Nummer BD2013-003489
Directie directie sb
Dienst oga
ontw kkelingsbedrij f gemeent

Gemeente Amsterdam
College van burgemeester en wethouders

B&W

Voordracht voor de collegevergadering van
2 april 2013

Kabinet

Portefeuille **26/35/4**
Agendapunt **A1**

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Vaststelling inzet bestuurlijk overleg Marine Etablissement Amsterdam met het Rijk op 4 april 2013

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Het college van burgemeester en wethouders besluit

1. Kennis te nemen van:
    a. De Strategienota 'De Admiraliteit' ten behoeve van de ontwikkeling van het huidige Marine Etablissement Amsterdam (MEA), met als belangrijkste uitgangspunten:
        i. De uittreding van defensie van het Marineterrein gedurende de periode 2013 tot en met 2016, met uitzondering van een enkel gebouw (waaronder in ieder geval het Marechausseegebouw);
        ii. Het openbaar toegankelijk worden van het gehele terrein in twee fases (deels per einde 2013 en restant per einde 2014);
        iii. Een gebiedsconcept met als belangrijkste elementen:
            1. Het marineterrein wordt één van de innovatieve werkplaatsen van Amsterdam met internationale aantrekkingskracht
            2. Het marineterrein zal een op de 400 jarige historie gebaseerde maritieme beschermende kracht vasthouden en uitwerken
            3. 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.
            4. Het marineterrein functioneert zelf al als een icoon. Een icoon in de zin van een groot gebouw is hier niet gewenst ook niet om nieuwe stromen bezoekers te trekken. Dat laatste moet uit de plek zelf en uit de programmatische invulling komen.
        iv. Een ontwikkelingsstrategie met als belangrijkste elementen:
            1. De ontwikkeling van het terrein zal geleidelijk gaan;
            2. De ontwikkeling is de eerste jaren gebaseerd op een gebiedsconcept en niet op een stedenbouwkundig plan; Op langere termijn schuiven gebiedsconcept en stedenbouw over elkaar heen;
            3. De waarde ontwikkeling wordt gezocht in het gebied als geheel en niet alleen in de waardeontwikkeling van de afzonderlijke vastgoedobjecten. Het is reëel te verwachten dat deze financiële waardeontwikkeling pas op langere termijn ontstaat.
    b. De bijbehorende Financiële Paragraaf, met daarin de ramingen voor de exploitatie van het bestaande vastgoed, het gebiedsbeheer en de

toekomstige grondexploitatie. Hieruit volgt een maximaal benodigde (gezamenlijke) dekking van [redacted]. voor de periode tot einde 2014, waarvan [redacted] ten laste komt van de gemeente;

c. Het bestuurlijk overleg tussen Rijk (minister Hennis-Plasschaert van defensie en minister Blok van Wonen en Rijksdienst) en gemeente Amsterdam (burgemeester van der Laan en wethouder grondzaken van Poelgeest), welke zal plaatsvinden op 4 april 2013, met als doel afspraken te maken over de gezamenlijke ontwikkeling van het Marine Etablissement Amsterdam.

