



**VERENIGING HERSTRUCTURERING  
FOOD CENTER AMSTERDAM**



**Coöperatieve Vereniging  
Food Center Amsterdam UA**

Uitsluitend per e-mail: [REDACTED]@ballast-nedam.nl, [mhschipper@vwwastgoed.nl](mailto:mhschipper@vwwastgoed.nl)

Marktkwartier C.V.

T.a.v. [REDACTED] en de heer M. Schipper  
Ringwade 71  
3439 LM NIEUWEGEIN Amsterdam

Amsterdam, 10 februari 2022

Geachte [REDACTED] en heer Schipper,

Terugkijkend op het OHT van vorige week lijkt het ons verstandig om een en ander namens de gezamenlijke ondernemers op het Food Center Amsterdam op een rijtje te zetten. In september vorig jaar ontvingen wij een nieuwe planning, waarin de start van de eerste fase van het nFCA gepland zou zijn in Q2 van 2022. Wij hebben echter grote zorgen over de voortgang van de herstructurering. Ook al omdat tot Q2 vorig jaar tal van goede overleggen zijn geweest over bijvoorbeeld dakparkeren, inpassing Markthal, toegangscontrole en beveiliging en de DIA, maar er is sindsdien weinig voortgang geweest. Laat staan dat zij zijn afgerond.

Zonder daarbij volledig te zijn gaan wij achtereenvolgens in op:

- i. Planning
- ii. Product
- iii. Plaatsing
- iv. Prijs
- v. Proces
- vi. Voortgang

#### **i. Planning**

1. Na het principe akkoord uit 2015 is tussen de Vereniging Herstructurering (VH) en

[REDACTED]  
[REDACTED]  
bleek niet haalbaar en daarom bespraken wij in januari 2020 in Ouderkerk een nieuwe planning. Volgens de toen opgestelde zogenaamde koninklijke planning was sprake van start bouw eind 2021. Dat vond destijds niemand acceptabel, daarom is er in overleg met de gemeente een geoptimaliseerde planning gemaakt met een start bouw rond de bouwvak '21. Tot afgelopen zomer werd volgehouden dat de koninklijke planning nog

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED]

VH stelt vast daarmee dat ook de laatste planning achterhaald is en dat MK ondanks herhaalde eerdere toezeggingen nog altijd geen harde planning kan geven voor start bouw van de eerste fase. Wij begrijpen, dat de herstructurering een complexe opgave is met vele betrokkenen, maar het telkens verdagen van de planning kent een eindmoment. Voor de ondernemers is het nu van het grootste belang te weten wanneer de bouw start, zodat zij daarmee rekening kunnen houden bij het nemen van investeringsbeslissingen.

**ii Product**

2. Ondanks het feit dat wij reeds jaren in overleg zijn, is er nog altijd onvoldoende duidelijkheid over het door MK in opdracht van de ondernemers te realiseren product. Weliswaar is het ontwerp van de nieuwe bedrijfsruimte nagenoeg vastgesteld, op het gebied van collectieve voorzieningen bestaan nog grote onzekerheden.

**DKWE**

3. Tijdens de ledenvergadering van 27 oktober 2021 hebben de leden van de VH aangegeven dat het voorgestelde DKWE-pakket niet aan de vooraf gestelde voorwaarden voldoet. Nu die instemming achterwege blijft, dient een nieuw, aangepast pakket te worden voorgelegd, wat wel aanvaardbaar is. Ondanks het tegenstemmen op de voorgestelde DKWE-contracten hebben de ondernemers daarbij direct onverminderd de wens uitgesproken voor een collectief systeem. Om dat haalbaar te maken, dient het voorstel zoals dat er nu ligt, te worden aangepast op de wijze zoals beschreven in onze brief van 29 oktober 2021. Ondertussen onderzoeken de ondernemers nu zelf of er alsnog individuele koelinstallaties moeten komen of dat een collectieve koelinstallatie in eigen beheer gerealiseerd dient te worden. Hierbij wordt rekening gehouden met de uitkoppeling van collectieve restwarmte en gebruik van de zonnepanelen op de parkeerdaken. Zowel VH als de Coöperatie zijn inmiddels in overleg om de randvoorwaarden daarvan in kaart te brengen. Wij verwachten dat MK daaraan onverminderd haar medewerking verleent. Alleen dan is een collectief systeem haalbaar. Zo zal van MK verwacht worden, dat zij DKWE integreert in de omgevingsvergunningen, de technische ruimte levert en oplevert aan de coöperatie, dat de door MK ingeschakelde aannemer de installatiewerkzaamheden coördineert zodat DKWE in één bouwstroom met de nieuwe bedrijfsruimtes wordt

