gemeente
Haarlemmermeer

De leden van de gemeenteraad van Haarlemmermeer

Postbus 250
2130 AG Hoofddorp

Bezoekadres:
Raadhuisplein 1
Hoofddorp
Telefoon 0900 1852
Faxnummer 023 563 95 50

Verzenddatum

– 9 APR. 2020

Cluster Grond- en Vastgoedzaken
Contactpersoon mevrouw Kirsten De Swert
Telefoon 0900 1852

Uw brief
Ons kenmerk X.2020.03434
Bijlage(n) Amendement GroenLinks over Toekomst van SADC
Onderwerp Informatie over Amendement over toekomst Schiphol Area Development Company (SADC)

Geachte heer, mevrouw,

De gemeente Haarlemmermeer is één van de vier aandeelhouders van Schiphol Area Development Company (SADC). In een amendement bij de Strategische Agenda van de raad bij de Programmabegroting 2020-2023 (raadsvoorstelnummer 2019.0051784) heeft de gemeenteraad de wens aangegeven zich te kunnen uitspreken over de toekomst van SADC.

Wij zien op dit moment nog onvoldoende aanleiding om een specifieke toekomstvisie over SADC op te stellen aanvullend op het vigerende beleidskader voor verbonden partijen. Wanneer er meer duidelijkheid is over de diverse ontwikkelingen, waaronder de doortrekking van de Noord/Zuidlijn en de Oostflankstudie, kunnen we een dergelijke visie formuleren. Momenteel worden we ook geconfronteerd met het coronavirus. Dit zorgt voor grote onzekerheid en de gevolgen hiervan op de maatschappij en de economie zijn nog onbekend. Wanneer wij komen tot een specifieke toekomstvisie voor de onderneming zal deze aan de gemeenteraad worden voorgelegd, waarmee de raad zich kan uitspreken zich kan uitspreken over de toekomst van SADC en onze rol daarbij.

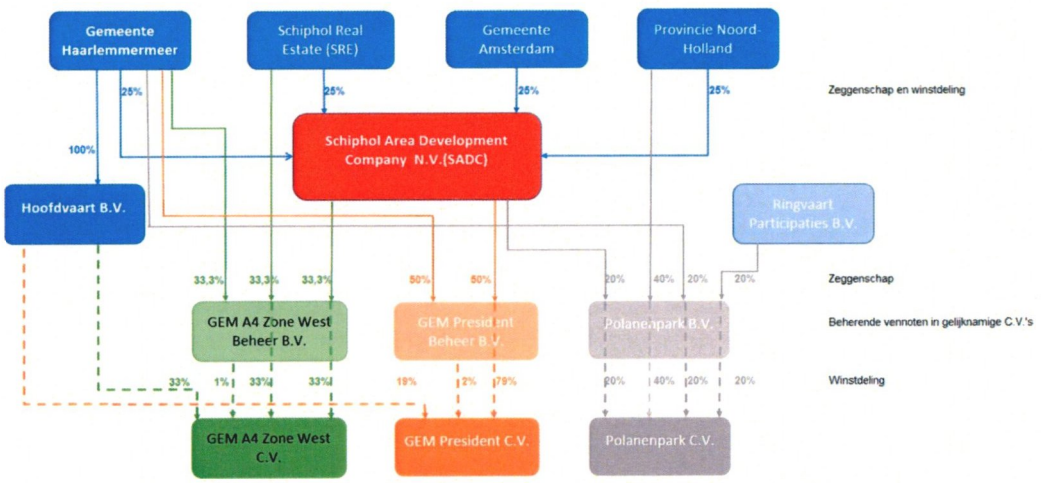
Om de raad de gelegenheid te geven om ook op dit moment met elkaar in gesprek te treden over SADC lichten we in deze brief het relevante beleid en de historie van de onderneming toe en geven we inzicht in de ruimtelijke en economische ontwikkelingen in relatie tot SADC. Een werkbezoek aan SADC kan eveneens bijdragen aan de beeldvorming over de toekomst van SADC.

<u>Historie</u>
SADC ontwikkelt internationale en regionale bedrijven- en kantorenterreinen in de Metropoolregio Amsterdam (MRA) en zet deze locaties in de markt met het doel de

concurrentiepositie van de regio te versterken. De ambitie is om de regio internationaal concurrerend te houden ten opzichte van andere economische (luchthaven)regio's. Hiervoor is samenwerking een belangrijke voorwaarde.

