Agendaformulier Ontwikkelingsbedrijf

Vergadering (keuze uit Directieteam, Strategie-overleg en het Ketenoverleg (Plus)	Directieteam
Datum van de vergadering (agendapuntnummer) (in te vullen door het secretariaat van het overleg)	
Aangemeld door/opsteller (naam indiener en opsteller)	5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e
Onderwerp	1.Voorstel tot het afsluiten van drie (deel)grondexploitaties op het eiland Zeeburg; 2. Fr bestuurlijke procedure te volgen die in formele zin moet leiden tot het afsluiten van drie (deel)grondexploitaties en het aanwijzingsbesluit tot grootstedelijk project in te trekken op grond van artikel 87 van de Gemeentewet; 3. De overdracht van gronden en opstallen aan het Stadsdeel Oost om niet en daarom in afwijking van de Richtlijnen waardebepaling van terreinen en/of opstallen in het kader van intern gemeentelijke Beheersoverdrachten al of niet ter uitvoering van een bestuurlijk plan.
Meegezonden stukken	n.v.t.
Status (keuze uit ter bespreking, ter besluitvorming of ter informatie)	Ter besluitvorming.
Korte toelichting	Het Projectbureau IJburg gaat een drietal (deel)grondexploitaties afsluiten, omdat planvorming de eerste 10 jaar niet aan de orde is. De gronden dienen te worden overgedragen vanuit de Grex, aan (bij voorkeur) Stadsdeel of aan permanent beheer OGA. Op 14 april 2011 is hierover gesproken in BO Oost, maar dossier was destijds niet rijp voor besluitvorming. OGA heeft verzocht om waardebepaling. Stadsdeel Oost om zinzicht in (achterstallig) beheer. Deze notitie betreft de waardebepaling. **Probleemstelling hierbij is:** **De wijze van waarderen van de gronden in kader van de overdracht;** Het eiland Zeeburg kent een drietal buurten (de Baaibuurten Oost en West en de Oostpunt) die in het kader van de projectenschouw 2010 zijn stilgelegd voor een niet nader benoemde periode, maar zeker voor een periode van 10 jaar. De gronden gelegen op het eiland worden beheerd door het Ontwikkelingsbedrijf in de tijdelijke exploitatie (TE functie). De jaarlijkse

	huuropbrengsten bedragen ongeveer € 640.000,-- per jaar en het saldo van kosten en opbrengsten komt onder inhouding van een beheerfee ten gunste aan het plannummer. Het Stadsdeel beheert de openbare ruimte. De gronden en aanwezige opstallen zijn op gegeven moment aangekocht om te worden herontwikkeld. De verwervingskosten van de betrokken gebieden (als onderdeel van de totale verwervingskosten van het ZBE van ca. 90 miljoen totaal) zijn direct ten laste gebracht van het Vereveningsfonds. De boekwaarde binnen de grondexploitatie bedraagt dus € 0,--. De gebieden zouden kunnen worden overgedragen aan Permanent Beheer OGA of aan het Stadsdeel. Het Projectbureau is van mening dat overdracht aan het Stadsdeel in haar rol als fysiek beheerder het meest wenselijk is. Verwerving & Beheer deelt die mening. De overdracht moet in principe plaatsvinden op basis van de `richtlijnen waardebepaling van gronden en/of opstallen van intern gemeentelijke (beheers)overdrachten al of niet ter uitvoering van een ruimtelijk plan`. Dit door B&W en portefeuillehouders geaccordeerde stuk geeft aan dat een overdracht waarbij de functie niet wijzigt dient te geschieden op basis van boekwaarde. Een overdracht van gronden waarbij de functie wijzigt dient te gaan tegen een waardering op basis van de gekapitaliseerde huurwaarde. Waarom gekapitaliseerde huurwaarde: 1. De reële waarde wordt overdragen op basis van de huidige bestemming; 2. op een andere wijze van overdracht is een voorgaande exploitatie niet mogelijk; 3. het verschil tussen boekwaarde en gekapitaliseerde huurwaarde komt ten laste van het Vereveningsfonds. Op basis van voorgaande, zouden de gronden worden overgedragen voor € 640.00,- (= huurwaarde) x 10 (kapitalisatiefactor) = € 6,4 mio. Echter, het Projectbureau wil de drie grondexploitaties sluiten en overdragen aan het Stadsdeel tegen € 0,- onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat bij een te zijner tijd te openen grondexploitatie de gronden weer tegen € 0,- terug komen in de Grex. Dit in afwijking van de `Richtlijnen`. Tevens wil het Projectbureau betrokken zijn bij het maken van beheerafspraken. Het Projectbureau maakt zich ernstig zorgen over het achterstallig juridisch beheer en gebrek aan handhaving op dit moment. (bijv. 2 recente branden in baaibuurt oost + media aandacht). Het PBIJ stelt voor het Stadsdeel een deel van de huurinkomsten in te laten zetten voor bestrijding van het achterstallig onderhoud en daarnaast ten gunste van de leefbaarheid op het Zeeburgereiland te laten komen. Met name de Baaibuurten zijn in potentie prachtige recreatieve (wandel)gebieden. Tot slot zou het actief juridisch en planologisch opschonen van de gebieden gunstig zijn in geval van toekomstige ontwikkelingen. De zorg van het PBIJ tav het achterstallig juridisch onderhoud wordt gedeeld door het Stadsdeel, zij heeft al aangegeven niet te kunnen instemmen met een overdracht tegen de gekapitaliseerde huurwaarde. Een overdracht is