2. Akkoord te gaan met:
   a. De inzet voor het onder beslispunt 1.c. genoemde bestuurlijk overleg, zijnde:
      i. Het zo spoedig mogelijk opstellen van een bestuursovereenkomst (tussen Rijk en gemeente), waarbij de strategienota ‘De Admiraliteit’ leidend is;
      ii. Als naamgeving voor het te ontwikkelen gebied hanteren ‘Marineterrein’, in plaats van ‘De Admiraliteit’;
      iii. Een gelijkwaardige samenwerking tussen Rijk en gemeente Amsterdam ten behoeve van de ontwikkeling van ‘De Admiraliteit’ in een onomkeerbaar ontwikkelingsproces, waarbij er nu (nog) geen eigendom van grond wordt overgedragen, maar wel de volledige zeggenschap en beschikkingsbevoegdheid over grond en gebouwen bij de (in omvang beperkte) gezamenlijke projectorganisatie wordt gelegd. Opbrengsten zullen in eerste instantie worden aangewend ter vergoeding van de gezamenlijke investeringen (dekking 50% gemeente/ 50% Rijk) en pas in tweede instantie leiden tot een eventuele winstuitkering aan defensie;
      iv. 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]
      v. Het uitgangspunt dat toevoeging van hotelfuncties binnen de tijdelijke exploitatie kleinschalig en van toegevoegde waarde zijn op het bestaande hotelareaal in de directe omgeving van het Marineterrein;
      vi. Uit te spreken dat het voor de gemeente wenselijk is dat er iets van de historische maritieme functie behouden blijft;
      vii. De burgemeester en wethouder Grondzaken ten behoeve van het bestuurlijk overleg van 4 april te machtigen om uit te spreken dat Amsterdam een investeringsbijdrage beschikbaar zal stellen ter grootte van [redacted] voor de investeringen in de periode tot einde 2014, [redacted] en deze te betrekken bij de prioriteitsafweging van de kadernota 2014, waarbij de wethouder Grondzaken en de wethouder Financiën gezamenlijk een dekkingsvoorstel zullen formuleren.
   b. Vaststelling van deze bestuursovereenkomst door de gemeenteraad, voorafgaand aan de ondertekening, waarbij zal worden voorgesteld de

dekking van het gemeentelijk deel van de investeringen in de periode tot einde 2014, namelijk [redacted] op te nemen in de kadernota 2014 ten laste van de Algemene Dienst en de dekking van de kosten voor de periode 2015 tot en met 2017 te betrekken bij de programma-akkoord onderhandelingen in 2014.

3. Geheimhouding op te leggen op deze voordracht en op de meegezonden bijlagen bij deze voordracht.

Bestuurlijke achtergrond

Op 4 april 2012 is in een bestuurlijk overleg tussen burgemeester van der Laan, wethouder van Poelgeest, minister Hillen en staatssecretaris Weekers afgesproken toe te werken naar een gezamenlijke ontwikkeling van het MEA door RVOB en gemeente, waarbij Defensie op enig moment de gronden aan (een van) deze partijen overdraagt. Uw college is hierover op 24 april 2012 geïnformeerd, alsmede de raadscommissie op 30 mei 2012. In het bestuurlijk overleg is destijds besloten tot het voortzetten van de verkennende gesprekken tussen partijen, met als doel om de concrete samenwerkingsvorm en mogelijke eigendomsoverdracht uit te werken en op basis daarvan in het voorjaar 2013 te komen tot formele afspraken tussen partijen voor de (gezamenlijke) ontwikkeling van het Marine Etablissement Amsterdam (MEA). Onderdeel hiervan zou moeten zijn een strategienota, waarin de te zetten stappen voor de eerstkomende 10 jaar worden beschreven, alsmede de tijdelijke exploitatie van het terrein en voldoende richting wordt gegeven aan het te realiseren eindbeeld, waarbij het uitgangspunt een hoog ambitieniveau is. Dit traject is nu afgerond.

Op 4 april 2013 vindt daarom een vervolg op dit bestuurlijk overleg plaats. Dit keer met minister Hennis-Plasschaert van defensie en minister Blok van Wonen en Rijksdienst. 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, alsmede over de wijze van samenwerken tussen Rijk en gemeente ten behoeve van de uitvoering van die ontwikkeling en de exploitatie van het terrein.