Door samenwerking kunnen de kansen op economische groei in de Schipholregio beter worden benut en kan strakkere regie worden gevoerd op de locatieontwikkeling voor internationaal opererende (luchthavengeoriënteerde) bedrijven. Voor de uitvoering van de integrale gebiedsontwikkeling beschikt SADC over grondposities en kapitaal.

SADC heeft vier aandeelhouders: de gemeente Haarlemmermeer (25%), gemeente Amsterdam (25%), provincie Noord-Holland (25%) en Schiphol Group (25%). SADC is opgericht in 1987. In alle activiteiten van SADC – (inter-)nationale marketing, integrale gebiedsontwikkeling, maatschappelijke belangenbehartiging – is connectiviteit het sleutelwoord: het samenbrengen van (gespreks-)partners, kapitaal, kennis en mensen om te komen tot integraal ontwikkelde gebieden die optimaal presteren, economisch én maatschappelijk.



Figuur: diverse entiteiten

De werking van SADC is vastgelegd in een aantal overeenkomsten:

- SADC I - Marketing & Acquisitie (1987-2005);
- SADC II - Marketing & Acquisitie en projectmanagement (2005-2018);
- SADC III – Opereren als een regionaal ontwikkelings- c.q. grondbedrijf (2009-heden).

In 2009 zijn de aandeelhouders een nieuwe overeenkomst aangegaan (SADC III). Daarbij hebben de aandeelhouders afgesproken ieder € 20 miljoen aan kapitaal (totaal € 80 miljoen) in te brengen. Dit met de afspraak dat SADC vervolgens, tegen marktconforme voorwaarden, gronden zou verwerven van drie van de vier aandeelhouders voor ditzelfde bedrag van € 20 miljoen per aandeelhouder (totaal € 60 miljoen). De provincie Noord-Holland heeft niet een dergelijke constructie met de inbreng van grond uitgevoerd, maar alleen kapitaal gestort.

In het Jaarrapport van SADC uit 2018 verwoordt SADC haar missie als volgt:

"het gefaseerd, integraal ontwikkelen van hoogwaardige en onderscheidende vestigingslocaties, passend bij de marktvraag. We verwezenlijken onze missie door het uitvoeren van twee strategische kerntaken:

- *Gebiedsontwikkeling: het gezamenlijk en op risico ontwikkelen en het, met behulp van parkmanagement, beheren van meerdere vestigingslocaties.*
- *Marketing en acquisitie voor de Metropoolregio Amsterdam via Amsterdam Airport Area en terrein specifieke marketing- en salesactiviteiten voor onze vestigingslocaties.*

SADC heeft niet alleen een commerciële, maar ook een maatschappelijke verantwoordelijkheid. We verbinden publieke en private partijen - en hun doelstellingen - met elkaar, allereerst in onze projecten. Maar ook door onze blik op de toekomst te richten en, samen met onze strategische partners, te investeren in visievorming op regionale programma's rondom gebiedsontwikkeling, zoals herstructurering van verouderde locaties en mobiliteit van de regio. Hierbij maken wij de slag van beleid naar concrete projecten. Uiteindelijk hebben al onze activiteiten het doel om de economische concurrentiepositie van de regio verder te versterken. We creëren financieel en maatschappelijk rendement. Financieel rendement ontstaat door de verkoop en het tijdelijk gebruik van grond. Daarnaast draagt (in mindere mate) het in opdracht uitvoeren van projecten bij aan ons financieel rendement. Het financieel rendement betreft de economische winstgevendheid, het groeipotentieel en bijbehorend risico. Ons maatschappelijk rendement is de maatschappelijke prestatie (outcome) in relatie tot de investering (input) die gedaan is.

Het strategisch doel is om met een duurzaam business model waarde toe te voegen aan de vierkante meters van onze ontwikkellocaties binnen de randvoorwaarde van de continuïteit van de eigen bedrijfsvoering. In de Strategische focus zijn in het kader van het maatschappelijk rendement drie hoofddoelen opgesteld:
1. Het leveren van arbeidsplaatsen
2. Een bijdrage leveren aan de transitie naar een circulaire economie
3. Versterking concurrentiepositie regio".

