

(BIZ) Vereniging Ondernemerskring Bedrijvencentrum Osdorp

Agenda + stukken Algemene Ledenvergadering
dinsdag 4 februari 2018

16:30-18:00 uur

ENOT, Keurenplein 1, 1069 CD Amsterdam

Agenda:

A. Agenda BIZ-Vereniging Ondernemerskring BCO, 16:30-17:15 uur

1. Opening
2. Verslag algemene ledenvergadering BIZ-vereniging 09-05-2018 (bijgevoegd)
3. Ter goedkeuring: verslag BIZ-activiteiten 2019 (bijgevoegd)
4. Ter goedkeuring: financieel verslag BIZ-activiteiten 2019 (bijgevoegd)
5. Ter goedkeuring: plan BIZ-activiteiten 2020 (bijgevoegd)
6. Ter goedkeuring: begroting uitgaven BIZ-activiteiten 2020 (bijgevoegd)
7. Rondvraag
8. Sluiting

B. Agenda Vereniging Ondernemerskring BCO, 17:15-18:00 uur

1. Opening
2. Verslag algemene ledenvergadering vereniging 09-05-2019 (bijgevoegd)
3. Intentieovereenkomst met de gemeente (bijgevoegd)
4. Rondvraag, incl. roddels en gezelligheid
5. Sluiting

Verslag Algemene Ledenvergadering BIZ-Vereniging Ondernemerskring BedrijvenCentrum Osdorp CONCEPT / Agendapunt A.2]

Datum: 9 mei 2019
Plaats: ENOT, Keurenplein 1, 1069 CD Amsterdam

Agenda:

1. Opening
2. Verslag Algemene Ledenvergadering BIZ-vereniging 12 november 2018
3. Goedkeuring BIZ-activiteiten in 2018
4. Rondvraag
5. Sluiting

Aanwezigen:

Lorens Keip (Keurenplein 1), Mario Drommel (Jan Rebelstraat 16), Ruben Lensvelt (Ingelandenweg 1), Jeroen Jansen (Zuidermolenweg 23), Klaas Bakker (Zuidermolenweg 20-60), Sander Muller (Keurenplein 2-8), Jack van de Nes (BCO Ecostroom), Reinier Offringa (Zuidermolenweg 23-b), Ed Lensvelt (Ingelandenweg 1), Ad Smelt (Jan Rebelstraat 26-28), E. Lemstra (Jan Rebelstraat 2-6), E. Spijker (Ingelandenweg 1)

Verslag:

1. Opening: Voorzitter Klaas T. Bakker opent de vergadering om 16.53 uur, nadat hij de informatiebijeenkomst over vastgoedontwikkelingen op het BCO heeft afgesloten. Hij heet alle aanwezigen van harte welkom en dankt Lorens Keip en ENOT voor hun gastvrijheid.
2. Er zijn geen vragen en opmerkingen over het verslag van de Algemene Ledenvergadering van 12-11-2018.
3. Goedkeuring BIZ-activiteiten in 2018. De voorzitter houdt een stemming over de activiteiten van de BIZ-vereniging over 2018 voor zover deze zijn vastgelegd in het inhoudelijke verslag (bestand: Inhoudelijk verslag BIZ-activiteiten 2018.pdf) en het financiële verslag (bestand: BIZ-ver. OK BCO, begrotingen [2015-2018] en uitgaven 2018.pdf). De activiteiten worden unaniem goedgekeurd en er zijn geen vragen en opmerkingen over. De kascommissie zal de inkomsten en uitgaven over 2018 controleren aan de hand van de bankadministratie.
4. Rondvraag: er zijn geen overige vragen en opmerkingen.
5. De voorzitter sluit de vergadering om 17.03 uur.

Algemene Ledenvergadering BIZ-Vereniging BCO

Informatiebijeenkomst met Bureau Stedelijke Planning over toekomst BCO

Datum: 9 mei 2019
Plaats: ENOT, Keurenplein 1, 1069CD Amsterdam

Aanwezigen: zie presentielijst.

15.37

Opening vergadering.

Toine Hooft van Stedelijke Planning begint met uitleg over de startnotitie. Bespreking van het aanstaande traject voor wat betreft de ontwikkeling van het BCO. In het traject zijn de gebiedsagenda en de aanstelling van een projectleider. Er is inmiddels een enquête gehouden onder de betrokkenen op het BCO en er is gedetailleerde informatie van MEZURO over de woonplaatsen van de bezoekers van koopcentrum Akerpoort

15.43

Presentatie Fatna Habli. Fatna is ondernemer met franchises van Ahold. Ze is eigenaresse van AH Maasland en wil uitbreiden met een 'halal' supermarkt in Nieuw West. Ze is voornemens een winkel met grote culturele waarde voor de omgeving te starten. Dit initiatief valt goed bij de aanwezige leden van de vereniging.

15.50

Presentatie over startnotitie van Vinoo Kandekar.

15.55

Intermezzo: plenaire bespreking van tendens van verdwijnen van binnenstedelijke bedrijventerreinen en aantrekkingskracht van Food als deze wordt gecombineerd met retail.

16.00

Voortzetting van presentatie startnotitie. Onderwerpen zoals verduurzaming van het vastgoed, publieksfunctie versus industriefunctie, beperkingen in de regels van de bestemmingsplannen en de gevolgen van de EU Dienstenrichtlijn voor dergelijke regels.

16.13

Bespreking van woonfunctie op het BCO [logies, logiesfunctie, bedrijfswoning]. De regelgeving met betrekking tot mogelijke bewoning op het BCO is niet monolithisch en brengt enige risico's voor de bedrijvigheid. Inperking van mogelijkheden voor expeditie in verband met venstertijden voor de bevoorrading (om nachtelijke hinder voor bewoners te voorkomen) wordt genoemd als voorbeeld. De vraag is dus om bewoning mogelijk te maken zonder rechten van commercie en industrie in te perken. Het voorbeeld van een mengfunctie Kronenburg-Uilenstede wordt genoemd.

16.27

Mogelijkheden voor Zuidermolenweg 7 en Jan Rebelstraat 4 worden besproken.

Er wordt aan de aanwezigen gevraagd: "Wat maakt BCO Uniek?" en "Wat is het gouden EI?"

