



VERENIGING HERSTRUCTURERING FOOD CENTER AMSTERDAM

Centrale Groothandelsmarkt 191 2h
1051 LJ Amsterdam
Mail: info@vhnfca.nl
KvK: 64640396
btw: NL855756767

Amsterdam, 8 maart 2021

Geacht College,

Graag vragen wij uw aandacht voor de vernieuwde voedselgroothandelsmarkt, het Food Center Amsterdam (FCA), nu nog met de hoofdentree aan de Jan van Galenstraat.

Na het besluit tot behoud van het Food Center Amsterdam (FCA) op de huidige locatie (2004) is in 2010 het Ambitiedocument vastgesteld waarin de Gemeente na uitgebreide consultaties met het bedrijfsleven op het FCA haar intenties met betrekking tot het gebied heeft uiteengezet. Voor de uitvoering van deze ambitie heeft de gemeente op 14 mei 2014 een Realisatie en Exploitatieovereenkomst (REOK) met (de rechtsvoorgangers van) Marktkwartier afgesloten voor een periode van 25 jaar. Met de ondertekening van het Principe Akkoord in 2015 en de Hoofdlijnen Overeenkomst (HLO) op 11 april 2017 tussen Marktkwartier en de Vereniging Herstructurering (namens de ondernemers) heeft 'de markt' invulling gegeven aan de herstructureringsopgave. Bij de ondertekening van de HLO was de start bouw begin 2019 voorzien, en de eerste opleveringen van de nieuwe bedrijfsunits in 2020.

Graag nemen wij u mee in de verschillende uitdagingen, die wij op ons pad tegenkomen. Voor wij daar op ingaan schets ik u hieronder de achtergrond van deze grote duurzame binnenstedelijke vernieuwing, die in Nederland zijn gelijke niet kent.

Op het FCA zijn groothandelsbedrijven gevestigd in voedsel- en voedselgerelateerde producten. De jaarlijkse toegevoegde waarde die door partijen wordt gegenereerd (pre-Corona) is [REDACTED] en de directe werkgelegenheid op het terrein betreft ca 2000 arbeidsplaatsen, grotendeels lager/midden geschoold. Doel van de herstructurering is een toekomstbestendig bedrijventerrein te realiseren, dat een intensiever en efficiënter grondgebruik kent en tegelijkertijd door duurzame nieuwbouw, bedrijfsvoering en logistiek minder belasting voor de omgeving oplevert. De originele 25 ha worden teruggebracht naar ca 18 ha. Door de herstructurering wordt daarmee tevens plaats gemaakt voor de bouw van bijna 1700 woningen. De ondernemers die meegaan in de herstructurering zijn op dit moment verenigd in de Vereniging Herstructurering Nieuw Food Center Amsterdam (VH). Zij zijn als vereniging gespreks- en samenwerkingspartner van Marktkwartier bij het ontwikkelen van de plannen voor het bedrijvendeel. De herstructurering biedt bovendien een uitgelezen kans om een duurzame bedrijvengemeenschap te worden. Een modern bedrijventerrein is méér dan de optelsom van losse bedrijfsgebouwen. Ook al zijn die gebouwen heel belangrijk; de buitenruimte moet ook schoon, compleet en veilig zijn en zijn aangepast aan de behoeftes van de omgeving. Ondernemers werken in de nieuwe opzet samen in collectieve voorzieningen zoals toegangsbeheer, beveiliging, milieuzorg, energiemanagement en vervoerscoördinatie. Hiertoe hebben de gezamenlijke grossiers besloten een coöperatie op te richten.



VERENIGING HERSTRUCTURERING FOOD CENTER AMSTERDAM

Centrale Groothandelsmarkt 191 2h
1051 LJ Amsterdam
Mail: info@vhnfca.nl
KvK: 64640396
btw: NL855756767

Uitdagingen herstructurering

De ondernemers zijn geen partij in de REOK, maar dragen wel de consequenties als afspraken niet worden nagekomen of deadlines niet gehaald. Waar medio 2017 nog een start bouw begin 2019 werd voorzien, is de verwachting nu dat dit november 2021 zal zijn. Gezien de noodzakelijke te doorlopen procedures en afstemming tussen Marktkwartier en de gemeente is dit echter nog allerminst zeker, met als risico dat het planologisch – juridisch regime van de omgevingswet gaat gelden en opnieuw een periode van nog grotere onzekerheid aanbreekt.

