

Reactie ORAM op belangrijkste aanbevelingen uit het rapport ‘Haven-Stad Together’ van Urban Land Institute

Recent publiceerde Urban Land Institute (ULI) haar definitieve rapport ‘Haven-Stad Together’. De gemeente Amsterdam vroeg de internationale experts van ULI om aanbevelingen hoe de ontwikkeling van Haven-Stad te versnellen. De gemeente was ook benieuwd naar de visie van ULI op de financiering van de infrastructuur en de samenwerking met de private sector.

ORAM valt op dat ULI een opbouwend maar zeker ook kritisch rapport over de ontwikkeling van Haven-Stad heeft neergelegd. Grosso modo onderschrijft ORAM de adviezen van ULI. Naar de mening van ORAM kan het stadsbestuur de aanbevelingen uit dit rapport niet onbeantwoord laten en zullen er maatregelen moeten worden genomen om de ontwikkeling van Haven-Stad op een goed geleide, zorgvuldige wijze te laten plaatsvinden, met oog voor de belangen van bedrijven en toekomstige bewoners.

1. Aansturing Haven-Stad niet bij de gemeente maar bij een Ontwikkelingsbedrijf

De belangrijkste aanbeveling van de experts voor Haven-Stad is om de governance en de uitvoering van het project te organiseren onder een publiek-privaat ontwikkelingsbedrijf waarbij alle belangrijke stakeholders zijn betrokken. In het rapport lezen wij de volgende passages:

“Op basis van gesprekken met stakeholders, uiten de experts hun bezorgdheid over de governancestructuur. Het is niet duidelijk welke organisatie verantwoordelijk is voor de oplevering van Haven-Stad. Als een gecoördineerd leiderschap niet wordt geïmplementeerd, ontstaat er een gebrek aan transparantie over hoe het project zal worden overgedragen en wie de voortgang aan huidige en potentiële investeerders kan garanderen.”

“Een belangrijke manier om risico's bij verschillende belanghebbenden te leggen en te delen, is het opzetten van een ontwikkelingsbedrijf. Op basis van ervaringen in andere steden, zoals Hamburg, Kopenhagen en Wenen, is de belangrijkste aanbeveling van de experts dat Haven-Stad de governance en de oplevering van het project onder een ontwikkelingsbedrijf organiseert. Met specialistische kennis en expertise kan een ontwikkelingsbedrijf over het algemeen complexere, gemengde ontwikkelingen aansturen, sneller en flexibeler dan een overheidsontwikkelaar. Dit vergroot de zekerheid en het vertrouwen in Haven-Stad. Bovendien maakt het mogelijk dat de ontwikkeling van Haven-Stad verschillende economische en politieke cycli doorstaat. Deze cycli werken vaak vertragend bij stadsvernieuwingprojecten of leiden tot afwijking van de oorspronkelijke ontwikkelingsstrategie. Het ontwikkelingsbedrijf zou ook de gefaseerde levering van de herontwikkeling kunnen coördineren en cruciaal leiderschap kunnen bieden bij het aantrekken van particuliere investeringen, die beide helpen om ontwikkeling te versnellen.”

ORAM deelt de conclusie van het ULI om de ontwikkeling van Haven-Stad in handen te leggen van een onafhankelijk ontwikkelingsbedrijf. Hiermee zijn goede ervaringen opgedaan rond andere grootschalige projecten. Grootste voordeel van deze

constructie is dat de ontwikkeling van Haven-Stad - in het bijzonder de afspraken die met bedrijven en stakeholders worden gemaakt - niet onderhevig worden aan of zelfs afhankelijk worden van veranderende denkbeelden in de politiek en de politieke samenstelling van opeenvolgende colleges. Voor bedrijven wordt het mogelijk om structurele afspraken te maken op basis van een eenduidig afwegingskader. Dit komt het vertrouwen, de zekerheid en uiteindelijk ook het tempo van ontwikkeling ten goede.

2. Risico's beheersen o.a. door verhuizing convenantbedrijven

De deskundigen van ULI noemen voorts een aantal voorwaarden die nodig zijn om risico's met succes te beheersen voor een complex project zoals Haven-Stad. Onder meer zijn dat het opbouwen van vertrouwen tussen de stad en belanghebbenden (bijvoorbeeld de haven en investeerders); op tijd de investering beschikbaar maken voor de metroverbinding en het kunnen verhuizen van de drie industriële bedrijven naar een goede alternatieve locatie.

