Verslag Stuurgroep MEA **VERTROUWELIJK**

Datum: 11 februari 2013
Aanwezig: [redacted] (Min. Defensie)
[redacted] (RVOB)
[redacted] (RVOB)
[redacted] (OGA)
[redacted] (PB ZIJ)
[redacted] (PMB)
[redacted] (OGA)

1. Opening/mededelingen

[redacted] wil graag even horen hoe de vlag er bij staat bij iedereen.
Wat betreft de gemeente meldt hij dat het Vereveningsfonds in zwaar weer zit.
[redacted] meldt dat haar nieuwe minister (Blok) op de lijn zit: wat de markt kan moet daar ook gebeuren. Daarbij hoort de verkoop van vastgoed en een compacte Rijksdienst. Liever wil hij verkopen met verlies, dan er mee blijven zitten. In de praktijk is deze lijn nog geen realiteit, maar de vragen vanuit de minister wijzen wel op deze richting.
[redacted] is blij met 4 april als stip op de horizon. Dit is ook de 'trigger' om de minister (Hennis) in te lichten, want ze is nog niet aangehaakt op dit proces. [redacted] legt intern steeds uit dat defensie niet veel kan verdienen met het MEA nu, maar [redacted]. leidt niet tot enthousiasme. Anderzijds is er ook geen goede invulling door defensie zelf als alternatief. [redacted] is tegen uittreding defensie. Toch stelt defensie binnenkort het uittredingsplan vast. Eind 2013 komt de voorwerf vrij. Ook zal dit jaar de communicatielijn worden verwijderd. 4 april is goed om duidelijkheid te scheppen.
[redacted] stelt dat iedere partij er belang bij heeft om de 4e april goed te benutten om duidelijkheid te krijgen. [redacted] stelt voor om op 4 april de koers te bepalen en een maand later de bestuursovereenkomst te tekenen. [redacted] wil de 4e de gemeenschappelijke intentie wel vaststellen.
Eventueel moeten we nog wel vooraf langs college van B&W.

2. Vaststelling agenda en verslag stuurgroep 24 september 2012

I&M betaalt [redacted] aan opdracht Fakton, in plaats van [redacted]. Verslag is verder akkoord.

Naar aanleiding van het verslag:
Met betrekking tot de proceskosten wordt vastgesteld dat de inschatting van [redacted] de periode van een jaar betreffen? [redacted] geeft aan dat er nu [redacted] per jaar in de raming van de tijdelijke exploitatie is opgenomen, maar dat er voor het maken van plannen en de uitvoering nog aanvullende proceskosten noodzakelijk zullen zijn. [redacted] meldt dat de stedelijke lijn voor reguliere projecten nu is dat slechts proceskosten worden gemaakt als er sprake is van een positieve cashflow.

3. Financiële verkenning Tijdelijke Exploitatie MEA

[redacted] geeft aan dat de netto contante waarde van de tijdelijke exploitatie + grondexploitatie nu [redacted] is in plaats van de eerder genoemde [redacted]. [redacted] verduidelijkt dat de FSI=3 als eindbeeld pas na 10 jaar tot uitvoering wordt gebracht. Tot die tijd vindt de tijdelijke exploitatie plaats. [redacted] geeft aan dat er tot 2027 sprake zal zijn van een negatieve kasstroom, met een diepere badkuip dan tot nu toe in de stukken staat. Dat is inclusief de kosten voor een brug, kabels en leidingen en een deel van het maaiveld. [redacted] ligt de exploitatieraming verder toe en geeft aan dat er feitelijk 3 lagen zijn: de tijdelijke exploitatie, het beheer van het gebied en de ontwikkeling zelf..
[redacted] constateert een te verhuren programma van [redacted] m2. Dat is naar zijn mening niet realistisch. [redacted] nuanceert dit door aan te geven dat er wel degelijk rekening is gehouden met een per-

centage leegstand. [redacted] geeft aan dat de afzetbaarheid van programma ook aan de werkgroep kantorenstrategie is voorgelegd en dat zij op korte termijn met advies komen.
[redacted] geeft aan dat bestuurders willen weten wat de integrale kosten en opbrengsten zijn, omdat er anders geen helder beeld is. [redacted] geeft aan dat op bladzijde 13 een integrale tabel is opgenomen. [redacted] geeft aan dat zijn beeld is dat de tijdelijke exploitatie van gebouwen wel kostendekkend is, maar dat er daarnaast wat kosten zijn die je naar voren wil trekken, zoals proceskosten, de brug en het maaiveld. Daardoor is het niet langer kostendekkend. [redacted] constateert dat de badkuip van [redacted] uit gaat van naar voren halen van kosten, hetgeen een keuze is. [redacted] stelt dat je toch zal moeten investeren om iets voor elkaar te kunnen krijgen. Bijvoorbeeld de kades voldoen al niet meer aan de veiligheidseisen. [redacted] vindt dat dit soort dingen in de onderhandelingen wel goed zichtbaar moeten worden. [redacted] stelt dat dit dus ook een bezuiniging is voor defensie ten opzichte van doorexploiteren. [redacted] constateert dat er een aantal noodzakelijk kostenposten zijn die naar voren worden gehaald (zoals kades) en een deel keuzes, zoals de brug. [redacted] vindt het goed dat alles nu zo in beeld is gebracht, maar stelt dat het ook anders kan worden aangevlogen, namelijk met een taakstellend budget. [redacted] vult aan dat je daarbij ook zou moeten aangeven welke dingen echt strikt noodzakelijk zijn om voort te kunnen. [redacted] geeft aan dat voor defensie ook helder is dat de kades op korte termijn moeten worden aangepakt. [redacted] vraagt daarom om een nieuwe versie waarin deze elementen een plek hebben gekregen.

