**KABINET**

**Afronding verkenning gebiedsontwikkeling Marine Etablissement Amsterdam**

**(bijlage bij voordracht voor de raadscommissie BWK dd. 30 mei 2012 inzake Stand van zaken verkenning Marine Etablissement Amsterdam en uitkomst bestuurlijk overleg met het Rijk)**

*Toelichting bij beslispunt 2 van de commissievoordracht*

In directe samenwerking en onder aansturing van projectbureau Zuidelijke IJoevers is door gemeente Amsterdam, het ministerie van Defensie en het Rijksvastgoed- en Ontwikkelingsbedrijf een (tussen)rapportage opgesteld waarin de ontwikkelingsmogelijkheden van het MEA zijn onderzocht en beschreven. Deze rapportage is zowel door de Stuurgroep MEA als door het Bestuurlijk Team MEA vastgesteld.
In deze verkenning zijn 3 denkbare verkavelingmodellen benoemd waarvan er één verkavelingsmodel, het zogenaamde 50-50 model, stedenbouwkundig en financieel nader is uitgewerkt. Binnen het 50-50 model, zijn vier varianten onderzocht, elk met een eigen dichtheid (uitgedrukt door middel van de Floorspace index FSI 1, 2 of 3) en programma. Daarnaast zijn twee extreme varianten onderzocht, namelijk een parkvariant en een sterk geoptimaliseerde maximale variant.

Programmatisch variëren deze varianten van een park tot een mix van functies, namelijk woningen (400 tot 2000), hotel (10.000 m2), commerciële en maatschappelijke voorzieningen (2.000 – 10.000 m2) en eventueel de rechtbank (50.000m2).
Het verwachte financieel resultaat, van deze ontwikkelscenario's (teruggerekend naar netto contante waarde) varieert van [redacted] voor de parkvariant tot aan [redacted] voor de maximale variant. Tussen deze extremen bevinden zich de varianten van het 50/50 model tussen de [redacted] en [redacted].
Los hiervan wordt de waarde van de bestaande te herontwikkelen gebouwen op het MEA geschat tussen [redacted]. Tevens zijn risico's benoemd die samenhangen met de ontwikkeling van het terrein. [redacted]

Door de Stuurgroep is het 50-50 model met FSI 3 als uitgangspunt genomen. Op basis van de voorziene risico's en onzekerheden wordt daarbij door de partijen vooralsnog uitgegaan van een realistisch ontwikkelingsresultaat [redacted].