



Aan: De leden van de gemeenteraad van Amsterdam
Datum: 26 januari 2023
Portefeuille(s): Grond & Ontwikkeling
Portefeuillehouder(s): Reinier van Dantzig
Behandeld door: G&O, Harry Wien, 06 22 21 86 70, h.wien@amsterdam.nl
Onderwerp: Afdoening toezegging 1185 + 1186 aan raadslid Alberts inzake de vormgeving besluitvorming Lutkemeerpolder, stand van zaken rechtszaak Lutkemeerpolder en verkenning kosten terugtrekken ontwikkeling BPAO Fase 2 uit de commissievergadering van 7 december 2022

Geachte leden van de gemeenteraad,

In uw vergadering van de commissie RO van 7 december 2022 heb ik op vragen van raadslid Alberts toegezegd u nader te informeren over hoe de besluitvorming rond de Lutkemeerpolder is vormgegeven, om de leden nader te informeren over de uitkomsten van de rechtszaak en wat de kosten zullen zijn indien de gemeente Amsterdam zich eenzijdig zou terugtrekken uit de ingezette ontwikkeling van Business Park Amsterdam Osdorp (hierna: BPAO) Fase 2, het terrein vervolgens zou kopen en ter beschikking zou stellen voor stadslandbouw. In de raadsvergadering in december 2022 kwam dit mondeling aan de orde. Er werd tevens gevraagd naar de kosten die daarmee gemoeid zijn. Met deze brief informeert het college u over de stand van zaken van de ontwikkeling van het BPAO.

Algemeen

De ontwikkeling van BPAO 1 en 2 is nodig voor een gebalanceerde ontwikkeling van de stad.

De gemeente Amsterdam wil een complete stad zijn en daarvoor zijn werkgebieden noodzakelijk die kunnen voorzien in de huisvesting van bedrijven. Het gaat om bedrijven die nodig zijn om de stad te kunnen bedienen, te laten functioneren en die arbeidsplaatsen opleveren. De ontwikkeling van het bedrijventerrein BPAO fase 2 in de Lutkemeerpolder is met circa 25 hectare uitgeefbare kavels een belangrijke schakel daarin en één van de nog resterende locaties die passen binnen in deze strategie.

Bovendien is door de grote toename van het aantal Amsterdammers in de afgelopen en de komende decennia de bevoorradingsmogelijkheden van de stad een opgave geworden waarbij verduurzaming nodig is en een die om vestiging van distributiecentra aan de randen van de stad vraagt. Vanuit deze randen kunnen kleine elektrische vrachtwagens de stad bevoorraden. Het bevoorradingsstelsel van de stad, o.a. s, winkels, apotheken, ziekenhuizen en particulieren, is een vitale functie voor de stad.

Op de eerste fase van het bedrijvenpark zijn bijvoorbeeld gevestigd: De bloedbank Sanguin, Brinks voor geldtransport, Brocacef voor medicijnen, Corning life sciences voor medisch apparatuur, de ANWB en studio Anneloes voor kleding en een bedrijfsverzamelgebouw.

Lopende bestuursrechtelijke rechtszaken

Het verzoek van de Stichting Behoud Lutkemeer (hierna: SBL) van 20 februari 2020 tot wijziging van het bestemmingsplan Lutkemeerpolder beschouwt de gemeente Amsterdam als afgehandeld. Hierover is SBL bij brief van 12 augustus 2020 alsmede bij brief van 19 augustus 2020 in kennis gesteld.

Naar aanleiding van deze brieven heeft SBL bezwaar en vervolgens meerdere beroepen ingesteld bij de rechtbank. Deze beroepsprocedures zijn nog niet afgerond. De rechtbank is weliswaar meerdere malen tot een uitspraak gekomen maar heeft deze uitspraken nadien ook weer vervallen laten verklaren vanwege daarin geconstateerde gebreken. Daardoor is de rechtbank in deze kwestie nog niet tot een definitief oordeel gekomen en is sprake van een lopende beroepsprocedure. Dit blijkt uit de uitspraken van de rechtbank van 4 juli 2022 (zaaknummer: AWB 21/ 4505) en 5 juli (zaaknummer: AWB 21 / 981).

De gemeente Amsterdam beschouwt de door SBL ingediende actualisering van het verzoek van februari 2020 als onderdeel van het afgehandelde verzoek van 20 februari 2020 en wacht in dat kader dan ook het definitieve oordeel van de rechtbank af. Er is nog geen zittingsdatum bekend.

