

Spoedvoordracht voor de College vergadering van 24 september 2024

Portefeuille
Agendapunt

Lucht- en Zeehaven (incl. Schiphol) (41)
F4

Tekst van openbare
besluiten wordt
gepubliceerd

Onderwerp

Instemmen met de voorwaarden voor verwerving

Strikt geheim

Het college van burgemeester en wethouders besluit

1. Kennis te nemen van de huidige stand van zaken m.b.t. de beoogde aankoop van het ADM-terrein, namelijk:

a. De risicoraming van de saneringskosten ad € 34 mln., welke mogelijk gemaakt zullen moeten worden naar aanleiding van de uitkomsten van het reeds uitgevoerde indicatief bodemonderzoek, waaruit is gebleken dat een sterkere verontreiniging aanwezig is dan wettelijk is toegestaan, is nog steeds actueel.

b. Verlaging van dit risico is, naar het oordeel van de adviseur van de Omgevingsdienst NZKG en de bodemadviseurs van G& O, slechts mogelijk indien aanvullend bodemonderzoek plaatsvindt, hierover afstemming met het bevoegd gezag kan plaatsvinden en de uitkomst daarvan bevestigt dat verlaging mogelijk is.

5.1, 2, b

d. De eigenaar geeft aan geen medewerking te willen verlenen aan het benodigde aanvullend bodemonderzoek en houdt vast aan verkoop "as is where is". De eigenaar eiste uiterlijk 10 september jl. definitief akkoord van de gemeente en gaf aan dat de koop anders niet door kan gaan. De eigenaar heeft vervolgens op 17 september jl. wederom bevestigd niet akkoord te willen gaan met het onder beslispunt 1.b. genoemde vervolgonderzoek en heeft tevens op 20 september jl. een brief gezonden aan de leden van het college en de gemeenteraad (bijlage 2), waarin hij zijn ongenoegen over de gang van zaken kenbaar maakt.

e. De eigenaar heeft op 18 september jl. vier nieuwe verzoeken in het kader van de Wet open overheid (Woo) ingediend bij de gemeente, voor alle documenten betreffende de in opdracht van de gemeente opgestelde taxaties, het bodemonderzoek, de door gemeente gemaakte kosten voor alle lopende juridische procedures, alsmede alle overige documenten in dit dossier voor de periode vanaf oktober 2023.

5.1, 2, b

g. De ambtelijke adviezen, welke onderdeel zijn geweest van de onder beslispunt 1.f. bedoelde verkennende notitie.

2. In te stemmen met:

5.1, 2, b

b. De conceptbrief van de gemeente aan de eigenaar van het ADM-terrein, waarin het volgende is opgenomen:

5.1, 2, b

c. De wethouder Lucht- en Zeehaven (incl. Schiphol) te machtigen tot het doen van tekstuele wijzigingen op deze voordracht en de onder beslispunt 2.a. bedoelde conceptbrief.

d. Het opleggen van geheimhouding op deze voordracht en de bijlagen 1 en 2 op grond van artikel 87 Gemeentewet. Dit in verband met de belangen genoemd in artikel 5.1. lid 2 onder b en i en artikel 5.2 van de Wet open overheid (Woo). De geheimhouding op de voordracht voor het college en de bijlagen 1 en 2 wordt opgelegd tot 31 december 2049.

Reden spoed

Het college wenst zo spoedig mogelijk aan de eigenaar van het ADM-terrein haar standpunt schriftelijk kenbaar te maken met betrekking tot de uitgangspunten voor de aankoop van het terrein, alsmede tot de te volgen procedure indien geen overeenstemming kan worden bereikt over de aankoop.

Kernboodschap

Het college stemt onder voorwaarden in met aankoop van het ADM-terrein en met de conceptbrief aan de eigenaar van het ADM-terrein, waarin de uitgangspunten voor de aankoop zijn benoemd, alsmede de te volgen procedure indien geen overeenstemming kan worden bereikt over de aankoop.

