

# **Reactie Voedselpark op brief wethouder van Dantzig van 26 januari 2023:**

**“Warrig en suggestief. Helaas kunnen we de brief waarmee wethouder Van Dantzig de gemeenteraad informeerde niet anders omschrijven.”**

Geachte leden van de gemeenteraad,

Voedselpark Amsterdam heeft kennis genomen van de brief van wethouder van Dantzig over de ontwikkeling van het bedrijventerrein in de Lutkemeer. Deze brief heeft de opzet, die we inmiddels van de wethouder gewend zijn op dit onderwerp: De onderbouwing van het zogeheten distributiecentrum wordt in 3 flauwe alinea's afgedaan, zonder melding te maken van de maatschappelijke discussie en alle daarin aangevoerde tegenargumenten.

De kern van de brief is gewijd aan de financiële gevolgen voor de gemeente, als de raad daadwerkelijk de ontwikkeling stopzet. Want daar wordt het inderdaad tijd voor. Dit deel van de brief is echter dermate warrig en suggestief opgesteld dat op basis hiervan nauwelijks conclusies getrokken kunnen worden.

Voedselpark Amsterdam blijft zich inzetten voor behoud en ontwikkeling van de Lutkemeer als voedselhub voor Amsterdam als geheel en voor Nieuw-West in het bijzonder. Onze bezwaren tegen het bedrijventerrein zijn breed, en concentreren zich op de volgende drie punten:

- 1. Het verdwijnen van de beste landbouwgrond van de stad;**
- 2. De toenemende verdozing van waardevol landschap;**
- 3. Het negeren van de eigen klimaatdoelstellingen van de gemeente en landelijke overheid.**

## **Financiële gevolgen stopzetten distributiecentrum**

Het durven terugdraaien van inmiddels achterhaalde besluiten uit het verleden is één van de kerntaken van de gemeenteraad. Aan zo'n beslissing zitten altijd financiële consequenties en het is verstandig die helder en transparant op een rijtje te hebben. De vraag vanuit de gemeenteraad aan de wethouder om die gevolgen duidelijk te maken is logisch. Het is daarom jammer dat de brief die helderheid niet verschaft, maar juist een ondoorgroendelijk moeras aan onvermijdelijke, onderling verbonden gevolgen probeert te suggereren. Wij doen graag een poging om enkele hoofdlijnen wél duidelijk neer te zetten.

# 1. Dubbele pet

In de ontwikkeling van de Lutkemeer heeft de gemeente al sinds jaar en dag twee petten op: De publiekrechtelijke rol als overheid die het belang van de burger dient en een privaatrechtelijke rol als mede-eigenaar van de ontwikkelaar GEM Lutkemeer. Die belangenverstrengeling is sowieso altijd een bron van problemen, en al helemaal in zo'n omstrede kwestie als de Lutkemeer. Wat je dan nodig hebt is een wethouder die in staat is die twee rollen glashelder te scheiden. In deze brief doet hij, niet voor de eerste keer, juist het tegenovergestelde: Alle kosten en beoogde opbrengsten worden op een hoop gegooid en simpelweg opgeteld, vermeden kosten blijven onvermeld, welke bedragen vestzak-broekzak zijn tussen overheid en ontwikkelaar blijft onduidelijk en over alternatieve opbrengsten wordt helemaal gezwegen. Van Dantzig toont zich in deze brief geen wethouder Ruimtelijke Ordening, maar vooral een verdrietige projectontwikkelaar. Gaan we voortaan elke tegenvaller van elke ontwikkelaar zwaarder wegen dan het publiek belang?

# 2. Deelneming GEM

De gemeentelijke deelneming in de GEM Lutkemeer valt niet onder de portefeuille van de wethouder Ruimtelijke Ordening, maar onder de wethouder Deelnemingen: Shula Rijxman. Zij publiceerde afgelopen jaar het Jaarverslag Deelnemingen 2021. Ook de gemeentelijke deelneming in projectontwikkelaar GEM Lutkemeer komt hierin aan de orde. De totale activa van de GEM [= de waarde van de grond] staan hierin op 48,9 miljoen euro. Dat bedrag komt nergens in de brief van Van Dantzig terug. Het kopen van de grond van de GEM wordt door hem op 73 miljoen gesteld. Wij zijn geneigd in dit klaarblijkelijke verschil van inzicht de wethouder Financiën te geloven, niet de wethouder Ruimtelijke Ordening.

# 3. Broekzak, vestzak

Overigens klinkt het woord 'kopen' in de alinea hierboven alsof er werkelijk geld aan de GEM betaald zou moeten worden. De feitelijke situatie is anders. De gemeente heeft de grond gekocht van de toenmalige eigenaren: Stadsdeel Osdorp kreeg 22 miljoen, ontwikkelaar SEKU 8 miljoen en [later] een eigenaar/bewoner 1 miljoen. Vervolgens werd de GEM Lutkemeer opgericht. De gemeente verkocht daarna de grond aan de GEM voor 43 miljoen. Maar wie betaalde dat? De GEM had geen eigen middelen; de andere aandeelhouder SADC was op dat moment bijna failliet. De middelen om de grond te kopen was gewoon een bedrag dat de gemeente zelf inbracht. Een

puur papieren transactie. Met als afspraak dat de GEM de gronden na ontwikkeling weer terug over zou dragen aan de gemeente.

## **4. Inzicht grondexploitatie**

De brief noemt de grondexploitatie. Bij de oprichting van de GEM is afgesproken dat de planontwikkeling en -uitvoering dient plaats te vinden binnen de kaders van het Plaberum en de daarmee samenhangende gemeentelijke procedures, waaronder de toetsing van de grondexploitatie door Grond en Ontwikkeling. Dat betekent dat de gemeenteraad, net zoals in elk ander Plaberumproject, uiteindelijk inzicht heeft in die grondexploitatie. Hoe is aan dat democratisch basisprincipe in dit geval uitvoering gegeven?

