

82



# Memo

Onderwerp: Concept Bijdrage Algemene Kosten Food Center Amsterdam  
Datum: 10-02-2023  
Van: 5.1 (2) e  
Aan: 5.1 (2) e  
5.1 (2) e  
Bijlagen: Bijlage 1: Artikelen REOK  
Bijlage 2: Memo Parkmanagement 9-5-2022  
Bijlage 3: Schematische weergave verrekening\_vaststellingsproces BAK

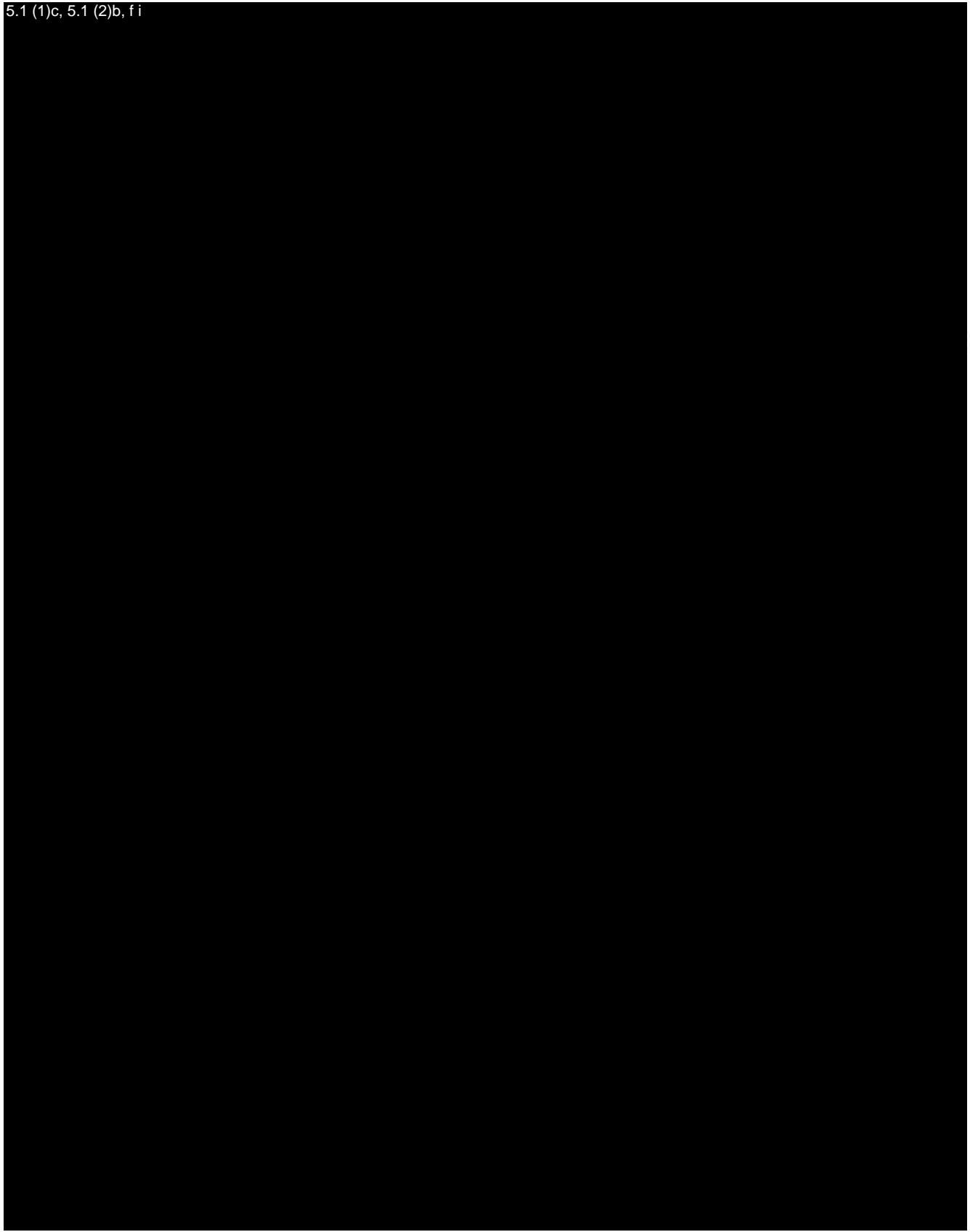
5.1 (1)c, 5.1 (2)b, f, i

28



# Memo

5.1 (1)c, 5.1 (2)b, f i



# Memo



5.1 (1)c, 5.1 (2)b, f i



# Memo



## Bijlage 1 – Artikelen REOK

### 55. Beheer en exploitatie Food Center

- 55.1. Met ingang van de datum waarop het Bestemmingsplan in werking treedt, is de Opdrachtnemer gedurende 25 jaar verantwoordelijk voor het beheer en de exploitatie van het Food Center (waaronder onder meer begrepen het beheer en onderhoud van de kades en ondergrondse infrastructuur), behoudens in het geval dat in het kader van de uitvoering van de REOK voordien is gestart met de (fysieke) uitvoering van het Project in het Plangebied, in welk geval de verplichting tot beheer en exploitatie van het Food Center ingaat op deze eerdere datum. Tot de datum waarop de verplichting tot het beheer en exploitatie van het Food Center overgaat op de Opdrachtnemer, draagt de Gemeente hiervoor zorg voor eigen rekening en risico.
- 55.2. De Opdrachtnemer voert het beheer van het Food Center uit in opdracht van de Gemeente. De minimaal door de Opdrachtnemer uit te voeren beheertaken zijn vermeld in het Strategisch Plan. De Gemeente verstrekt hiervoor aan de Opdrachtnemer een variabele bijdrage ter hoogte van de inkomsten die de Gemeente uit de servicecontracten die zij ten tijde van de inwerkingtreding van onderhavige REOK reeds afgesloten heeft met de erfpachters op het Food Center, jaarlijks maximaal zou kunnen genereren.
