

From: "5.1.2,e"
Sent: Tue, 11 Aug 2015 12:41:52 +0200
To: "5.1.2,e" <5.1.2,e@amsterdam.nl>
Subject: RE: AFSPR. GEPLAND IN MAP WO 12/8 OM 12.30 UUR RE: UPDATE afspraak wethouders Ollongren en Van der Burg

5.1.2,e

In beginsel kan een structuurvisie als grondslag dienen voor de vestiging WVG.

In de huidige Structuurvisie is een transformatie naar wonen-werken voorzien voor na 2030.

Of ook dat als grondslag kan dienen voor een WVG durf ik niet helemaal met zekerheid te zeggen, maar lijkt mij wel mogelijk, gezien onze door de RvS bestendigde vestiging wvg in Hamerstraatgebied.

Inschatting van de koopsom bij verwerving op basis van wvg is vooraf altijd lastig, omdat je niet weet wat marktpartijen bereid zijn te betalen. De gemeente krijgt het normaliter immers pas aangeboden op het moment dat er een andere koper is en zal dan in beginsel een gelijke prijs moeten betalen (tenzij gemeente door externe deskundigen kan aantonen dat dat geen reële prijs is). In hoeverre zo'n partij alvast toekomstige ontwikkelwinsten incalculeert weet je natuurlijk niet precies. Soms is dat onnavolgbaar (kijk naar Eigen Haard bij Stork).

In dit geval, bij een (min of meer) gedwongen verkoop agv financiële nood, kan de vestiging van wvg er natuurlijk voor zorgen dat de verkoopprocedure noodgedwongen wordt stilgelegd en de verkoper maar met de gemeente gaat praten om te kijken of er nog een beetje redelijke prijs kan worden uitgedaald met gemeente. In dat geval blijven de gelukzoekers nog even buiten beeld en wordt de prijs (nog) niet opgestuwd. Als je het daadwerkelijk wil verwerven, dan is dat inderdaad een gunstiger moment dan tot later wachten. Wat ik bedoelde te zeggen is het voor ons natuurlijk een stuk goedkoper is als Damen het lekker zelf koopt.

Het kan overigens natuurlijk ook zijn dat men de gemeente (binnen de wvg-procedure) voor het blok zet door te roepen dat er een bieder is die veel wil betalen. Dan moet je van goede huize komen om hard aan te tonen dat die bieding niet realistisch is (omdat die bieding/partij niet betrouwbaar is, of omdat de biedprijs te hoog is). Daarom is het verstandig om voorafgaand daaraan al duidelijk te maken dat transformatie naar wonen maar beperkt zal worden toegestaan door gemeente en dat de werf voor een deel van het terrein zal blijven bestaan als enige toegestane bestemming.

Met betrekking de vervuiling lijkt het mij inderdaad behoorlijk risicovol. Ik ben nog geen werf tegengekomen waar het uiteindelijk allemaal wel mee viel....

5.2.1

Vriendelijke groeten,

5.1.2,e

MRE

5.1.2,e

Grond & Ontwikkeling

Gemeente Amsterdam

T 5.1.2,e

M 5.1.2,e

5.1.2,e

[@amsterdam.nl](mailto:5.1.2,e@amsterdam.nl)

Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam

www.amsterdam.nl

Van: 5.1.2,e

Verzonden: dinsdag 11 augustus 2015 11:16

Aan: 5.1.2,e

Onderwerp: RE: AFSPR. GEPLAND IN MAP WO 12/8 OM 12.30 UUR RE: UPDATE afspraak wethouders Ollongren en Van der Burg

Voor nu alvast enkele vragen:

1. Is de structuurvisie voldoende grond voor WVG?
2. Denk je niet dat het verwerven van het huidige recht relatief goedkoop is: nml niet meer dan de cash flow van de huurstream van Shipdock, met een kleine toeslag voor de waarde van het ontwikkelrecht? Ik kan mij voorstellen dat er eerder financiële risico's zijn verbonden irt bodemsanering enz..

