Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Portefeuille Programma en Regie
Afdeling Kaders & Fondsen

Memo

Aan Deelnemers Bestuurlijk Overleg Marine Etablissement Amsterdam (MEA)
Van [redacted]

Datum 28 maart 2012
Kenmerk -
Onderwerp Oplegnotitie tbv bestuurlijk overleg MEA dd 4 april 2013

Deze memo is bedoeld als oplegger voor het bestuurlijk overleg dat op 4 april 2013 zal plaatsvinden tussen de minister van Defensie, de minister van Rijksdienst en Wonen en de burgemeester en wethouder Ruimtelijke Ordening van de gemeente Amsterdam. Doel van dit overleg is om bestuurlijke afspraken te maken over de daadwerkelijke uittreding van de huidige defensieonderdelen, het openbaar maken en de ontwikkeling van het MEA, evenals over de wijze van samenwerken tussen Rijk en gemeente ten behoeve van de uitvoering van die ontwikkeling en de exploitatie van het terrein. Dit overleg is een vervolg op het bestuurlijk overleg dat vorig jaar (eveneens) op 4 april plaatsvond tussen de toenmalige minister van Defensie, de staatssecretaris van Financiën en burgemeester en wethouder Ruimtelijke Ordening van de gemeente Amsterdam, waarbij is besloten tot het voortzetten van de gesprekken tussen partijen, met als doel om de concrete samenwerkingsvorm en mogelijke eigendomsoverdracht uit te werken en in het voorjaar 2013 te komen tot formele afspraken tussen partijen voor de (gezamenlijke) ontwikkeling van het Marine Etablissement Amsterdam (MEA).

In deze strategiefase hebben Rijk en gemeente het afgelopen jaar gezamenlijk in opdracht van de Stuurgroep MEA een strategienota opgesteld met daarin:

1. Een gebiedsconcept, een ontwikkelingsstrategie en stedenbouwkundige visie;
2. Een financiële doorrekening van de transformatiefase;
3. Een verkenning van de mogelijke samenwerkingsvormen tussen Rijk en Amsterdam.

Gebiedsconcept, Ontwikkelingsstrategie en Stedenbouwkundige visie
Grootschalige nieuwbouw op het MEA is op korte termijn niet haalbaar. Het programmatisch kader wonen van de gemeente Amsterdam biedt voor 2019 geen ruimte voor omvangrijke woningbouw in het centrum. Op basis van de kantorenstrategie kan ook geen sprake zijn van uitbreiding van het huidige aantal kantorenmeters. Wel is er in de Amsterdamse binnenstad op kortere termijn ruimte voor hotels en detailhandel. Deze beleidskaders sluiten aan op de huidige marktomstandigheden: grootschalige woningbouw is momenteel niet of nauwelijks realiseerbaar en er is grote leegstand op de kantorenmarkt. Dit vraagt om een nieuwe aanpak waarin gezocht wordt naar een geleidelijke waardeontwikkeling; een vorm van ‘organische’ ontwikkeling. De ontwikkeling is de eerste jaren daarom gebaseerd op een gebiedsconcept en niet op een stedenbouwkundig plan. In eerste instantie (transformatiefase) wordt hierbij gebruik gemaakt van het bestaande vastgoed. Voor panden die leegkomen kunnen nieuwe gebruikers worden gezocht, die aansluiten bij het profiel van het gebied voor de langere termijn. Geleidelijk kan dan bestaand vastgoed

worden gesloopt en nieuw vastgoed worden toegevoegd. De snelheid waarmee dit gebeurt, is afhankelijk van de markt en het succes van het gebied. Het is reëel te verwachten dat financiële waardeontwikkeling, door onder andere de realisatie van marktwoningen, pas op de langere termijn (> 10 jaar) ontstaat. Het gebiedsconcept kent als belangrijkste elementen:

1. *Het marineterrein zal een op de 400 jarige historie gebaseerde maritieme beschermende kracht vasthouden en uitwerken,*
2. *Het marineterrein ligt in de binnenstad en de invulling ervan moet een bijdrage leveren aan het herstellen van het stedelijk weefsel. Zowel het water als de open ruimte op het terrein zal zich tot een belangrijke ontmoetingsplek en verbindingsroute moeten ontwikkelen,*
3. *Het marineterrein wordt één van de innovatieve werkplaatsen van Amsterdam met internationale aantrekkingskracht.*

Financiële doorrekening
Op basis van het ontwikkelde concept is een doorrekening gemaakt van de transformatiefase (10 tot 14 jr.), waarin gebruik wordt gemaakt van de bestaande bebouwing. Voor de periode daarna is uitgegaan van een ontwikkeling waarbij ongeveer 50% van het gebied intensief wordt bebouwd (een concept waarover in de eerdere Verkenningsfase overeenstemming is bereikt). Deze doorrekening is kabinet bijgevoegd. De feitelijke opbrengsten worden echter pas op lange termijn (>2027) gerealiseerd. In de transformatiefase die daaraan voorafgaat, zullen echter investeringen (o.a. onderhoud kades, ontsluiting en proces- en beheerkosten) gedaan moeten worden, die slechts ten dele gedekt kunnen worden uit de opbrengsten van de tijdelijke exploitatie (verhuur van de bestaande bebouwing). Dit leidt in de ramingen tot een negatieve kasstroom gedurende de tijdelijke exploitatiefase van circa [redacted]. Als rond 2025 wordt gestart met de herontwikkeling moeten grotere investeringen gedaan worden, die daarna snel kunnen worden terugverdiend met gronduitgiftes.