- 55.3. Bij uitgiften in erfpacht na de inwerkingtreding van onderhavige REOK wordt in de bijzondere bepalingen opgenomen dat de erfpachter verplicht is om aan de Gemeente of aan een door de Gemeente aan te wijzen derde een jaarlijks door de Gemeente danwel de door de Gemeente aangewezen derde vast te stellen bijdrage te voldoen per m<sup>2</sup> in erfpacht uitgegeven brutovloeroppervlak, als bijdrage in de algemene kosten van het Food Center en als vergoeding van door de Gemeente of een door de Gemeente aan te wijzen derde op het Food Center verstrekte faciliteiten.
- 55.4. Buiten de in lid 2 genoemde bijdragen van de Gemeente dient de Opdrachtnemer de desbetreffende in lid 2 aangeduide diensten voor het overige voor eigen rekening en risico uit te voeren.
- 55.5. De Opdrachtnemer zal in aanvulling op de in lid 1 genoemde vaste beheertaken voor eigen rekening en risico de aanvullende diensten aanbieden aan de bedrijven op het Food Center zoals beschreven in het Strategisch Plan. De Opdrachtnemer is gerechtigd om daarenboven voor eigen rekening en risico verdere aanvullende diensten aan de bedrijven op het Food Center aan te bieden.

# Memo



- 55.6. De Opdrachtnemer is gerechtigd om ten eigen bate betaald parkeren te introduceren op de niet aan derden in erfpacht uitgegeven terreinen van het Food Center. Betaald parkeren op het Food Center is een BTW belaste activiteit; over de ontvangen parkeergelden dient BTW te worden afgedragen.