Grt,

Van: 5.1.2.e

Verzonden: donderdag 6 augustus 2015 14:59

Aan: 5.1.2.e

CC: 5.1.2.e

Onderwerp: AFSPR. GEPLAND IN MAP WO 12/8 OM 12.30 UUR RE: UPDATE afspraak wethouders Ollongren en Van der Burg

Ha 5.1.2.e

4.1.4

Dan de casus Damen/Shipdock.

Er is vast na jouw mail van 24 juni nog het een en ander gebeurd in dit dossier, maar omdat ook 5.1.2.e afwezig is kan ik daar nu even niet achter komen.

Daarom roep ik nu maar wat ik op basis van jouw (redelijk summiere info) kan bedenken. Het lijkt mij handig om volgende week even af te spreken met jou en 5.1.2.e

Zoals ik de casus begrijp is de huidige erfpachter financieel gedwongen om het erfpachtrecht (waarop Damen/Shipdock is gevestigd) te verkopen.

Daarbij willen onze bestuurders proberen om zeker te stellen dat in de nieuwe eigendomssituatie (na verkoop) wordt toegewerkt naar een verkleining (en beperking van de hindercirkel) van de werf om zo op en rond het terrein ook woningbouw mogelijk te maken. De vraag is hoe de gemeente dat kan afdwingen?

In beginsel kan de gemeente met juridisch planologische middelen het huidige gebruik beperken/onmogelijk maken en ook ander gebruik afdwingen. Oftewel, met aanpassing van het bestemmingsplan kan de bedrijfsbestemming (deels) worden wegbestemd en daarnaast wonen mogelijk worden gemaakt. Die beperking van bedrijfsfuncties kan dan actief worden gehandhaafd. Het nieuwe gebruik kan, weliswaar via een omweg, ook worden afgedwongen. Dat moet dan middels onteigening of, bij beroep op zelfrealisatie door de erfpachter zelf geschieden. Ena als die dat dan toch niet doet, alsnog onteigenen.

Aan deze acties zijn echter kosten verbonden, namelijk evt. planschade en onteigeningsvergoeding. Daarnaast kan het erg lang gaan duren totdat de daadwerkelijke functiewijziging plaatsvindt.

Om te voorkomen dat de gemeente moet gaan afwachten, er partijen nu speculatief gaan aankopen en om te vermijden dat gemeente op termijn voor hoge kosten voor onteigening en/of planschade moet gaan opdraaien is er een ander instrument voorhanden, namelijk de WVG. Hiermee kan de gemeente de regie meteen naar zich toe trekken, tenminste als er daadwerkelijk verkocht wordt door de huidige erfpachter. Nadeel hierbij is natuurlijk wel dat de gemeente direct diep in de buidel moet tasten voor de verwerving. Voor vestiging WVG is echter wel een grondslag nodig, nl. een bestemmings(project)plan of structuurvisie waarin een nieuwe bestemming of andere scheiding van functies is opgenomen voor de betreffende kavels.

Dus zowel door aanpassing bestemmingsplan of door WVG, liefst door combinatie van die twee, kan uiteindelijk de gewenste situatie worden bereikt. De mate waarin de gemeente daarbij de regie kan voeren verschilt echter sterk.

Maar, in deze casus is er ook een directe afhankelijkheid van de gebruiker. Het is reuze belangwekkend dat wethouders het een goed idee vinden om de werf in te krimpen om woningbouw mogelijk te maken, maar is dat voor Damen/Shipdock bedrijfsmatig überhaupt wel mogelijk? Betekent beperking van de bedrijfsbestemming niet automatisch noodgedwongen beëindiging van de werf? 5.2.1

