Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Portefeuille Programma en Regie
Afdeling Kaders & Fondsen

Memo

Aan Deelnemers Stuurgroep MEA
Van [redacted]

Datum 8 februari 2013
Kenmerk -
Onderwerp Memo m.b.t. rapport Samenwerkingsvormen MEA (Fakton)

In november 2012 hebben Concire en Fakton in een gezamenlijk opgesteld adviesrapport voorstellen gedaan voor een gebiedsconcept en ontwikkelstrategie voor het Marine Etablissement Amsterdam (MEA). In vervolg hierop heeft Fakton van de Stuurgroep MEA de opdracht gekregen om Rijk en gemeente te adviseren over de wijze waarop partijen de onderlinge samenwerking vorm kunnen geven. Dit advies ligt nu voor in de 'Rapportage Samenwerkingsvormen Marine Etablissement Amsterdam'.

In het rapport wordt een voorkeursvariant (in de ogen van Fakton) weergegeven met de volgende kenmerken:

- Defensie behoudt (voorlopig) het bloot eigendom en geeft een erfpachtrecht uit aan een gebiedsonderneming waarin RVOB en gemeente deelnemen (er wordt nu geen koopsom betaald)
- De hoogte van de canon is gebaseerd op de waarde tegen de huidige tijdelijke bestemming
- De gebiedsonderneming heeft de vorm van een CV/bv (vergelijkbaar met de constructie voor de GEM Lutkemeer III met SADC), waarbij gemeente en RVOB beide in de verhouding 50%/50% zeggenschap hebben en kapitaal inbrengen, waarbij in de toekomst ook derden kunnen participeren
- Kavels in het MEA kunnen aan derden worden uitgegeven, waarbij het bloot eigendom overgaat van Defensie naar gemeente. Defensie kan dan een vergoeding ontvangen.

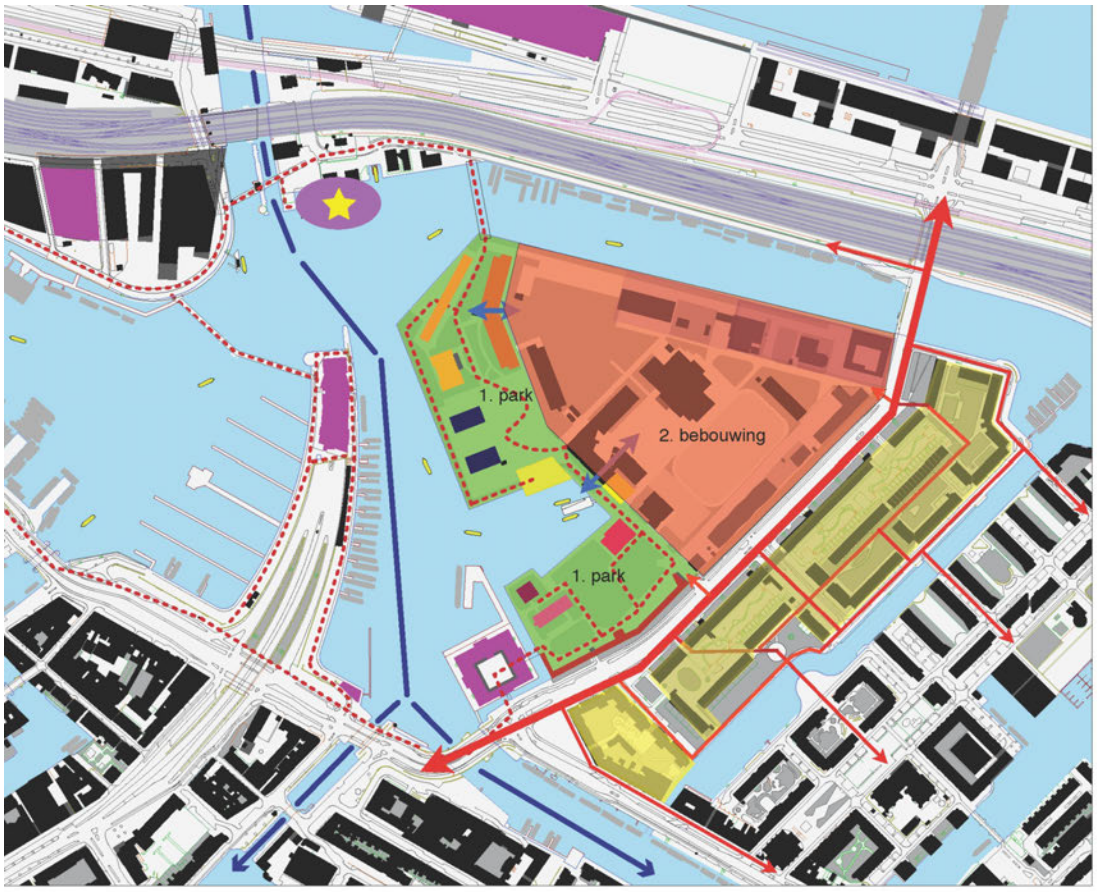
Op ambtelijk niveau binnen de gemeente Amsterdam bestaat zorg over de complexiteit die een dergelijke constructie met zich meebrengt. Het wordt qua zeggenschap, risicoverdeling en geldstromen wellicht ondoorzichtig. Daarnaast is de oprichting van een onderneming zelf ook (onnodig) kostbaar. Overigens zijn er ook voordelen te benoemen, waaronder dat het economisch eigendom met het erfpachtrecht overgaat van Defensie naar RVOB en gemeente, zonder dat direct een koopsom hoeft te worden betaald. Een dergelijk voordeel kan echter ook zonder de oprichting van een onderneming worden gerealiseerd.