Onderbouwing besluit

Ad 1. a

In de afgelopen periode is in directe samenwerking tussen Rijk en gemeente en op basis van maatschappelijk discussie met diverse sleutelfiguren uit de (Amsterdamse) samenleving voor het Marineterrein een concept geformuleerd dat de leidraad kan zijn voor de ontwikkeling van het gebied. Al in december 2011 heeft een eerste publiek debat plaatsgevonden en een tweetal expertmeetings. In het najaar van 2012 zijn nog enkele sessies georganiseerd waarin vanuit brede invalshoeken de discussie is gevoerd over de toekomstmogelijkheden van het Marineterrein. Uit deze bijeenkomsten zijn de rode draden gedestilleerd die de basis zijn voor de nu voorliggende strategienota ten behoeve van de ontwikkeling van het gebied. Het bureau Concire in samenwerking met Fakton hebben dit traject ondersteund.

i.:
De minister van defensie heeft in het Herbeleggingsplan Vastgoed Defensie (HVD) de mogelijke afstoting van het etablissement aangekondigd. Directe aanleiding hiervoor

was de bij het ministerie neergelegde bezuinigingstaakstelling. Daarmee is de voorziene uittreding van defensie van het MEA onderdeel van een grotere landelijke herschikking van defensieonderdelen. Momenteel is de Koninklijke Marine hoofdgebruiker van het Marine Etablissement Amsterdam (MEA). Naast de Marine maken nog 5 andere defensieonderdelen gebruik van het terrein. De planning voor de uitplaatsing van deze gebruikers van het MEA dient te passen in de landelijke herschikking. Volgens de huidige uittredingsplanning kunnen de eerste gebouwen al in 2013 vrijkomen en verlaten de laatste Defensiefuncties in 2016 het terrein. Overigens met uitzondering van een enkel onderdeel, waaronder in ieder geval de Marechaussee, welke zal blijven gevestigd in het recent gerealiseerde gebouw op de hoek Dijksgracht/Kattenburgerstraat en daarnaast de Nationale Reserve.

ii.:
Met het geleidelijke vertrek van de defensieonderdelen kan, op basis van deze planning, de openbaarheid van het terrein in stappen worden verwezenlijkt. Op basis van de vertrekplanning wordt een openstelling in twee stappen voorzien, het terrein van de 'voorwerf' (gelegen direct naast het Scheepvaartmuseum) eind 2013 en het overige terrein eind 2014.

iii.:
Belangrijk onderdeel van de strategienota zijn het gebiedsconcept en de ontwikkelingsstrategie. Deze zijn door het bestuurlijk team MEA op 7 februari vastgesteld. Het gebiedsconcept geeft een idee hoe het terrein zich kan ontwikkelen. Historie, ontmoetingsplek en innovatie zijn daarin belangrijke elementen die zich hebben vertaald in een drietal domeinen: Maritieme kracht, Waterpark en Innovatieve werkplaats Het domein 'Maritieme kracht' gaat over het koesteren van de maritieme en militaire traditie van deze plek. De historie is fysiek te vinden in de bodem, de oude werven, en in de monumenten bovengronds, maar ook in het gevoel van eeuwen lange bescherming door de aanwezigheid van de marine. Dit leidt tot het streven dat het terrein de veilige plek voor tolerantie, ontmoeting en dynamiek blijft, waarbij ook de historische marinefunctie een plek behoudt. Het domein 'Waterpark' betreft de opgave om het gebied te (ver)binden aan de stad en weer onderdeel ervan te laten zijn, waarbij het omliggende water, maar ook de groene ruimte op het terrein de functie hebben om te verblijven en ontmoeten. Bij de 'Innovatieve werkplaats' is het doel om vanuit de kracht van het vrije en open Amsterdam een internationale plek te laten ontstaan waar onderzoek gedaan wordt om tot innovatieve oplossingen te komen voor maatschappelijke opgaven.

iv:
De ontwikkelingsstrategie beschrijft de manier waarop deze ontwikkeling tot stand kan komen. Daarbij beseffen Rijk en gemeente dat de huidige (economische) situatie een andere aanpak vraagt dan de traditionele gebiedsontwikkeling, met harde vooraf vastgestelde kaders. Daarom wordt gekozen voor een geleidelijke en organische ontwikkeling, waarbij gestart wordt met openstelling van het terrein en de leegkomende gebouwen nieuwe (tijdelijke) gebruikers kunnen vinden. Er wordt aanvankelijk niet gewerkt met een traditioneel stedenbouwkundig plan en bijbehorende grondexploitatie maar met een gebiedsconcept en een gebiedsexploitatie. Het gebiedsconcept functioneert als een kompas en als stip op de horizon. De mate waarin zal worden geïnvesteerd in het gebied en de gebouwen zal afhankelijk zijn van de mate waarin door de samenwerkende partners financiële dekking kan worden gevonden, met name vanuit de exploitatie van het bestaande

vastgoed.