5.2.1

5.2.1

Als Damen wel wil en kan meewerken aan de bestuurlijke wens, dan is de meest wenselijke situatie natuurlijk dat Damen gewoon zelf erfpachter wordt en dus het recht opkoopt. Zij zal daarbij alleen maar kans hebben als de gemeente heel duidelijk, in de openbaarheid, aangeeft dat zij geen 100% wonen zal toestaan op deze locatie, maar alleen een combi van werf en wonen. Alleen dan is er een reële kans dat het bod van Damen wordt aanvaard. Het zou helemaal mooi zijn als Damen en gemeente hier dan samen

in kunnen optrekken. In het meest extreme geval zou gemeente daarbij dan ook een WVG kunnen vestigen om andere kopers af te schrikken en om extra duidelijk te maken dat gemeente de combi van werf en wonen wil afdwingen.

5.2,1

5.2,1

Mocht je meer willen weten, dan hoor ik het wel.

Overigens is er geen opstalrecht gevestigd. Dat staat in ieder geval niet ingeschreven in het kadaster. Dus zover ik kan zien lijkt Damen slechts huurder, TT Vassumweg Amsterdam BV is erpachter, gemeente bloot eigenaar.

Groeten 5.1,2,e

Van: 5.1,2,e

Verzonden: woensdag 24 juni 2015 20:33

Aan: 5.1,2,e

Onderwerp: Fwd: UPDATE afspraak wethouders Ollongren en Van der Burg

Hoi 5.1,2,e

Ik stuur je zo nog de bijlage toe. De wethouders hebben met gebrek aan kennis een oplossing bedacht die niet klopt. Er is namelijk geen particulier erfpachtrecht, maar een gemeentelijk erfpachtrecht en opstallen die via een opstalrecht door Shipdock worden gehuurd (voor 1 mln per jaar).

De belangrijke vraag is nu wat te doen. Je idee van de WVG is best interessant. De vraag is natuurlijk wel of daar gronden voor zijn. Kun je nog eens advies geven als je de zaken doorneemt.

Groet,

5.1,2,e

Begin doorgestuurd bericht:

Van: "5.1,2,e" <5.1,2,e@amsterdam.nl>

Datum: 24 juni 2015 18:34:12 CEST

Aan: "5.1,2,e" <5.1,2,e@amsterdam.nl>

Onderwerp: Antw.: UPDATE afspraak wethouders Ollongren en Van der Burg

Hoi 5.1,2,e

Wethouders gaan voor behoud van een deel van Shipdock (variant 2b): cruise en jachten

Want : - Noord hecht veel belang aan behoud scheepswerf

-wens van het Havenbedrijf om een werf te behouden

Scenario 1 en 3 vallen dus af.

Wethouders willen graag uitgezocht zien hoe we het juridisch planologisch kunnen regelen en onder welke condities we het zelf kunnen verwerven waarbij het Havenbedrijf mee moet doen voor het werfdeel (door eenmalige afkoop erfpacht canon).

Hoe nu verder? Hoe ver kunnen we gaan als gemeente in het zekerheid bieden aan Damen?

Volgende stappen:

Stap A: Is Damen bereid activiteiten te splitsen?

Nee, dan vervalt optie 2b en is scenario 1 aan de orde

Ja, dan dwingt dit Damen om een investering (bijv. overkappen dokken) te doen om gecombineerd te kunnen worden met woningbouw en dat een deel van de werf verplaatst moet worden (reparatie boortorens etc.) naar ergens anders in Noordzeekanaalgebied.