Bestuurlijke achtergrond

- Op 5 maart 2024 heeft het college ingestemd met het starten van (aankoop)onderhandelingen met de eigenaar van het ADM-terrein (Larendael), 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 (VN2024-002414).
- Op 23 april 2024 heeft het college ingestemd met de uitgangspunten voor een overeenkomst tot koop van het ADM-terrein (nr. VN2024-005308).
- Op 28 mei 2024 heeft het college onder voorwaarden ingestemd met de uitgewerkte overeenkomst voor het verwerven van het ADM-terrein en het verzoek aan de gemeenteraad tot het beschikbaar stellen van een krediet voor het verwerven van deze locatie (nr. VN2024-006646).
- Op 18 juni 2024 heeft het college besloten tot het verstrekken van nadere geheime informatie aan de gemeenteraad ten behoeve van besluitvorming door de raad over het beschikbaar stellen van het investeringskrediet voor de aankoop van het ADM-terrein (nr. VN2024-008934).
- Op 25 juni 2024 heeft het college besloten de raad voor te stellen voornamelijk geen investeringskrediet voor de aankoop beschikbaar te stellen (VN2024-009366). De raad heeft dit voorstel van het college gevolgd en is op 26 juni niet akkoord gegaan met het beschikbaar stellen van het krediet (VN2024-006647).
- Het college heeft op 10 en 17 september 2024 aan de hand van een verkennende notitie besproken op welk standpunt zij zich wil stellen in deze situatie

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. a. t/m e. Kennis te nemen van de actuele situatie met betrekking tot de beoogde aankoop van het ADM-terrein.

5.1, 2, b

5.1, 2, b

Op 28 mei 2024 heeft het college ingestemd met de concept koopovereenkomst voor het terrein, onder voorbehoud van goedkeuring door de gemeenteraad en onder voorbehoud van het beschikbaar stellen van een krediet voor deze aankoop en onder voorbehoud van een positieve uitkomst van fysiek bodemonderzoek. Uit het uitgevoerde indicatief bodemonderzoek is echter gebleken dat een sterkere verontreiniging aanwezig is dan wettelijk is toegestaan. De raad heeft vervolgens op 26 juni 2024 aangegeven de onzekerheid over de kwaliteit van de bodem te groot te vinden om in te stemmen met een krediet.

Op basis van een indicatief bodemonderzoek is een eerste grove inschatting gemaakt van de kosten die gemoeid zijn met een eventuele sanering. De worst case kosteninschatting hiervan, op basis van de uitkomsten van het in opdracht van de gemeente uitgevoerde fysieke indicatieve bodemonderzoek, bedraagt € 34 miljoen. In deze kosteninschatting van € 34 miljoen is een bedrag van € 20 miljoen opgenomen voor sanering van mogelijke verontreinigingen in het granulaat (halfverharding die als toplaag is aangebracht) en een bedrag van € 14 miljoen voor sanering van verontreiniging in door Larendael aangebrachte met certificaat geleverde grond of zand die met toereikendheidsverklaringen van Rijkswaterstaat (RWS) is aangebracht.

De onzekerheid gaat over twee zaken:

1. de toelaatbaarheid van de toegepaste wijze van het land maken
2. de ernst van de verontreiniging (in zowel de halfverharding op bestaande land als de aangebrachte grond in het nieuw aangewonnen land)

Het maximale risico op deze twee zaken wordt ingeschat op in totaal 5.1, 2, b maximaal 5.1, 2, b 5.1, 2, b voor het saneren van het granulaat en maximaal 5.1, 2, b voor het saneren van de grond).

Over het daadwerkelijke risico kan alleen zekerheid worden verkregen door aanvullend bodemonderzoek. Als de grond klasse industrie die gestort is op het granuliet moet worden afgevoerd dan bedragen de kosten maximaal 5.1, 2, b Als deze grond gesaneerd moet worden (ondanks dat de wijze van toepassing wel akkoord wordt gevonden) bedragen deze kosten ook maximaal 5.1, 2, b Nader bodemonderzoek kan aangeven in welke mate deze risicoreserveringen vergaard kunnen worden.