De ambities voor de toekomst van SADC houdt ook SADC zelf bezig. Daartoe heeft SADC in juni 2019 haar ambities over de toekomst gepresenteerd in een concept strategische focus ter voorbereiding op de actualisering van haar Strategisch Meerjarenplan, 2013-2022.
Over de concept strategische focus van SADC heeft intern ambtelijke afstemming plaatsgevonden. De uitkomst van dit overleg is vervolgens besproken met de andere aandeelhouders. SADC heeft geen definitief voorstel ter besluitvorming aan aandeelhouders voorgelegd.
Onze standpunten in deze verkennende gesprekken waren destijds:

- de primaire doelstelling van SADC is voor de aandeelhouders nog steeds: het verkrijgen, ontwikkelen, exploiteren en vervreemden van werklocaties in de omgeving van Schiphol. Dit blijft vertrekpunt van al het denken en handelen van de vennootschap;
- SADC werkt als belanghebbende in een ondersteunende rol ten behoeve van de aandeelhouders actief mee aan de totstandkoming van de ontwikkeling van de Airport Corridor. SADC doet dit vanuit de primaire doelstelling van de vennootschap;
- de activiteiten van SADC zijn vanuit die primaire doelstelling gericht op de ontwikkeling van gemengde zakelijke topmilieus waar integratie met verblijfsfuncties (hotels) en voorzieningen (maar geen maatschappelijke voorzieningen gekoppeld aan wonen of wonen zelf) aan de orde is. Voor onze locaties op de Airport Corridor is functiemenging en verdichting binnen die kaders een uitgangspunt. Opstal ontwikkeling behoort echter niet tot de activiteiten;

- op strategische locaties (voornamelijk de Airport Corridor) kan SADC zelf, of eventueel op verzoek van de aandeelhouders of andere partijen, onderzoek doen naar de vraag hoe langjarige sturing kan worden gerealiseerd op ruimtelijk economische ontwikkeling en circulariteit;
- (her)investering in nieuwe grondposities wordt ter besluitvorming voorgelegd aan de aandeelhouders door middel van onderbouwde voorstellen voor aankoop van grond, waarvoor binnen redelijke termijn een positieve businesscase ontstaat;
- wij wensen SADC een actievere rol te laten vervullen bij de grootschalige ontwikkelingen, waar deze raken aan Schiphol Trade Park (STP).

Sinds de zomer 2019 zijn er diverse ontwikkelingen gaande, die de betrokkenheid en de wijze van samenwerking beïnvloeden. Daarom is de concept strategische visie niet verder uitgewerkt door SADC, maar ligt de focus op dit moment op verdere uitwerking van de mogelijkheden en gevolgen van het doortrekken van de Noord/Zuidlijn als onderdeel van de verkennende onderzoeken die op dit moment plaatsvinden.

Afwegingskader verbonden partijen
In 2017 heeft de raad het beleidskader verbonden partijen 2017 vastgesteld (2017.0041195). Daarin is afgesproken dat er iedere vier jaar een evaluatie van onze verbonden partijen plaatsvindt, waarover de raad wordt geïnformeerd. In de paragraaf verbonden partijen in de programmabegroting en de jaarstukken, wordt de raad jaarlijks geïnformeerd over de verbonden partijen. Tussentijds informeren wij de raad over relevante ontwikkelingen bij onze verbonden partijen.

Op basis van dit beleidskader dienen de deelnemingen uiterlijk in 2021 geëvalueerd te worden. Deze evaluatie van onze deelnemingen gebeurt aan de hand van het Afwegingskader voor het oprichten of aangaan van een nieuwe verbonden partij. De wijze waarop we dit beleid uitwerken of uitvoeren is een bevoegdheid van ons college. We stellen ons daarbij de vraag: zouden we op dit moment deze deelneming aangaan, alsof dat nog niet het geval is. Een belangrijk onderdeel van die evaluatie is de vraag in hoeverre een verbonden partij nog bijdraagt aan het behalen van de beoogde doelstelling(en) en of de financiële en/of bestuurlijke risico's nog opwegen tegen de voordelen van samenwerking. Uitgangspunt is dat de samenwerking nog steeds van toegevoegde waarde moet zijn voor onze gemeente. Daarnaast moeten de risico's voor onze gemeente goed afgewogen worden. Daarbij is mede van belang hoe de financiële positie van de verbonden partij zich ontwikkeld heeft en wat de toekomstperspectieven zijn. We bekijken of de evaluatie aanleiding is om het risicoprofiel van een verbonden partij aan te passen. En of de samenwerking met een verbonden partij moet worden verminderd of zelfs beëindigd.