Actie: Damen in 1^e instantie telefonisch op de hoogte brengen van deze uitkomst: via G&O: [5.1.2.e], [5.1.2.e] of jij zelf? Eventueel vervolgspraak als ze positief reageren.... (ik evt. aanhaken om de ruimtelijke mogelijkheden te tonen)

Stap B: Wat kan de gemeente planologisch juridisch regelen, om zekerheid te bieden dat een deel van het terrein als werf gebruikt kan worden tot 2040 door Damen

Verkoper mede delen dat we een deel van het terrein voor een werffunctie behouden. Is volgens mij niet perse een afwijking van de Structuurvisie / Transformatiestrategie Haven-Stad aangezien het dan nog steeds onder de noemer werken wonen of gemengd stedelijk gebied valt. Je zou:

- a. De Raad tot een wijziging van de Structuurvisie te laten besluiten. (Zwaar instrument)
- b. Vanuit B&W een brief te sturen aan Fortress, dat B&W voor behoud van een deel van de werffunctie is en zich gaat inzetten hiervoor. Dus de Raad gaat verzoeken af te wijken van de Structuurvisie. Als wethouder fractie informeren. (Minder zwaar)

Niet duidelijk hoe we dan kunnen dwingen dat Damen maatregelen neemt om de aangrenzende woningbouw mogelijk te maken...uitzoeken

Actie: R&D: [5.1.2.e]

Stap C Wat zou je kunnen doen qua verwerving?

Geen zekerheid dat we als gemeente de hoogste bieder zijn, want het is een openbare bieding.

Gemeente verwerft: gebruik maken van VEF, maar is voor het deel waar de werf blijft niet logisch. Optie is om "schade" voor VEF te beperken, door eenmalige afkoop erfpacht canon van het werfdeel door HbA, Damen in ondererfpacht van HbA. HbA laten weten: Onder 1 voorwaarde bereid Shipdock te verwerven (of eigenlijk mee te doen met de bieding), mits HbA afkoop werfdeel accepteert. Wil of kan HbA dat niet, dan geen verwervingsactie via VEF.

Als we niet verwerven: dan laten we weten aan de nieuwe eigenaar welk deel we als bestemming bedrijven/werf behouden. Damen moet dan met eigenaar afspreken dat hij dan minimaal tot 2040 mag blijven zitten om de investeringen terug te verdienen.

Actie: R&D en G&O

Groet [5.1.2.e]

Van: [5.1.2.e]

Verzonden: woensdag 24 juni 2015 15:19

Aan: [5.1.2.e]

Onderwerp: Fw: UPDATE afspraak wethouders Ollongren en Van der Burg

Urgentie: Hoog

[5.1.2.e]

Kun je mij in een paar zinnen de uitkomst mailen?. Lange versie kan later.

Groet,

5.1.2.e

Verzonden vanaf Samsung Mobile

----- Oorspronkelijk bericht -----

Van: "5.1.2.e"

Datum: 24-06-2015 14:40 (GMT+01:00)

Aan: "5.1.2.e", "5.1.2.e"

Cc: "5.1.2.e", "5.1.2.e", "5.1.2.e", "5.1.2.e", "5.1.2.e", "5.1.2.e", "5.1.2.e", "5.1.2.e"

Onderwerp: UPDATE afspraak wethouders Ollongren en Van der Burg

Goedemiddag collega's,

Murphy's Law lijkt van toepassing op deze afspraak.

De afspraak bleek verschoven naar 1330/1400 en heeft zojuist plaats gevonden. Ik heb zodra dit om 1330 duidelijk was 5.1.2.e gebeld en 5.1.2.e 5.1.2.e kreeg ik helaas niet te pakken. 5.1.2.e kreeg ik te pakken en het lukte hem om op de fiets te springen en om 5.1.2.e mee te nemen.

5.1.2.e zal inhoudelijk terugkoppelen en hij neemt ook contact op met 5.1.2.e en 5.1.2.e over de vervolgacties en het maken van een draaiboek voor een vervolg.

Hartelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

Bestuur en Organisatie

Gemeente Amsterdam

M 5.1.2.e

5.1.2.e [@amsterdam.nl](mailto:5.1.2.e@amsterdam.nl)

Van: 5.1.2.e

Verzonden: dinsdag 23 juni 2015 18:05

Aan: 5.1.2.e; 5.1.2.e; 5.1.2.e

CC: 5.1.2.e; 5.1.2.e; 5.1.2.e; 5.1.2.e; 5.1.2.e; 5.1.2.e

Onderwerp: Oplegmemorandum tbv afspraak wethouders Ollongren en Van der Burg

5.1.2.e

Bij deze ontvangen jullie, helaas later dan gepland, de stukken voor het overleg morgen.