# Memo



Bijlage 2 – Memo Parkmanagement dd. 9-5-2022

**Toelichting (gedeeltelijke) openbaarmaking – document 82**

<b>Toegepaste uitzonderingsgrond(en)</b>	<b>Korte toelichting</b>
Artikel 5.1 lid 1 onder c	<p>Dit document betreft een vertrouwelijk memo dat door Marktkwartier is opgesteld en aan de gemeente is gestuurd. Daarin wordt duidelijkheid verschaft over de wijze waarop Marktkwartier vorm wil geven aan het parkmanagement van het FCA.</p> <p>Deze gegevens kunnen wij niet openbaar maken. Openbaarmaking voor eenieder zou er immers toe kunnen leiden dat derden inzicht krijgen in de strategische en financiële keuzes die Marktkwartier heeft gemaakt. Dit is uiterst onwenselijk aangezien derden hier hun voordeel mee kunnen doen. Daarbij is het van belang dat Marktkwartier nog met zittende ondernemers in onderhandeling moet treden. Informatie over de (financiële) bedrijfsvoering, en redentatie daarachter, zou leiden tot een ongunstigere onderhandelingspositie voor Marktkwartier. Zittende ondernemers zouden daar hun voordeel mee kunnen doen om Marktkwartier te dwingen tot gunstigere voorwaarden.</p> <p>Daarnaast geeft het ook concurrenten van Marktkwartier (bijvoorbeeld andere locaties voor de ondernemers), en haar aandeelhouders, zich op de wijze waarop Marktkwartier invulling geeft aan het Parkmanagement. Concurrenten zouden daar ideeën uit kunnen trekken en dit ook in hun bedrijfsvoering erop aan te passen. Daarnaast zouden concurrenten de zittende ondernemers kunnen benaderen/ tegen Marktkwartier uit kunnen spelen.</p>
Artikel 5.1 lid 2 onder b	<p>Daarnaast zijn wij van oordeel dat openbaarmaking van dergelijke gegevens regelrecht indruist tegen de financiële belangen van de gemeente. Openbaarmaking van de passages voor eenieder kan ertoe leiden dat zaken een eigen leven gaan leiden en uit verband worden getrokken. Dit is uiterst onwenselijk aangezien het een lopend omvangrijk project betreft met grote financiële en</p>



	<p>maatschappelijke belangen. Indien zaken een eigen leven gaan leiden, en het contact c.q. onderhandelingen met derden daardoor wordt bemoeilijkt, zijn de financiële consequenties niet te overzien omdat de privaatrechtelijke verhoudingen ernstig verstoord zouden kunnen raken.</p> <p>Openbaarmaking van de gegevens zou daarnaast de verhouding tussen de gemeente, Marktkwartier en BOEI ernstig kunnen verstoren. Partijen moeten er immers op kunnen vertrouwen dat gevoelige informatie, gedurende het project, niet openbaar wordt gemaakt voor eenieder. Partijen dienen er juist bij belangrijke en omvangrijke herontwikkelingen zoals het FCA-project, op te kunnen vertrouwen dat zij open en transparant met de overheid kunnen communiceren. Indien het precedent ontstaat dat dergelijke zaken tussentijds openbaar gemaakt kunnen worden, dan is dat niet alleen schadelijk voor dit project maar ook voor toekomstige projecten. Dit druist regelrecht in tegen de financiële belangen van de gemeente.</p>
Artikel 5.1 lid 2 onder e	<p>In dit document zijn namen van personen vanwege hun functie niet in de openbaarheid treden weggelakt.</p>
Artikel 5.1 lid 2 onder i	<p>Openbaarmaking van de gegevens bemoeilijkt daarnaast ook het functioneren van de overheid. Openbaarmaking leidt er namelijk toe dat Marktkwartier, maar ook andere partijen, constant moeten vrezen voor openbaarmaking van vertrouwelijke informatie die zij naar de gemeente sturen. Indien niet open en transparant wordt gecommuniceerd, is het niet mogelijk om samen met partners samen te werken bij belangrijke herontwikkelingen zoals het FCA-project.</p> <p>Daarbij is het van belang om te benadrukken dat het hier over een lopend project dat zich nog in een fragiel stadium bevindt. Marktkwartier moet namelijk nog in overleg/ onderhandeling met verschillende zittende ondernemingen. Indien het precedent wordt geschept dat derden zich bij grote en omvangrijke projecten niet tot de gemeente kunnen wenden met hun strategie/ uitwerking van de bedrijfsvoering (of ideeën daarover) kenbaar te maken, dan de</p>



**Gemeente  
Amsterdam**

Bezoekadres  
Amstel 1  
1011 PN Amsterdam

Postbus 202  
1000 AE Amsterdam  
Telefoon 14 020  
Amsterdam.nl  
1079 MZ Amsterdam

	<p>overheid niet functioneren. Zeker niet als de desbetreffende partij, om succesvol uitvoering te kunnen geven aan (samenwerkings)overeenkomsten in een stadium bevindt waarbij overleg en onderhandelingen met derden cruciaal zijn om überhaupt van start te kunnen gaan.</p> <p>Wij zijn van ook van oordeel dat wij de weggelakte informatie op dit moment nog niet openbaar kunnen maken voor eenieder.</p>
--	---