“De convenantbedrijven begrijpen het belang van de Haven-Stad ontwikkelingsvisie en hebben aangegeven bereid te zijn te verhuizen naar een alternatieve locatie in het havengebied die de continuïteit van de bedrijfsvoering waarborgt en de gemeente in staat stelt de ontwikkeling sneller op gang te brengen. Dit brengt echter kosten met zich mee en de gemeente heeft tot nu toe geen actie ondernomen om met de bedrijven te onderhandelen. Dit obstakel heeft niet alleen gevolgen voor de woningbouw in het gebied, maar ook voor de bredere herontwikkeling.”

“De deskundigen bevelen aan dat de verplaatsing van industriële bedrijven op een proactieve en transparante manier wordt aangepakt. Het bestaande convenant gericht op 2040 vertraagt de herontwikkelingsplannen van de stad en de overeenkomst over 2024, die de stad in staat stelt om de woningbouw in het gebied te starten, kan de bedrijven schade toebrengen. Het is erg belangrijk voor de stad en de drie bedrijven om tot een oplossing te komen over hun verhuizing en hoe de verhuiskosten te financieren. Een manier om dit te bereiken zou zijn via een particulier consortium dat nauw samenwerkt met de havenautoriteit. Deze strategie is wellicht gemakkelijker te realiseren als Haven-Stad later in het ontwikkelingsproces het potentieel van het gehele district heeft aangetoond.”

ORAM deelt deze conclusie van het ULI. ORAM constateert dat de convenantbedrijven eerder zelf de gemeente hebben benaderd om te praten over verhuizing naar een andere locatie in de haven. Daarop heeft een aantal constructieve gesprekken tussen gemeente en bedrijven plaatsgevonden. Dit heeft helaas niet geleid tot een oplossing en er is zodoende een impasse ontstaan.

Aangezien een verhuizing van bedrijven de ontwikkeling van Haven-Stad in zijn geheel aanzienlijk kan versnellen, ziet ORAM dit als de meest kansrijke optie. Bovendien voorkom je hiermee dat toekomstige bewoners van het gebied te maken krijgen met geluid, geur en stof van bedrijven die 24/7 werkzaam zijn. De bedrijven kunnen vervolgens op een andere locatie in de haven naar de laatste stand van de techniek en op een duurzame manier hun bedrijven opbouwen en voortzetten. Hiermee creëren we een win-win situatie voor gemeente en bedrijven.

Een versnelling van de ontwikkeling van Haven-Stad in aanwezigheid van de bedrijven binnen de convenantgrenzen dan wel binnen de milieuzonering levert

naar alle waarschijnlijkheid een langdurig juridisch getouwtrek op dat uiteindelijk leidt tot vertraging van de ontwikkeling in plaats van versnelling.

ORAM adviseert dan ook dat de gesprekken tussen gemeente, convenantbedrijven en evt. particuliere investeerders hierover zo snel mogelijk opnieuw worden aangevangen.

De mogelijkheid van onteigening van bedrijven, die overigens kort en zonder nadere onderbouwing gesuggereerd wordt in het rapport, lijkt ORAM een ongewenste route die een onnodig grote inbreuk zou betekenen op de rechtspositie van bedrijven en tot lange juridische procedures kan leiden.

3. Overige aanbevelingen ten aanzien van de financiering van Haven-Stad

“Private investering is een sterk en vitaal onderdeel van het succes van Haven-Stad. Om het ontwikkelingsbedrijf te ondersteunen bij het aantrekken van de nodige particuliere investeringen voor Haven-Stad, is echter een vorm van publieke financiering nodig, met name voor infrastructuur in een vroeg stadium.”

ORAM onderschrijft deze conclusie van ULI. In veel steden is bewezen dat de (publieke) voorinvestering in infrastructuur enerzijds vertrouwen creëert bij private investeerders en zo anderzijds een aanjager kan zijn van gebiedsontwikkeling.

“De deskundigen bevelen een strategische aanpak aan voor de financiering van de verschillende componenten van de ontwikkeling, waarbij het ontwikkelingsbedrijf toonaangevend is, in nauwe samenwerking met private ontwikkelaars, werkgevers, geldverstrekkers en financiële instellingen.”

ORAM onderschrijft dit advies van de ULI waarin het ontwikkelingsbedrijf een centrale rol krijgt toegeschoven.

ORAM is benieuwd naar de reactie van wethouder Van Doorninck op dit rapport en ziet uit naar een constructieve samenwerking met de gemeente en andere stakeholders rond Haven-Stad.

Amsterdam, september 2019