5.1.2.e zou je de volgende personen kunnen aanmelden bij de receptie voor het overleg:

- 5.1.2.e
- 5.1.2.e
- 5.1.2.e
- 5.1.2.e
- 5.1.2.e

Met vriendelijke groet

5.1.2.e

5.1.2,e

Ruimte en Duurzaamheid

Postbus 2758, 1000 CT Amsterdam

Weesperplein 8, Amsterdam

5.1.2,e

5.1.2,e [@amsterdam.nl](mailto: @amsterdam.nl)

Van: 5.1.2,e

Verzonden: dinsdag 23 juni 2015 17:36

Aan: 5.1.2,e

CC: 5.1.2,e

Onderwerp: Re: Oplegmemo tbv afspraak wethouders Ollongren en Van der Burg

In ieder geval dank voor de moeite :) dat sowieso.

Verstuurd vanaf mijn iPhone

Op 23 jun. 2015 om 16:13 heeft "5.1.2,e" <5.1.2,e @amsterdam.nl> het volgende geschreven:

Hoi 5.1.2,e

naar mijn weten heeft Kajsja overdag zeer weinig leestijd. Mocht het dus voor 1700 lukken heel graag!

groet,

5.1.2,e

----- Reply message -----

Van: "5.1.2,e" <5.1.2,e @amsterdam.nl>

Aan: "5.1.2,e" <5.1.2,e @amsterdam.nl>, "5.1.2,e" <5.1.2,e @amsterdam.nl>

Onderwerp: Oplegmemo tbv afspraak wethouders Ollongren en Van der Burg

Datum: di, jun. 23, 2015 16:03

Ik heb begrepen dat het tot 17.00 nog ingeleverd kan worden...

Gaat dat lukken?

Van: 5.1.2,e

Verzonden: dinsdag 23 juni 2015 16:00

Aan: 5.1.2,e ; 5.1.2,e

Onderwerp: RE: Oplegmemo tbv afspraak wethouders Ollongren en Van der Burg

Beste 5.1.2,e

Dat klopt. We zijn met de laatste tekst bezig voor de notitie. Dus het wordt dan morgenochtend.....hebben we ook zo met secretariaat van eric van de burg afgesproken.

Gr 5.1.2,e

Van: 5.1.2,e

Verzonden: dinsdag 23 juni 2015 15:57

Aan: 5.1.2.e ; 5.1.2.e

Onderwerp: RE: Oplegmemo tbv afspraak wethouders Ollongren en Van der Burg

Ik heb alleen nog maar een korte opleg memo van 5.1.2.e klopt dat?

Van: 5.1.2.e

Verzonden: dinsdag 23 juni 2015 15:06

Aan: 5.1.2.e

CC: 5.1.2.e

Onderwerp: Oplegmemo tbv afspraak wethouders Ollongren en Van der Burg

Hoi 5.1.2.e (en 5.1.2.e in de cc)

Hierbij de opleg memo voor de afspraak:

@ 5.1.2.e jij stuurt deze rechtstreeks mee naar Van der Burg toch?

@ 5.1.2.e wil je de defintieve notie (samen met het advies van het havenbedrijf) ook aan 5.1.2.e cc-en (in de cc). Zij is zo vriendelijk om dit voor ons geprint bij wethouder Ollongren te brengen

Hartelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

Bestuur en Organisatie

Gemeente Amsterdam

M 5.1.2.e

5.1.2.e [@amsterdam.nl](mailto:5.1.2.e@amsterdam.nl)

Amstel 1, 5.1.2.e Amsterdam
amsterdam.nl

Werkdagen: ma, di, wo, do ochtend, vr