Ad 1. b
In de strategienota is tevens een financiële raming opgenomen voor de ontwikkeling van het MEA, uitgaande van de door u vastgestelde ontwikkelstrategie. Er wordt aanvankelijk gewerkt op basis van een gebiedsconcept met een tijdelijke exploitatie van de bestaande gebouwen en bijbehorende beheerexploitatie voor het terrein. Pas in een latere fase zal de ontwikkeling plaatsvinden op basis van een traditioneel stedenbouwkundig plan met een bijbehorende grondexploitatie. De in de strategienota opgenomen grondexploitatieraming is gebaseerd op de uitkomsten van de verkenning welke begin 2012 werd afgerond en waarover uw college vorig jaar is geïnformeerd op 24 april 2012 en de raadscommissie op 30 mei 2012.

In de financiële paragraaf is een meer gedetailleerde onderbouwing opgenomen van de totale gebiedsexploitatie.

Ad 1. c
Zie bestuurlijke achtergrond.

Ad 2. a
Op 4 april vindt het bestuurlijk overleg plaats tussen Rijk en gemeente. Doel van dit overleg is om bestuurlijke principe-afspraken te maken over de uittreding van defensie, het openbaar maken van het terrein en de gezamenlijke ontwikkeling van het Marineterrein. Daarbij is het van belang om overeenstemming te verkrijgen over de wijze van samenwerken tussen Rijk en gemeente ten behoeve van de uitvoering van die ontwikkeling en de exploitatie van het terrein.

i + ii:
De ambtelijke stuurgroep stelt voor aan de leden van het bestuurlijk overleg (Rijk en gemeente) om op 4 april akkoord te gaan met het ambtelijk voorstel voor deze samenwerkingsvorm en om te besluiten tot het opstellen van een bestuursovereenkomst, waarbij de Strategienota ‘De Admiraliteit’ uitgangspunt is. Het bestuurlijk team MEA hecht er daarbij aan om als naamgeving voor het te ontwikkelen gebied te kiezen voor ‘Marineterrein’.

iii:
Door Rijk en gemeente zijn in de afgelopen maanden in de zogenaamde ‘stuurgroep MEA’ ambtelijke gesprekken gevoerd over de wijze waarop de samenwerking tussen partijen bij de ontwikkeling van het MEA kon worden vormgegeven. Er zijn daarbij verschillende samenwerkingsmodellen besproken, waarbij Fakton als adviseur is betrokken. Vanwege de huidige onzekere economische situatie en de beperkte financiële mogelijkheden van beide partijen hebben Rijk en gemeente elkaar ambtelijk alleen kunnen vinden in de variant zoals die ook is opgenomen in de strategienota, waarbij er geen sprake is van koop door gemeente.

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 grond en gebouwen bij de (in omvang beperkte) gezamenlijke projectorganisatie wordt gelegd. Er wordt gestreefd naar een optimale toekomstige opbrengst, waarbij voor Defensie een eventuele verkoop van de

ontwikkelpositie aan een marktpartij onder voorwaarden mogelijk blijft. De gedachtegang bij deze variant is dat partijen elkaar nu blijkbaar 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, waarbij defensie (d.m.v. de eventuele verkoop aan een derde) de zekerheid krijgt dat ze uiteindelijk toch maximaal wordt vergoed voor de overdracht van de gronden. Ook blijft, in deze samenwerkingsvariant, de gemeente sturend als het gaat om de fasering van de uitvoering, waardoor verdringing van andere ontwikkelingslocaties in de stad kan worden voorkomen.

