

Spiedvoordracht voor de College vergadering van 05 maart 2024

Portefeuille

Lucht- en Zeehaven (incl. Schiphol) (41)

Grond en Ontwikkeling (22)

Agendapunt

F1

Tekst van openbare besluiten
wordt gepubliceerd

Onderwerp

Instemmen met verkrijgen van regie op een ontwikkellocatie

Het college van burgemeester en wethouders besluit

I. Kennis te nemen van:

1. De globale stand van zaken met betrekking tot het ADM-terrein en de juridische procedures tussen de eigenaar van het terrein en de gemeente.
2. De bereidheid van de eigenaar van het ADM-terrein om met de gemeente in onderhandeling te treden over de verkoop van het terrein aan de gemeente, alsmede het beëindigen van de juridische procedures.
3. De voorlopige uitkomsten van de waarderingen van het terrein door externe taxateurs ten behoeve van een mogelijke aankoop door de gemeente.
- 4.

5.1, 2, b

II. In te stemmen met:

1. Het starten van (aankoop)onderhandelingen met de eigenaar van het ADM-terrein, met als doel om de regie terug te krijgen over de ontwikkeling van het (voormalige) ADM terrein en tevens de lopende juridische procedures tussen partijen definitief te beëindigen.
2. Ambtelijk uitwerken van een financieringsvoorstel ter uitvoering van een aankoop, samen met Haven Amsterdam, binnen de onder beslispoint 1.4. genoemde kaders, welke zo spoedig mogelijk ter goedkeuring zal worden voorgelegd aan het college.
3. Het eventueel aangeven van een bestuurlijke voorkeur voor één of meerdere van de onder beslispoint 1.4. genoemde uitkomsten.

5.1, 2, i

5. Het opleggen van geheimhouding op deze voordracht op grond van artikel 87 Gemeentewet. Dit in verband met de belangen genoemd in artikel 5.1. tweede lid onder b en i van de Wet open overheid (Woo). De geheimhouding wordt opgelegd tot de datum waarop levering van het ADM-terrein aan gemeente heeft plaatsgevonden en alle juridische procedures definitief zijn beëindigd, doch uiterlijk tot 31 december 2049.

Reden spoed

Vrijdag 1 maart 2024 heeft wethouder van Buren, onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring, een verkennend gesprek met de eigenaar van het ADM-terrein (i.c. de heer 5.1, 2, e eigenaar van Larendael Participaties (LP)) over het starten van onderhandelingen tussen LP en gemeente. Direct na dit collegebesluit worden ambtelijk de onderhandelingen opgestart met LP, met als doel om de regie terug te krijgen over de ontwikkeling van het (voormalige) ADM terrein en tevens de lopende juridische procedures tussen partijen definitief te beëindigen.

Kernboodschap

Het college stemt in met het starten van (aankoop)onderhandelingen met de eigenaar van het ADM-terrein, met als doel om de regie terug te krijgen over de ontwikkeling van het (voormalige) ADM terrein en tevens de lopende juridische procedures tussen partijen definitief te beëindigen.

Bestuurlijke achtergrond

Op 8 februari 2023 heeft wethouder Van Buren, namens het college van B&W, de gemeenteraad geïnformeerd over het mislukken van het mediation-traject en de mogelijke voortzetting van de juridische procedures met betrekking tot het ADM-terrein.

Op 29 augustus 2023 hebben de wethouders Van Buren en Van Dantzig de gemeenteraad bij de beantwoording van schriftelijke vragen van het lid 5.1, 2, e (CDA) geïnformeerd over het al dan niet te koop aanbieden van het terrein door de eigenaar aan de gemeente, alsmede over de door LP ingediende claims jegens gemeente.

Bestuurlijke prioriteit

n.v.t.

Wettelijke grondslag

Artikel 160, eerste lid onder a Gemeentewet: het college is bevoegd om het dagelijks bestuur van de gemeente te voeren.

Artikel 160, eerste lid onder d Gemeentewet: het college is bevoegd tot privaatrechtelijke rechtshandelingen van de gemeente te besluiten.

Artikel 87 Gemeentewet.

Artikel 5.1 tweede lid onder b en i van de Wet open overheid.

Onderbouwing besluit

Ad I.1. Kennis te nemen van de globale stand van zaken met betrekking tot het ADM-terrein en de juridische procedures tussen de eigenaar van het terrein en de gemeente.

