

Mail verstuurd op 2-2-2024

Beste 5.1, 2, e e.a,

Naar aanleiding van onderstaande vraag in cursief nog een toelichting. Ook bijgesloten de tekst van het DB van Nieuw n.a.v.

van motie. Bilgin van Zwoll.

Hier jullie vraag:

Dit laatste betreft de voortdurende, zonder voldoende, begrijpelijke onderbouwing, publiekelijk genoemde bedragen die een omzetting van de functie van de Lutkemeerpolder zou 'kosten'. Er wordt ons inziens onvoldoende onderscheid gemaakt tussen werkelijk gemaakte kosten en verwachte opbrengsten die de gemeente dan zou mislopen; dat zijn feitelijk geen kosten. Om aan deze verwarring een einde te maken, is een helder overzicht zeer behulpzaam, om niet te zeggen noodzakelijk. Waar mogelijk zouden we ook graag terugzien wie de ontvanger(s) van de gelden zijn. Wij vinden dit een belangrijk punt, omdat hier al jarenlang zowel de publieke als de politieke opinie mee wordt gevoed, én beïnvloed. Transparantie over de genoemde bedragen is noodzakelijk, zodat niet alleen een zinnig gesprek kan worden gevoerd (tussen experts, en/of in de publieke opinie), maar er ook een eerlijke afweging kan worden gemaakt door degenen die besluiten moeten nemen. Gelukkig geef je in je mail aan dat dat 'uiteraard kan worden toegelicht'.

Voor de ontwikkeling van BPAO fase 2 is een Gemeenschappelijke Exploitatie Maatschappij opgericht. Dit is door de gemeenteraad bekrachtigd in 2009. De stukken inclusief de Samenwerkingsovereenkomst zijn terug te vinden op de site van de gemeente Amsterdam bij de raadsbehandeling. [Vergadering RAAD 28-10-2009 Gemeente Amsterdam \(raadsinformatie.nl\)](#) Agendapunt 22

Bij herhaling is er via moties opgeroepen om de ontwikkeling van het BPAO fase 2 te stoppen en de gronden in te zetten voor stadslandbouw. Dit is tegen de wens van de gemeenteraad en het B&W van deze stad. Geen enkele motie van die strekking is de afgelopen jaren aangenomen.

De verantwoordelijk wethouder heeft n.a.v. een motie Bilgin van Zwoll in de stadsdeelcommissie, die ook in de commissie RO is ingebracht, gevraagd een grove inschatting te maken van de kosten bij het hypothetische geval dat de gemeente Amsterdam zich eenzijdig zou terug trekken uit de ontwikkeling zoals die is vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst. Een en ander is niet zonder gevolgen.

Hoe verder de plannen gevorderd zijn hoe hoger deze kosten zijn. Immers er wordt geld uit gegeven aan de realisatie van het plan en er worden contractuele verplichtingen aangegaan met ondernemers die zich willen vestigen op het bedrijventerrein.

B&W heeft geen intentie deze stap te zetten. Immers er is een groot tekort aan locaties voor bedrijfsruimten en de stad groeit. De strategie t.a.v. bedrijven is in

“Ruimte voor de economie van Morgen” vastgesteld door de gemeenteraad uitgestippeld. De ontwikkeling van BPAO fase 2 is daar onderdeel van. De Wethouder heeft daarom ook om een grove inschatting gevraagd.

Hierbij is de benadering gekozen om een optelling te maken van : de gemaakte kosten, de waarde van de grond op basis van de geïndexeerde inbrengwaarde, het vergoeden van de gedeelde winst en het vergoeden van schade geleden door marktpartijen doordat de gemeente contracten niet zou nakomen. Aangezien bij de ontwikkeling meerdere partijen zijn betrokken zal de gemeente de kosten voor contractbreuk moeten vergoeden. De uitkomst is moeilijk te voorspellen. Over een en ander zal naar verwachting pas duidelijk ontstaan na langdurige en kostbare juridische trajecten.

