Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Portefeuille Programma en Regie
Afdeling Kaders & Fondsen

Memo

Aan Stuurgroep MEA
Van [redacted]

Datum 26 februari 2013
Kenmerk -
Onderwerp Memo mogelijke samenwerkingsvormen MEA

Met betrekking tot de samenwerking tussen Rijk en gemeente zijn de afgelopen weken de nodige varianten tussen partijen besproken, zowel in de stuurgroep als in het informele overleg tussen gemeente en RVOB. In deze notitie worden de diverse modellen nogmaals op een rij gezet. Daarbij wordt een nieuwe variant aan de discussie toegevoegd, naar aanleiding van het overleg tussen [redacted], [redacted] en [redacted]. De gedachtegang bij deze laatste variant is dat partijen elkaar nu blijkbaar niet kunnen vinden als het om de prijs gaat, maar desondanks wel nu iets willen afspreken om te voorkomen dat de ontwikkeling van het MEA uiteindelijk onverhoopt niet door blijkt te gaan, waarbij defensie de zekerheid krijgt dat ze uiteindelijk toch maximaal wordt vergoed voor de overdracht van de gronden.

De modellen zoals ze tot nu toe zijn besproken zijn:

1. **Fakton-model**
   - 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.

2. **Grondeigendom naar RVOB i.c.m. gemeentelijke projectorganisatie met opstalrecht**
   - 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.
   - RVOB houdt de grond zelf op de balans en schrijft daar rente op, conform het geldend financieel kader.
   - 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.

- 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).
- 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.
- 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.
- Defensie ontvangt van RVOB de inkomsten van het RVOB-aandeel van deze gronduitgiftes na aftrek van de eerste [redacted].
- 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.
- 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:

- Defensie verkoopt grond en opstallen aan RVOB tegen een basiskoopsom van [redacted]
- 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].
- Gemeente draagt zorg voor de ontwikkeling en RVOB/Defensie ontvangt x% van de opbrengst van huur en verkoop van vastgoed en grond
- RVOB behoudt zeggenschap in de vorm van een stuurgroep boven de projectorganisatie

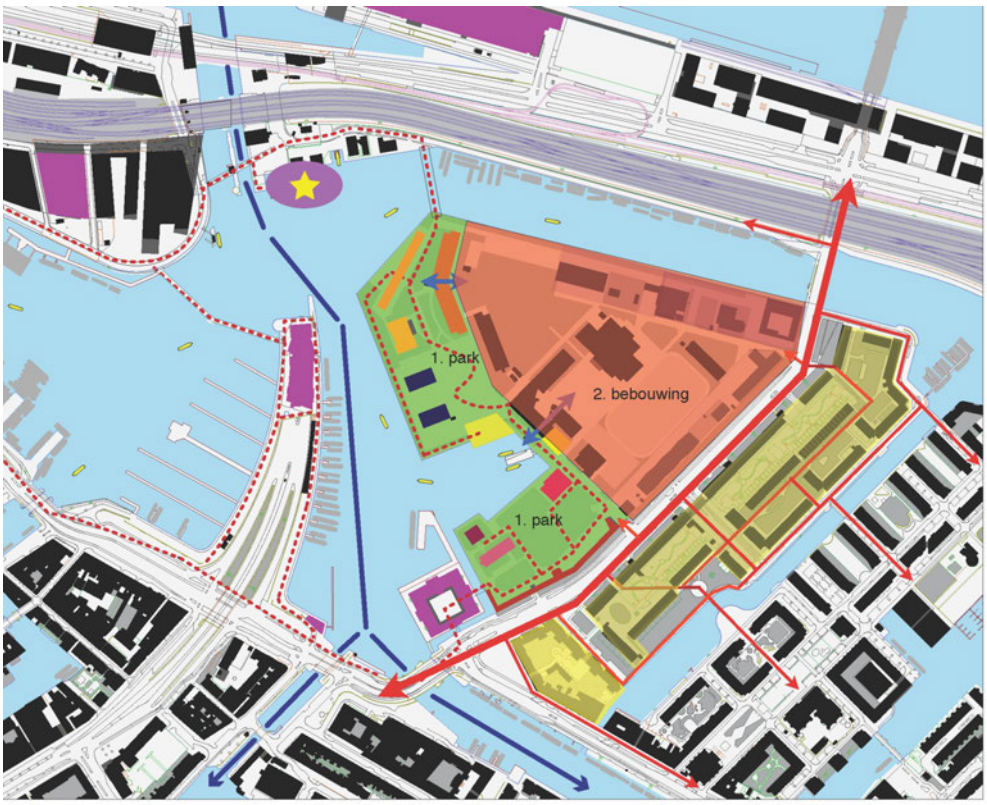
3. Splitsing van gebied in twee delen, te weten (zie tekening):

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

- 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)
- Voor dit deel betaalt gemeente aan Defensie bedrag ineens [redacted]
- Gemeente draagt zelf zorg voor alle investeringen in deelgebied ‘1’
- Exploitatieopbrengsten en waardestijgingen van dit deel komen geheel ten gunste van gemeente
- Doel: openbaarheid en onomkeerbaarheid op korte termijn zeker te stellen en het gebied functioneel onderdeel te laten zijn van de stad