Voor de periode tot en met 2014 worden de kosten geraamd op [redacted]. voor Rijk en gemeente gezamenlijk. Dit is gebaseerd op enerzijds de strikt noodzakelijke kosten voor beheer, procesmanagement, (beperkte) inrichting van openbare ruimte en herstel van enkele kademuren, samen [redacted]. Anderzijds betreft het de aanleg van de tijdelijke brugverbinding ad [redacted]., welke van groot belang wordt geacht voor het succes van de tijdelijke exploitatie. Indien de vastgoedexploitatie succesvol is ontstaat er daarnaast de komende jaren uiteraard extra ruimte voor investeringen en zo mogelijk ook terugbetaling van de initiële investeringen.

Samenwerkingsvormen
Indien Defensie besluit het MEA te verlaten en het gebied dus herontwikkeld kan worden, dan zijn hiervoor verschillende modellen denkbaar. Deze modellen zijn onlangs intern voorgelegd, waarbij geconcludeerd is dat de meest kansrijke weg is om de herontwikkeling van het MEA gezamenlijk ter hand te nemen. Ambtelijke is overeenstemming bereikt over de samenwerkingsvorm waarbij het Rijk en Amsterdam gezamenlijk starten met de tijdelijke exploitatie van het vrijkomende vastgoed en zo geleidelijke toewerken naar een nieuwe invulling van het gebied. Investeringen in de ontsluiting en de kwaliteit van het gebied kunnen zo op termijn worden terugverdiend.

Kern van het voorliggende voorstel is een gelijkwaardige samenwerking in een onomkeerbaar ontwikkelingsproces, waarbij er nu (nog) geen eigendom van grond wordt overgedragen, maar wel de volledige zeggenschap en beschikkingsbevoegdheid over de vrijgekomen grond en gebouwen bij de (in omvang beperkte) gezamenlijke projectorganisatie wordt gelegd. Er wordt gestreefd naar een optimale toekomstige opbrengst, waarbij voor het Rijk een eventuele verkoop van de ontwikkelpositie aan een marktpartij mogelijk blijft. De gedachtegang bij deze variant is dat partijen elkaar nu niet kunnen vinden als het om de prijs gaat, maar desondanks wel nu iets willen afspreken om te voorkomen dat de ontwikkeling van het MEA uiteindelijk onverhoopt niet door blijkt te gaan. Daarbij krijgt het Rijk (d.m.v. de eventuele verkoop aan een derde) toch de zekerheid dat ze uiteindelijk maximaal wordt vergoed voor de overdracht van de gronden. Amsterdam daarentegen wil het gebied op termijn in erfpacht uitgeven en wil alvorens nu te investeren in de ontwikkeling van het gebied, zoveel mogelijk zekerheid hebben op het (te zijner tijd) verkrijgen van het eigendom van de grond.

Het **voorgestelde samenwerkingsmodel** kent de volgende basisafspraken:

- Rijk en Amsterdam spreken de ambitie uit het MEA gezamenlijk tot een openbaar stuk Amsterdam te ontwikkelen;
- Defensie verlaat in de periode tot 2017[1] gefaseerd het Marineterrein, met uitzondering van de door haar in gebruik te houden kavels. Deze door Defensie vrijgegeven gebieden worden openbaar toegankelijk.
- Rijk en gemeente Amsterdam richten een gezamenlijke projectorganisatie in die gaat werken aan de ontwikkeling van de Admiraliteit, conform de kaders van deze strategienota en het 50/50-model uit de verkenningsstudie als referentie voor de opbrengstpotentie.
- De projectorganisatie krijgt volledige zeggenschap en beschikkingsbevoegdheid over de door Defensie vrijgegeven gronden en opstallen. Rijk en Amsterdam hebben beide voor 50% zeggenschap over deze projectorganisatie en dragen ieder 50% van de investeringen en de proceskosten van de herontwikkeling.
- Verkoop van gronden door de projectorganisatie gaat als volgt: de grondeigenaar verkoopt de grond aan de gemeente Amsterdam, de gemeente geeft de grond vervolgens uit in erfpacht. De grondeigenaar ontvangt de opbrengsten van deze verkoop, na verrekening van door de projectorganisatie gepleegde investeringen, mogelijk inclusief een risico-opslag.
- Zolang er sprake is van een (verwachte) negatieve boekwaarde, worden gedurende de (tijdelijke) exploitatie de opbrengsten binnen de projectorganisatie als eerste ingezet om de investeringen te dekken.
- Tot 2017 blijft het grondeigendom bij het Rijk en het materieel beheer bij Defensie. In 2017, als Defensie het terrein volledig heeft overgedragen aan de projectorganisatie, wordt deze eigendomspositie door partijen gezamenlijk heroverwogen.
- Het Rijk kan het Marineterrein tussentijds verkopen en de zeggenschap aan de projectorganisatie onttrekken. Dat kan echter alleen als de grond door de eigenaar aan een derde partij (niet zijnde rijksoverheid) wordt verkocht met het doel de ontwikkeling van de Admiraliteit. In dit geval heeft Amsterdam het recht van eerste koop en worden alle gedane investeringen door het Rijk (inclusief rente) vergoed.

