Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Portefeuille Programma en Regie
Afdeling Kaders & Fondsen

Memo kabinet

Aan College van B&W

Datum 8 september 2011

Onderwerp Procesbeschrijving 'Verkenning ontwikkeling Marine Etablissement Amsterdam (MEA)'

Ten behoeve van de verkenning tussen gemeente en Rijk (ministerie van Defensie en Rijksvastgoed- en Ontwikkelingsbedrijf (RVOB)) is hieronder het proces op hoofdlijnen weergegeven zoals dat de komende periode vorm zou moeten krijgen.

Concreet is het voorstel om, intern gemeentelijk, te kiezen voor een centrale coördinatie door directeur OGA. Daarnaast worden de feitelijke werkzaamheden zoveel als mogelijk daar georganiseerd waar de capaciteit, kennis en kunde direct inzetbaar is binnen de bestaande (project)organisaties en relevante diensten en onder de procesmatige verantwoordelijkheid van een procesmanager. De aan te stellen procesmanager krijgt daarbij een heldere opdracht en verantwoordelijkheid mee. Ook wordt vooraf precies bepaald welke taken direct onder de verantwoordelijkheid en aansturing van directeur OGA vallen, zoals bijvoorbeeld de onderhandelingsgesprekken op hoofdlijnen met Rijk. Te denken valt aan de volgende opzet, waarin verantwoordelijkheden/taken (en dus niet in volgorderlijk in tijd) en de inhoudelijke ondersteuning zijn weergegeven:

Directeur OGA

I. Voorzitter Stuurgroep: Verkenning en afstemming met Rijk op hoofdlijnen
   - *Secretariaat en strategisch advies afd. Kaders (OGA)*

II. Afstemming met en voorbereiding besluitvorming door gemeentebestuur/minister
   - *Coördinatie afd. Kaders + input procesmanager i.o.m. Bestuursdienst (Directie Middelen & Control en Stedelijke Bestuursadvisering)*

III. Verkenning dekkingsbron(nen)
   - *Kaders + Directie Middelen & Control + Stedelijke Bestuursadvisering*

Procesmanager

IV. Inventarisatie huidige situatie MEA
   - *Adviseur Verwerving & Beheer (OGA)*
   - *Grondbank/Bodem (OGA)*

V. Eerste analyse mogelijke stedenbouwkundige uitwerkingen
   - *Stedenbouwkundige (DRO)*
   - *Vastgoedadvisering (OGA)*
   - *Regie Productie (OGA)*
   - *Planeconoom (OGA)*
   - *Afstemming DIVV/DMB en stadsdeel*
   - *Vertegenwoordiger RVOB en Defensie*

VI. Bepalen mogelijke ontruimingsscenario's defensie

- *Met name afhankelijk van input vanuit Defensie zelf*

VII. Uitwerking en onderhandeling op detailniveau v/d verwerving
- *Adviseur Verwerving & Beheer (OGA)*
- *Jurist (OGA) en evt. DJZ (Bestuursdienst)*
- *Planeconoom (OGA)*
- *Afstemming met Kaders (OGA) + Directie Middelen & Control + Stedelijke Bestuursadvisering en stadsdeel*
- *Vertegenwoordiger RVOB en Defensie*

Directeur OGA en procesmanager hebben regulier afstemmingsoverleg (elke 4 weken), waarbij (evt.) ook projectdirecteur Zuidelijke IJoevers aanschuift, omdat het gebied uiteindelijk onder die verantwoordelijkheid zal worden ontwikkeld. De procesmanager valt voor deze klus (inhoudelijk) onder de directe verantwoordelijkheid van de projectdirecteur.

Aandachtspunten per bovengenoemde verantwoordelijkheid/taak:

