larendael over te nemen (nog openstaande) betalingsverplichtingen van leges en aanslagen ozb bedragen €5.1, 2, b (in plaats van €5.1, 2, b):**

Onderdeel van de tussen partijen bereikte overeenstemming betreft het overnemen van alle nog openstaande aanslagen ozb en bouwleges van Larendael. Het totaal aan nog openstaande vorderingen werd ten tijde van uw vergadering van 23 april 2024 ingeschat op €5.1, 2, b, waarvan €5.1, 2, b mln. ozb. Echter, nadien is een aanvullende aanslag aan Larendael opgelegd en zijn de verschuldigde incassokosten en wettelijke rente kenbaar gemaakt door Gemeentelijke Belastingen. Op dit moment bedragen de openstaande aanslagen en leges, inclusief incassokosten en wettelijke rente €5.1, 2, b. De aanslagen ozb 2022 en 2024 aan Larendael zijn echter nog niet opgelegd, waardoor de totale openstaande vordering zal oplopen tot circa €5.1, 2, b.

5.1, 2, b

**Ad 2. In te stemmen met de bijgevoegde koopovereenkomst, waarin de onder beslispunt 1. genoemde wijzigingen ten opzichte van het collegebesluit van 23 april 2024 zijn opgenomen.**

Als bijlage 1 is opgenomen de laatste versie van de koopovereenkomst voor het ADM-terrein. In deze koopovereenkomst zijn de onder beslispunt 1.1. opgenomen gewijzigde uitgangspunten opgenomen.

**Ad 3. In te stemmen met de bijgevoegde raadsvoordracht, waarin de gemeenteraad wordt gevraagd in te stemmen met het beschikbaar stellen van een investeringskrediet ad € <sup>5.1, 2, b</sup> mln., en met de bijbehorende commissievoordracht.**

De koopovereenkomst wordt door de gemeente aangegaan onder de voorwaarde dat de gemeenteraad een krediet beschikbaar stelt voor de aankoop. In de bijgevoegde raadsvoordracht wordt de gemeenteraad verzocht in te stemmen met het beschikbaar stellen van een investeringskrediet ad maximaal € <sup>5.1, 2, b</sup> mln. ten behoeve van de aankoop van het ADM-terrein.

## 5.1, 2, b

De onderbouwing is opgenomen in de raadsvoordracht.

**Ad 4. In te stemmen met het opleggen van geheimhouding op deze voordracht en alle bijlagen op grond van artikel 87 Gemeentewet. Dit in verband met de belangen genoemd in artikel 5.1. lid 2 onder b en i van de Wet open overheid (Woo). De geheimhouding op de voordrachten voor het college, de raad en de raadscommissie FKD wordt opgelegd tot 5 jaar na de datum waarop levering van het ADM-terrein aan gemeente heeft plaatsgevonden en alle lopende juridische procedures en geschillen tussen de gemeente, Havenbedrijf Amsterdam en Larendael definitief zijn beëindigd, doch uiterlijk tot 31 december 2030. De geheimhouding op alle overige bijlagen geldt tot 31 december 2049. De geheimhouding geldt niet voor mondelinge mededelingen van en/of (pers)berichten namens de wethouder Lucht- en Zeehaven.**

Openbaarmaking kan de economische of financiële belangen en onderhandelingspositie van de gemeente schaden en staat een goed functioneren van de gemeente in de weg.

Deze gronden wegen zwaarder dan openbaarmaking.

Alle bijlagen bij deze voordracht, met uitzondering van de raadsvoordracht en commissievoordracht, zijn geheim tot 31 december 2049 en over de vertrouwelijkheid van deze stukken worden ook afspraken gemaakt in de koopovereenkomst. De in opdracht van de gemeente opgestelde taxaties van de waarde van het ADM-terrein in de huidige staat zullen wel worden gedeeld met de huidige eigenaar.