Vanwege bovenstaande bezwaren wil gemeente in de Stuurgroep MEA komende maandag ook alternatieven bespreken. In de voorbesprekingen tussen gemeente en ROVB, voorafgaand aan de oplevering van het Fakton-rapport, zijn deze alternatieven ook op ta-

fel gekomen. In deze gesprekken zijn (onder andere) de volgende twee varianten benoemd, namelijk:

A. Grondeigendom van Defensie naar RVOB i.c.m. gemeentelijke projectorganisatie (met opstalrecht voor de bestaande gebouwen)

B. Splitsing van gebied in twee delen, te weten (zie tekening):
   1. vol eigendom gemeente tegen betaling ineens door gemeente aan Defensie
   2. exploitatie voor gezamenlijke rekening en verantwoordelijkheid RVOB en gemeente i.c.m., met een vorm van eigendomsoverdracht van Defensie naar RVOB en gemeente



Hieronder worden beide varianten nader uitgewerkt weergegeven. De beide varianten kunnen overigens ook in combinatie met elkaar worden gerealiseerd. Bij de in variant ‘B’ voorgestelde splitsing kan immers deel ‘2’ ook worden vormgegeven conform het voorstel van variant ‘A’. Daarnaast kan, indien dat toch als wenselijke variant wordt beschouwd, gekozen worden voor de Fakton-oplossing met een gezamenlijke gebiedsonderneming voor gebiedsdeel ‘2’.

U wordt verzocht kennis te nemen van deze mogelijke varianten en deze inhoudelijk te betrekken bij de discussie in de Stuurgroep over het Fakton-advies.

Ad A. Grondeigendom naar RVOB i.c.m. gemeentelijke projectorganisatie met opstalrecht

a. RVOB activeert de grond en opstallen tegen huidige bestemming of basisgrondwaarde [redacted] (met eventueel afspraken over een betalingsritme) en Defensie ontvangt op termijn een winstuitkering.
b. RVOB houdt de grond zelf op de balans en schrijft daar rente op, conform het geldend financieel kader.
c. Het Rijk stelt de grond beschikbaar aan Amsterdam (via opstalrecht?) die zorg gaat dragen voor de tijdelijke exploitatie. Eventuele inkomsten gaan terug naar de projectorganisatie/verminderen de plankosten.
d. Amsterdam richt een 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. RVOB neemt plaats in de Stuurgroep en levert een personele bijdrage in de projectgroep (die verrekenbaar is met de grex).
e. Amsterdam draagt alle investeringen (projectorganisatie, brug etc.) die moeten worden gedaan voor de ontwikkeling. Uitgangspunt daarbij is dat de kasstroombadkuip niet lager dan [redacted] zakt.
f. Op het moment dat er sprake is van gronduitgifte dan doet RVOB die in een ABC via Amsterdam, die de grond in bloot eigendom krijgt en in erfpacht uitgeeft aan een derde. Ook hier moet vervolgens een methodiek worden bepaald hoe de meerwaarde wordt verdeeld. Graag een voorstel.
g. Defensie ontvangt van RVOB de inkomsten van het RVOB-aandeel van deze gronduitgiftes na aftrek van de eerste [redacted].
h. RVOB kan de gronden in overleg in een eerder stadium aan Amsterdam leveren. Feitelijk op ieder gewenst ogenblik, maar meest nuttig is het om 1 x per 10 jr. elkaar goed aan te kijken, na de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan. Amsterdam heeft in dat geval het eerste recht op koop. Indien Rijk en Amsterdam niet tot overeenstemming komen, kan (onder voorwaarde dat Amsterdam altijd het bloot eigendom verkrijgt) ook de markt benaderd kunnen worden.
i. NB Bijkomend voordeel van deze variant voor het Rijk is dat er geen sprake is van een (rijks-)deelneming.