16.41

Erwin Spijker bespreekt de wens op het BCO om de maximum bouwhoogte te verhogen. Geeft aan dat er "meer visie" moet zijn voor het gemeentebestuur eer er hoger gebouwd mag worden.

16.50

De gouden tip: Hogere doelen voor bedrijvigheid op het BCO.

16.52

De voorzitter sluit de vergadering.

Presentielijst Algemene ledenvergadering vrijdag 9 mei 2019

Naam organisatie	Adres op het BCO	Voorletters en achternaam	E-mailadres	Telefoon
Akerpoort	Zuidermolenweg 5b	K.T. Bakker	ktbakker@online.nl	0653792827
Stadhouder Vastgoedbeheer	Ingelandenweg 1	R. Lensvelt	ruben@lensvelt.lol	0618115241
Studio Y architecten	Ingelandenweg 1	E. Spijker	algemeen@studio-y.nl	0651141539
BNLA architecten	Jan Rebelstraat 2-6	E.H. Lemstra	lemstra@bnla.nl	0206363981
Stadhouder Advies	Ingelandenweg 1	E. Lensvelt	edlensvelt@gmail.com	0655716503
New Kit Hotel	prof zosimstraat 34-b	E. Bahtir	enderbahtir@gmail.com	0642210440
Smelt-Holding B.V.	Jan Rebelstraat 26 – 28	A.H.R. Smelt	asmoco@xs4all.nl	0653133309
Ecological Management Inc.	G. van Lierestraat	J.G. van de Nes	jack.v.d.nes@ecomani.eu	0622928963
Maatschap Zuidermolen	Zuidermolenweg 23	J.A.L.M Jansen	stavangervof@gmail.com	0626218828
Fatna B.V.		F. Habli	fatnahabli@fatna.nl	0652410044
BSP		Toine Hooft	th@stedplan.nl	0622993549
BSP		Vinoo Kanderar	vk@stedplan.nl	0630167493
Milano Holding B.V.	(Zuidermolenweg 7)	N.M. Bahtir	muratbahtir@gmail.com	0618588588
Muller Beheer B.V.	Keurenplein 2-4	S. Muller	sander.muller@mullervisual.nl	0650657901
Karins Choice	Jan Rebelstraat 16-c	M. Drommel	mariodrommel@hotmail.com	0655160155
Offringa Vastgoedmanagement	Zuidermolenweg 23-b	M.D. Offringa	info@offringabeheer.nl	0650294090
ENOT	Keurenplein 1	L.P. Keip	lorens@enot.nl	0651436557
Stadsbehoud		B. Millenaar	bert@stadsbehoud.com	0646225777

Inhoudelijk verslag BIZ-activiteiten 2019

1. Achtergrond, doelstellingen

De BIZ is aangegaan voor een periode van 5 jaar. Het eerste BIZ-jaar was 2015; 2019 was het vijfde en daarmee laatste jaar van dit tijdvak. In het Plan van Aanpak voor de BIZ voor het BCO (24 juli 2014) zijn de volgende doelstellingen geformuleerd:

1. Het realiseren van een representatief, schoon, heel en veilig bedrijventerrein met een aangenaam verblijfsklimaat voor mensen die er werkzaam zijn en voor de bezoekers. Het verbeteren van de kwaliteit van de openbare ruimte en groenvoorzieningen.
2. Een schoon bedrijventerrein dat op een kostenefficiënte wijze schoon gehouden wordt. (Verantwoordelijkheid: gemeente, vastgoedeigenaren/ondernemers) Het tegengaan van leegstand en oplossen van bestaande leegstand door het gericht benaderen en aantrekken van passende ondernemers. (Verantwoordelijkheid: vastgoedeigenaren/ondernemers)
3. Betere promotie van het BCO via een nieuwe website en via social media. (Verantwoordelijkheid: vastgoedeigenaren/ondernemers)
4. Meer samenwerking gericht op kostenbesparing voor beveiliging, schoonmaak, vuilafvoer, energie e.d. (Verantwoordelijkheid: gemeente, bedrijfsafval collectief in opdracht van vastgoedeigenaren/ondernemers)

Deze doelstellingen moeten leiden tot verhoging van de aantrekkelijkheid van het BCO als vestigings- en werklocatie.

2. Inhoudelijk verslag activiteiten in 2019

2.1. Schoon, heel veilig

De KVO-doelstellingen (schoon, heel en veilig) blijven veel aandacht vragen. Het aantal bezoekers groeit; er is meer horeca; daardoor neemt niet alleen de vervuiling op straat toe, maar ook het bedelen. Het bedelen gebeurt door een (klein) aantal bewoners van de opvang aan de Jan Rebelstraat 20 en vindt vooral plaats in en om Koopcentrum Akerpoort. De situatie was in de zomer dermate hinderlijk dat Koopcentrum Akerpoort genoodzaakt was (vanaf half augustus 2019) extra bewaking in te zetten.

Rondom de locatie van de opvang zorgen bewoners van de opvang voor overlast, zoals het aanbrengen van vernielingen, het bekrassen van auto's, dealen op straat.

Diverse ondernemers en eigenaren zijn lid van de begeleidingscommissie van de opvang maar ook die heeft geen middelen om de overlast te beperken. Dat is de verantwoordelijkheid van de leiding van de opvang.

2.2 Duurzaamheid: zonnepanelen, hergebruik hemelwater, energielabels

Om als vestigingslocatie aantrekkelijk te blijven is het BCO in 2016 een inhaalslag begonnen op het gebied van duurzaamheid. De doelstelling is om de 35.000 m2 dakoppervlakte van het BCO in de komende jaren te voorzien van zonnepanelen. De BIZ-vereniging werkt hierin samen met de Energiecoöperatie BCO Ecostroom.

Vanaf 2023 moeten alle bedrijfspanden minimaal het energielabel C hebben. Voor oudere panden op het BCO zijn aanzienlijke investeringen nodig. Meer hierover in 2.3.

2.3 Marketing, branding, promotie + de toekomst van het BCO

Het BCO profiteerde in 2019 van de sterke economie van Amsterdam. Ruimte is schaars; de leegstand op het BCO is bijzonder laag.