Ruimtelijke en economische ontwikkelingen
Enkele van deze ontwikkelingen zijn onze ambities op de Oostflank. Ook ons beleid met betrekking tot datacenters en de strategische werklocaties zal zijn invloed hebben op de samenwerking met SADC. Deze ontwikkelingen zullen ons standpunt op de verbonden partij SADC beïnvloeden. Hieronder zijn deze ontwikkelingen beknopt weergegeven.

- Bestuurlijke Voortgang Rapportage (BVR) Kantoren & bedrijven en Strategie werklocaties 2019

Wij zetten in op het reduceren van de (structurele) leegstand van kantoren en bedrijven en op het realiseren en behouden van voldoende kwalitatieve en kwantitatieve werklocaties. Daarmee spelen wij in op de veranderende marktomstandigheden. De economie groeit en verandert snel en dat is ook merkbaar in onze gemeente, onderdeel van de deelregio

Amstelland-Meerlanden (AM) en de Metropoolregio Amsterdam (MRA). Met Schiphol en de Greenport Aalsmeer als prominente speerpunten 'strijden' verschillende functies om de nog beschikbare ruimte.

Kantoren- en bedrijvenmarkt Haarlemmermeer
In de BVR van 2019 is te zien dat de ontwikkelingen op de kantorenlocaties in Haarlemmermeer tweeledig zijn. In de voorgaande jaren heeft transformatie er mede voor gezorgd dat het leegstandspercentage op kantorenlocaties daalde. In 2018 zien we echter opnieuw een stijging. Hoewel de kantorenvoorraad is gedaald, is ook het kantoorgebruik gedaald. Nog steeds kampen sommige kantorenlocaties met hoge leegstandscijfers. Dit zijn vooral de oudere kantorenlocaties. Anderzijds is de opname van kantoren het hoogst sinds 2009. Met name Beukenhorst-Zuid en Schiphol-Centrum zijn zeer in trek bij ondernemers. In tegenstelling tot andere locaties, kennen deze kantorenlocaties juist weinig leegstand. De lage leegstand komt door de aantrekkelijke ligging in de nabijheid van Schiphol en station Hoofddorp (Beukenhorst-Zuid). Beukenhorst-Zuid is bovendien recent opgeleverd, waardoor de kantoren aangepast zijn aan de wensen van de ondernemers.

Bedrijventerreinen
De bedrijventerreinen in Haarlemmermeer huisvesten circa 29% van de totale werkgelegenheid, waarbij de sectoren Vervoer en Opslag en Groothandel het sterkst vertegenwoordigd zijn. De bedrijventerreinen kennen een leegstandscijfer van 3,9%, wat lager is dan gemiddeld in de MRA. De uitgifte lag in 2018 met 22,7 hectare ver boven het gemiddelde niveau van de afgelopen jaren. Tegelijkertijd werd er in 2019 circa € 11,5 miljoen besteed aan herstructurering en kwaliteitsverbetering, om het bestaand aanbod op te waarderen.

Onze strategie werklocaties gaat uit van voortzetting van de huidige regionale samenwerking met MRA en Amstelland-Meerlanden, maar ook met Schiphol en Schiphol Area Development Company (SADC). De Strategie Werklocaties Haarlemmermeer 2019 op korte en middellange termijn (2030) kan in vijf punten worden samengevat:
- aanpak veroudering bedrijventerreinen;
- ruimte voor logistieke activiteiten in relatie tot Schiphol;
- concentratie van datacenters in een beperkt aantal gebieden vanwege bundeling van energie-aanvoer en warmte-afvoer. Vestiging van datacenters beoordelen als onderdeel van de integrale ontwikkeling van de informatie en communicatie (ICT) sector. Uitwerking van datacenter beleid volgt separaat;
- faciliteren vestiging hoge milieu categorieën op Polanenpark en De Liede in verband met accommoderen productieactiviteiten als onderdeel van de circulaire Westas;
- integrale aanpak herprofilering bestaande kantoorlocaties Hoofddorp en ontwikkeling Schiphol Trade Park Campus en Beukenhorst Oost-Oost.