Indicatief bodemonderzoek heeft uitgewezen dat er ondanks het feit dat de grond met certificaten is

geleverd verontreinigingen zijn met zware metalen en PCB's in de grond en een beperkt aantal monsters met te hoge waarden voor sulfaat, minerale olie, PAK's en o.a. Molybdeen in het puingranulaat. Er zijn door de eigenaar een aantal theorieën geopperd die deze aangetroffen verontreinigingen eventueel zouden kunnen verklaren of deels zouden kunnen wegdeneren. Aanvullend bodemonderzoek zal uitsluitend kunnen geven over de oorzaak van de verontreiniging en de ernst en omvang van de verontreiniging: betreffen de verhoogde waarden voor de zware metalen toevallige treffers (bijvoorbeeld een sintel) en of er sprake is van een grotere verontreinigingsvlek.

Ten aanzien van de PCB's ligt die inschatting aan de voorkant anders. Deze hogere waarden komen namelijk (ook na correctie op een mogelijke te verwachten vals positieve waarde waarvan sprake is op het analysecertificaat) niet in een enkele meting maar in de metingen in een deel van het gedempte gebied, namelijk aan de noordzijde van de afbouwpijler (en gelukkig niet aan de zuidzijde) voor. Nader bodemonderzoek kan ook duidelijkheid geven over de opgebrachte theorie dat de aangetroffen minerale oliën door oppersing zouden kunnen zijn ontstaan. Aanvullend onderzoek is tevens noodzakelijk om door de Omgevingsdienst te laten bepalen of sanering noodzakelijk is. Verder is in het indicatief onderzoek geen rekening gehouden met eventueel aanwezig verontreinigd slib met dioxines. Dit is in een later stadium als aandachtspunt boven water gekomen. Zonder aanvullend onderzoek (naar dioxines) brengt dit nog een aanvullend risico met zich mee wat op dit moment niet te rammen valt en niet is opgenomen in de begrootte € 34 miljoen.

5.1, 2, b

5.1, 2, b

Zonder zekerheid op basis van aanvullende onderzoek blijft het ingeschatte maximale risico 5.1, 2, b. Het aanpassen van bedragen zou gebaseerd zijn op een glazen bol in plaats van op feiten en getallen op basis van een nader bodemonderzoek.

5.1, 2, b

Zodra het terrein als gevolg van de demping formeel als landbodem zal worden aangemerkt, is RWS niet langer het bevoegd gezag, maar de Omgevingsdienst. Dat betekent dat als er te zijner tijd vergunningen worden aangevraagd, de Omgevingsdienst hierover zal beslissen.

5.1, 2, b

5.1, 2, b

5.1, 2, b

Over de verontreinigingen zal de

Omgevingsdienst echter pas een formeel standpunt innemen bij toekomstige vergunning aanvragen.

5.1, 2, b

Ad 2) De ernst van de verontreiniging (in zowel de halfverharding op bestaande land als de aangebrachte grond in het nieuw aangewonnen land)

De mate van verontreiniging kan niet worden vastgesteld omdat de verkopende partij vooralsnog niet wil meewerken aan aanvullend bodemonderzoek in gezamenlijkheid op zijn terrein voorafgaand aan de levering.

Er was overeenstemming bereikt over de aankoop van het terrein (land en water) waarbij is afgesproken dat het terrein "as is where is" ('koop op eigen bate en schade' en 'voetstoots') zou worden geleverd, verkoper verklaarde dat het terrein (de milieu technische staat daarvan) geschikt zou zijn voor de huidige bestemming en dat de gemeente dit zelf met fysiek bodemonderzoek zou moeten kunnen vaststellen. Door de aangetroffen verontreinigingen en een nog niet afgeronde bodemsanering schuren/wringen deze uitgangspunten met elkaar.

5.1, 2, b

Laatste ontwikkelingen:

De eigenaar heeft op 17 september jl. wederom bevestigd niet akkoord te willen gaan met het onder beslippunt 1.b. genoemde vervolgonderzoek en heeft tevens op 20 september jl. een brief gezonden aan de leden van het college en de gemeenteraad (bijlage 2), waarin hij zijn ongenoegen over de gang van zaken kenbaar maakt.

De eigenaar heeft daarnaast op 18 september jl. vier nieuwe Woo-verzoeken ingediend bij de gemeente, voor alle documenten betreffende de in opdracht van de gemeente opgestelde taxaties, het bodemonderzoek, de door gemeente gemaakte kosten voor alle lopende juridische procedures, alsmede alle overige documenten in dit dossier voor de periode vanaf oktober 2023.