De economie blijft niet altijd zo goed en de eigenaren krijgen te maken met strengere regels, zoals het genoemde energielabel C dat ieder verhuurd gebouw vanaf 2023 minimaal moet hebben. In 2018 heeft de ondernemerskring gesproken met de gebiedsregisseur voor het noordelijk deel van Nieuw-West, Nabila Bouabbouz. Dat leidde in dat jaar tot de [Startnotitie](#) en de [draagvlakmeting onder eigenaren en ondernemers](#) over de voorstellen. De eigenaren en ondernemers reageerden positief op de voorstellen.

De gemeente heeft verzocht om deze zaken verder uit te werken. Het betekent dat het BCO (eindelijk) de mogelijkheid heeft om zelf invulling te geven aan de ruimtelijke opzet van het gebied. Door het wegnemen van knelpunten, zoals de maximale bouwhoogte van 14 meter, kan het BCO veel adequater inspelen op de toenemende vraag naar bedrijfsruimte in Amsterdam.

De uitwerking, in de vorm van een stedenbouwkundige verkenning, vond plaats door SVP Stedenbouw en Architectuur en Personal Architecture. Voor deze uitwerking zal Liberty Real Estate (Koopcentrum Akerpoort) een financiële bijdrage verstrekken door 50% van de kosten te laten factureren naar deze eigenaar. Uit het BIZ-budget kon de BIZ-vereniging de resterende 50% betalen.

Op 12 september 2019 vond over dat onderwerp een workshop plaats. Van de zijde van de gemeente namen deel [Nabila Bouabbouz](#), stedenbouwkundige [Mei van Eeghen](#) en [Ruth Engels](#), ruimtelijk economisch Adviseur. Van onze zijde namen deel de adviseurs: [Maartje Luisman en James Heus](#) (SVP Stedenbouw en Architectuur), [Sander van Schaik en Jip Pijs](#) (Personal Architecture) en [Toine Hoof](#) (Bureau Stedelijke Planning); hij leidde de workshop. Het BCO was vertegenwoordigd door [Erwin Spijker](#), [Fatna Habti](#) en [Klaas Bakker](#).

Wat hebben we bereikt? De gemeente wil samen met ons gaan werken aan de plannen, als de belangrijkste/grootste eigenaren van het BCO daarover een intentieovereenkomst willen tekenen. De kans daarop is groot want de twee grootste eigenaren hebben samen al 57% van het vloeroppervlak van het BCO in handen. De top-5 heeft 68%, de top-10 bezit 79%, de top-20 komt op 91%.

Financieel verslag BIZ-activiteiten 2019

[Agendapunt A.4]

BIZ-vereniging Ondernemerskring Bedrijvencentrum Osdorp - 2015 - 2019

Bankrekening NL91 RABO 0304 5063 46 t.n.v. BIZ-Vereniging Ondernemerskring BCO

Begrotingen en jaarlijkse uitgaven

Activiteit	2015 Begroting	2015 Uitgaven	2016 Begroting	2016 Uitgaven	2017 Begroting	2017 Uitgaven	2018 Begroting	2018 Uitgaven	2019 Begroting	2019 Uitgaven	2015-2019 Begroting	2015-2019 Uitgaven
KVO, schoon, heel, veilig	€ 5.250,00	€ 3.885,90	€ 4.500,00	€ 7.019,90	€ 4.500,00	€ 3.780,00	€ 4.500,00	€ 5.356,00	€ 4.500,00	€ 4.576,00	€ 23.250,00	€ 24.617,80
Marketing, promotie, toekomst	€ 1.000,00		€ 1.500,00	€ 2.003,73	€ 2.000,00	€ 1.225,34	€ 3.000,00	€ 6.539,90	€ 4.000,00	€ 9.075,00	€ 11.500,00	€ 18.843,97
Website, sociale media	€ 2.000,00	€ 0,00		€ 2.102,98		€ 835,87		€ 1.251,96	€ 1.000,00	€ 1.241,52	€ 3.000,00	€ 5.432,33
Verduurzaming, groen	€ 1.500,00	€ 0,00	€ 3.500,00	€ 1.170,00	€ 3.000,00	€ 1.000,00	€ 2.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 10.000,00	€ 2.170,00
Verenigingskosten/onvoorzien	€ 250,00	€ 72,50	€ 500,00	€ 331,38	€ 500,00	€ 190,35	€ 500,00	€ 193,12	€ 500,00	€ 195,94	€ 2.250,00	€ 983,29
Totaal uitgaven	€ 10.000,00	€ 3.958,40	€ 10.000,00	€ 12.627,99	€ 10.000,00	€ 7.031,56	€ 10.000,00	€ 13.340,98	€ 10.000,00	€ 15.088,46	€ 50.000,00	€ 52.047,39
	2015 Begroting	2015 In/uit/Saldo	2016 Begroting	2016 In/uit/Saldo	2017 Begroting	2017 In/uit/Saldo	2018 Begroting	2018 In/uit/Saldo	2019 Begroting	2019 In/uit/Saldo	2015-2019 Begroting	2015-2019 Inkomsten
Saldo vorig boekjaar		N.v.t.		€ 4.767,60		€ 3.505,24		€ 6.473,68		€ 7.663,33		
Inkomsten lopend boekjaar	€ 10.000,00	€ 8.726,00	€ 10.000,00	€ 11.365,63	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 14.530,63	€ 10.000,00	€ 9.384,38	€ 50.000,00	€ 54.006,64
Uitgaven lopend boekjaar		-€ 3.958,40		-€ 12.627,99		-€ 7.031,56		-€ 13.340,98		-€ 15.088,46		
Saldo lopend boekjaar		€ 4.767,60		€ 3.505,24		€ 6.473,68		€ 7.663,33		€ 1.959,25		

Financieel verslag BIZ-activiteiten 2019

[Agendapunt A.4]

BIZ-vereniging Ondernemerskring Bedrijvencentrum Osdorp

Bankrekening NL91 RABO 0304 5063 46 t.n.v. BIZ-Vereniging Ondernemerskring BCO - mutaties 2019

