Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Directie

Memo Kabinet

Aan	Burgemeester E. van der Laan
Van	Directeur Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam [redacted]
Kopie aan	Wethouder Van Poelgeest, Plv gemeente secretaris H. Fernandes Mendes
Datum	18 augustus 2011
Kenmerk	-
Onderwerp	memo inzake Marine Establissement, Kattenburgerstraat 7
Bijlagen	Luchtfoto, overzichtkaart DRO, kaart met situatie voor de aanleg IJtunnel

---

Geachte Burgemeester,

Ter voorbereiding op het telefoongesprek dat gepland staat voor 19 augustus a.s. met Minister Hillen van Defensie heb ik een aantal zaken voor u op een rij gezet in het kader van een mogelijke (gefaseerde) ontmantelingstrategie en verkoop door Defensie van het Marine Etablissement Amsterdam, hierna te noemen MEA, ingegeven door bezuinigingen bij defensie van structureel [redacted] en een mogelijke verkoop aan de gemeente.

Object

Het MEA plaatselijk bekend als Kattenburgerstraat 7 is eigendom van De Staat en is groot 153.235 m2 grond en water. (circa 128.000 m2 grond en circa 25.235 m2 water) Dit is exclusief het gerestaureerde Scheepvaartmuseum en de daarbij behorende steiger.
Totaal bevinden zich 44 gebouwen op het complex met totaal 62.305 m2 BVO.
Het bebouwingspercentage bedraagt 17 %.

[redacted]

Het MEA wordt gebruikt voor kantoorfuncties, les, recreatie, legering, werkplaats en opslag.
De Marine maakt overigens nog maar voor een zeer beperkt gedeelte gebruik van het MEA.

Er bevindt zich 1 ondergrondse bunker in het complex, nl. de verbindingsbunker onder het huis van de commandant. Er bevinden zich 2 rijksmonumenten op het complex, het Voorwerfgebouw direct aan de Kattenburgerstraat en het Natres gebouw op de kop van het MEA.
Er komen per jaar [redacted] circa 35.000 bezoekers per jaar voor de conferentie ruimten en ontvangstruimten
Naast de helispot is een warmte-koudeopslag in de bodem aanwezig. Het eerste gebruik van het MEA betrof een scheepswerf. Er zijn resten van scheepshellingen en historische gebouwen in de ondergrond. Het oorspronkelijke MEA is ingrijpend gewijzigd door de aanleg van de IJtunnel (zie bijgevoegd kaartje)

Er is 15 december 2010 nr 227/778 door de gemeenteraad een voorbereidingsbesluit Herziening Bestemmingsplan Marine Etablissement genomen. Van het Bestemmingsplan Marine Etablissement is de goedkeuring onthouden, reden wordt nog uitgezocht.

Verstrekte informatie door Defensie

[redacted] Plv. Directeur Directie Ruimte,Milieu en Vastgoedbeleid van het Ministerie van Defensie heeft in een aantal telefoongesprekken met mij en in een mondeling gesprek d.d. 17 augustus aangegeven dat het MEA niet op korte termijn leeg komt. De officiële “leur” procedure binnen het Rijk om te inventariseren of er nog Rijksdiensten behoefte hebben aan huisvesting binnen het MEA dient nog te worden gestart.

Uitdrukkelijk deelde [redacted] mede dat er nog niet is besloten dat Defensie (deels) wil verkopen en dat Defensie geen haast heeft. Zorgvuldigheid heeft de voorkeur boven snelheid.
Het gaat vooral om de vraag ziet de Gemeente iets in het MEA en heeft het zin om dit nader uit te werken in een overzichtelijke periode als het Rijk besluit tot verkoop.
Als Defensie van het MEA af wil zal RVOB [redacted] hierin een rol spelen.

