



Reactie Dagelijks Bestuur n.a.v. Motie van de leden Bilgin en Van Zwoll

Aan Stadsdeelcommissie Nieuw-West
Van Het bagelijks bestuur Nieuw-West
Datum 25 oktober 2022

Aanleiding

De ontwikkeling van het bedrijvenpark Amsterdam Osdorp 1 en 2 zijn nodig voor een gebalanceerde ontwikkeling van de stad.

De gemeente Amsterdam wil een complete stad zijn en daarvoor zijn werkgebieden noodzakelijk die kunnen voorzien in de huisvesting van bedrijven. Bedrijven die nodig zijn om de stad te kunnen bedienen en laten functioneren. Bedrijven die arbeidsplaatsen opleveren óók voor vakgeschoolde Amsterdammers. De ontwikkeling van het bedrijventerrein in de Lutkemeerpolder is met circa 25 hectare uitgeefbare kavels een belangrijke schakel en één van de resterende locaties voor bedrijven in deze strategie. Bovendien is de bevoorradingsopgave van de stad, door de grote toename van Amsterdammers in de afgelopen en de komende decennia groter. Een opgave waar een verduurzaming nodig is die distributiecentra aan de randen van de stad vergt. Van hieruit kunnen kleine elektrische vrachtwagens de stad bevoorraden. Het bevoorradingsstelsel van de stad, o.a. supermarkten, winkels en particulieren, is een vitale functie voor de stad. Daarnaast is er heel veel aandacht gegeven aan landschappelijke inpassing en worden er circa tweeduizend bomen geplant.

Op de eerste fase van het bedrijvenpark zijn bijvoorbeeld gevestigd: De bloedbank Sanguin, Brinks voor geldtransport, Brocacef voor medicijnen, Corning life sciences voor medisch apparatuur, de ANWB en studio Anneloes voor kleding en een bedrijfsverzamelgebouw.

Opkopen

In de motie wordt gevraagd een verkenning uit te voeren van een scenario waarbij de gemeente Amsterdam zich eenzijdig terugtrekt uit de ingezette ontwikkeling van het bedrijvenpark BPAO fase 2, het terrein koopt en het ter beschikking stelt voor stadslandbouw.

Bestuurlijk

De gemeente Amsterdam zal haar partners in deze ontwikkeling moeten uitleggen waarom zij deze ontwikkeling nu stop wil zetten en waarom zij de samenwerkingsovereenkomst wil beëindigen. De gemeente Amsterdam heeft samen met SADC in 2009 een Gemeenschappelijke Exploitatie Maatschappij (GEM) opgericht om BPAO 2 te ontwikkelen. De SADC is eigendom van

de gemeente Haarlemmermeer, de gemeente Amsterdam, de provincie Noord-Holland en de Schiphol Group. De grond is verkocht aan de GEM. Met deze partijen zal dan gesproken moeten worden.

Financieel

Mocht dit geaccepteerd worden dan dient er een financiële regeling getroffen te worden. Tot nu toe is ter voorbereiding van de realisatie van het project ca. 9 mln. uitgegeven. Deze investering zal grotendeels moeten worden afgeschreven. De rekening zal naar Amsterdam gaan.

De grond die verkocht is aan de GEM zal terug gekocht moeten worden. In de Samenwerkingsovereenkomst (SOK) zijn afspraken gemaakt over de waarde van de grond. Dit biedt de mogelijkheid een inschatting te maken van de kosten. De grond staat voor € 5.1, 2, b p m² prijspeil 1-1-2008 + index in SOK uit 2009. Op dit moment is dat geïndexeerd op pp 1-7-2022. € 5.1, 2, b per m². De waarde van de grond is daarmee ca. 5.1, 2, b .

Het voedselpark geeft aan in haar brochure dat zij 5.1, 2, f . beschikbaar hebben om de grond te kopen. In de motie is sprake van 5.1, 2, f

In grondexploitatie is rekening gehouden met veel hogere opbrengsten op basis van de bestemming bedrijf. Dit resulteert in een positief exploitatieresultaat van tussen de 20 en 30 mln. Euro. Wanneer het voorstel van de motie zal worden opgevolgd zal de grondexploitatie negatief sluiten.