	wellicht een haalbare kaart, maar ook hiermee heeft het stadsdeel overigens nog niet ingestemd. PBIJ vraagt, vooruitlopend op het maken van afspraken met het Stadsdeel, toestemming van het DT OGA om de gronden om niet over te dragen aan het Stadsdeel, of indien die laatste dit uiteindelijk niet wenst aan Permanent Beheer OGA.
Gevraagde beslissingen (indien ter besluitvorming)	1 In afwijking van de richtlijnen voor grondoverdracht, in te stemmen met overdracht van de gronden aan het Stadsdeel Oost (of Permanent Beheer) tegen de huidige boekwaarde van € 0.- , onder voorwaarde van nader te maken afspraken over uit te voeren fysiek en juridisch beheer en het t.z.t. terug leveren van de gronden om niet aan een te openen GREX. 2. Afdeling verwerving & Beheer opdracht te geven de Gemeentelijke richtlijnen grondoverdracht nader te beschouwen en met een voorstel tot actualisatie te komen. Aangezien onderhavige situatie zich vaker voor zal gaan doen.
Financiële consequenties (kosten, omvang, incidenteel of structureel en dekking: akkoord afdeling P&C vereist)	Geen financiële consequenties voor het OGA, behalve het wegvallen van een deel van de beheerfee inkomsten van Verwerving & Beheer, maar die zouden sowieso wegvallen bij overdracht aan Stadsdeel.
Wijze van voorbereiding (onder andere noodzakelijke interne afstemming)	Er is in dit kader overleg geweest met: 5.1.2e 5.1.2e, zij deelt mening PBIJ 5.1.2e 5.1.2e van het Projectbureau IJburg (PBIJ); 5.1.2e 5.1.2e als controller van het Projectbureau; 5.1.2e 5.1.2e van Planning & Control; Er is oriënterend met het Stadsdeel Oost gesproken over een mogelijke overdracht aan het Stadsdeel.
Inhoud advies van de betrokken afdeling(en) (indien van toepassing bijv. P&C, JZ, P&O, I&A)	
Uit te nodigen medewerkers	5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e en 5.1.2e 5.1.2e
Ondernemingsraad (indien advies- of instemmingsplichtig)	n.v.t.
Communicatie	Intern
Uitkomst van de vergadering (alleen van toepassing voor het DT)	