Gemeente Amsterdam

Definitief concept

Financiële Verkenning Principenota Marine Etablissement Amsterdam

Projectmanager: [redacted]
Projectcontroller: [redacted]
Planeconoom: [redacted]



KAVEL

Inhoudsopgave

Samenvatting **3**
1. Inleiding **5**
1.1 Aanleiding 5
1.2 Plangebied 5
1.3 Ontwikkelstrategie 6
2. Grondgebruik **8**
3. Programma en opbrengsten **11**
3.1 Programma 11
3.2 Overzicht programma en opbrengsten 12
4. Investeringen **14**
4.1 Toelichting investeringen 15
5. Fasering **20**
5.1 Fasering opbrengsten 20
5.2 Fasering investeringen 20
6. Financieel resultaat **21**

KABINET

Samenvatting

In 2013 hebben het Rijk en de gemeente Amsterdam een bestuursovereenkomst getekend waarin afspraken zijn gemaakt over de herontwikkeling van het Marine Etablissement Amsterdam (MEA). Het terrein en de opstallen zijn in bezit van het Rijk. Uiterlijk op 1 juli 2018 zal het gehele terrein beschikbaar komen en waarschijnlijk te koop worden aangeboden. Beide partijen onderzoeken de mogelijkheid van verkoop aan Amsterdam. Daarom wordt nu de formele planvorming opgestart, te beginnen met het opstellen van een **Principenota**.
Met deze financiële verkenning, behorende bij de Principenota, wordt aangetoond dat met de herontwikkeling van het terrein een positief projectresultaat haalbaar is van [redacted].
Dit geeft een indicatie voor de ontwikkelpotentie en daarmee richting aaneen mogelijk aankoopbedrag.

[redacted]

Bij het bepalen van dit indicatieve resultaat is uitgegaan van een toekomstig programma dat aansluit bij de ambitie, zoals omschreven in de principenota; een internationaal innovatief werkmilieu waarbij wordt ingezet op het realiseren van overmaat en adaptiviteit en het bieden van flexibiliteit.
Bij deze financiële verkenning is indicatief uitgegaan van het volgende scenario: een fsi van [redacted] is er met een netto plangebied van 12,7 ha, een volume mogelijk van [redacted]. Hiervan wordt [redacted] werkprogramma, [redacted] maatschappelijk programma, [redacted] onderwijs en [redacted] wonen. Van het woonprogramma is [redacted] sociaal [redacted] sociaal betekent een verslechtering van [redacted] en van het werkprogramma komt een derde deel beschikbaar voor start-ups. In het gehanteerde scenario is er van uitgegaan dat het programma vanaf 2023 en de 10 daaropvolgende jaren op de markt komt. Het kantoorgebouw op de voorwerf, het wachtgebouw (DBBO), de voormalige kazerne van de Technische Opleiding Koninklijke Marine, de gebouwen op pootjes van de SMD en de opslag van de zeekadetten, blijven behouwen en maken onderdeel uit van het toekomstige volume. Deze gebouwen worden tijdens de gebiedsontwikkeling verkocht. Defensie krijgt [redacted] weer terug geleverd ten behoeve van het landelijke onderdeel Werving & Selectie.
De grondopbrengsten zijn geraamd met de grondprijzen zoals zijn aangegeven in het grondprijsadvies van Regie & Advies [redacted] Er is uitgegaan van de [redacted] van de [redacted]

Belangrijke grote investeringen zijn: bodemsanering [redacted] en 2 langzaamverkeerbruggen richting NEMO en de Dijksgracht [redacted]. Er is een reservering van [redacted] opgenomen voor het verwezenlijken van duurzaamheidsambities. Deze reservering kan