Waarschijnlijk zal het complex gefaseerd over langere tijd worden afgestoten, waarbij het principe geldt dat het vastgoed de mensen volgt in het kader van de bezuinigingen. [redacted] realiseert zich dat haast geld kost en het in de huidige tijd niet realistisch is, mede gezien het overaanbod aan beschikbare bouwterreinen de komende 10 jaar en de slechte marktsituatie, dat het Rijk de “hoofdprijs” kan krijgen. Hij refereerde naar vliegveld Valkenburg [redacted] ,ontwikkellooptijd 2005-2018 (1e paal?) [redacted]. Anderzijds is het MEA recent zeer hoog getaxeerd (bedrag is niet medegedeeld) Deze taxatie is substantieel hoger dan eerdere taxaties in de afgelopen 10 jaar. Ook bestaat de mogelijkheid dat Defensie makelaar [redacted] inschakelt in een mogelijk verkoop traject waardoor wellicht nog een derde partij wordt betrokken bij het (onderhandelings) proces.

In ieder geval ziet Defensie de gemeente als de eerste gegadigde.

[redacted] heeft expliciet aangegeven dat als een groenbestemming wordt nagestreefd (initiatief van de raadsleden Noyen (PvdA), Kleinpaste (D66) en Kramer (GroenLinks) van Stadsdeel Centrum) een gesprek niet zinvol is.
Het Rijk wil er natuurlijk wel financieel wijzer van worden. Men wil waarschijnlijk ook het vastgoed afstoten (dit beïnvloed uiteraard de prijs, maar ook de kosten)
Een gedeeltelijke afstoting van het terrein en gebouwen behoort ook tot de mogelijkheden.
Er gaat een brief naar de Tweede Kamer over de invulling van de bezuinigingen maar daar wordt het MEA niet genoemd. [redacted].
.
Ik heb [redacted] verteld dat ik telefonisch overleg met u heb gehad en dat u hebt aangeven belang te zien in het MEA.
Besproken is nog de belangrijke maritieme historie van het MEA voor de historie van Amsterdam, het belang van een goede procesvoering, dat de ME het MEA ook gebruikt, het belang van een helikopter landingsplek in het centrum en een goed democratisch proces, wanneer dit openbaar kan worden gemaakt.

Uitwerkpunten

- Bodemverontreiniging vanwege de historie van marinescheepsbouw en archeologische onderzoek.
- Asbestinventarisatie.
- Inventarisatie staat monumentale gebouwen, mogelijke gebruiksmogelijkheden.
- Inventarisatie ondergrondse infrastructuur, zoals kabels en leidingen, schuilkelder e.d.
- Staat van onderhoud van de kademuren, totaal 1.550 m1.
- Welke gebouwen kunnen gehandhaafd blijven en ingepast worden in een stedenbouwkundig plan. Welke gebouwen wil Defensie in eigendom behouden.
- Fasering.
- Kadastrale recherche, onder welke condities is De Staat eigenaar geworden en zijn er wellicht in het (verre) verleden bijzondere voorwaarden gesteld die van invloed kunnen zijn bij de waardebepaling.
- Er dient een Stedenbouwkundig Plan te worden opgesteld. Door de geïsoleerde ligging van het MEA dient rekening te worden gehouden met de bouw van dure bruggen in verband met de doorgaande scheepsvaart. Ook de ontsluiting van het complex via de Kattenburgerstraat is een aandachtspunt.
- Mogelijke overdrachtconstructies

Overwegingen

[redacted]

[redacted]

Voorgesteld kan worden dat beide partijen zich inzetten om binnen een periode van 6-12 maanden vast te stellen of verwerving door de gemeente haalbaar is. Exclusiviteit voor de gemeente binnen deze periode moet wel gewaarborgd worden.

Risico's gemeente

[redacted]

Waarde MEA

Omdat nog veel essentiële gegevens niet bekend zijn en de gemeente nog geen toegang heeft gekregen tot het MEA is het in dit stadium niet mogelijk om een indicatie gegeven van een mogelijke realistische koopsom.
Dit is zeker het geval aangezien er nog geen stedenbouwkundig plan is met een realistische fasering met duidelijke afspraken over betaalmomenten, kostendekkende huurprijs en een indicatie van te plegen investeringen.

Doel telefoongesprek met de Minister
Beoogde uitkomst telefoongesprek tussen Minister en BM is toestemming om tot een gemeenschappelijke serieuze verkenning over te gaan. Benodigde tijd minimaal 6 maanden.