Het voorgestelde model kent de volgende basisafspraken voor de samenwerking:

- Rijk en Amsterdam spreken de ambitie uit het MEA gezamenlijk tot een openbaar stuk Amsterdam te ontwikkelen;
- Defensie verlaat in de periode tot 2017 gefaseerd het MEA, met uitzondering van de door hen in gebruik te houden kavels;
- Deze door Defensie vrijgegeven gebieden worden openbaar/publiek toegankelijk;
- Rijk en Amsterdam richten een gezamenlijke projectorganisatie in die gaat werken aan de ontwikkeling van het MEA, conform de kaders van de vast te stellen strategienota, met het gebiedsconcept voor de transformatiefase (+/- 10 jr.) en het 50/50-model als ambitie voor de langere termijn;
- Het Rijk neemt plaats in de Stuurgroep en het RVOB levert een personele bijdrage in de projectgroep (die verrekenbaar is met de grex);
- Rijk en gemeente hebben beide voor 50% zeggenschap over deze projectorganisatie, middels een stuurgroep;
- De projectorganisatie krijgt (via de stuurgroep) volledige zeggenschap en beschikkingsbevoegdheid over de door Defensie vrijgegeven gronden en opstallen;
- Deze zeggenschap kan alleen aan de projectorganisatie onttrokken worden bij directe verkoop van de grond door de eigenaar aan een derde partij (niet zijnde rijksoverheid) ten behoeve van ontwikkeling van het MEA, conform de kaders van de vast te stellen strategienota. In dit geval heeft Amsterdam het recht van eerste koop en worden alle gedane investeringen door de verkopende partij vergoed, inclusief rente;
- Verkoop van gronden door de projectorganisatie gebeurt via een zogenaamde ‘abc constructie’ waarbij de grondeigenaar de grond verkoopt aan Amsterdam, die de grond uitgeeft in erfpacht. De grondeigenaar ontvangt de opbrengsten van deze verkoop, na verrekening van door partijen gepleegde investeringen, mogelijk inclusief een risico-opslag;
- Gedurende de tijdelijke exploitatie periode en daarna, voor zover er sprake is van een (verwachte) negatieve boekwaarde, worden binnen de projectorganisatie opbrengsten gebruikt om investeringen te dekken;
- Rijk en Amsterdam dragen ieder 50% van de investeringen en de proceskosten van de herontwikkeling;
- In aanvang blijft het grondeigendom bij Defensie. In 2017 als Defensie het terrein volledig heeft overgedragen aan de projectorganisatie, wordt deze eigendomspositie door partijen gezamenlijk heroverwogen.

iv:
In de financiële paragraaf is in de grondexploitatieraming de aanleg van een brugverbinding opgenomen [redacted]. De uitvoering hiervan was daarbij beoogd

na 2027. Het bestuurlijk team MEA acht van groot belang om al gedurende de tijdelijke exploitatie, bij de openstelling van het terrein, een (tijdelijke) brugverbinding te realiseren over de Dijkgracht. De kosten hiervan zijn, op basis van de aanleg van tijdelijke bruggen elders in de stad,geraamd op [redacted]. Daarin zijn de kosten begrepen voor de aanpassingen aan de kades, de plaatsing van een tijdelijke stalen (Jason-)brug en de huurkosten daarvan. Voorgesteld wordt om de kosten hiervan volgens afspraak te verdelen met het Rijk (50% Rijk, 50% gemeente) en mee te nemen in de exploitatieperiode tot en met 2014.

v:
Het bestuurlijk team MEA is van mening dat de toevoeging van hotels kleinschalig en van toegevoegde waarde zijn op het bestaande hotelareaal in de directe omgeving van het Marineterrein. De voorkeur gaat niet uit naar één groot hotel, maar veeleer aan 2 a 3 kleinere hotels verspreid over het Marineterrein.