Op 30 augustus 2021 is het ADM terrein gekocht door Larendael Participaties B.V. (hierna LP), waarbij LP voornemens was op het terrein een scheepswerfcomplex te bouwen voor de bouw, renovatie en onderhoud van luxe jachten. Het terrein is belast met een tweetal ketting bedingen en een bestemmingsbeding dat het gebruik beperkt tot scheepswerf en een recht van eerste koop voor de gemeente.

In het najaar van 2021 is er een juridisch geschil tussen LP en het Havenbedrijf ontstaan over het gebruik van twee aanliggende waterpercelen, die eigendom zijn van gemeente en

in erfpacht zijn uitgegeven aan het Havenbedrijf, meer in het bijzonder of en in hoeverre LP deze terreinen mocht betrekken in haar plannen. Ook is er een geschil ontstaan over het gebruik door het Havenbedrijf van een deel van het perceel van LP voor ligplaatsen van zogenaamde kegelschepen.

Naar aanleiding hiervan zijn verschillende vertrouwelijke mediation-gesprekken gevoerd tussen vertegenwoordigers van de gemeente, Havenbedrijf en LP om deze zaken gezamenlijk op te lossen. Begin 2023 hebben partijen geconstateerd dat deze gesprekken niet tot definitieve overeenstemming hebben geleid. Vervolgens heeft LP de eerder door haar aangehangig gemaakte procedures weer hervat.

Inmiddels lopen er 18 rechtszaken over de uitleg van bepaalde rechten van doorvaart en vergunningen voor het gebruik van grond of water tussen LP en Gemeente en Haven Amsterdam. In de raadsinformatiebrief van 29 augustus 2023 is een overzicht opgenomen van de door LP beoogde claims.

Ad I.2. Kennis te nemen van de bereidheid van de eigenaar van het ADM-terrein om met de gemeente in onderhandeling te treden over de verkoop van het terrein aan de gemeente, alsmede het beëindigen van de juridische procedures.

De eigenaar heeft aangegeven bereid te zijn om het (voormalige) ADM terrein (met een totaal oppervlak, inclusief water, van 43 hectare) aan de gemeente te verkopen en de juridische procedures te stoppen. LP heeft het terrein in augustus 2021 voor € 86 mln. exclusief BTW gekocht van Chida en Amstel Immo. Sinds die tijd heeft LP het aandeel grond van 25 ha (situatie augustus 2021) vergroot naar 32 ha grond (situatie maart 2024) door kademuren te slaan en water te dempen. Op 9 juni 2023 heeft de eigenaar in een e-mail aan de gemeente de verkoop van het terrein als optie voorgesteld en daarbij, als indicatie voor de koopsom, aangegeven circa 5.1, 2, b mln. aan kosten te hebben gemaakt, inclusief de aankoop.

Echter deze aanbieding was naar de mening van de gemeente niet realistisch. De gemeente heeft in reactie hierop aangegeven dat de prijsvaststellingsprocedure (door onafhankelijke derden, zoals opgenomen in de leveringsakte van 1970) dient te worden gevolgd.

Ad I.3. Kennis te nemen van de voorlopige uitkomsten van de waarderingen van het terrein door externe taxateurs ten behoeve van een mogelijke aankoop door de gemeente.

De gemeente heeft ambtelijk aangegeven aan LP bereid te zijn over een aankoop van het terrein in gesprek te gaan (onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring), waarbij gemeente vooraf dient te beschikken over tenminste twee externe taxaties. Momenteel wordt een tweetal taxaties in opdracht van de gemeente afgerond om de waarde van het ADM-terrein vast te stellen. Voor het terrein is, uitgaande van de daadwerkelijke fysieke situatie begin januari 2024 (er wordt immers momenteel nog steeds land bijgemaakt door LP), door beide taxateurs geheel onafhankelijk van elkaar een eerste voorlopige waarde afgegeven van 5.1, 2, b mln. en 5.1, 2, b mln.

5.1, 2, b

Voor een deel van het terrein is door de gemeente een WOZ-beschikking afgegeven (betreft terreindeel Decom ad 5.1, 2, b mln. voor 8,5 ha) 5.1, 2, b

5.1, 2, b

Ad I.4. Kennis te nemen van de mogelijke uitkomsten (op hoofdlijnen) van de beoogde onderhandeling.