Beginsald € 7.663,33

Datum	Bedrag	Rekening Van	Betreft	Inkomsten	KVO, schoon, heel. veilig	Website, sociale media	Verduurzamin g. groen	Marketing en promotie	BIZ-kosten, onvoorzien	Controle-telling
2019-01-01	-€ 16,10	Kosten	Periode 01-12-2018 t/m 31-12-2018						-€ 16,10	-€ 16,10
2019-01-22	-€ 42,35	NL77INGB0006960227 Expressmedia	Factuur 20182253			-€ 42,35				-€ 42,35
2019-01-28	-€ 386,29	NL21KNAB0722178689 Taivas	Factuur 201910015			-€ 386,29				-€ 386,29
2019-01-31	-€ 359,13	NL84ABNA0845642138 P. Westerkamp	Factuur 19-008			-€ 359,13				-€ 359,13
2019-02-04	-€ 16,35	Kosten	Periode 01-01-2019 t/m 31-01-2019						-€ 16,35	-€ 16,35
2019-02-14	€ 9.384,38	NL31INGB0004500068 Gemeente Amsterdam- Betaalrekening	Fact: SBA-016304.2019	€ 9.384,38						€ 9.384,38
2019-02-25	-€ 42,35	NL77INGB0006960227 Expressmedia	Factuur 20182274			-€ 42,35				-€ 42,35
2019-03-04	-€ 16,35	Kosten	Periode 01-02-2019 t/m 28-02-2019						-€ 16,35	-€ 16,35
2019-03-12	-€ 42,35	NL77INGB0006960227 Expressmedia	Factuur 20192001			-€ 42,35				-€ 42,35
2019-04-02	-€ 16,35	Kosten	Periode 01-03-2019 t/m 31-03-2019						-€ 16,35	-€ 16,35
2019-04-22	-€ 42,35	NL77INGB0006960227 Expressmedia	Factuur 20192017			-€ 42,35				-€ 42,35
2019-05-01	-€ 7,05	Kosten	Periode 01-04-2019 t/m 30-04-2019						-€ 7,05	-€ 7,05
2019-06-04	-€ 25,61	Kosten	Periode 01-05-2019 t/m 31-05-2019						-€ 25,61	-€ 25,61
2019-06-14	-€ 35,00	NL77INGB0006960227 Expressmedia	Factuur 20192035			-€ 35,00				-€ 35,00
2019-06-14	-€ 35,00	NL77INGB0006960227 Expressmedia	Factuur 20192052			-€ 35,00				-€ 35,00
2019-06-14	-€ 1.144,00	NL40INGB0697643573 Stichting Volksbond	Factuur 201931653		-€ 1.144,00					-€ 1.144,00
2019-07-02	-€ 16,35	Kosten	Periode 01-06-2019 t/m 30-06-2019						-€ 16,35	-€ 16,35
2019-07-24	-€ 57,05	NL77INGB0006960227 Expressmedia	Factuur 2019 2035, 2052 en 2071			-€ 57,05				-€ 57,05
2019-08-02	-€ 16,35	Kosten	Periode 01-07-2019 t/m 31-07-2019						-€ 16,35	-€ 16,35
2019-08-25	-€ 42,35	NL77INGB0006960227 Expressmedia	Factuur 20192075			-€ 42,35				-€ 42,35
2019-08-25	-€ 4.537,50	NL56HAND078643108: SVP Architectuur en Stedebouw B.V.	Decl. 20190440					-€ 4.537,50		-€ 4.537,50
2019-08-25	-€ 1.144,00	NL89RABO033807071(Stichting Volksbond	Factuur 201932656		-€ 1.144,00					-€ 1.144,00
2019-09-01	-€ 16,38	Kosten	Periode 01-08-2019 t/m 31-08-2019						-€ 16,38	-€ 16,38
2019-09-25	-€ 42,35	NL77INGB0006960227 Expressmedia	Factuur 20192078			-€ 42,35				-€ 42,35
2019-10-01	-€ 16,35	Kosten	Periode 01-09-2019 t/m 30-09-2019						-€ 16,35	-€ 16,35
2019-10-28	-€ 42,35	NL77INGB0006960227 Expressmedia	Factuur 20192094			-€ 42,35				-€ 42,35
2019-10-28	-€ 1.144,00	NL89RABO033807071(Stichting Volksbond	Factuur 201933401		-€ 1.144,00					-€ 1.144,00
2019-11-02	-€ 16,35	Kosten	Periode 01-10-2019 t/m 31-10-2019						-€ 16,35	-€ 16,35
2019-11-01	-€ 72,60	NL21KNAB0722178689 Taivas	Factuur 201910131			-€ 72,60				-€ 72,60
2019-11-25	-€ 4.537,50	NL56HAND078643108: SVP Architectuur en Stedebouw B.V.	Declaratie 20190648					-€ 4.537,50		-€ 4.537,50
2019-12-01	-€ 16,35	Kosten	Periode 01-11-2019 t/m 30-11-2019						-€ 16,35	-€ 16,35
2019-12-30	-€ 1.144,00	NL89RABO033807071(Stichting Volksbond	Factuur 201934134		-€ 1.144,00					-€ 1.144,00
Eindsaldo	€ 1.959,25		Totaal per onderdeel	€ 9.384,38	-€ 4.576,00	-€ 1.241,52	€ 0,00	-€ 9.075,00	-€ 195,94	-€ 5.704,08
	-€ 5.704,08	<< Verschil begin- en eindsaldo	Totaal inkomsten	€ 9.384,38			Totaal uitgaven		€ 15.088,46	
							Verschil inkomsten/uitgaven		-€ 5.704,08	

Beoordeling kascommissie	Naam
Datum	Handtekening
	Naam
	Handtekening

Nieuw BIZ tijdvak 2020-2024

Van 2015 tot en met 2019 was het BCO een Bedrijven Investeringszone, kortweg BIZ. De BIZ gold alleen voor de eigenaren van de panden op het BCO. Via de gemeentebelastingen brachten zij jaarlijks een bedrag bijeen van circa 10.000 euro.

In het najaar van 2019 konden de eigenaren stemmen over een nieuw tijdvak van 5 jaar voor de BIZ. Op 13 november 2019 [werd de uitslag bekend](#). Het BCO heeft voor de BIZ 111 'heffingsplichtige objecten'; ieder object heeft 1 stem. Er werden 73 stemmen uitgebracht, waarvan 62 voor voortzetting van de BIZ stemden.