Aandachtspunten uit bestuurlijk vooroverleg

[1] In de bestuursovereenkomst zal de definitieve uittredingsplanning worden bepaald

Hiernaast vraag ik uw aandacht voor een aantal punten, welke naar voren zijn gekomen bij de interne bestuurlijke afstemming. Allereerst dringt het Rijk er op aan om bij de grootschalige ontwikkeling zeker ook in te zetten op marktwoningen. Daarnaast geven gemeentelijke bestuurders voor de naamgeving van het te ontwikkelen gebied de voorkeur aan 'Marineterrein', in plaats van 'De Admiraliteit' en vinden zij het wenselijk dat er iets van de historische maritieme functie behouden blijft. Tevens wil Amsterdam als uitgangspunt hanteren dat toevoeging van hotelfuncties binnen de tijdelijke exploitatie kleinschalig en van toegevoegde waarde zijn op het bestaande hotelareaal in de omgeving. Tot slot wijs ik u er op dat het college van B&W op 2 april 2013 zal besluiten over deze gemeentelijke inzet bij het bestuurlijk gesprek van 4 april.

Vervolgtraject
Het ambtelijk voornemen is om, indien zowel Rijk als gemeente in het bestuurlijk overleg van 4 april 2013 instemmen met de uitgangspunten voor het gebiedsconcept, de ontwikkelingsstrategie en de principes van de gekozen samenwerkingsvorm, dit zo spoedig mogelijk nader uit te werken in een bestuursovereenkomst. In de bestuursovereenkomst zal de benodigde dekking door Rijk en gemeente verder worden uitgewerkt, waarbij uitgangspunt is dat Rijk en gemeente ieder 50% bijdragen. Het is de bedoeling om deze bestuursovereenkomst in mei 2013 af te ronden, zodat de noodzakelijke besluitvorming door de Amsterdamse gemeenteraad direct na het zomerreces kan plaatsvinden. De formele ondertekening door Rijk en gemeente kan dan, wellicht in combinatie met de gedeeltelijke openstelling van het terrein, nog dit najaar plaatsvinden.

Voorgesteld wordt om:

1. Kennis te nemen van de strategienota en akkoord te gaan met de belangrijkste uitgangspunten daarvan, zijnde:
   a. De uittreding van Defensie van het Marineterrein gedurende de periode 2013 tot en met 2017 (met uitzondering van een enkel gebouw (waaronder in ieder geval het Marechausseegebouw), waarbij de definitieve uittredingsplanning in de bestuursovereenkomst zal worden vastgesteld;
   b. Het openbaar toegankelijk worden van het gehele terrein in twee fases (deels per einde 2013 en restant per einde 2014);
   c. Het geformuleerde gebiedsconcept, de ontwikkelingsstrategie en de stedenbouwkundige visie als leidraad voor de ontwikkeling.
2. Het zo spoedig mogelijk opstellen van een bestuursovereenkomst (tussen Rijk en gemeente), waarbij de strategienota 'De Admiraliteit' leidend is;
3. Een gelijkwaardige samenwerking tussen Rijk en gemeente Amsterdam ten behoeve van de ontwikkeling van het MEA conform de in deze oplegnotitie bij het 'voorgestelde samenwerkingsmodel' geformuleerde uitgangspunten;
4. De aanleg van een tijdelijke brugverbinding, bij de openstelling van het terrein, over de Dijksgracht ten behoeve van en aanvullend op de tijdelijke exploitatie, waarvan de kosten worden ingeschat op [redacted].;
5. Namens Rijk en gemeente Amsterdam uit te spreken dat een investeringsbijdrage beschikbaar zal worden gesteld ter grootte van ieder [redacted] voor de investeringen in de periode tot einde 2014. Beide partijen zoeken hiervoor dekking, welke uiterlijk bij ondertekening van de bestuursovereenkomst geregeld moet zijn.