5.1, 2, b

Ad II.1. In te stemmen met het starten van (aankoop)onderhandelingen met de eigenaar van het ADM-terrein, met als doel om de regie terug te krijgen over de ontwikkeling van het (voormalige) ADM terrein en tevens de lopende juridische procedures tussen partijen te beëindigen.

Het starten van de onderhandelingen met 5.1, 2, e van Larendael Participaties heeft 5.1, 2, b met de aankoop van het terrein voor de gemeente, onder andere voor de taxaties, kan dit doel volledig worden bereikt. Onzeker is echter of partijen hierover overeenstemming kunnen bereiken. 5.1, 2, b

De onderhandelingen geschieden onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring, waarna het behaalde onderhandelingsresultaat bestuurlijk zal worden voorgelegd, alvorens enige verplichting wordt aangegaan.

Ad II.2. Ambtelijk uitwerken van een financieringsvoorstel ter uitvoering van een aankoop, samen met Haven Amsterdam, binnen de onder beslispunt I.4.genoemde kaders, welke zo spoedig mogelijk ter goedkeuring zal worden voorgelegd aan het college.

Zie toelichting onder Ad I.4.a.

Ten behoeve van een mogelijke aankoop van het terrein door de gemeente zal een voorstel worden uitgewerkt voor de financiering ervan. Bij het opstellen van dit voorstel wordt Haven Amsterdam (en ook Deelnemingen) actief betrokken. Dit voorstel zal zo spoedig mogelijk aan het college worden voorgelegd.

Ad II.3. Het eventueel aangeven van een bestuurlijke voorkeur voor één of meerdere van de onder beslispunt I.4. genoemde uitkomsten.

Indien het college een duidelijke voorkeur heeft voor een specifieke uitkomst, dan wordt verzocht deze kenbaar te maken en zal deze door het onderhandelingsteam als gemeentelijke inzet voor de onderhandeling worden gehanteerd.

5.1, 2, i

Ad II.5. In te stemmen met het opleggen van geheimhouding op deze voordracht op grond van artikel 87 Gemeentewet. Dit in verband met de belangen genoemd in artikel 5.1. tweede lid onder b en i van de Wet open overheid (Woo). De geheimhouding wordt opgelegd tot de datum waarop levering van het ADM-terrein aan gemeente heeft plaatsgevonden en alle juridische procedures definitief zijn beëindigd, doch uiterlijk tot 31 december 2049.

Openbaarmaking kan de economische of financiële belangen van gemeente schaden en de onderhandelingspositie van de gemeente schaden. Deze gronden wegen zwaarder dan openbaarmaking.

Aanvullende informatie:

Op 25 maart 2024 zullen de demissionair minister van Economische Zaken mevr. Adriaansens en gedeputeerde van de provincie Noord-Holland mevr. Rommel, een bezoek brengen aan Damen Shiprepair Amsterdam (Shipdock-locatie) 5.1, 2, b

5.1, 2, b

5.1, 2, b

Wethouder van Buren zal hierbij eveneens aanwezig zijn.

Rijk en Provincie zien in de aankoop van het ADM-terrein door de overheid kansen voor de maritieme maakindustrie en de NOVEX. 5.1, 2, b

5.1, 2, b

Participatie

Agendapunt F1

College van burgemeester en wethouders

Spoedvoordracht voor de College vergadering van 05 maart 2024

n.v.t.

Strikt geheim

Financiële onderbouwing

Overige toelichting

De financiële gevolgen van een eventueel te bereiken onderhandelingsresultaat zullen worden opgenomen in het voorstel dat alsdan aan het college en, indien nodig, aan de gemeenteraad wordt voorgelegd.

Conclusie

De genoemde beslispunten in de voordracht hebben geen financiële consequenties.

Communicatie

Binnen de gemeente

n.v.t. (strikt geheim)

Buiten de gemeente

n.v.t. (strikt geheim)

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2024-009809	STRIKT GEHEIM - College van B&W Voordracht (pdf)

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

Grond en Ontwikkeling 5.1, 2, e e 5.1, 2, e 5.1, 2, e @amsterdam.nl en 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e @amsterdam.nl

Besluit college van burgemeester en wethouders

Conform besloten