Ad I. <u>Afstemming met Rijk op hoofdlijnen</u>

Het voorstel vanuit gemeente is om een stuurgroep in te stellen onder voorzitterschap van directeur OGA. Doel van deze stuurgroep is om op hoofdlijnen te verkennen en het proces aan te sturen. Leden van de stuurgroep zijn, naast directeur OGA, de plv directeur vastgoed van Defensie, de directeur Ontwikkeling RVOB, de projectdirecteur Zuidelijke IJoevers.
<u>Voorstel</u>: De stuurgroep komt om de vier weken bij elkaar, tenminste tot 1 maart 2012. De verslagen van de stuurgroep worden beschikbaar gesteld aan het bestuurlijk team. De stuurgroep stelt uiterlijk 1 december 2011 één tussenrapportage aan de minister van Defensie, de staatssecretaris van Financiën en de wethouder Grondzaken op, waarin wordt vastgesteld welke ontwikkelvarianten mogelijk zijn en wat daarbij de financiële marges/bandbreedten zijn. Op basis hiervan kan, in een bestuurlijk overleg in december 2011, door minister en college samen worden bepaald of er zicht is op overeenstemming tussen partijen en een verdere verkenning zinvol is. Op basis van de eindrapportage in maart 2012 dient te worden bepaald of (door)onderhandelen zinvol is. Indien dat laatste het geval is, dan kan vervolgens worden toegewerkt naar een principebesluit om binnen een vast te stellen onderhandelingskader een mogelijke aankoop nader uit te werken. Dit principebesluit zou bijvoorbeeld ergens medio 2012 door minister en B&W genomen kunnen worden. Het laat echter onverlet dat partijen bij het verstrijken van de deadline (of eerder) kunnen besluiten om de gesprekken te staken zonder enige verplichting over en weer.

Ad II. <u>Afstemming met en besluitvorming door gemeentebestuur/minister</u>

In ieder geval direct na 1 december 2011, maar ook tussentijds dienen het bestuurlijk team en de wethouder Grondzaken in het bijzonder te worden geïnformeerd over het verloop van de verkenning. Afhankelijk van het succes van de verkenning zal ook bestuurlijke besluitvorming moeten worden voorbereid.
<u>Voorstel</u>: Directeur OGA informeert het bestuurlijk team (de wethouder Grondzaken (trekker), de burgemeester, de wethouder Sport en Recreatie en de portefeuillehouder Bouwen, wonen en Stedelijke Ontwikkeling van stadsdeel Centrum). Dit bestuurlijk team komt om de 6 weken bijeen. Stukken worden aangeleverd onder verantwoordelijkheid van OGA. Onder verantwoordelijkheid van directeur

OGA wordt tevens besluitvorming door College en eventueel gemeenteraad voorbereid, waarbij direct wordt samengewerkt met de procesmanager. De inhoudelijke input met betrekking tot de taken/verantwoordelijkheden IV t/m VII wordt daarbij geleverd door de procesmanager.

Ad III. Verkenning dekking(-sbronnen)

Een belangrijk onderdeel is het vinden van voldoende dekking voor een eventuele gezamenlijke ontwikkeling cq. aankoop. Het is van belang om snel de mogelijkheden voor deze dekking te verkennen.
Voorstel: OGA stelt samen met Bestuursdienst (Directie Middelen & Control en Stedelijke Bestuursadvisering) een verkennende notitie op waarin de dekkingsmogelijkheden en onmogelijkheden op een rij worden gezet. Daarbij wordt tevens voorgesorteerd op een mogelijke uitkomst van het traject door ook verschillende ontwikkel- en verwervingsconstructies te benoemen. Zo wordt per scenario inzichtelijk gemaakt wat (globaal) de financiële gevolgen zijn op korte en lange termijn voor gemeente. Dat is noodzakelijk om de marges voor het verkenningstraject te bepalen. In de stuurgroep van gemeente en Defensie/RVOB zullen deze constructies/scenario's nadrukkelijk aan de orde moeten komen. Sterker nog, de input hiervoor zal grotendeels bij Defensie zelf vandaan moeten komen. Een meer gedetailleerde uitwerking hiervan zal onder verantwoordelijkheid van de procesmanager plaatsvinden. De verkenningsnotitie over de dekkingsmogelijkheden kan eind oktober 2011 gereed zijn.

Ad IV. Inventarisatie huidige situatie MEA

De bestaande situatie op het MEA zal inzichtelijk moeten worden gemaakt. Daarbij is de gemeente erg afhankelijk van Defensie. Het is daarom verstandig om die inventarisatie van het bestaande complex eerst op de volgende specifieke elementen te richten: terrein, gebouwen, installaties, kabels en leidingen, ondergrondse gebouwen/installaties, archeologische/cultuurhistorische zaken, bodemgesteldheid/mogelijke verontreiniging. Daarbij zou defensie moeten aangeven of er onderdelen zijn die de gemeente (vooralsnog) niet mag weten/zien. Als dat zo is dan moeten duidelijke afspraken worden gemaakt over de consequenties daarvan voor het vervolgtraject.
Voorstel: Verwerving en beheer (OGA) stelt onder verantwoordelijkheid van de directeur OGA, samen met het Rijk, een vertrouwelijk document op waarin gedetailleerd wordt vastgelegd wat zich in/op/onder het terrein bevindt. Daarin wordt door Defensie ook aangegeven of er van belang zijnde zaken (vooralsnog) buiten de inventarisatie moeten worden gehouden. Het document wordt door Defensie ondertekend. Dit document wordt integraal onderdeel van de tussenrapportage van december 2011. Om al eerder inzichtelijk te hebben wat er eigenlijk te koop wordt aangeboden zal er binnen enkele weken al een concept op hoofdlijnen van dit document beschikbaar moeten zijn. Daartoe zal Defensie de haar bekende gegevens z.s.m. beschikbaar stellen in de vorm van een documentatiemap en OGA in staat te stellen om ter plekke het terrein, gebouwen en installaties op te nemen.