De ondernemers zijn geen partij in de REOK en worden om die reden niet in staat gesteld rechtstreeks overleg met verantwoordelijke ambtenaren te hebben over zaken die bij de uitwerking van plannen, gebouwontwerpen, buitenruimte en inrichting van toekomstig parkmanagement ten behoeve van het gebruik van een modern en duurzaam bedrijventerrein voor de voedselgroothandel spelen. Wij zien deze getrapte communicatie als risico voor de werkbaarheid van afspraken die rond de inpassing in de omgeving worden gemaakt. Dit speelt bijvoorbeeld rond de zakenrechtelijke ordening ten behoeve van de erfpachttuitgifte van units en collectieve onderdelen van het bedrijventerrein, over de aansluiting van het beeldkwaliteitplan bij de functionaliteit en veiligheidsvoorschriften van (onderdelen van) gebouwen zoals de zichtbaarheid van de Keith Haring en de hellingbaan naar het parkeerdek, over de voorwaarden bij een koepelmelding en de handhaving van (geluids)overlast voor de omgeving, over de vergaande (financiële) consequenties van het reserveren van openbare fietsroutes over het besloten bedrijventerrein voor de bedrijfsvoering van individuele bedrijven en de groothandelsmarkt als geheel etc.

Met het vaststellen van het Ambitiedocument in 2010 is de transitieperiode naar een nieuw FCA in feite gestart. Dat betekent dat ondernemers zijn vertrokken en dat de ondernemers, die zich gaan hervestigen, sindsdien niet of nauwelijks meer investeren in hun bestaande panden. Ook de gemeente en vanaf 2014 Marktkwartier investeren niet of nauwelijks meer in het onderhoud van het terrein. Dit brengt steeds vaker problemen met zich mee in relatie tot de voedselveiligheid en de bedrijfsvoering van individuele bedrijven en/of het food center als geheel. Ondernemers hebben daarentegen als collectief in de Vereniging Herstructurering wel miljoenen euro's geïnvesteerd in het proces, het maken van plannen, het ontwerpen van duurzame gebouwen en installaties, in juridische procedures, in business cases voor collectieve services en in het meepraten in platforms georganiseerd door de overheid over tal van onderwerpen. Gezien de nog steeds onzekere start bouw in combinatie met corona en de benodigde investeringsruimte voor eigen nieuwe bedrijfsruimten komt aan die mogelijkheden voor investering in het proces nu een eind, maar of subsidie kan worden verkregen is nog niet duidelijk.



Uitdagingen collectieve services

- Duurzame Koude Warmte Energie (DKWE)

De DKWE-installatie, een collectieve energie infrastructuur, zal in grootte en opzet de eerste zijn waarbij de koude en warmtevoorziening naar de aangesloten ondernemers vanuit een centrale installatie zal plaatsvinden. In Nederland zijn hier geen gelijksoortige referentieprojecten van omdat ondernemers veelal toch graag kiezen voor een eigen installatie. De collectiviteit heeft, naast een ontzorgend effect, met name veel voordeel ten aanzien van CO₂-reductie. Vrijkomende restwarmte uit het koelproces wordt gebruikt om alle gebouwen van eigen ruimteverwarming te voorzien en het ontdooiproces van vriezers te voeden. Onderzocht wordt een warmte-uitkoppeling naar de nieuw te bouwen woningen om ook deze van duurzame warmte te voorzien. In vergelijking tot individuele systemen wordt hiermee een CO₂-reductie van >75% gerealiseerd. De CO₂-reductie ten opzichte van de huidige situatie (bij niets doen) is hoger. Op het parkeerdek wordt een pergola gebouwd voor zonnepanelen en leidingen voor de DKWE-installatie. Hiervoor is het nodig dat de gemeente naast erfpachtcontracten de zakenrechtelijke ordening, over daken van individuele eigenaren, met spoed oppakt om verdere vertraging te voorkomen.

- Afvalcollectief

De bundeling van krachten voor de afvalverwerking in een centrale hub resulteert allereerst in een afname van de afval-gerelateerde vervoersbewegingen (van ca 5000 naar ca 1000 bewegingen per jaar). Bovendien wordt het eenvoudiger een bijdrage te leveren aan de circulaire economie de grondstoffenstromen zoveel mogelijk zuiver en voor hergebruik geschikt te maken. Deze centrale hub wordt bij voorkeur aan het Westelijk Marktkanaal gesitueerd om afvoer over water te kunnen realiseren. De gemeente heeft echter aangegeven een strook van 12 meter aan het water vrij te willen houden.