vi:
Het bestuurlijk team MEA hecht er aan om in het overleg met de ministers te benadrukken dat het de keuze van het ministerie van defensie zelf is om het gehele terrein vrijwel leeg op te leveren. Vanuit de gemeente bestaat de wens om iets van de historische maritieme functie behouden. Dat zou kunnen door, weliswaar kleinschalig, een marinefunctie te handhaven op het terrein. In het ambtelijk overleg tussen Rijk en gemeente is tevens benadrukt dat het wenselijk kan zijn dat defensie ook na 2017 als (mede-)gebruiker van leegkomende gebouwen in beeld blijft. Dat geldt onder andere voor het congresgebouw.

vii:
Het college wordt voorgesteld om de burgemeester en wethouder Grondzaken te machtigen om in het bestuurlijk overleg van 4 april uit te spreken dat Amsterdam een investeringsbijdrage beschikbaar zal stellen ter grootte van [redacted] voor de investeringen in de periode tot einde 2014. In het Bestuurlijk Team MEA van 21 maart 2013 is besloten aan het college voor te stellen om de dekking van deze investering te betrekken bij de prioriteitsafweging van de kadernota 2014 ten laste van de Algemene Dienst en de dekking van de kosten voor de periode tot en met 2017 te betrekken bij de programma-akkoord onderhandelingen in 2014.

Het bedrag van [redacted] is gebaseerd de afspraak dat gemeente 50% van de investeringen voor haar rekening neemt, net als het Rijk. 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, tezamen [redacted] Anderzijds betreft het de aanleg van de tijdelijke brug [redacted]

De voorstellen inzake MEA hebben het karakter van een project gericht op de ontwikkeling van vastgoed en openbare ruimte en niet zozeer een grondexploitatie. Daarom wordt voorgesteld om de investeringen niet ten laste te brengen van het Vereveningsfonds. Dit voorstel staat daarmee niet haaks op de voorstellen die aan het college zijn gedaan met betrekking tot het EindejaarsRAG 2012. Het zelfde geldt voor het programmatisch kader. De grootschalige ontwikkeling van nieuw vastgoed op het Marineterrein zal, nu gemeente directe zeggenschap krijgt over de ontwikkeling, immers juist worden uitgefaseerd tot na

2027. Hiermee kan worden voorkomen dat de ontwikkeling van het MEA ten koste gaat van andere ruimtelijke projecten in de stad.

Ad 2. b
De nog uit te werken bestuursovereenkomst tussen Rijk en gemeente zal, samen met de strategienota, na instemming door het college en vóór ondertekening aan de gemeenteraad ter goedkeuring worden voorgelegd. 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 besluitvorming door de gemeenteraad direct na het zomerreces kan plaatsvinden. De formele ondertekening, wellicht in combinatie met de gedeeltelijke openstelling van het terrein kan dan nog dit najaar plaatsvinden.

Uitkomsten advies

Binnen de gemeente

Advies DMC:
De voorstellen inzake MEA hebben het karakter van een project gericht op de ontwikkeling van vastgoed en openbare ruimte en niet zozeer een grondexploitatie. Het project als grondexploitatie zou ook buiten de criteria vallen van Wijntjes, kasstroomsturing en andere afwegingskaders binnen het Vereveningsfonds. De beoogde vastgoedexploitatie is in dit stadium hoogst onzeker, maar het gemeentelijk aandeel vloeit wel terug naar Gemeentekas. Gezien het bijzondere karakter van het project adviseert DMC daarom het project financieel apart te positioneren en niet als een grondexploitatie binnen het kader van het Vereveningsfonds.
Indien het college kiest voor het project zou dan een apart budgettair kader moeten worden vastgesteld voor de verwachte looptijd van het project waarvoor de dekking nu, bij de start, wordt geregeld door een bestemmingsreserve Marineterrein te vormen. Op grond van de huidige voorstellen bestaat het aan deze reserve te doteren budget voor het project initieel uit € 5,5 miljoen als gemeentelijk aandeel tot en met 2017. Aan de reserve kunnen dan de toekomstige opbrengsten uit het gebied worden toegevoegd en uit de reserve kunnen de gemeentelijke kosten worden gedekt. Op elk moment bepaalt de aanwezige reserve dan de ruimte voor additionele gemeentelijke uitgaven.
DMC adviseert het budgetvoorstel als een incidentele prioriteit te betrekken bij de besluitvorming over de Kadernota 2014. Het zou dan voor de hand liggen dat de dekking wordt gevonden door een herschikking van budgetten binnen de portefeuille. DMC zal eventuele nieuwe voorstellen voor uitbreiding van het budget beoordelen op grond van de dekking, de gemeentelijke risico's (en de beheersing daarvan) en het financieringsbeslag.