5.1, 2, b

5.1, 2, b

Het college heeft op 10 en 17 september 2024, aan de hand van een verkennende notitie, het voorgenoemd standpunt ingenomen dat zij wil kopen voor €^{5.1, 2, b} mln., onder de voorwaarde dat de saneringskosten voor rekening gemeente maximaal^{5.1, 2, b} bedragen (vast te stellen middels voorafgaand aanvullend bodemonderzoek).

Ad 1.g. Kennis te nemen van de ambtelijke adviezen, welke onderdeel zijn geweest van de onder besispunt 1.f. bedoelde verkennende notitie.

Algemeen

Het is duidelijk dat het financiële risico twee componenten bevat, nl. van^{5.1, 2, b} sanering halfverharding en^{5.1, 2, b} sanering en/of verwijderen nieuw aangebrachte gronden; op grond van de beschikbare informatie kan dat risico niet worden teruggebracht. Daarnaast is sprake van een verslechtering van de businesscase bij het Havenbedrijf omdat niet 39, maar 34 ha terrein beschikbaar is. De aankoop van het terrein gaat daarmee met deze risico's gepaard. Het gaat hier om een beste schatting van de maximale risico's. Aan het college/raad de afweging of de voordelen van het verwerven deze risico's waard zijn en daarmee verantwoord zijn.^{5.1. 2. b}

5.1, 2, b

5.1, 2, b

5.1, 2, b

5.1, 2, b

5.1, 2, b

5.1, 2, b

5.1, 2, b

(Toelichtingen onder de tabel)

5.1, 2, b

Kansen en risico's als het terrein wordt aangekocht door de gemeente

Kansen

5.1, 2, b

5.1, 2, b

5.1, 2, b

5.1, 2, b

5.1, 2, b

5.1, 2, b

5.1, 2, b

5.1, 2, b

5.1, 2, b

Ad 2.c. De wethouder Lucht- en Zeehaven (incl. Schiphol) te machtigen tot het doen van tekstuele wijzigingen op deze voordracht en de onder beslispunt 2.a. bedoelde conceptbrief.

Voorgesteld wordt om de wethouder Lucht- en Zeehaven (incl. Schiphol) te machtigen tot het wijzigen/definitief maken van de conceptbrief aan de eigenaar van het ADM-terrein, alsmede tot het doen van tekstuele wijzigingen aan deze voordracht.

Ad 2.d. In te stemmen met het opleggen van geheimhouding op deze voordracht en de bijlagen 1 en 2 op grond van artikel 87 Gemeentewet. Dit in verband met de belangen genoemd in artikel 5.1. lid 2 onder b en i en artikel 5.2 van de Wet open overheid (Woo). De geheimhouding op de voordracht voor het college en de bijlagen 1 en 2 wordt opgelegd tot 31 december 2049.

Conform de geheimhouding zoals opgenomen in de eerdere college- en raadsvoordrachten omtrent dit dossier wordt geheimhouding opgelegd tot 31 december 2049. 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.

[1] Besluit Aanwijzing Openbare Ruimte.

[2] Besluit Aanwijzing Openbare Ruimte.

Participatie

n.v.t.

Financiële onderbouwing

Conclusie

De genoemde beslispunten in de voordracht hebben geen financiële consequenties.

Communicatie

Binnen de gemeente Opnemen in de te publiceren besluitenlijst.

Buiten de gemeente Opnemen in de te publiceren besluitenlijst.

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2024-056381	STRIKT GEHEIM - College van B&W Voordracht (pdf)
AD2024-056831	STRIKT GEHEIM - STRIKT_GEHEIM_Concept-brief van gemeente aan Larendael.docx (msw12)
AD2024-056848	STRIKT GEHEIM - STRIKT GEHEIM_240913_Brief LP aan gemeente.pdf (pdf)
AD2024-068020	STRIKT GEHEIM - GEWIJZIGDE VERSIE Bijlage 1_brief 24 09 2024 gemeente.pdf (pdf)

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

Grond & Ontwikkeling, 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e @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

Strikt geheim