De GEM heeft civiel-technische opdrachten uit staan bij een aantal aannemers en ingenieursbureaus. Zij heeft mensen in dienst die aan het project werken. Daarnaast heeft zij met een vijftal partijen reserveringsovereenkomsten gesloten ter voorbereiding op ontwikkelingen. Bij het terug draaien van deze ontwikkelingen zal met deze partijen een financiële regeling getroffen moeten worden. Zij hebben kosten gemaakt en omzet ingecaluleerd op basis van de verschillend overeenkomsten. De kosten hiervan zijn moeilijk in te schatten maar het zal over miljoenen gaan.

In de SOK is afgesproken de winst van deze Gemeenschappelijk Exploitatie na het opheffen van de GEM in de verhouding 80/20 te verdelen tussen SADC en de Gemeente Amsterdam. Omdat er geen sprake zal zijn van winst zal naar verwachting het volledige kostenplaatje voor rekening van Amsterdam zijn omdat zij de contractuele afspraken niet na komt. Waarschijnlijk zal een gesprek moeten worden gevoerd met eigenaren van de SADC over de gederfde winst (Naast Amsterdam zelf, de provincie Noord-Holland, de gemeente Haarlemmermeer en Schiphol.)

Kosten opkopen van het BPAO fase 2

Kopen van de grond van de GEM	5.1, 2, b
Vergoeden gemaakte kosten	5.1, 2, b
Afhandelen van claims GEM op basis van winstprognose	5.1, 2, b % van positief resultaat van 5.1, 2, b = 5.1, 2, b
Claims bedrijven en ontwikkelaars in	kosten claims +jur.procedures
Totaal	5.1, 2, b . + claims bedrijven/ontwikkelaars

Samenvattend dienen er politiek, juridisch en financieel een flink aantal hobbels genomen te worden om van het bedrijvenpark een voedselpark te maken.

Reactie:

Het bestuur ontraadt de motie om naast de drie ha. voor de Boterbloem, de rest van de bouwkavels op te kopen ten behoeve van stadslandbouw.

Het bedrijvenpark biedt door het realiseren van stadsdistributiecentra aan de rand van de stad de mogelijkheid om met kleine elektrische vrachtwagens de stad te bevoorraden. Dit is belangrijk voor luchtkwaliteit en verkeersveiligheid. Het BPAO fase 2 maakt daarnaast onderdeel uit van de bedrijvenstrategie van de stad om bedrijven te kunnen huisvesten in de stad.

Ook de enorme financiële kosten die gemoeid gaan met het terugdraaien van het project vindt het bestuur onverantwoord. De gemeente heeft zich via de Samenwerkingsovereenkomst gebonden aan de ontwikkeling van het bedrijvenpark en staat daar nog steeds achter, omdat dit nodig is voor het goed functioneren van de stad maar ook omdat zij een betrouwbare overheid wil zijn.

Het bestuur is aan de andere kant graag bereid om mee te denken over het initiatief om nog meer stadslandbouw toe te voegen. Zij ondersteunt de gedachten ten aanzien van een alternatief inzake voedselproductie en distributie. Zaken als een kortere keten, het sluiten van de kringloop en duurzame productie worden door dit bestuur omarmd. Mogelijk kan dat in de vorm van een voedselpark, maar niet op de kavels bestemd voor het bedrijvenpark.

Op korte termijn komt ca. 12 ha. grond in de Lutkemeerpolder beschikbaar voor stadslandbouw. Aan de andere kant van de dijk (de Wisentkade) is ook nog eens ca. 10 ha. grond in eigendom van de gemeente beschikbaar voor stadslandbouw geschikt voor extensieve veeteelt. Het gaat om gronden direct ten noorden van het bedrijvenpark.

Het bestuur is ervan overtuigd dat er voldoende ruimte beschikbaar is om een flinke stap te kunnen zetten op het gebied van de stadslandbouw en tegelijkertijd bedrijven een plek te geven. Beide zijn nodig voor een goed functionerende stad en voor beiden is plek in Lutkemeer en daarbuiten. Samen met de 3 ha. voor de Boterbloem en de landerijen ten noorden van Westgaarde blijft (stads)landbouw ook in de toekomst in de Lutkemeer bestaan. Het is geen keuze voor het één of het ander. Het kan allebei.