

**From:** "5.1.2,e"  
**Sent:** Mon, 24 Aug 2015 12:36:56 +0200  
**To:** "Burg Eric van der" <E.van.der.Burg@amsterdam.nl>  
**Cc:** "5.1.2,e" <5.1.2,e@amsterdam.nl>; "5.1.2,e" <5.1.2,e@amsterdam.nl>  
**Subject:** Shipdock (tbv collegebehandeling 25/8)

Beste Eric,

Zoals beloofd hieronder nog aanvullende info m.b.t. de vestiging van het voorkeursrecht (Wet Voorkeursrecht Gemeente, WVG) op de percelen van het Shipdock-complex.

De formele argumenten voor het vestigen van de WvG op het terrein waarop de werf van Damen Shiprepair is gevestigd zijn in de voordracht voor het College opgenomen.

In aanvulling daarop bevat deze mail nog een aantal overwegingen op grond waarvan het voorstel tot vestiging van de WvG tot stand is gekomen.

Vastgoedontwikkelaar Fortress is de erfpachter van de grond waarop de werf is gevestigd. Damen huurt zowel het terrein als de opstallen van Fortress. Fortress is in zwaar weer geraakt en kan niet meer aan haar verplichtingen voldoen. In maart werd bekend dat Syntrus Achmea als hoofdfinancier (schuldeiser) van Fortress het vastgoed (erfpachtrecht en de opstallen) gaat verkopen. Naar verwacht zal in september het bidboek op de markt worden gebracht. Men wenst uiteraard een zo hoog mogelijke prijs te incasseren

5.1.1,e Bij de getaxeerde waarde baseert men zich op de in de Structuurvisie voorziene transformatie tot stedelijk werk- en woongebied na 2025.

De huurtermijn van Damen loopt tot 2028 en eindigt (niet toevallig) gelijk met het convenant dat de gemeente met Cargill heeft gesloten. In dit convenant is vastgelegd dat ten westen van de NDSM-werf tot 2028 geen milieu gevoelige bestemmingen zullen worden gerealiseerd.

Met Damen zijn recent zowel op ambtelijk als bestuurlijk niveau gesprekken gevoerd om te verkennen of er mogelijkheden er zijn om de werf voor A'dam (Regio IJmond) te behouden en ook de transformatie naar gemengd stedelijk gebied binnen de Ring op termijn uit te voeren.

Er zijn twee opties die beide op haalbaarheid onderzocht moeten worden: 1. verplaatsing (ADM-terrein?), 2. inpassing van een compacte werf in het te transformeren gebied.

5.1.1,e Afgesproken is dat Damen en gemeente de opties niettemin nader zullen verkennen op haalbaarheid. Dit kost tijd. Als intussen het erfpachtrecht wordt vervreemd (aan waarschijnlijk een ontwikkelaar/belegger) vervalt wellicht de optie om een compacte werf in te passen.

Om maximaal regie te kunnen voeren in het zoeken naar een oplossing voor het bestuurlijk gewenste model waarbij zowel een werf behouden blijft alsook de transformatie doorgang kan vinden, is het vestigen van de WvG noodzakelijk. De gemeente koopt op deze wijze sowieso tijd en kan overwegen of het ingaat op een aanbod van de verkopende partij. Daarbij zijn nader uit te werken constructies (qua eigendom en financiering) denkbaar waarin zowel gemeente, Haven Amsterdam en Damen een rol kunnen spelen.

Gelet op het meervoudige belang van gemeente en Haven (ook in de verplaatsingsvariant waarbij mogelijk het ADM terrein kan worden betrokken), is het verstandig niet alleen regie te voeren via de publiekrechtelijke weg (nieuw bestemmingsplan) maar ook via de privaatrechtelijke weg.

Gelet op de aanstaande verkoop van het erfpachtrecht begint dat nu met de vestiging van de WVG.

Het alternatief zou zijn om nu geen WVG te vestigen. In dat geval moeten gemeente en Damen afwachten wie koper wordt, wat hij er mee wil en wat hij er mee kan (ook financieel). Het is dan maar zeer de vraag of de nieuwe eigenaar wil meewerken aan het realiseren van de bestuurlijke gewenste opties. In dat geval is de gemeente nu niet in control, zal het convenant met Cargill moeten worden uitgediend en ontstaat pas op langere termijn duidelijkheid. Gemeente is dan ook niet in de positie om nu met Damen afspraken te maken over inkrimping, omdat ze geen zekerheid kan geven over toekomstig gebruik van deze locatie. De koper is immers vrij om de huur aan Damen op te zeggen na 2028.

Uiteraard kan gemeente de toekomstige bestemming sturen via het bestemmingsplan en (beperkt) met een erfpachtherziening. Het daadwerkelijk afdwingen van realisatie kan dan echter niet zonder meer. Wellicht is daar tzt alsnog onteigening voor nodig. De

kosten zullen dan waarschijnlijk hoger liggen voor gemeente dan nu het geval is bij verwerving via het voorkeursrecht. Daar staat tegenover dat het vestigen van de WVG ons in beginsel maar beperkt verplicht.

Vriendelijke groeten,

5.1.2,e

en

5.1.2,e