Voor de langere termijn (2050) wordt de strategie afgestemd op de mogelijke gebiedsontwikkeling Zuidwest Amsterdam-Schiphol-Hoofddorp (ZWASH) en de wens om daar waar mogelijk functies te combineren om woon-werkverkeer bewegingen te verkleinen, in te zetten op circulariteit en de ''bewoner'' van het bedrijventerrein centraal te zetten.

➢ Marktvisie / Airport corridor
Nota van Uitgangspunten voor de Schaalsprong van de Oostflank Haarlemmermeer (2019.0058297)
De Oostflank van onze gemeente (de Oostflank) maakt met de nationale luchthaven binnen haar grenzen een wezenlijk onderdeel uit van het gebied tussen Amsterdam-Zuid en Hoofddorp (de Airport corridor). Dit gebied heeft de potentie om door te groeien tot dé internationale

entree van Nederland. Om deze groei mogelijk te maken is het belangrijk dat wij samen met het Rijk en de regio, de potenties van onze Oostflank beter benutten. Dit kan door aan te sluiten bij de internationale functie en uitstraling van de corridor Zuidwest Amsterdam-Schiphol-Hoofddorp (ZWASH). Dit vraagt om een schaalsprong in ambitie en aanpak voor de Oostflank naar een meer samenhangend en kwalitatief sterker (inter)nationaal georiënteerd gebied. SADC ziet bij de toekomstbestendige gebieden, kansen om haar aandeelhouders te ondersteunen in de opgave die er ligt. Het huidige en toekomstige portfolio van SADC ligt in ENTER[NL] (huidige naam voor planontwikkeling Airport Corridor). SADC heeft daarom een belang bij een ontwikkeling van dit gebied vanuit een ambitieuze en toekomstgerichte visie ('stip op de horizon'), waarbij ontwikkelpotenties maximaal worden benut en een internationaal topmilieu wordt gerealiseerd. SADC wil graag actief betrokken zijn bij de totstandkoming van het ontwikkelkader voor de Airport Corridor. Hiertoe heeft SADC een marktvisie opgesteld over de Airport Corridor. Het accent in de marktvisie ligt op de werkfunctie, waarbij uitdrukkelijk ook gekeken wordt naar programma en faciliteiten die het gewenste werkmilieu versterken.

- Datacenterbeleid
  Op 13 juli 2019 is een voorbereidingsbesluit (2019.0032954) vastgesteld door de raad waarmee de aanvragen voor Wabo-vergunning voor alle datacenters werden aangehouden. Dit besluit is één jaar geldig, zodat in vóór 13 juli 2020 een nieuw datacenterbeleid en parapluplan datacenters van kracht dienen te worden.

  Het ontwikkelen van een datacenter op bijvoorbeeld STP (Greendatacenter Campus) is sterk afhankelijk van de komst van de Noord/Zuidlijn. Als wij de Noord/Zuidlijn kunnen realiseren is het verstandiger om te kijken naar bedrijvigheid en kantoren met hogere dichtheden qua arbeidsplaatsen dan datacenters.

  Ook op Polanenpark is al eerder door de aandeelhouders (SADC, Regionale Ontwikkelingsmaatschappij Noordzeekanaalgebied N.V. , Provincie NH en het voormalige gemeente Haarlemmerliede & Spaarnwoude) ingezet op een Green Data Centre Campus. Hiertoe is in augustus 2019 een reserveringsovereenkomst afgesloten voor uitgifte van bijna 8 hectare, aanvullend op de bestaande ontwikkeling van Cyrus-One. Deze reserveringsovereenkomst zal naar verwachting in oktober 2020 tot een grondtransactie leiden. Daarmee resteert er nauwelijks meer ruimte om invulling te geven aan een reservering voor hogere milieu categorieën.

- Noord/Zuidlijn
  Door het Rijk wordt er vanuit de Samen bouwen aan Bereikbaarheid (SBAB) – programmalijn ZWASH onderzocht hoe de bereikbaarheid in het gebied verbeterd kan worden. Dit is noodzakelijk voor een verdere ontwikkeling van de MRA. Op dit moment zijn de grenzen op zowel spoor, weg als luchtvervoer bereikt en zullen er forse investeringen gedaan moeten worden om tot een robuust openbaar vervoerssysteem te komen.