Tegen de op 16 maart 2022 verleende omgevingsvergunning t.b.v. het oprichten van een distributiecentrum aan de Bromostraat gelegen in BPAO Fase 2 is bezwaar gemaakt door de Stichting Behoud Lutkemeer en de 'Coöperatie mobilisation for the environment U.A.' te Nijmegen. Er is op al op deze bezwaren beslist, waarbij:

- de bezwaren van Coöperatie en Stichting Behoud Lutkemeer niet ontvankelijk werden verklaard;
- het bezwaar van SBL ongegrond is verklaard, en
- het besluit van 16 maart 2022 in stand is gelaten.

Tegen deze beslissing is beroep aangetekend door SBL bij de rechtbank. Op 23 februari aanstaande is een zitting bij de rechtbank Amsterdam waarbij dit beroep behandeld wordt.

Governance

De zelfstandige rechtspersoon GEM Lutkemeer B.V. is verantwoordelijk voor de ontwikkeling van Fase 2 van het bedrijventerrein BPAO. GEM Lutkemeer B.V. heeft twee aandeelhouders, zijnde Schiphol Area Development Company N.V. (hierna: SADC) en de gemeente Amsterdam, die ieder als zodanig 50% beslissingsbevoegdheid heeft.

GEM Lutkemeer B.V. heeft van haar aandeelhouders de gemeente Amsterdam en SADC de opdracht een bedrijventerrein te ontwikkelen op basis van circulaire principes, waaronder het circulair inrichten van de openbare ruimte, en het energieleverend- en natuurinclusief ontwikkelen. Hierbij heeft GEM Lutkemeer B.V. de opdracht gekregen te zorgen voor een goede landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein. Daarnaast verwachten de gemeente Amsterdam en SADC als aandeelhouders ruimtelijke en financiële prestaties van de GEM, zodat historische kosten van de gemeente Amsterdam (grondverwerving en proceskosten) terug kunnen worden verdiend dan wel anderszins rendabel worden gemaakt. GEM Lutkemeer B.V. heeft bovendien een zekere mate van zelfstandigheid toebedeeld gekregen om op deze manier (op enige afstand) van het stadsbestuur te opereren.

GEM Lutkemeer B.V. is eigenaar van de benodigde gronden voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein BPAO. Belangrijke besluiten zoals die bij een eventuele vastgoedtransactie of bij omvangrijke financiële afwijkingen ten opzichte van de grondexploitatie worden genomen, dienen ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de gemeente Amsterdam en SADC als aandeelhouders van de GEM, middels de aandeelhoudersvergadering (AVA). De gemeente Amsterdam heeft naast haar privaatrechtelijke rol als aandeelhouder in de GEM ook een publiekrechtelijke rol met betrekking tot deze ontwikkeling, zoals vergunningverlening.

GEM Lutkemeer B.V. wordt gefinancierd vanuit een andere juridische entiteit, namelijk de commanditaire vennootschap GEM Lutkemeer C.V. Deze commanditaire vennootschap wordt gerund door de beherende vennoot Lutkemeer Beheer B.V. die eveneens twee aandeelhouders kent, namelijk: SADC en de gemeente Amsterdam. Hoewel de zeggenschapsverhouding van de aandeelhouders SADC/ de gemeente Amsterdam 50/50 is, worden de financiële gevolgen echter in de verhouding 80/20 gedeeld. SADC is een ontwikkelbedrijf met als doel om de economische potentie van stad en luchthaven optimaal te benutten, krachten te bundelen en daarmee de concurrentiepositie van de regio in (inter)nationaal verband te versterken. SADC heeft vier gelijkwaardige aandeelhouders (elk voor 25%): gemeente Haarlemmermeer, gemeente Amsterdam, provincie Noord-Holland en de Schiphol Group.