- Het overige deel van het MEA (= '2'), waar vrijwel de gehele toekomstige grond-uitgifte op termijn wordt voorzien, wordt onder gezamenlijk risico en gezamenlijke verantwoordelijkheid van RVOB en gemeente geëxploiteerd en tot ontwikkeling gebracht
- Het eigendom van '2' wordt ondergebracht in een gezamenlijk vehikel conform Fakton-voorstel of wordt conform bovengenoemde variant A geregeld
- Vooraf worden de deelgebied overstijgende investeringen benoemd (zoals brug, evt. andere infrastructuur, etc.). Deze investeringen worden gezamenlijk gedragen door gebied '1' en '2'



4. Gefaseerde overdracht van eigendom

Op hoofdlijn zijn voor de strategie drie fasen te onderscheiden:

1. Opstart functieverandering (+/-2013-2017):

- Het terrein wordt openbaar. Defensie verlaat de panden gefaseerd maar blijft nog eigenaar van het gebied; Grond wordt financieel niet geactiveerd;
- Beheer en onderhoud van het terrein blijft bij Defensie;
- De RVOB en gemeente gaan samen de leeg gekomen bestaande gebouwen programmeren en tijdelijke exploiteren;
- Alleen noodzakelijke investeringen worden gedaan (b.v. kadeherstel, investering in vastgoed en proceskosten); een exploitatie met zo'n klein mogelijke badkuip in de kasstroom is het streven.
- Het gebiedsconcept en de globale stedenbouwkundige visie als basis;

2. Transformatie krijgt een nieuw gezicht (2018 – 2027):

- Defensie is grotendeels vertrokken uit de bestaande panden;

- Defensie moet zicht krijgen op betaalmomenten en winstdelingsregeling; Mogelijk is dit een moment van activeren van de grond.
- Defensie maakt met RVOB en gemeente nadere afspraken over de feitelijke overdracht. RVOB en gemeente gaan het gebied samen verder ontwikkelen; Afspraken over overdracht van beheer en onderhoud maken daar deel vanuit;
- De RVOB en gemeente samen continueren de tijdelijke exploitatie van de bestaande gebouwen en de facilitatie van evenementen; Eventuele definitieve verkoop aan derden via abc-erfpachtconstructie;
- De verdere noodzakelijke investeringen (b.v. verder kadeherstel, kabels en leidingen, bodemsanering, evt een brugverbinding) moeten worden gedaan; De gebiedsexploitatiekasstroom krijgt een dip. Streven naar niet lager dan €10 mln.

3. De transformatie voorbij (2028 en verder)
- Het Rijk bezint zich op haar positie, ook gelet op het opbrengstpotentieel;
- Gemeente en Rijk maken (definitieve) afspraken over de overdracht van het terrein en de daarmee gepaard gaande waardeoverdracht;
- De blijvende panden krijgen een definitieve invulling en worden verkocht. De gronden worden in productie genomen en in erfpacht uitgegeven;
- Met de groei aan inkomsten is er de financiële ruimte om in het gebied te investeren en definitief in te richten.

5. Voorstel [redacted]

- Rijk en Amsterdam spreken de ambitie uit het MEA gezamenlijk tot een openbaar stuk Amsterdam te ontwikkelen;
- Defensie verlaat in de periode tot 2017 gefaseerd het MEA, met uitzondering van de door hen in gebruik te houden kavels (conform artikel concept bestuursovereenkomst functievrijmaken);
- Deze door Defensie vrijgegeven gebieden worden openbaar/publiek toegankelijk;
- Rijk en Amsterdam richten een gezamenlijke 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;
- Het Rijk neemt plaats in de Stuurgroep en het RVOB levert een personele bijdrage in de projectgroep (die verrekenbaar is met de grex);
- Rijk en Amsterdam hebben beide voor 50% zeggenschap over deze projectorganisatie;
- De projectorganisatie krijgt volledige zeggenschap en beschikkingsbevoegdheid over de door Defensie vrijgegeven gronden en opstallen;
- Deze zeggenschap kan alleen aan de projectorganisatie onttrokken worden bij directe verkoop van de grond door de eigenaar aan een derde partij (niet zijnde rijksoverheid) ten behoeve van ontwikkeling van het MEA, conform de kaders van de vast te stellen strategienota. In dit geval heeft Amsterdam het recht van eerste koop en worden alle gedane investeringen door de verkopende partij vergoed, inclusief rente;
- Verkoop van gronden door de projectorganisatie gebeurt via een abc constructie waarbij de grondeigenaar de grond verkoopt aan Amsterdam, die de grond uitgeeft in erfpacht. De grondeigenaar ontvangt de opbrengsten van deze verkoop, na verrekening van door partijen gepleegde investeringen, mogelijk inclusief een risico-opslag;
- Gedurende de tijdelijke exploitatie periode en daarna, voor zover er sprake is van

een (verwachte) negatieve boekwaarde, worden binnen de projectorganisatie opbrengsten gebruikt om investeringen te dekken;
- Rijk en Amsterdam dragen ieder 50% van de investeringen en de proceskosten van de herontwikkeling;
- In aanvang blijft het grondeigendom bij Defensie. In 2017 als Defensie het terrein volledig heeft overgedragen aan de projectorganisatie, wordt deze eigendomspositie door partijen gezamenlijk heroverwogen.

[redacted]