Aan planontwikkeling was op moment van schrijven ca. 5.1, 2, b euro uitgegeven. Denk aan proceskosten, kosten voor bouwrijp maken etc.

De waarde van de grond is bepaald door de in de SOK opgenomen inbrengwaarde te indexeren met CPI index. Dit staat in de SOK en kwam op dat moment uit op € 5.1, 2, b per m<sup>2</sup>. In bijlage 2: Kadestrale kaart Lutkemeer staat de oppervlakte: 554.095 m<sup>2</sup>. Deze getallen zijn vermenigvuldigd om de grondwaarde te bepalen conform contract. Uit deze som komt 5.1, 2, b. Hiermee blijf je weg van de marktwaarde van de grond (die veel hoger is) en volg je het contract. De gemeente koopt als het ware de grond terug van de GEM. Of de contactpartners hiermee instemmen en maar de vraag. Maar goed er kleven vele “ wat als ” bij een dergelijke hypothetische benadering.

Vervolgens kent deze ontwikkeling een positieve grondexploitatie. Wanneer de ontwikkeling geen doorgang vindt dan is er geen sprake meer van winst. Over het verdelen van de winst is een afspraak gemaakt waarbij Amsterdam 5.1, 2, b % ontvangt. Dit wordt in het vereveningsfonds opgenomen. 5.1, 2, b % van de winst vloeit naar SADC en uiteindelijk mogelijk als positief bedrijfsresultaat naar de aandeelhouders. Het positief resultaat van de grondexploitatie is ingeschat op 5.1, 2, b % waarvan is minimaal 5.1, 2, b

Deze bedragen opgeteld maakt 5.1, 2, b = ca 5.1, 2, b. Claims van bedrijven of medeoverheden zijn moeilijk te becijferen en zijn op p.m. gezet.

Wat uiteindelijk onder de streep na het opheffen van de GEM en het afhandelen van de claims de kosten zijn vergt veel gedetailleerdere berekeningen. Deze zijn niet zinvol omdat B&W en ook de GR deze weg niet wil bewandelen. Daarom is gekozen voor deze “achter kant sigarenkistje” berekening.

Ik hoop dat ik hiermee duidelijkheid verschaf. En laten we niet vergeten: ook na realisatie van het bedrijven terrein is en blijft er veel ruimte voor (stads)landbouw, natuur en andere zaken in de Lutkemeerpolder.

Groet en tot maandag.

Ik ga er van uit dat de stukken voor de partiele herziening BP Lutkemeerpolder bekend zijn. Hier is immers een zienswijze door VPA ingediend.

Met vriendelijke groet,

5.1, 2, e  
5.1, 2, e

SLoterdijken West en Bedrijvenparken Osdorp

Directie Grond en Ontwikkeling  
Gemeente Amsterdam

06 5.1, 2, e

**Van:** 5.1, 2, e <5.1, 2, e@gmail.com>

**Verzonden:** vrijdag 2 februari 2024 12:18

**Aan:** 5.1, 2, e <5.1, 2, e@amsterdam.nl>; 5.1, 2, e <H.Wien@amsterdam.nl>

**CC:** 5.1, 2, e <5.1, 2, e@rvo.nl>; 5.1, 2, e <5.1, 2, e@dds.nl>;  
<5.1, 2, e@gmail.com>

**Onderwerp:** Re: 5.1, 2, e @amsterdam.nl heeft je Stukken JFF gestuurd via WeTransfer

Dag 5.1, 2, e en 5.1, 2, e

Aanvullend op de mail van 5.1, 2, e dank voor de 3 documenten. Dit is echter nog een redelijk beperkte set aan materialen. Zoals besproken zou ik bijvoorbeeld ook de onderbouwing van de 5.1, 2, b euro verwachten.

Zouden jullie die kunnen delen? Verder bespreken we het maandag.

Dank en alvast een goed weekend!

Met vriendelijke groeten,

5.1, 2, e