  Door het bieden van de mogelijkheid van de doorgetrokken metrolijn naar Hoofddorp naast een geoptimaliseerd spoorsysteem kan worden voorzien in dat robuuste openbaar vervoerssysteem in de ZWASH.

  Parallel aan de ZWASH (Rijk) is er een regionaal initiatief metrosysteem Amsterdam-Schiphol-Hoofddorp (MASH) van publieke en private partners; gemeente Amsterdam en Haarlemmermeer, Schiphol, KLM, NS en Vervoerregio Amsterdam. Belangrijk argument

daarbij is de te verwachten aanhoudende groei van het treinverkeer en de effecten daarvan op de veiligheid en betrouwbaarheid van station Schiphol. Een metro zou een goed drukverlichtend alternatief vormen.

Het afgelopen jaar zijn de mogelijke tracés voor een Noord/Zuidlijn in beeld gebracht, de technische mogelijkheden, uitdagingen en obstakels bestudeerd en de realisatiekosten geraamd. De vervoerwaarden van de verschillende tracés zijn doorgerekend. De geraamde kosten voor aanleg en de opbrengsten vanuit de vervoerwaarden zijn uitgewerkt in een businesscase voor aanleg en exploitatie.

Verschillende mogelijke tracés komen in meer of mindere mate langs terreinen die worden ontwikkeld door SADC of waar SADC bij betrokken is (in het bijzonder: De President, Schiphol Trade Park, Badhoevedorp Zuid/Televerde). Ook zal mogelijk een deel van de SADC-terreinen ten behoeve van de aanleg nodig zijn. De mogelijkheid van een toekomstige ontsluiting van die terreinen door de Noord/Zuidlijn, brengt met zich mee, dat nu goed nagedacht moet worden over de bestaande plannen voor die terreinen (zie ook punt 4 'Logistieke Kern). Het gaat dus zowel om technische inpassing als potentie.

Er moet gekeken worden naar het beoogde en mogelijke programma, de fasering en andere elementen, zodat de gebiedsontwikkelingen niet onnodig tot stilstand komen, maar ook geen gemiste kansen ontstaan.

Wij onderhouden goed contact met SADC hierover en dit vraagstuk is ook geadresseerd in de nota van Uitgangspunten schaalsprong Oostflank (2019.0058297, vastgesteld op 16 december 2019). Het is hiermee onderdeel van de studie en visie Oostflank.

Ook kan het zijn dat door het kunnen ontwikkelen van een kwalitatief hoogwaardiger programma dan in eerste aanleg beoogd, een meeropbrengst mogelijk wordt die eventueel kan gaan bijdragen aan de kosten van de aanleg van de metro.

Wij zien op dit moment dan ook onvoldoende aanleiding om een specifieke toekomstvisie over SADC op te stellen aanvullend op het vigerende beleidskader voor verbonden partijen. Wanneer er meer duidelijkheid is over de diverse, hierboven vermelde ontwikkelingen, kunnen we een dergelijke visie formuleren.

Wij verwachten u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,

de secretaris,	de burgemeester,
b/a	
drs. Carel Brugman	Marianne Schuurmans-Wijdeven

GROEN LINKS HAARLEMMERMEER

Amendement (RvO Art. 26)

Amendement bij Strategische Agenda van de Raad bij de Programmabegroting 2020-2023
(raadsvoorstelnummer 2019.0051784)

De Raad van de gemeente Haarlemmermeer in vergadering bijeen op 31 oktober 2019,

stelt voor om aan de Strategische Agenda van de Raad toe te voegen:

- Toekomst SADC, bij voorkeur te agenderen in (uiterlijk) Q1 van 2020;

- En de tabel in het raadsvoorstel overeenkomstig te wijzigen.

Toelichting

Aangezien de gemeente Haarlemmermeer een belangrijke aandeelhouder is van Schiphol Area Development Company, vinden wij het van belang dat de gemeenteraad zich uitspreekt over de toekomst van deze ontwikkelmaatschappij en hoe met name het publieke belang hierin geborgd kan worden. Dit bij voorkeur in een 'Visie van de gemeente op SADC', in analogie met hoe bijvoorbeeld de Visie zoals die eerder door de Provincie Noord-Holland is opgesteld.

Ondertekening:

Namens de Fractie GroenLinks Haarlemmermeer

M.E. Ballieux-Hamel