SB is akkoord, DJZ wordt betrokken bij de uitwerking van de bestuursovereenkomst.

PB ZIJO is akkoord met de voordracht.

Buiten de gemeente

Deze voordracht is inhoudelijk afgestemd op ambtelijk niveau met zowel het Rijksvastgoed en Ontwikkelbedrijf (RVOB) als het ministerie van Defensie. Ambtelijk is volledige overeenstemming over de strategienota, de samenwerkingsvorm en de financiële ramingen. Wel dient op een aantal onderdelen een nadere uitwerking plaats te vinden ten behoeve van de bestuursovereenkomst.

Uitkomsten inspraak en/of maatschappelijk overleg

n.v.t.

Behandeling in raadscommissie

De nog uit te werken bestuursovereenkomst tussen Rijk en gemeente zal, samen met de strategienota, na instemming door het college en vóór ondertekening aan de gemeenteraad ter goedkeuring worden voorgelegd. Voorafgaand hieraan zal bespreking in de raadscommissie plaatsvinden.

Datum van behandeling in gemeenteraad

De nog uit te werken bestuursovereenkomst tussen Rijk en gemeente zal, samen met de strategienota, vóór ondertekening aan de gemeenteraad ter goedkeuring worden voorgelegd.

Financiële paragraaf

Grondexploitatie: Ja/Nee		Totale omvang krediet:	€
		Financiële dekking:	
Investering: Ja/Nee		Totale omvang krediet:	€
		Afschr jvingstermijn:	
		Gebruikt rentepercentage:	%
		Looptijd krediet:	
Is de regeling kredieten van toepassing: Ja/Nee		Omvang aangevraagd krediet (excl BTW)	€
Regeling Risicovolle Projecten van toepassing: Ja/Nee			
Z jn er risico's en zo ja, hoe worden deze beheerst?			

Financiële gevolgen

	Jaar T	T+1	T+2	T+3	T+4	Volgnummer
Kapitaallasten						
Overige exploitatielasten						
Baten						
Saldo ten laste van de algemene middelen						
Waarvan nog niet gedekt						

Toelichting

Bij het opstellen van de bestuursovereenkomst zullen de concrete investeringen en daarmee samenhangende financiële bijdragen van Rijk en gemeente voor de periode tot en met 2017 nader worden uitgewerkt. De voorgestelde inzet voor het overleg op 4 april is dan ook met name gericht op de wijze van samenwerken en de inhoudelijke kaderstelling voor de tijdelijke exploitatie en ontwikkeling van het Marineterrein. Wel wordt het college nu expliciet gevraagd om de burgemeester en wethouder Grondzaken te machtigen om in het bestuurlijk overleg van 4 april uit te spreken dat Amsterdam een investeringsbijdrage beschikbaar zal stellen ter grootte van [redacted]

[redacted] voor de investeringen in de periode tot einde 2014. In het Bestuurlijk Team MEA van 21 maart 2013 is besloten aan het college voor te stellen om de dekking van deze investering te betrekken bij de prioriteitsafweging van de kadernota 2014 ten laste van de Algemene Dienst en de dekking van de kosten voor de periode tot en met 2017 te betrekken bij de programma-akkoord onderhandelingen in 2014.

Het bedrag van [redacted] is gebaseerd de afspraak dat gemeente 50% van de investeringen voor haar rekening neemt, net als het Rijk. 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, tezamen [redacted] Anderzijds betreft het de aanleg van de tijdelijke brug [redacted] 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.