De gemeente en Larendael hebben afgesproken om nader overeen te komen op welk moment desgewenst een persbericht naar buiten zal worden gebracht, dan wel op welk moment enige informatie omtrent de onderhavige transactie bekend zal worden gemaakt. Voor dergelijke mededelingen geldt de geheimhouding niet.

**Ad 5. Het verlenen van een mandaat aan de wethouder Lucht- en Zeehaven tot het aanbrengen van wijzigingen op de koopovereenkomst van het ADM-terrein en op de bijgevoegde raadsvoordracht binnen de kaders van dit besluit.**

De definitieve koopovereenkomst wordt momenteel opgesteld door de notaris en zal zo spoedig mogelijk worden ondertekend, mits passend binnen de door het college met deze voordracht vastgestelde (gewijzigde) uitgangspunten. Mogelijk heeft deze uitwerking van de definitieve overeenkomst ook tot gevolg dat op de raadsvoordracht tekstuele wijzigingen moeten worden aangebracht.

**Ad 6. Het verzoek aan de burgemeester om de directeur G& O te machtigen tot het ondertekenen van de definitieve overeenkomst tot aankoop van het ADM-terrein.**

De koopovereenkomst zal voorafgaand aan het raadsbesluit worden ondertekend, onder de opschortende voorwaarde dat de gemeenteraad instemt met de aankoop.

**Participatie**

n.v.t.

**Financiële onderbouwing**

**Investeringsvoorstel**

*Tabel 1: Basisgegevens investering*

Investeringsom	€ 5.1, 2, b
Rentepercentage	0.0%
Afschrijvingstermijn (jaar)	0
Kapitaallasten	€ 0,00
Aanvang kapitaallasten	
MIP nummer	

Consequenties gedekt? Ja

**Overige toelichting**

5.1, 2, b

5.1, 2, b

5.1, 2, b

Conclusie

De genoemde beslispunten in de voordracht hebben wel financiële consequenties en deze zijn reeds geraamd in de begroting (100% dekking).

Geheim

---

**Communicatie**

Binnen de gemeente

Opnemen in de te publiceren besluitenlijst.

Buiten de gemeente

Opnemen in de te publiceren besluitenlijst.

---

**Documenten**

Registratienr.	Naam
AD2024-030189	GEHEIM - 1. Koopovereenkomst.pdf (pdf)
AD2024-030190	GEHEIM - 1A. Bijlagen bij koopovereenkomst.pdf (pdf)
AD2024-030054	GEHEIM - 2. Situatieschets terrein.pdf (pdf)
AD2024-030055	GEHEIM - 3A. Uittreksel Taxatie Base Value.pdf (pdf)
AD2024-030056	GEHEIM - 3B. Uittreksel Taxaties <sup>5.1, 2, e</sup> pdf (pdf)
AD2024-030205	GEHEIM - 4. Raadsvoordracht def.pdf (pdf)
AD2024-030204	GEHEIM - 5. Commissie FKD Voordracht def.pdf (pdf)
AD2024-030203	GEHEIM - Advies (pdf)
AD2024-027575	GEHEIM - College van B&W Voordracht (pdf)
AD2024-035611	GEHEIM - GEWIJZIGDE Commissie FKD Voordracht (18).pdf (pdf)
AD2024-035614	GEHEIM - GEWIJZIGDE Gemeenteraad Voordracht (28).pdf (pdf)

---

**Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)**

Grond en Ontwikkeling <sup>5.1, 2, e</sup> e <sup>5.1, 2, e</sup> tel. <sup>5.1, 2, e</sup> <sup>5.1, 2, e</sup> @amsterdam.nl en <sup>5.1, 2, e</sup> <sup>5.1, 2, e</sup> tel. <sup>5.1, 2, e</sup> <sup>5.1, 2, e</sup> @amsterdam.nl

---

**Besluit college van burgemeester en wethouders**

Conform besloten, voorts wordt de portefeuillehouder gemachtigd tot het maken van tekstuele wijzigingen

**- Definitieve versie na afronden machtiging**

---