4. Onderzoek bestaande gebouwen

Wordt niet besproken.

5. Rapportage Samenwerkingsvormen MEA

[redacted] wil graag dat er een aantal mogelijke varianten naar het bestuur gaan. Zij willen iets te kiezen hebben. Het heeft wel de voorkeur om daarbij een gezamenlijke voorkeursvariant te benoemen als dat ons lukt. [redacted] geeft aan dit weekend veel te hebben nagedacht over hoe we het gezamenlijk belang kunnen delen. Ze stelt dat we beide de locatie bijzonder vinden en een mooie herontwikkeling willen, maar ook niet veel willen voorinvesteren. Daarnaast heeft de ontwikkeling tijd nodig , maar is de waarde op termijn redelijk zeker. Daarbij is ze wel voor een robuuste afspraak nu, zeker gezien de politieke wisselingen in de tijd. Ze is voor lage voorinvesteringen, zodat de tijdelijke exploitatie zichzelf kan bedruipen. Verder wil ze het niet ingewikkeld maken.
[redacted] proefde de laatste tijd dat het Rijk vooral de gemeente wil laten investeren, dus niet meer 50/50. [redacted] geeft aan dat voorinvesteren met deze minister inderdaad lastig is. [redacted] pleit voor een model waarbij de grond niet meteen met rente is belegd, dan heeft Amsterdam meer ruimte om wat investeringen te doen. [redacted] vindt dat we beide een belang hebben om een waardesprong te maken en we het daarom samen moeten doen. Dus voelt hij er ook veel voor om niet meteen een grote last op het project te leggen. [redacted] geeft aan dat het voor gemeente lastig is om in iets te investeren dat niet van de gemeente is. Vandaar ook de subvariant om een deel van het eigendom wel over te dragen. [redacted] vraagt zich af waarom we het niet simpel houden en accepteren dat we pas later weten wat het gaat opleveren en [redacted] met elkaar gaan investeren. [redacted] stelt dat tot 2017 bijna niets hoeft te worden geïnvesteerd. [redacted] waarschuwt dit niet te ligt op te vatten, omdat de noodzakelijke investeringen in de gebouwen heel fors zijn om ander gebruik überhaupt mogelijk te maken. Als je dat niet doet, dan leidt het er feitelijk toe dat de openbaarheid nog wat jaren opschuift, omdat je de gebouwen ook niet wil laten kraken of zo. [redacted] geeft aan dat we dan samen de tijdelijke exploitatie doen en bij het bestuur kijken of het bespreekbaar is om te investeren in iets dat niet van ons is. [redacted] vraagt of het eigendom in plaats van een strook ook een percentage van het totaal kan zijn? [redacted] stelt dat dit straks wel heel veel discussie oplevert over wie nou eigenlijk waar over gaat. Ze noemt ook het voorbeeld Hembrugterrein, waar ontwikkelaars zelfde eisen stellen als gemeente hier. Zij willen in ieder geval een kooprecht.

[redacted] schets de situatie dat we 5 jaar samen optrekken en defensie het daarna aan een derde verkoopt. Dan wil gemeente uiteraard haar geld terug. [redacted] stelt dat we ook moeten afspreken dat we het kunnen gaan verkopen. [redacted] vraagt zich af of we de huidige notitie verder kunnen inkleuren, waarbij we over en weer meer comfort geven? [redacted] geeft aan dat het voor hem nog lastig is wie dan welke investeringen waarop vastlegt. RVOB kan immers ook alleen investeren als ze eigendom krijgt.
[redacted] stelt dat we het Fakton-model nog niet hebben besproken. Amsterdam vindt het complex en ondoorzichtig. [redacted] is het daar mee eens, maar constateert dat deze zich gezien de discussie toch wel weer op dringt. [redacted] is van mening dat we de uitwerking hiervan dan wel zelf moeten doen en niet aan Fakton vragen, [redacted] stelt dat het geen weggegooid geld was, omdat het heeft gezorgd voor de goede discussie. [redacted] stelt dat, als we het simpeler willen, gemeente en RVOB gewoon erfpachter kunnen worden in plaats van een onderneming. [redacted] wil zo'n afgeslankte vorm nog even bij Fakton checken en de 28e terug laten komen. [redacted] vraagt defensie of een jaarlijkse vergoeding voor defensie beter is dan een bedrag ineens? [redacted] geeft aan dat een jaarlijks bedrag voor hem helemaal niet aantrekkelijker is. Maar dat zakken naar [redacted] dat ook niet is. [redacted] geeft aan dat wanneer ze het eigendom niet verkrijgt, ze nog maar moet zien dat ze voorinvesteringen kan doen. [redacted] geeft aan dat wat hem betreft een externe partij ook moet kunnen participeren. Dat moet niet onmogelijk worden gemaakt.

6. Rondvraag

- [redacted] meldt dat Amsterdam wil kijken of AMS (praktijkgerichte WO-afdeling) in Amsterdam kan landen. MEA, Overhoeks en Science Centre zijn opties. [redacted] wil daar aan mee werken. Volgens [redacted] kan dit goed als tijdelijke invulling. Amsterdam moet een pve maken. [redacted] trekt dit samen met EZ. De 28e komt dat hier terug.
- [redacted] meldt dat de opera Batavia nog onzeker is. [redacted] neemt wat meer afstand.
- [redacted] meldt dat Yale-studenten zijn langs geweest. Dit leverde nieuwe inzichten op.
- [redacted] maakt melding van de persvraag over sanering. [redacted] vraagt wie reageert. Defensie doet dat.

Data Stuurgroepoverleg:	
18 maart 2013	08.30u - 09.45u OGA