Voorafgaand aan de stemming stelde het bestuur [een nieuw BIZ-plan op voor de periode 2020-2024](#). Het heeft de aansprekende titel: *BCO - veel (te) doen met weinig budget*.

In het plan zetten we de activiteiten van de afgelopen 5 jaar voort. Die betreffen de volgende aandachtsgebieden:

1. Schoon, heel, veilig
2. Marketing, promotie, toekomst
3. Website, sociale media
4. Verduurzaming, groen
5. Verenigingskosten/onvoorzien

Voor elk van deze aandachtsgebieden zullen we aangeven waar in 2020 de nadruk op zal liggen.

Ad. 1. Schoon, heel, veilig

In het kader van het KVO (Keurmerk Veilig Ondernemen) gaan we door met de halfjaarlijkse schouwen. Samen met medewerkers van de gemeente maken we een ronde over het BCO. Tijdens de dagschouw in de zomer vindt inspectie plaats van de openbare ruimte, niet alleen van de bestrating maar ook van de walkanten. Tijdens de avondschouw in de winter gaat het met name om de straatverlichting en de veiligheid.

Voor al deze zaken in de openbare ruimte is de gemeente verantwoordelijk. Voor de BIZ zijn hier geen kosten aan verbonden.

Tot dit aandachtsgebied behoort ook de begeleidingscommissie voor de verslaafdenopvang in Jan Rebelstraat 20. De Volksbond regelt deze opvang; de gemeente financiert de kosten en verplicht deze uitvoerder om een begeleidingscommissie in te stellen voor de belanghebbenden uit de omgeving. Voor de BIZ zijn geen kosten verbonden voor de deelname aan de begeleidingscommissie.

De BIZ maakt wel kosten voor de 'prikploeg' van de verslaafdenopvang. Alle bewoners van de opvang hebben een verplichte dagbesteding, zoals werken in plantsoenen. De 'prikploeg' verwijdert, met vuilgrijpers en afvalzakken, het zwerfvuil van het BCO. Per kwartaal kost dat 1.144 euro uit het BIZ-budget.

Het is een sympathiek en positief initiatief van deze mensen uit de opvang. Helaas zijn er andere bewoners die op zeer negatieve wijze actief zijn: door te bedelen, door te dealen en door vernielingen aan te brengen aan eigendommen van anderen.

Koopcentrum Akerpoort was door het bedelen genoodzaakt om extra beveiliging in te huren. Die kost een veelvoud van de vergoeding die de BIZ betaalt voor de prikploeg.

Het is dan ook logisch dat als de overlast van de verslaafdenopvang niet vermindert, wij als sanctie

de prikploeg (tijdelijk) opzeggen.

Ad. 2. Marketing, promotie, toekomst

Voor marketing en promotie van het BCO zouden we kunnen adverteren of commercials uitzenden. Daarvoor hebben we veel te weinig budget.

Wat we wel kunnen doen: welke nieuwe kansen en mogelijkheden ontstaan op het BCO als de gemeente een aantal beperkingen in het bestemmingsplan opheft. Dat hebben we in 2018 uiteengezet in de [Startnotitie](#). Voor de BIZ waren daar geen kosten aan verbonden, ook niet voor de besprekingen daarover met de gemeente.

Voor de uitwerking hebben we in 2019 wel een beroep moeten doen op het BIZ-budget. De bureaus SVP Stedenbouw & Architectuur en Personal Architecture konden met een BIZ-bijdrage en sponsoring van Koopcentrum Akerpoort de [ruimtelijke verkenning voor het BCO](#) opstellen.

Over deze plannen werd op 12 september 2019 een workshop gehouden met de gemeente. De gebiedsregisseur van het noordelijk deel van Nieuw-West, Nabila Bouabbouz, gaf aan dat zij daarmee verder wil als de belangrijkste/grootste eigenaren van het BCO daarover een intentieovereenkomst willen tekenen.

Het sluiten van de intentieovereenkomst van de gemeente met vastgoedeigenaren van het BCO zal een van de belangrijkste speerpunten zijn van de BIZ in 2020.

Voor deze stappen is slechts een beperkt budget nodig.

Ad. 3. Website, sociale media

De website www.bedrijvencentrumosdorp.nl (en de landingspagina www.bco.amsterdam) zijn van belang voor de bekendheid en promotie van het BCO. De content van de website wordt regelmatig geactualiseerd. Hiervoor een klein budget voor gereserveerd.

Ad. 4. Verduurzaming, groen

De energiecoöperatie BCO Ecostrum stelt zich ten doel om zo veel mogelijk daken van het BCO van zonnepanelen te voorzien.

In 2019 is het BCO Ecostrum helaas niet gelukt om op meer daken van het BCO zonnepanelen aan te brengen.

In 2020 zullen de inspanningen worden voortgezet. Hiervoor hoeft geen budget van de BIZ te worden gereserveerd.

Ingaande 2023 moeten alle huurpanden minimaal energielabel C hebben. Veel oudere panden op het BCO voldoen daar nog niet aan.

De hierboven bij '2. Marketing, promotie, toekomst' genoemde stappen kunnen bijdragen tot verruiming van de investeringsmogelijkheden in vastgoed op het BCO. Bij vernieuwing van de panden is de doelstelling vrijwel altijd het realiseren van een pand met energielabel A.

Hiervoor is geen BIZ-budget vereist.

We willen graag meer groen op het BCO maar bomen en andere groenvoorzieningen vergen hoge investeringen. Ons bescheiden BIZ-budget is daarvoor bij lange na niet toereikend.

Het neemt niet weg dat we kunnen dromen van mooie bomen en dat we eraan kunnen werken om een droom te realiseren: het plaatsen van een grote, oude boom op het trottoir van het Keurenplein, naast de kruising van Ingelandenweg en Zuidermolenweg.

Er zijn meerdere '[bomenbanken](#)', met bomen in alle soorten en maten die om allerlei redenen verplaatst moeten worden.

Dus gaan we in dit nieuwe BIZ-tijdvak proberen een mooie, grote boom te vinden voor het BCO en de sponsors die de verhuiskosten voor hun rekening willen nemen.

Ad. 5. Verenigingskosten/onvoorzien

Voor bankkosten, inschrijving handelsregister e.d. moet een klein deel van het BIZ-budget worden gereserveerd.