In de strategienota is overigens ook een financiële raming opgenomen voor de totale ontwikkeling van het MEA, uitgaande van de gekozen ontwikkelstrategie. Er wordt aanvankelijk gewerkt op basis van een gebiedsconcept met een tijdelijke exploitatie van de bestaande gebouwen en bijbehorende beheerexploitatie voor het terrein. Pas in een latere fase zal de ontwikkeling plaatsvinden op basis van een traditioneel stedenbouwkundig plan met een bijbehorende grondexploitatie. De in de strategienota opgenomen grondexploitatieraming is gebaseerd op de uitkomsten van de verkenning welke begin 2012 werd afgerond en waarover uw college (op 24 april 2012) en de raadscommissie (op 30 mei 2012) eerder zijn geïnformeerd.

De exploitatie van de bestaande gebouwen is, ook uitgaande van een substantieel leegstandspercentage, naar verwachting winstgevend (geraamd netto contante waardesaldo van [redacted] met een beperkte negatieve kasstroom in het eerste jaar). Hierbij is een strakke kasstroomsturing mogelijk door slechts te investeren als verhuur/verkoop is zeker gesteld. Het beheer en onderhoud kent een negatieve exploitatie. Deze kent immers geen opbrengsten. Vooralsnog wordt uitgegaan van een jaarlijkse last van [redacted], oplopend tot ten minste [redacted] (netto contant). De uiteindelijke grondexploitatie is zeer onzeker, maar kent vooralsnog een positief geraamd saldo van [redacted] (netto contant). Er zijn tal van optimalisatiemogelijkheden denkbaar, welke vooral effect hebben op de hoogte van de benodigde voorinvesteringen. Op basis hiervan is een maximale negatieve kasstroom van circa [redacted]. voor Rijk en gemeente gezamenlijk haalbaar gedurende de looptijd van de gehele vastgoedexploitatie.

Uitgangspunt bij het gekozen samenwerkingsmodel is dat gedurende de tijdelijke exploitatieperiode en daarna, voor zover er sprake is van een (verwachte) negatieve boekwaarde, alle gerealiseerde opbrengsten uit de gebiedsexploitatie in eerste instantie zullen worden aangewend ter dekking van alle gezamenlijke investeringen (inclusief rente en een nog uit te onderhandelen risico-opslag) en pas in tweede instantie zullen leiden tot een eventuele winstuitkering aan defensie. Indien bij de vaststelling van de bestuursovereenkomst zou worden besloten om specifieke kosten voor achterstallig onderhoud bij de projectorganisatie te leggen, dan zullen deze ook worden verrekend binnen de gebiedsexploitatie en leiden tot een lagere afdracht aan Defensie.

Gemeente Amsterdam
Burgemeester en Wethouders
Voordracht voor de collegevergadering van 2 april 2013

B&W

Geheimhouding

Geheimhouding wordt opgelegd op deze voordracht en de meegezonden bijlagen bij deze voordracht op grond van artikel 10 WOB lid 2.b.: economische en financiële belangen van de gemeente zijn in geding, in verband met de nog lopende onderhandelingen op details van de samenwerking, waaronder de uittreding van defensie zelf, alsmede de gezamenlijke uitwerking van de bestuursovereenkomst door Rijk en gemeente.

Voorlichting en communicatie

Binnen de gemeente: n.v.t.

Buiten de gemeente: n.v.t.

Stukken

Meegestuurd:

1. Bestuurlijke samenvatting van de Strategienota ‘De Admiraliteit’ (KABINET)
2. Strategienota ‘De Admiraliteit’ (KABINET)
3. Financiële paragraaf, behorende bij de Strategienota ‘De Admiraliteit’ (KABINET)
4. Bijlage Samenwerkingsmodellen (KABINET)

Ter inzage gelegd: n.v.t.

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

[redacted], Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam, [redacted]@amsterdam.nl

Besluit college van burgemeester en wethouders

Akkoord, voorts wordt de portefeuillehouder gemachtigd tot het maken van tekstuele wijzigingen