



Gemeente Amsterdam

Retouradres: Postbus 000, 0000 AA Amsterdam

Vereniging Herstructurering Foodcenter Amsterdam
t.a.v. de heer E. Fischer en mevrouw D. Meijer

Datum 31 januari 2023
Ons kenmerk 2023-1403
Uw kenmerk
Behandeld door [redacted] [@amsterdam.nl](mailto:[redacted]@amsterdam.nl), [redacted] [@amsterdam.nl](mailto:[redacted]@amsterdam.nl)
Kopie aan
Bijlage(n)
Onderwerp Beantwoording brief 18-11-2022

Geachte heer Fisher en mevrouw Meijer,

De gemeente ontving uw brief van 18 november 2022 in goede orde.

In uw brief spreekt u wederom uw zorgen uit over de voortgang en vormgeving van de herstructurering van het Food Center met en door Marktkwartier C.V. (Marktkwartier). De in uw brief benoemde thematiek is in algemene zin ook onderwerp van gesprek geweest tijdens de stuurgroep eind november 2022. Daar is bevestigd dat de gemeente de contractueel vastgelegde samenwerking met Marktkwartier niet ter discussie stelt, maar binnen deze kaders, met behoud van ieders verantwoordelijkheid, bereid is mee te helpen tijdig knopen te ontwarren danwel door te hakken. De gemeente neemt er kennis van dat de voortgang van de herstructurering in uw beleving onvoldoende zichtbaar is. De gemeente wijst uw suggestie dat de gemeente zou (hebben) na(ge)laten om "een actieve rol te vervullen en regie te nemen over het proces waar het haar (privaatrechtelijke) medewerking aan de herstructurering betreft" echter nadrukkelijk van de hand. Behalve hetgeen in algemene zin is besproken in het stuurgroep overleg, ga ik hieronder puntsgewijs in op uw brief.

De gemeente heeft daarnaast kennis genomen van uw aan Marktkwartier gerichte ingebrekestelling d.d. 18 november 2022, die als bijlage bij uw brief was meegezonden. De gemeente laat de inhoud daarvan geheel voor uw rekening.

Ten aanzien van de in uw brief opgesomde aandachtspunten licht ik het volgende toe waarbij ik de in uw brief gehanteerde volgorde van onderwerpen aanhoud.

Punt 1 en 2

De eerste twee punten uit uw brief, hebben direct betrekking op de wijze waarop de samenwerking en de rolverdeling van de gemeente en Marktkwartier in dit project in de REOK zijn vastgelegd. De Coöperatie en de VH zijn hiermee bekend. Ook in het recente bestuurlijk overleg in november 2022 is door de wethouder herhaald dat de afspraken die hierover in de REOK zijn gemaakt, niet ter discussie staan. Van een disfunctionerende driehoeksverhouding is naar oordeel van de gemeente dan ook geen sprake, de VH heeft alleen een andere rol en positie dan Marktkwartier in de samenwerking met de gemeente. De gemeente is van mening dat deze rol van de VH geen belemmering hoeft te zijn voor een goede samenwerking tussen partijen.

Punt 3 tot en met 5

De gemeente heeft inderdaad aangeboden om aanwezig te zijn bij het Onderhandelingsteam (OHT) tussen Marktkwartier en de VH. Een eerste toelichting op de onderlinge samenwerkingsafspraken tussen Marktkwartier en de VH heeft plaatsgevonden en was voor alle partijen verhelderend. Ondertussen krijgt de deelname van de gemeente aan het OHT vorm. Het valt op dat er in het OHT niet wordt onderhandeld, maar vooral wordt bijgepraat. Een scherpe scheiding van hetgeen in het projectteam van Marktkwartier en de VH met mandaat wordt afgehandeld en hetgeen wordt opgetild naar het OHT is essentieel. Daarnaast is het advies aan zowel de VH als aan Marktkwartier om het aantal 'onderhandelaars' in te perken. Door alleen de beslissers aan tafel te zetten, dwing je ook tot de kern te komen, en kan – soms in afwijking van adviezen uit de projectgroep – door de beslissers een knoop worden doorgehakt. De gemeente hoopt met het oog op deze samenwerkingsafspraken, waar nodig en mogelijk hieraan bij te kunnen dragen om de processen rond het Foodcenter te kunnen versoepelen. Dit laat uiteraard onverlet dat de formele afspraken tussen gemeente en Marktkwartier over de rollen en verantwoordelijkheden zoals vastgelegd in de REOK, onverminderd van kracht blijven.

Punt 6 en 7 Erfpachtaanbieding

Zoals ik u reeds op mededeelde in mijn brief van 14 juni 2022 is de gemeente met Marktkwartier in overleg over de inhoud van een erfpachtaanbieding voor fase 1 van het bedrijvengedeelte en over de voorwaarden voor het vestigen van één of meer opstalrechten voor onder meer het parkeren boven op het dak van de bedrijven. Zodra de gemeente en Marktkwartier hierover afspraken hebben gemaakt, kan de inhoud van de concept-aanbieding worden gedeeld met de partijen die het aangaan. Het is aan Marktkwartier om te bewaken dat de afspraken die zij gemaakt heeft met de VH en/of ondernemers, op een goede manier in deze stukken belandt. De gemeente doet pas een erfpachtaanbieding aan de betreffende ondernemer, als Marktkwartier dit aangeeft.