BIZ-vereniging Ondernemerskring Bedrijvencentrum Osdorp - 2020 - 2024 [Agendapunt A.6]

Begroting uitgaven BIZ-activiteiten 2020

Bankrekening NL91 RABO 0304 5063 46 t.n.v. BIZ-Vereniging Ondernemerskring BCO

Begrotingen en jaarlijkse uitgaven

Activiteit	2020 Begroting	2020 Uitgaven	2021 Begroting	2021 Uitgaven	2022 Begroting	2022 Uitgaven	2023 Begroting	2023 Uitgaven	2024 Begroting	2024 Uitgaven	2020-2024 Begroting	2020-2024 Uitgaven
KVO, schoon, heel, veilig	€ 4.500,00										€ 4.500,00	€ 0,00
Marketing, promotie, toekom	€ 4.000,00										€ 4.000,00	€ 0,00
Website, sociale media	€ 1.000,00										€ 1.000,00	€ 0,00
Verduurzaming, groen	€ 0,00										€ 0,00	€ 0,00
Verenigingskosten/onvoorzie	€ 250,00										€ 250,00	€ 0,00
Totaal uitgaven	€ 9.750,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 12.627,99	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 9.750,00	€ 12.627,99
Activiteit	2020 Begroting	2020 In/uit/Saldo	2021 Begroting	2021 In/uit/Saldo	2022 Begroting	2022 In/uit/Saldo	2023 Begroting	2023 In/uit/Saldo	2024 Begroting	2024 In/uit/Saldo	2020-2024 Begroting	2020-2024 Inkomsten
Saldo vorig boekjaar	€ 1.959,25											
Inkomsten lopend boekjaar	€ 10.000,00										€ 10.000,00	€ 0,00
Uitgaven lopend boekjaar		€ -0,00										
Saldo lopend boekjaar		€ 0,00		€ 0,00		€ 0,00		€ 0,00		€ 0,00		

BIZ-vereniging Ondernemerskring Bedrijvencentrum Osdorp - 2015 - 2019

Begrotingen en jaarlijkse uitgaven

Activiteit	2015 Begroting	2015 Uitgaven	2016 Begroting	2016 Uitgaven	2017 Begroting	2017 Uitgaven	2018 Begroting	2018 Uitgaven	2019 Begroting	2019 Uitgaven	2015-2019 Begroting	2015-2019 Uitgaven
KVO, schoon, heel, veilig	€ 5.250,00	€ 3.885,90	€ 4.500,00	€ 7.019,90	€ 4.500,00	€ 3.780,00	€ 4.500,00	€ 5.356,00	€ 4.500,00	€ 4.576,00	€ 23.250,00	€ 24.617,80
Marketing, promotie, toekom	€ 1.000,00		€ 1.500,00	€ 2.003,73	€ 2.000,00	€ 1.225,34	€ 3.000,00	€ 6.539,90	€ 4.000,00	€ 9.075,00	€ 11.500,00	€ 18.843,97
Website, sociale media	€ 2.000,00	€ 0,00		€ 2.102,98		€ 835,87		€ 1.251,96	€ 1.000,00	€ 1.241,52	€ 3.000,00	€ 5.432,33
Verduurzaming, groen	€ 1.500,00	€ 0,00	€ 3.500,00	€ 1.170,00	€ 3.000,00	€ 1.000,00	€ 2.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 10.000,00	€ 2.170,00
Verenigingskosten/onvoorzie	€ 250,00	€ 72,50	€ 500,00	€ 331,38	€ 500,00	€ 190,35	€ 500,00	€ 193,12	€ 500,00	€ 195,94	€ 2.250,00	€ 983,29
Totaal uitgaven	€ 10.000,00	€ 3.958,40	€ 10.000,00	€ 12.627,99	€ 10.000,00	€ 7.031,56	€ 10.000,00	€ 13.340,98	€ 10.000,00	€ 15.088,46	€ 50.000,00	€ 52.047,39
Activiteit	2015 Begroting	2015 In/uit/Saldo	2016 Begroting	2016 In/uit/Saldo	2017 Begroting	2017 In/uit/Saldo	2018 Begroting	2018 In/uit/Saldo	2019 Begroting	2019 In/uit/Saldo	2015-2019 Begroting	2015-2019 Inkomsten
Saldo vorig boekjaar		N.v.t.		€ 4.767,60		€ 3.505,24		€ 6.473,68		€ 7.663,33		
Inkomsten lopend boekjaar	€ 10.000,00	€ 8.726,00	€ 10.000,00	€ 11.365,63	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 14.530,63	€ 10.000,00	€ 9.384,38	€ 50.000,00	€ 54.006,64
Uitgaven lopend boekjaar		-€ 3.958,40		-€ 12.627,99		-€ 7.031,56		-€ 13.340,98		-€ 15.088,46		
Saldo lopend boekjaar		€ 4.767,60		€ 3.505,24		€ 6.473,68		€ 7.663,33		€ 1.959,25		

Verslag Algemene Ledenvergadering Vereniging Ondernemerskring BedrijvenCentrum Osdorp
[CONCEPT / Agendapunt B.2]

Datum: 9 mei 2019
Plaats: ENOT, Keurenplein 1, 1069CD Amsterdam

Agenda:

1. Opening
2. Verslag Algemene Ledenvergadering Ondernemerskring 12 november 2018
3. Nieuwe BIZ: 2020-2024 Najaar 2019 is daarover stemming
4. Rondvraag inclusief roddels en gezelligheid
5. Sluiting

Aanwezigen:

Lorens Keip (Keurenplein 1), Mario Drommel (Jan Rebelstraat 16), Ruben Lensvelt (Ingelandenweg 1), Jeroen Jansen (Zuidermolenweg 23), Klaas Bakker (Zuidermolenweg 20-60), Sander Muller (Keurenplein 2-8), Jack van de Nes (BCO Ecostroom), Reinier Offringa (Zuidermolenweg 23-b), Ed Lensvelt (Ingelandenweg 1), Ad Smelt (Jan Rebelstraat 26-28), E. Lemstra (Jan Rebelstraat 2-6), E. Spijker (Ingelandenweg 1)

Verslag:

1. Opening: Voorzitter Klaas T. Bakker opent de vergadering om 17.03 uur, nadat hij de algemene ledenvergadering BIZ - BCO heeft afgesloten..
2. Er zijn geen vragen en opmerkingen over het verslag van de Algemene Ledenvergadering van 12-11-2018. Het verslag wordt goedgekeurd.
3. Nieuwe BIZ 2020-2024. De voorzitter bespreekt de benodigde stemming voor de vernieuwing van de Bedrijven InvesteringsZone voor de BCO. De verschillende soorten stemmingen passeren de revu. Er wordt unaniem positief gereageerd op een voortzetting van de Bedrijven Investerings Zone.
4. Rondvraag: Ender Bahtir bespreekt de mogelijkheden voor hotels op BCO. Ofschoon de leden van de vereniging enthousiast zijn over de aanwezigheid van bemande hotels op het centrum is er onder hen geen kennis van gemeentelijk beleid met betrekking tot vergunningen. Ed Lensvelt vraagt naar de staat van de vlaggenmasten welke bij de toegang van het BCO staan. Mario Drommel vraagt naar een oplossing voor illegale grofvuil-dumping in de Jan Rebelstraat. De gemeente zal grofvuil ophalen als ze middels een Melding Openbare Ruimte op de hoogte is gebracht van vuilnis op straat. Dit kan door te bellen met 14020 en ook via de BuitenBeter app (Android en iPhone). Reinier Offringa vraagt naar het initiatief voor meer groen op BCO. Er is een initiatief om op het parkeerterrein van Keurenplein(langs Zuidermolenweg) een of twee grote bomen te planten met daaronder ruimte voor perken en banken.
5. De voorzitter sluit de vergadering om 17.53 uur.

Memo intentieovereenkomst BCO-eigenaren en gemeente **[Agendapunt B.3]**

Relatie met gemeente

Op het BCO heeft met name Akerpoort in het verleden veel aanvaringen gehad met de gemeente. Begin 2016 tekenden de partijen een overeenkomst waarbij de strijdbijl werd begraven en de juridische procedures over en weer werden ingetrokken.

De gemeente is de baas over de ruimtelijke ordening dus, als je iets wilt met een pand, kom je toch weer bij de gemeente terecht. Tot 2018 verliep dat via de stadsdelen. Die hadden veel bevoegdheden en dus had het zin om te lobbyen bij bestuurders en deelraadsleden.

In 2018 zijn alle bevoegdheden geheel in handen gekomen van het stadhuis. Dus als je nu iets wilt kom je terecht bij ambtenaren. Zij toetsen ieder initiatief aan de structuurvisie, het bestemmingsplan en eventuele beleidsnota's. Als het plan daar niet in past, wordt het afgewezen en sta je met lege handen.

Daarom is de BIZ-vereniging zo belangrijk: we kunnen daarin de individuele belangen van BCO-eigenaren bundelen tot een gezamenlijk 'BCO-belang'. We begonnen daar gericht aan te werken: op 1 februari 2018 hadden we een gesprek met Nabila Bouabbouz, gebiedsregisseur voor het noordelijk deel van Nieuw-West. Ze begon het gesprek met: "Ik dacht dat het BCO klaar was."

Startnotitie

Dat is allerm minst het geval. We spraken over zaken waar we aan werken; zij verzocht om dat op papier te zetten. Dat leidde tot de Startnotitie (['BCO als proefgebied voor Amsterdam'](#)). We bespraken de startnotitie met Nabila Bouabbouz. Haar reactie: "Ga het maar uitwerken."

Bureau Stedelijke Planning (BSP) lieten we daarover een [draagvlakmeting](#) uitvoeren onder ondernemers en eigenaren van het BCO. Personal Architecture (PA) en SVP Stedenbouw en Architectuur (SVP) werkten de ideeën uit in hun [ruimtelijke verkenning](#).

We hadden daarmee de bouwstenen voor de toekomstige ontwikkeling van het BCO. Op 12 september 2019 hadden we daarover een workshop met de gemeente. De workshop was bedoeld om de gemeente te laten zien hoe ver we zijn en te bespreken hoe we de gevraagde verruiming van mogelijkheden kunnen laten uitmonden in concrete plannen voor en op het BCO.

Wie namen deel aan de workshop? Van de zijde van de gemeente waren dat [Nabila Bouabbouz](#), stedenbouwkundige [Mei van Eeghen](#) en [Ruth Engels](#), ruimtelijk economisch Adviseur. Van onze zijde namen deel de adviseurs: [Maartje Luisman en James Heus](#) (SVP), [Sander van Schaik en Jip Pijs](#) (PA) en [Toine Hooft](#) (BSP); hij leidde de workshop. Het BCO was vertegenwoordigd door [Erwin Spijker](#) en [Klaas Bakker](#). Erwin en Klaas werden vergezeld door ondernemer Fatna Habti.

Fatna Habti was uitgenodigd omdat zij werkt aan een toekomstige ontwikkeling van het BCO: zij wil in Akerpoort een halal supermarkt van Albert Heijn openen. Dat klinkt misschien onwaarschijnlijk maar zij is al heel ver gevorderd met haar plannen en laat zien dat de toekomst vaak veel dichterbij ligt dan we denken. Zij is niet de enige: ook Aldi wil zich in Akerpoort vestigen.

Herziening en screening bestemmingsplan

Even terug naar de overeenkomst tussen Akerpoort en de gemeente over de detailhandel: ook het bestemmingsplan moest worden herzien. Dat was het gevolg van de uitspraak van de hoogste bestuursrechter, de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State: de gemeente had in het bestemmingsplan van 2013 onvoldoende rekening gehouden met de eerder verleende vrijstellingen voor

detailhandel. De herziening betrof alleen het winkeldeel van het BCO. Dat kreeg de gewenste maatwerkoplossing waarin de plannen en afspraken van de marktpartijen werden opgenomen.

Het bestemmingsplan is opnieuw toe aan herziening. Dat komt wederom door een uitspraak van de Raad van State. Ditmaal over de Europese Dienstenrichtlijn. Simpel gezegd komt die er op neer dat dienstverleners zich vrij moeten kunnen vestigen in de gehele Europese Unie. Beperkingen zijn alleen toegestaan als sprake is van dwingende redenen van algemeen belang. De overheden die beperkingen opleggen zijn verplicht de noodzaak daarvoor aan te tonen.