Ad V. Eerste analyse mogelijke stedenbouwkundige uitwerkingen

Om zicht te krijgen op de ontwikkelpotentie van het gebied zal inzichtelijk moeten worden gemaakt wat de mogelijkheden zijn van het terrein. Een projectteam van

stedenbouwkundige/vastgoedadviseur/planeconoom zal in de vorm van een quickscan van rekenen en tekenen de verdiencapaciteit van het terrein en gebouwen in beeld moeten brengen.
Voorstel: Onder verantwoordelijkheid van de procesmanager wordt door de stedenbouwkundige een 'karakteranalyse' op hoofdlijnen gemaakt van het terrein, waarin de belangrijkste aandachtspunten worden benoemd voor stedenbouwkundige hoofdstructuur, ontsluiting/verkeersstromen/ parkeren, relatie met directe omgeving, mogelijkheden/beperkingen vanuit juridisch planologisch en milieutechnisch oogpunt, etc. Deze stedenbouwkundige 'karakteranalyse' is eind september gereed. Binnen het kader van deze analyse kan door het projectteam (met vertegenwoordigers uit de gehele OntwikkelAlliantie en defensie/RVOB) een quickscan worden opgesteld waarin de ontwikkelpotentie van verschillende varianten wordt vastgesteld. Deze quickscan dient tevens als onderlegger voor de eerste verkenningen met het Rijk. De quickscan is de belangrijkste onderlegger voor de tussenrapportage van december 2011.

Ad VI. Bepalen mogelijke ontruimingsscenario's Defensie
Onderzocht/bepaald moet worden welke varianten denkbaar en wenselijk zijn voor de 'uittreding' door Defensie van het terrein. Vooralsnog is onduidelijk of en zo ja, hoe lang Defensie nog gebruik wil maken van het terrein. Waarschijnlijk laat zij dat ook afhangen van de prijs die wordt geboden, maar aannemelijk is dat ze daar ook voorkeuren bij heeft. En misschien is het überhaupt technisch niet mogelijk om op korte termijn het terrein te ontruimen of werkzaamheden te staken.
Voorstel: Defensie geeft aan welke scenario's er wat haar betreft aan de orde zijn met betrekking tot de beëindiging van haar activiteiten op het terrein. Daarbij geeft zij ook aan welke gebouwen en/of installaties zij op korte cq. lange termijn in gebruik wil houden. Vervolgens wordt gezamenlijk gekeken welke consequenties dat heeft voor de verwerving van het terrein door gemeente en/of RVOB. Denkbaar is daarbij dat het terrein slechts gedeeltelijk (of gefaseerd) wordt overgedragen aan gemeente of RVOB. De resultaten hiervan worden in de eerstvolgende stuurgroep besproken. Daarbij kan wellicht al direct worden vastgesteld of er ontwikkel- en verwervingsconstructies moeten worden uitgesloten. De verschillende mogelijkheden/scenario's worden meegenomen in de tussenrapportage van december 2011.

Ad VII. Uitwerking en verkenning op detailniveau van de ontwikkeling
Bovengenoemde werkzaamheden zijn alle input voor de daadwerkelijke verkenning (en later onderhandeling) tussen Rijk en gemeente. Een team van deskundigen van beide partijen zal hiermee worden belast. De verkenning (en later wellicht onderhandeling) op hoofdlijnen geschiedt overigens door de stuurgroep (ook na december 2011), maar wordt 'van onderen' gevoed (vanuit dit projectteam).
Voorstel: Voorzitter is de procesmanager. Dit projectteam, komt zoveel bij elkaar als nodig wordt geacht door de procesmanager. Daarbij ligt het voor de hand dat de verkenning wordt opgeknipt in verschillende deelonderwerpen (dat kunnen in ieder geval de hierboven genoemde taken zijn), waarbij de procesmanager de mogelijkheid heeft om de noodzakelijke capaciteit, kennis en kunde op te roepen vanuit de verschillende betrokken diensten.