- Hub stadsdistributie

Het FCA wil bijdragen aan een sterke vermindering van stadverkeer door het inzetten van geconsolideerd, emissievrij transport voor de zogenaamde Last Mile in de duurzame voedselketen. Hiervoor wordt een nieuw logistiek concept ontwikkelt, waar logistieke consolidatie en een digitaal regiecentrum de efficiënte inzet van emissievrij, collectief (gebundeld) transport mogelijk maken. Hierdoor zullen minder individuele grossiers van en naar de stad rijden. Beginnend met een pilot hopen we het gehele FCA aan te sluiten en in de toekomst mogelijk ook partijen daarbuiten. Nadat het kade en bruggenprobleem in de binnenstad is opgelost, zal ook vervoer over water via het Westelijk Marktkanaal tot de mogelijkheden behoren. Ook hier geldt de beperkende strook van 12 meter.



VERENIGING HERSTRUCTURERING FOOD CENTER AMSTERDAM

Centrale Groothandelsmarkt 191 2h
1051 LJ Amsterdam
Mail: info@vhnfca.nl
KvK: 64640396
btw: NL855756767

- Dubbelgebruik parkeerdek en zonnepanelen

Aan de Noordzijde van het FCA zal een hellingbaan komen voor toegang tot het parkeerdek op de bedrijfsgebouwen. Dit parkeerdek is bestemd voor dubbelgebruik voor het FCA en voor bezoekers van de Markthal en omwonenden. Hierdoor wordt het dak zeer efficiënt benut en wordt een hellingbaan aan de zuidzijde nabij winkels, een school en de ingang van de Markthal voorkomen. Hetgeen ter plekke ruimte en veiligheid biedt. De hoek van zo'n hellingbaan wijkt wettelijk af van enkel gebruik door de grossiers. Deze is hierdoor minder stijl dan in het BeeldKwaliteitsPlan is opgenomen, maar het beeld verandert er niet wezenlijk door. Toch dreigt dit een negatieve impact op de planning te hebben vanwege de afwijking van het BKP.

- Laadpalen voor een emissievrije binnenstad

Op terrein en parkeerdek zijn laadpalen voor personen en bestelwagens voorzien om de stad emissievrij te kunnen bevoorraden. Van diverse zijden horen wij dat het energienet in Amsterdam niet toereikend is voor volledig emissievrij verkeer in de binnenstad. Voor de voedselbevoorrading en voedselzekerheid is het natuurlijk wel een vereiste dat dit -ook in strenge winters- op orde is.

Zoals u ziet, zijn de plannen van het FCA duurzaam en gericht op het voorkomen van overlast. Op alle fronten blijkt het echter een ingewikkeld verhaal te zijn om snelheid, subsidie of echte medewerking te verkrijgen. Wij merken dat we op heel veel deuren moeten kloppen, maar dat voor het project -mede door de complexiteit aan partijen en het feit dat een duurzaam bedrijventerrein met de bijbehorende investeringen niet eerder in dit formaat in Nederland is neergezet- lastig is om steun te krijgen. Aan het verminderen van de complexiteit van partijen hebben de ondernemers vanuit hun kant wat gedaan. Zij hebben in eerste instantie de Vereniging Herstructurering en inmiddels een coöperatie opgericht.

Van overheidswege lijkt het erop dat wij door de grootte en complexiteit aan spelers overal buiten de boot vallen. Dit betreft zowel de landelijke als de regionale en lokale overheden. Terwijl dit project in de toekomst op veel onderdelen goed kopieerbaar is voor andere bedrijfsterreinen. Wij hoorden bovendien van een andere gemeente dat door de duurzame wijze waarop het FCA wordt neergezet een CO₂-reductie wordt gerealiseerd die, in het kader van het stikstofbesluit, ruimte creëert om elders in de omgeving te bouwen. Hetgeen inkomsten kan genereren voor de stad.

Daarom zien wij graag uw hulp en ondersteuning tegemoet.

Hoogachtend

Erik Fischer,

Voorzitter Vereniging Herstructurering

Directeur coöperatie FCA U.A