[REDACTED]



[REDACTED]

#### PV panelen

[REDACTED]

onderwerpen waarover sinds 2018 geen noemenswaardige voortgang is geboekt. Om nu eenzijdig te bepalen dat deze aan MK zouden toekomen is echter strijdig met de voorgaande uitgangspunten.

#### Collectieve ruimte

[REDACTED]

coöperatie maken zich dan ook zorgen over dit voornemen van MK om kennelijk minder meters nFCA en collectieve ruimte aan de ondernemers ter beschikking te stellen. Ook heeft MK meermaals uitgesproken dat een ruimte van 6000 m<sup>2</sup> aaneengesloten sowieso niet zal passen. De ondernemers gaan daarmee niet akkoord en houden vast aan de gemaakte afspraken. Zij verwachten dat MK als betrouwbare partner hetzelfde doet.

#### Parkeerdek

6. Ook voor wat betreft de invulling en exploitatie van het parkeerdek bestaan nog grote onzekerheden. Gemengd parkeren, in combinatie met bezoekers van de woningen en de markthal wordt uitgewerkt, maar nog altijd bestaat geen integrale visie op de wijze waarop het parkeren op het dek wordt ingevuld. Ook is inmiddels meerdere jaren gevraagd om een integraal voorstel voor de zakenrechtelijke vormgeving van het parkeerdek. Bekend is, dat



een opstalrecht zal worden gevestigd ten gunste van de coöperatie, al zijn andere varianten ook besproken. Tot heden is echter op geen enkele wijze inzichtelijk op welke wijze de eigendom, het beheer en het onderhoud van het parkeerdek geregeld wordt, ondanks herhaalde verzoeken van de ondernemers om meer duidelijkheid. Zonder duidelijkheid over parkeren en de kosten daarvan (welke retributie rekent de gemeente aan de coöperatie) kan hierover geen definitief besluit worden genomen. Het is aan MK om in samenwerking met de gemeente integrale voorstellen te doen, die door de ondernemers beoordeeld kunnen worden.

#### Poortgebouw

[Redacted text block]

voortgang geboekt.

#### Plaatsingsplan

8. Een van de belangrijkste hiaten in het door MK te ontwikkelen product is dat tot heden geen integraal plaatsings- en transitieplan voor handen is. Hoe gaat het nFCA er uit zien? Wie waar komt is in grote lijnen voor de slang duidelijk. Maar hoe wordt de westzijde

[Redacted text block]

welk FCA komen zij? Hoeveel m2 voedselgroothandel wordt uiteindelijk gerealiseerd, waar komt het milieuplein en hoe is de centrale markthal ontsloten en ingepast in de besloten buitenruimte? Dat is essentieel is voor het goed functioneren van het nFCA. Ook hier is al tijden geen of nauwelijks voortgang waarneembaar.

#### BOEi

9. Verder is bekend dat MK overleg pleegt met BOEi over de inpassing van de Markthal, waarvan een deel van de oostzijde als een onderdeel van het nFCA aan de voorziene nieuwe

[Redacted text block]

[REDACTED]

gemaakt. VH gaat er van uit dat leveranciers en klanten van overige partijen in de Markthal allen gebruik maken van de hoofdingangen aan de voorzijde. Hierover hebben wij echter nog geen duidelijkheid verkregen.

10. De zakenrechtelijke vormgeving van het project bevindt zich sinds het tot stand komen van de HLO onverminderd in de oriënterende fase. Nog altijd ontbreken voldoende

[REDACTED]

11. Verder heeft de gemeente tot heden nagelaten uitspraken te doen over hoe de coöperatie als uitvoerende partij voor het marktmanagement wordt aangewezen. De Coöperatie is inmiddels ruim een jaar geleden opgericht, maar kon en kan dat onderdeel van haar statutaire taak gedurende het afgelopen jaar en de komende jaren niet realiseren.