Terugtrekken ontwikkeling BPAO fase 2

De gemeente Amsterdam kan niet zelfstandig beslissen te stoppen met de ontwikkeling van het bedrijvenpark. De samenwerkingsovereenkomst Deelgebied 3 Lutkemeer (hierna: SOK) is immers voor de lange duur afgesloten. Hij eindigt daags nadat de grondexploitatie formeel is afgesloten, waarbij de ondergetekenden, en dus ook de gemeente Amsterdam, uitdrukkelijk afstand hebben gedaan van de mogelijkheid de SOK voortijdig te ontbinden. Andere partners binnen deze ontwikkeling kunnen c.q. zullen de gemeente Amsterdam tot nakoming van de SOK manen en dat mogelijk via de rechter afdwingen. Mocht Amsterdam toch de samenwerking frustreren dan moet ernstig rekening mee worden gehouden dat deze partners hun schade zullen verhalen op de gemeente. Zelfs wanneer dit niet direct tot rechtszaken leidt, zullen er ingewikkelde en tijdrovende onderhandelingen moeten gevoerd met de betrokken partners. Onderstaand overzicht biedt een hele grove inschatting van mogelijke gevolgen en kosten van een dergelijk traject.

Indien de gemeente Amsterdam de ontwikkeling nu stop zou willen zetten, dan zal aan de partners in deze ontwikkeling moeten worden uitgelegd waarom zij dit wil. De gemeente Amsterdam heeft samen met SADC in 2009 een gemeenschappelijke exploitatiemaatschappij opgericht in de vorm van GEM Lutkemeer B.V. om BPAO fase 2 te ontwikkelen. Zoals eerder aangegeven, is SADC eigendom van de gemeente Haarlemmermeer, de gemeente Amsterdam, de provincie Noord-Holland en de Schiphol Group. Met al deze partijen zou dan gesproken moeten worden en overeenstemming moeten worden bereikt over de terugtrekking door de gemeente Amsterdam. Het gaat hier om een beslissing die de gemeente Amsterdam nadrukkelijk niet alleen kan nemen.

Het ligt niet in de lijn van de verwachting dat de betrokken partners zonder meer zullen instemmen met het terugtrekken door de gemeente Amsterdam, gezien de omvang van de investeringen die hiermee zijn gemoeid. Tot nu toe is ter voorbereiding van de realisatie van het project al circa 9 miljoen euro door de GEM geïnvesteerd. Deze investering zou grotendeels moeten worden

afgeschreven indien de gemeente Amsterdam eruit zou stappen. De rekening ervan zou hoogstwaarschijnlijk naar de gemeente Amsterdam gaan.

Naast vergoeding van de reeds gemaakte kosten van de GEM, zal de gemeente Amsterdam ook afspraken moeten maken over de terugkoop van de grond die eerder in de GEM is ingebracht, toentertijd voor een totale waarde van 35 miljoen euro. In de SOK zijn afspraken gemaakt over de waardebeoordeling van deze grond. Dit biedt de mogelijkheid een inschatting te maken van de kosten bij terugkoop. De grond staat in de SOK voor € 95,- per m² te boek, prijspeil 1 -1-2008 + index. Op dit moment zou de m²-prijs, geïndexeerd op 1-7-2022, neerkomen op € 132,- per m². De totale waarde van de grond bij terugkoop door de gemeente Amsterdam komt daarmee op circa 73 miljoen euro. Dat bedrag is inmiddels verder opgelopen. Om een vergelijking met het Voedselpark te maken, in haar brochure geeft het Voedselpark aan dat zij 4,3 miljoen euro beschikbaar heeft om de grond te kopen. In de motie is sprake van 6 miljoen euro. Of het nou 4,3 miljoen of 6 miljoen euro is, het staat in geen verhouding met de eerder genoemde 73 miljoen euro. Ook is in de grondexploitatie rekening gehouden met veel hogere opbrengsten op basis van de bestemming bedrijf. Dit resulteert in een positief exploitatieresultaat van tussen de 20 en 30 miljoen euro. Wanneer het voorstel van de motie zal worden opgevolgd zal de grondexploitatie negatief sluiten.

De GEM heeft civieltechnische opdrachten uit staan bij een aantal aannemers en ingenieursbureaus. Zij heeft personeel in dienst die aan het project werken. Daarnaast heeft zij met een viertal partijen reserveringsovereenkomsten gesloten ter voorbereiding op de voorgenomen ontwikkelingen. Eén partij heeft al een omgevingsvergunning verkregen die benodigd is voor de beoogde ontwikkeling. Voor de drie andere ontwikkelingen zijn inmiddels vergunningaanvragen ingediend. Daarnaast heeft één van de voormalig grondeigenaren een fors ontwikkelrecht. Bij het terugdraaien van deze ontwikkelingen zou met al deze partijen een financiële regeling getroffen moeten worden. Zij hebben immers op basis van opgewekte verwachtingen kosten gemaakt voor onder andere het ontwerp en zijn daarbij omzetten ingecalculeerd op basis van de verschillende overeenkomsten en de hieraan gekoppelde rechten. Hoewel de schade hiervan moeilijk is in te schatten, moet rekening mee worden gehouden dat ze fors kunnen zijn.