## **5. Wijzigen bestemming mogelijk**

De brief stelt dat voor één perceel reeds een omgevingsvergunning is afgegeven en dat voor drie andere percelen een vergunningsaanvraag is ingediend. Bij terugdraaien hiervan moet een financiële regeling getroffen worden. Hieruit concluderen wij dat het terug bestemmen als landbouwgrond van de overige percelen dus blijkbaar sowieso mogelijk is.

## **6. Ontwikkelrecht**

Eén van de voormalige eigenaren heeft volgens de brief nog steeds een 'fors' ontwikkelrecht. Dat klopt. De onzalige manier waarop de gemeente die deal heeft afgesloten, heeft een direct betrokken voormalige bestuurder in de gevangenis doen belanden. Met de nasleep van die deal zit de belastingbetaler nog steeds opgescheept. Het genoemde ontwikkelrecht is in de Samenwerkingsovereenkomst [SOK] tussen de gemeente, SADC en SEKU gedefinieerd als een percentage, niet als een vaststaand aantal uit te geven terrein. Anders gezegd: Als er niets ontwikkeld wordt, is er in principe ook geen concreet ontwikkelrecht. Nuance daarbij is dat er in de SOK een indicatief oppervlak voor dat recht wordt genoemd: 33% van 84.751 vierkante meter. Dat is ongeveer 2,8 hectare uitgeefbaar terrein. Dat is nog minder dan dat éne perceel waarvoor al een omgevingsvergunning is afgegeven. Dat maakt forse financiële gevolgen op grond van het ontwikkelrecht voor de gemeente bij het stopzetten van ontwikkeling van andere percelen onwaarschijnlijk.

## **7. Bestemming onbekend**

In de brief blijft ook onvermeld dat een deel van de uit te geven percelen nog helemaal geen bedrijfsbestemming heeft. Die moet nog geregeld worden. Niet positief besluiten op dat element van de herziening van het bestaande

bestemmingsplan kan nooit een verplichting tot financiële vergoeding richting een projectontwikkelaar opleveren.

## **8. Verborgene kosten**

Dan zijn er nog allerlei verborgen kosten binnen het plangebied die vermeden kunnen worden door het geheel of gedeeltelijk laten vervallen van de bedrijfsontwikkeling. Die blijven onbenoemd. Maar er zijn ook investeringen die voor deze ontwikkeling gedaan moeten worden buiten het plangebied en dus buiten de GREX om. Dat geldt bijvoorbeeld voor de aanpassing van het kruispunt Ookmeerweg-Etnastraat, waar vanwege de berekende toename van het vrachtverkeer extra rijstroken moeten komen.

## **9. Financiële middelen Voedselpark**

De brief suggereert dat Voedselpark onduidelijk is over het bedrag dat wij over hebben voor verwerving van de grond. Daarom hierbij enige uitleg. Voedselpark Amsterdam steunt voor wat het verwerven van grond in de Lutkemeer financieel op verschillende bronnen. Duizenden burgers hebben de portemonnee getrokken en in totaal 232.000 euro bijeengebracht, en nog eens 251.000 euro toegezegd. Met deze crowdfunding toonden we aan dat Voedselpark Amsterdam door een brede groep burgers wordt gedragen; niet alleen in woorden, maar ook financieel. De coöperatie Land van Ons is betrokken als mogelijke investeerder. Zij hebben aangegeven 6 miljoen te willen en kunnen investeren in landbouwgrond in de Lutkemeer. Als de circa 43 hectare beoogd distributiecentrum zijn bestemming als landbouwgrond terugkrijgt is 4,3 miljoen euro een marktconforme prijs voor dat deel van de Lutkemeer. Land van Ons is dus bereid en in staat dat bedrag op tafel te leggen. En, niet onbelangrijk is dat een functionerend Voedselpark in de Lutkemeer natuurlijk ook iedere jaar opbrengsten genereert: Voor de ondernemers zelf, voor de gemeente en voor de burger en de planeet. Daarvoor verwijzen we graag naar het rapport 'Het natuurlijk kapitaal van de Lutkemeerpolder' van Wageningen University & Research uit 2020.

## **10. Stadslandbouw**

Wethouder van Dantzig blijft maar volharden in zijn verhaaltje dat 'het college graag bereid is om mee te denken om nog meer stadslandbouw toe te voegen'. Om vervolgens te verwijzen naar gronden in en buiten de Lutkemeer die al sinds 1865 als landbouwgebied in gebruik zijn. Belachelijk.

## Afsluitend

Er zijn tal van redenen waarom het doorzetten van de ontwikkeling van de Lutkemeer als distributiecentrum een slecht idee is. Dat ziet vrijwel iedereen wel. Er zijn tal van redenen waarom de realisatie van een Voedselpark in de Lutkemeer een goed idee is. Ook dat ziet vrijwel iedereen wel. De financiële consequenties lijken de enige hinderpaal. De warrig redenerende en suggestieve brief van Van Dantzig schept op dat cruciale punt niet de door de raad gevraagde duidelijkheid. De wethouder is niet in staat zijn functie als wethouder Ruimtelijke Ordening zuiver en correct uit te oefenen, los van de deelneming van de gemeente in de betrokken projectontwikkelaar. Ons inziens gaat die duidelijkheid er van hem ook niet meer van komen. De gemeenteraad is nu zelf echt aan zet!

Namens Voedselpark Amsterdam, 16 februari 2023  
Danny Edwards