Voorbeelden van beperkingen die gelden voor het BCO: in het bestemmingsplan staat dat winkels zoals supermarkten niet zijn toegestaan; meubelzaken moeten minimaal 500 m² groot zijn, bouwmarkten minimaal 1.000 m², grootschalige detailhandel minimaal 1.500 m². De gemeente moet bewijzen leveren: wat zijn de dwingende redenen van algemeen belang voor deze beperkingen/om deze beperkingen in het bestemmingsplan op te nemen? Volgens ons kan de gemeente die bewijzen niet leveren.

De Dienstenrichtlijn geldt niet alleen voor detailhandel maar ook voor vele andere vormen van dienstverlening. De rijksoverheid publiceerde daarover de zeer leesbare [Handreiking Dienstenrichtlijn en Ruimtelijke Ordening](#).

Nieuw beleid bedrijventerreinen

Er gebeurt meer: de gemeente Amsterdam werkt aan een nieuw beleid voor bedrijventerreinen. Dat is nodig want ze worden schaars door de vele transformaties naar woonwijken. De gemeente organiseerde daarover bijeenkomsten met deskundigen en het BCO was daar zeer actief bij betrokken. Zie het [concept](#) en de [bijlagen](#). De [inspraakprocedure daarover](#) loopt tot en met 31-01-2020.

Van belang is hoofdstuk 6 van de bijlagen. Het BCO is 1 van de 11 bedrijventerreinen met intensiverings- en verduurzamingskansen. Op pagina 15 staan plannen waar we op het BCO mee bezig zijn netjes vermeld:

Bedrijven- centrum Osdorp	Binnenstedelijk	9 ha	• Gemengd bedrijventerrein (milieucategorie 3.2) • Ook PDV en GDV aanwezig en beperkte hoeveelheid zakelijke dienstverlening toegestaan • Gemiddeld bouwjaar 1982 • Bouwhoogte • Bebouwingspercentage • Actieve ondernemersvereniging (BIZ Vereniging Ondernemerskring Bedrijvensentrum Osdorp)
• Intensiveren door meerlaags bouwen met lichte productie of andere economische functies op de verdieping (denk aan, horeca, sportvoorzieningen, dienstverlening en onderwijs) zolang dit de bedrijvigheid niet beperkt.		• Energiezuinig maken panden • Duurzame energieopwekking: via ondernemersvereniging wordt er actief ingezet op collectieve realisatie zonnepanelen op alle daken van de BCO. Energie kan afgenomen worden door bewoners uit Nieuw-West via een energiecoöperatie. • Opvang en hergebruik van regenwater • Aandacht voor circulair, specifiek i.c.m. fashion	

Het zijn globale beleidskaders maar ze geven goed aan uit welke hoek de gemeentelijke wind waait.

SWOT-analyse

Als we willen samenwerken met de gemeente, moeten we nagaan wat onze positie is. Een SWOT-analyse van het BCO kan ons daarbij helpen. De onderstaande SWOT is een schot voor de boeg:

Strengths

Sterke punten van het BCO zijn: de goede ligging en bereikbaarheid, op korte afstand van veel woonwijken (waar ook nog veel nieuwe woningen gebouwd worden), de publieksfuncties (van met name Akerpoort). Sinds de [branding cruise](#) van het Kennislab voor Urbanisme weten we ook meer over de kernwaarden - zeg maar het DNA - van het BCO: vrijheid en ruimte • diversiteit • bevoegdheid • samenwerking en verbondenheid.

Weaknesses

Zwakke punten heeft het BCO ook: regels van het bestemmingsplan werken belemmerend. Veel bestaande panden zijn relatief klein: we kunnen geen grote ondernemingen of instellingen huisvesten want op het BCO is zakelijke dienstverlening gelimiteerd tot 500 m2 per vestiging. Nog een zwak punt: financiering van bedrijfspanden (aanschaf, verbouwing) is erg lastig.

Opportunities

De genoemde branding cruise leerde waar kansen liggen: het BCO biedt veel ruimte voor starters, en ook voor functies die *dichtbij huis* (de woonwijken) liggen; er liggen kansen voor culturele diversiteit (zoals een halal supermarkt), en ook voor andere publieksfuncties. Bij dit alles spelen de eigenaren van het vastgoed (en niet de gemeente) een leidende rol.

Threats

Er zijn ook bedreigingen: de retail op het BCO krijgt te maken met Amazon en Sugar City. De bedelaars uit de verslaafdenopvang verzieken het verblijfsklimaat. De trage Amsterdamse bureaucratie kan ertoe leiden dat nieuwe mogelijkheden *too little too late* komen.

Intentieovereenkomst

Hoe gaan we nu verder? Even terug naar de workshop met gemeente op 12-09-2019. Gebiedsregisseur Nabila Bouabbouz zei toen: "De gemeente wil meewerken aan de plannen, als de belangrijkste/grootste eigenaren van het BCO daarover een intentieovereenkomst willen tekenen."

Hoe groot is de kans daarop? Die is veel groter dan je zou denken, want de twee grootste eigenaren hebben samen al 57% van het brutovloeroppervlak van het BCO in handen. De top-5 heeft 68%, de top-10 bezit 79%, de top-20 komt op 91%.

Wat houdt zo'n intentieovereenkomst in? Wij - de eigenaren - nemen de hierboven geformuleerde stappen vanaf de Startnotitie als uitgangspunt en verklaren ons bereid om die samen met de gemeente te realiseren. De gemeente wordt ook contractpartij en die moet het eens zijn met de uitgangspunten. Dat gaat natuurlijk niet zonder slag of stoot, maar feiten zijn moeilijk te ontkennen.

Wat schieten we daarmee op? De gemeente is een grote speler op de markt. Bedrijven - vooral de grote - die ruimte zoeken melden zich vaak bij de gemeente. Institutionele beleggers die (fors) willen investeren in Amsterdam melden zich eveneens bij de gemeente.

Als BCO moeten wij ons nadrukkelijker op de kaart zetten: een bijzonder soort campus van 10.000 m²? Dat kan op het BCO. Een investering van 50 miljoen euro? Kom maar op! Niet vandaag of morgen, maar als we daar gericht aan werken, zijn we daar binnen een jaar aan toe.