In de SOK is afgesproken om de winst van de gemeenschappelijk exploitatie na het opheffen van de GEM in de verhouding 80/20 te verdelen tussen SADC en de gemeente Amsterdam. Omdat er vanwege het terugtrekken van de gemeente Amsterdam geen sprake meer kan zijn van een gemeenschappelijke exploitatie, waardoor er ook geen winst binnen die context kan worden gegeneerd, zal de GEM naar verwachting de gederfde inkomsten en reeds gemaakte kosten op de gemeente Amsterdam verhalen. De gemeente Amsterdam is immers degene die de contractuele afspraken op dit punt heeft verbroken.

Bovenstaande verkenning laat zien dat de kosten/ schade aanzienlijk kunnen zijn en mogelijk zelfs de 100 miljoen euro zouden kunnen overschrijden.

Kosten opkopen van het BPAO fase 2

Kopen van de grond van de GEM	73 miljoen euro
Vergoeden gemaakte kosten	9 miljoen euro

Afhandelen van claims GEM op basis van winstprognose	80% van positief resultaat van 20 tot 30 miljoen euro = 16 á 24 miljoen euro
Claims bedrijven en ontwikkelaars in	Kosten verwerken claims en juridische procedures
Totaal	Minimaal 98 miljoen euro, eventueel aangevuld met claims van bedrijven en ontwikkelaars die nog niet zijn meegenomen is deze prognose.

Samenvattend

Er dient politiek, juridisch en financieel gezien een flink aantal hobbels genomen te worden om van het bedrijvenpark BPAO een voedselpark te maken. Daarom hecht het college eraan om de volgende punten duidelijk te maken:

Het bedrijvenpark BPAO maakt onderdeel uit van de bedrijvenstrategie om bedrijven te kunnen huisvesten, die van belang zijn voor een toekomst goed functioneren van de stad. Het biedt daarnaast kans voor het realiseren van stadsdistributiecentra aan de rand van de stad, met de mogelijkheid om met kleine elektrische vrachtwagens de stad te bevoorraden. Dit is belangrijk voor de luchtkwaliteit en de verkeersveiligheid.

De enorme financiële kosten die gemoeid gaan met het terugdraaien van het project vindt het college onverantwoord. De gemeente heeft zich via de SOK verbonden aan de ontwikkeling van het bedrijvenpark en staat daar nog steeds achter, omdat dit nodig is voor het goed functioneren van de stad. De gemeente hecht er aan een betrouwbare partij te zijn die haar afspraken nakomt. Terugtrekking uit het project doet daar afbreuk aan.

Het college is aan de andere kant graag bereid om mee te denken over het initiatief om nog meer stadslandbouw toe te voegen. Zij ondersteunt de gedachten ten aanzien van een alternatief inzake voedselproductie en distributie. Zaken als een kortere keten, het sluiten van de kringloop en duurzame productie worden door het college omarmd. Mogelijk kan dat in de vorm van een voedselpark worden gerealiseerd, maar uitdrukkelijk niet op de kavels die bestemd zijn voor het bedrijvenpark.

Op korte termijn komt circa 12 ha. gemeentegrond in de Lutkemeerpolder beschikbaar voor stadslandbouw. Aan de andere kant van de dijk (de Wisentkade) is ook nog eens circa 10 ha. gemeentegrond beschikbaar voor stadslandbouw en extensieve veeteelt. Het gaat om gronden direct ten noorden van het bedrijvenpark. Het college is ervan overtuigd dat er voldoende ruimte beschikbaar is om een flinke stap te kunnen zetten op het gebied van de stadslandbouw, waarbij tegelijkertijd ook bedrijven hun plek krijgen. Beide zijn nodig voor een goed functionerende stad en voor beide is er plek in de Lutkemeer en daarbuiten. Samen met de 3 ha. voor de Boterbloem en de landerijen ten noorden van Westgaarde blijft (stads)landbouw ook in de toekomst in de Lutkemeer bestaan. Het is geen keuze voor het één of het ander. Het kan allebei.

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
Namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Reinier van Dantzig', written over a light blue horizontal line.

Reinier van Dantzig
Wethouder Woningbouw en Stedelijke Ontwikkeling