Een mogelijk alternatieve uitwerking van deze variant kan zijn om het grondeigendom en de projectorganisatie bij de gemeente onder te brengen, maar de voorfinanciering door RVOB. In dat geval kan worden overeengekomen dat gemeente jaarlijks een vaste vergoeding aan RVOB betaald. De alternatieve constructie is dan:

j. Defensie verkoopt grond en opstallen aan RVOB tegen een basiskoopsom van [redacted].
k. RVOB draagt vol eigendom meteen weer over aan gemeente, waarbij jaarlijkse afbetaling wordt afgesproken, waarbij de kasstroom van de ontwikkeling niet dieper zakt dan [redacted].
l. Gemeente draagt zorg voor de ontwikkeling en RVOB/Defensie ontvangt x% van de opbrengst van huur en verkoop van vastgoed en grond
m. RVOB behoudt zeggenschap in de vorm van een stuurgroep boven de projectorganisatie

Ad B. ***Splitsing van gebied in deel '1' (vol eigendom gemeente tegen betaling ineens door gemeente aan Defensie) en deel '2' (exploitatie voor gezamenlijke rekening RVOB en gemeente)***

a. Overdracht van vol eigendom van een deel van het MEA dat op korte termijn definitief kan worden ingericht en openbaar is (=zone waarin de toekomstige nieuwbouw niet is voorzien).
b. Voor dit deel betaalt gemeente aan Defensie bedrag ineens [redacted]
c. Gemeente draagt zelf zorg voor alle investeringen in deelgebied '1'.
d. Exploitatieopbrengsten en waardestijgingen van dit deel komen geheel ten gunste van gemeente.
e. Doel: openbaarheid en onomkeerbaarheid op korte termijn zeker te stellen en het gebied functioneel onderdeel te laten zijn van de stad
f. Het overige deel van het MEA (= '2'), waar vrijwel de gehele toekomstige gronduitgifte op termijn wordt voorzien, wordt onder gezamenlijk risico en gezamenlijke verantwoordelijkheid van RVOB en gemeente geëxploiteerd en tot ontwikkeling gebracht
g. Het eigendom van '2' wordt ondergebracht in een gezamenlijk vehikel conform Fakton-voorstel of wordt conform bovengenoemde variant A geregeld.
h. Vooraf worden de deelgebied overstijgende investeringen benoemd (zoals brug, evt. andere infrastructuur, etc.). Deze investeringen worden gezamenlijk gedragen door gebied '1' en '2'.

Voor de volledigheid wil ik er nog op wijzen dat een mogelijk bezwaar dat zich opdringt bij variant 'B', namelijk dat de samenhang tussen de twee gebieden bij de ontwikkeling verloren zal gaan, in de praktijk niet op zal gaan. Immers in beide varianten ligt de uitvoering in handen van de gemeente. En de gemeente heeft er echter geen enkele belang bij dat de samenhang bij de uitvoering verloren gaat. In tegendeel. Gemeente zal splitsing van eigendom en zeggenschap van het gebied dus feitelijk niet als fysieke opsplitsing ervaren. En daarnaast heeft het RVOB in beide varianten medezeggenschap op deze ontwikkeling van het MEA. Daarnaast zal in het bestemmingsplan de integraliteit worden geborgd, hetgeen overigens ook nu op voorhand kan worden overeengekomen, door gebiedsconcept en ontwikkelstrategie contractueel als kaderstellend vast te stellen.

Voor de volledigheid wil ik nog melden dat een variant, waarin de rol van de gemeente veel beperkter is, ook nog mogelijk is. Hiervoor kan worden gekozen indien het onwenselijk is om zekerheden (in de vorm van eigendom of erfpacht) aan gemeente over te dragen.