**iii. Plaatsing**

[REDACTED]

opgenomen. VH dringt namens de ondernemers andermaal aan tot een maximale inspanning alsnog de medewerking van deze ondernemers te bewerkstelligen, waarbij uiteraard ook ten

[REDACTED]

[REDACTED]

14. Verder is de 6000 m2 BVO zoals hierboven aangegeven collectieve ruimte voor onder andere fust en afval nog niet aangewezen op het plaatsingsplan. Ook dat hangt samen met de onzekerheid die het niet plaatsen van ondernemers veroorzaakt. Op de nieuwste concept tekeningen van de westzijde 2<sup>e</sup> fase is niet genoeg ruimte voor een



erfpachtvrij collectief servicegebouw van 6000 m2 bvo, waarin gemeenschappelijke

[REDACTED]

iv. Prijs

15. De commerciële voorwaarden van de herstructurering zijn grotendeels onduidelijk.

[REDACTED]

[REDACTED]

18. Verder is de door de gemeente in rekening te brengen canon / retributie voor het collectieve parkeerdek en de kosten van het basis parkmanagement tot heden niet inzichtelijk.

[REDACTED]



[Redacted text]

resultaten en de (uitgestelde) verwachtingen. VH verwacht dat MK zich maximaal inspant de herstructurering vorm te geven, zodat alsnog met de bouw kan worden gestart in het tweede kwartaal van 2022.

24. De samenwerking van MK met de gezamenlijke ondernemers is de afgelopen periode tot het minimum gedaald. Dat is gelet op het voorgaande, de nog te regelen kwesties en de grote urgentie om te starten met de bouw onaanvaardbaar voor de ondernemers. Des te opmerkelijker is het voor de ondernemers te constateren, dat MK de afgelopen periode kennelijk wél de nodige voortvarendheid betracht bij het realiseren van woningbouw. Naar wij begrijpen zal de gemeente in samenwerking met MK binnenkort UP3 (Uitwerkingsplan 3) ter inzage leggen. UP3 voorziet in woningbouw op het huidige terrein van het FCA ten zuiden van de centrale Markthal.

[Redacted text]

woningbouw betekent niettemin dat nu reeds een groot deel van het huidige FCA wordt wegbestemd, terwijl nog onvoldoende rechtszekerheid bestaat ten aanzien van de invulling van het nFCA en de daarbij geldende randvoorwaarden en planning. Een aantal ondernemers is nota bene nog gevestigd in het plangebied van UP3 en over een eventuele tijdelijke verplaatsing is geen besluit in het OHT genomen.

Het door MK naar voren halen van UP3 in combinatie met haar hiervoor omschreven passieve houding voor wat betreft het nFCA is niet conform de afspraken en wijze van herstructurering zoals die gelden tussen de ondernemers en MK. De woningbouw volgt de herstructurering van het FCA en kan daarvan niet naar voren losgekoppeld worden, zoals

[Redacted text]

[Redacted text]

Verder is geen sprake van goede ruimtelijke ordening wanneer een groot deel van het FCA wordt herbestemd naar woningbouw terwijl nog geen zekerheid bestaat over de herbestemming van het resterend deel, terwijl in het masterplan en in alle beleidsdocumenten van de gemeente Amsterdam die twee ontwikkelingen als onlosmakelijk aan elkaar verbonden zijn. Daarop kan een zienswijze worden ingediend. VH verlangt namens haar leden, dat MK die volgorde in acht neemt en verzet zich dan ook tegen het vaststellen van het UP3, zo lang de hervestiging van haar leden op het nFCA nog niet voldoende gewaarborgd is en planning, plaatsing en product niet voldoende concreet zijn ingevuld.

**vi. Voortgang**

25. VH doet een dringend beroep op MK al het nodige te doen de herstructurering thans op de kortst mogelijke termijn definitief doorgang te doen vinden en de samenwerking met de ondernemers met maximale inspanning te hervatten, waarbij de eerder gemaakte afspraken gerespecteerd worden. Daar waar derden medewerking weigeren of zich niet uitspreken, ligt het op de weg van Marktkwartier die medewerking desnoods in rechte af te dwingen.

Wij zien uw reactie, voorzien van een helder plan van aanpak met een planning en een kritisch tijdpad graag en spoedig tegemoet.

Met vriendelijke groet,

Erik Fischer

Voorzitter vereniging Herstructurering

Dertje Meijer

Directeur Coöperatie FCA U.A.