Punt 8 Opstalrecht parkeerdek

Op grond van de REOK geeft de gemeente binnen het Food Center zakelijke rechten uit aan door Marktkwartier aangewezen partijen. Tot op heden heeft Marktkwartier geen partij aangewezen aan wie het opstalrecht voor het parkeerdek uitgegeven zal worden. Van het verstrekken van een uitgewerkt voorstel voor de vestiging van het opstalrecht door de gemeente aan welke partij dan ook, kan derhalve geen sprake zijn.

Punt 9. Aanwijzen Coöperatie ten behoeve van parkmanagement

Op grond van de REOK is Marktkwartier gedurende een periode van 25 jaar (vanaf 1 juli 2017) belast met het uitvoeren van het beheer van het Food Center, waartoe ook het parkmanagement behoort. Het staat Marktkwartier vrij om ten behoeve van de uitvoering van haar beheertaken een andere partij, zoals bijvoorbeeld de Coöperatie, in te huren. De gemeente draagt echter geen beheertaken over aan de door Marktkwartier eventueel in te huren partij. De gemeente bevestigt dus niet dat zij taken aan de Coöperatie overdraagt. De gemeente heeft daarnaast nog niet besloten hoe de inning van de bijdrage in de algemene kosten van het Food Center en voor op het Food Center verstrekte faciliteiten in de toekomst gaat worden geregeld. Tot die tijd blijft de inning in eigen beheer bij de gemeente.

Punt 10 Duurzaamheid

Zoals hierboven onder 8. aangegeven, geeft de gemeente binnen het Food Center zakelijke rechten uit aan door Marktkwartier aangewezen partijen. Tot op heden heeft Marktkwartier geen partij aangewezen aan wie een eventueel opstalrecht voor PV panelen uitgegeven dient te worden. De gemeente volgt hier de keuze die Marktkwartier hierbij maakt.

Ten aanzien van de uitkoppeling van restwarmte is het de gemeente bekend dat dit een wens is van de Coöperatie. Vanuit de directie Economische zaken van de gemeente Amsterdam wordt er ook meegedacht met de Coöperatie bij het uitwerken van dit idee tot een haalbare businesscase. Daarbij is het wel van belang om te benadrukken dat de realisatie van een centrale koude-warmteinstallatie een verplichting is waar Marktkwartier aan gehouden is, zonder dat het al dan niet uitkoppelen van de restwarmte daarbij randvoorwaardelijk is. Anders gezegd, ook zonder uitkoppeling van restwarmte, dient deze centrale warmte koude installatie gerealiseerd te worden. Indien u met Marktkwartier overeenstemming bereikt over de realisatie en exploitatie van de centrale koude- en warmteinstallatie, treedt de gemeente graag in overleg met de gerechtigde/exploitant van de centrale koude- en warmteinstallatie over mogelijke uitkoppeling van restwarmte.

Punt 11. Overeenkomst bestemmingsplan Food Center Amsterdam 2016

U beroept zich op artikel 3.3 sub a van de Overeenkomst bestemmingsplan Food Center Amsterdam en geeft daar de uitleg aan dat "geen woningbouwplannen voor het in artikel 3.3 sub a bedoelde deel van het FCA in procedure kunnen worden genomen tot de daar genoemde onderdelen in het nieuwe Food Center zijn afgerond".


De gemeente wijst er ten eerste op dat zij geen geadresseerde partij is bij deze bepaling en merkt daarnaast op dat de in artikel 3.3 sub a opgenomen beperking slechts ziet op het in dat artikel bedoelde wijzigingsplan. Dit artikel heeft betrekking op de westzijde van het plangebied. Het

standpunt van de VH dat er geen woningbouwplannen in procedure kunnen worden genomen totdat het Foodcenter is afgerond, is daarmee dus onjuist.

Punt 12. Bereikbaarheid vanuit Haarlemmerweg/Zeeburgweg en vanuit de Jan van Galenstraat
U geeft aan zich zorgen te maken over de toegankelijkheid van het nieuwe Foodcenter vanaf de Noordelijke en zuidelijke entree. Het is echter niet concreet wat deze zorg inhoudt. Daarom zal er vanuit het projectteam een overleg met de VH worden ingepland om de beoogde inrichtingsplannen voor de noord- en zuidzijde van het Foodcenter terrein toe te lichten. De wens vanuit de VH en Coöperatie om vanaf de Haarlemmerweg in Noordelijke richting de A10 op te kunnen rijden, nemen we voor kennisgeving aan aangezien dit buiten de scope van het project Foodcenter valt.

Ik ga ervan uit hiermee uw vragen en punten uit de brief te hebben beantwoord. En ik vertrouw erop dat alle partijen die betrokken zijn bij de herontwikkeling van het Foodcenter op constructieve wijze en in samenwerking toewerken naar het zetten van volgende stappen in dit project.

Met vriendelijke groet,
Namens wethouder van Dantzig



Marice de Lange
Ambtelijk opdrachtgever gebiedsontwikkeling
Directie Grond en ontwikkeling