KABINET

ook worden ingezet voor 'de bewegende stad'. De proceskosten bij deze ontwikkeling zijn hoger dan bij een gemiddelde gebiedsontwikkeling als gevolg van de wens om regie en flexibiliteit.
De helft van het terrein zal worden ingericht als openbare ruimte die aansluit bij de Puccinimethode. Een deel van de kademuren moet worden vervangen. Er zijn geen kosten opgenomen voor de aanleg van kabels en leidingen of riolering. Er is een bedrag opgenomen voor een zwemvoorziening. In de omgeving worden 4 kruisingen heringericht en het maaiveld rondom de muur. Verder is er financieel vooralsnog geen rekening gehouden met bovenwijkse voorzieningen zoals het verbeteren van het verkeersnetwerk of het openbaar vervoer. Dekking hiervoor vanuit het project is mogelijk wel noodzakelijk.
Ten behoeve van de realisatie het sociaal maatschappelijk programma en sportvoorzieningen zijn in deze raming geen kosten opgenomen. Voor deze opgave zal in de vervolgfase onderzocht worden welke financiële consequenties dit mogelijk met zich mee zal brengen en op welke wijze de noodzakelijke dekking hiervoor kan worden geregeld.

De herontwikkeling van het MEA heeft een positief resultaat [redacted]. Het geraamde projectresultaat, eventueel met aftrek van een risico-afslag, zal voor het Rijk maatgevend zijn voor de verkoopprijs. Indien Rijk en gemeente tot onderlinge verkoop besluiten, dan zal het overeen te komen aankoopbedrag gedekt moeten worden uit het toekomstige (positieve) resultaat van de nog vast te stellen grondexploitatie. Vooruitlopend daarop zal, als tot aankoop wordt besloten, een gedeelte van dit aankoopbedrag tijdelijk moeten worden gedekt door het Vereveningsfonds. Binnen het Vereveningsfonds dient dan wel daadwerkelijk vrije vereveningsruimte aanwezig te zijn. De hoogte van deze reservering is afhankelijk van het te lopen risico als gemeente en de (hoge) intrinsieke waarde van het terrein.

Risico's bij dit resultaat zijn:

- Afzetbaarheid van het programma behorende bij het innovatieve concept.
- Bodemsanering. Hiervoor is nog nader onderzoek nodig.
- Parkeren. Uitgangspunt nu is dat dit in de gebouwen en minimaal kostenneutraal moet worden opgelost. Een risico is dat het ten koste gaat van het programma of dat de bouwkosten te hoog zijn.
- Proceskosten. Door de regie te willen houden en de flexibiliteit is er een risico dat de proceskosten hoger uitvallen.
- Er is nog geen rekening gehouden met een aankoopbedrag. Wanneer er geen overeenkomst komt tussen het Rijk en de gemeente komt de herontwikkeling niet van de grond of er is veel minder regie op de herontwikkeling doordat een derde partij het terrein gaat ontwikkelen. Voortdurende adaptieve sturing op het gebiedsconcept is dan vanuit de overheid niet meer mogelijk.

KABINET

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

In 2013 hebben het Rijk en de gemeente Amsterdam een bestuursovereenkomst gesloten met betrekking tot de mogelijke herontwikkeling van het Marine Etablissement Amsterdam (MEA). Het terrein en de opstallen zijn in bezit van het Rijk. Momenteel bevindt de ontwikkeling zich in een overgangsfase, waarin Defensie het terrein geleidelijk en gefaseerd beschikbaar stelt voor tijdelijke exploitatie en beheer. Het Bureau Marineterrein Amsterdam (BMA) voert die uit. Uiterlijk op 1 juli 2018 zal het gehele terrein beschikbaar komen en mogelijk te koop worden aangeboden. Beide partijen onderzoeken de mogelijkheid van verkoop aan Amsterdam. Daarom wordt nu de formele planvorming opgestart.
Deze fase start met het opstellen van een **Principenota**. Ten behoeve van het nemen van dit besluit is een financiële verkenning gedaan naar de mogelijke gebiedsontwikkeling op het MEA. In dit document worden de uitgangspunten en resultaten beschreven behorende bij deze verkenning.

Het gaat in deze verkenning om het projectresultaat van de herontwikkeling van het terrein, waarbij nog geen rekening gehouden is met een nog overeen te komen aankoopbedrag dat voor het terrein betaald zal worden. Juist deze uitkomst zal bepalend zijn voor de hoogte van de vergoeding die gemeente aan Rijk zal moeten betalen. Dat is dan immers de potentiele marktwaarde van deze locatie. Verkoop tegen marktwaarde is één van de uitgangspunten voor het Rijk bij een overdracht van het eigendom. Uiteraard zal de gemeente hierbij ook rekening moeten houden met de risico's van de herontwikkeling die ze bij een aankoop overkrijgt.

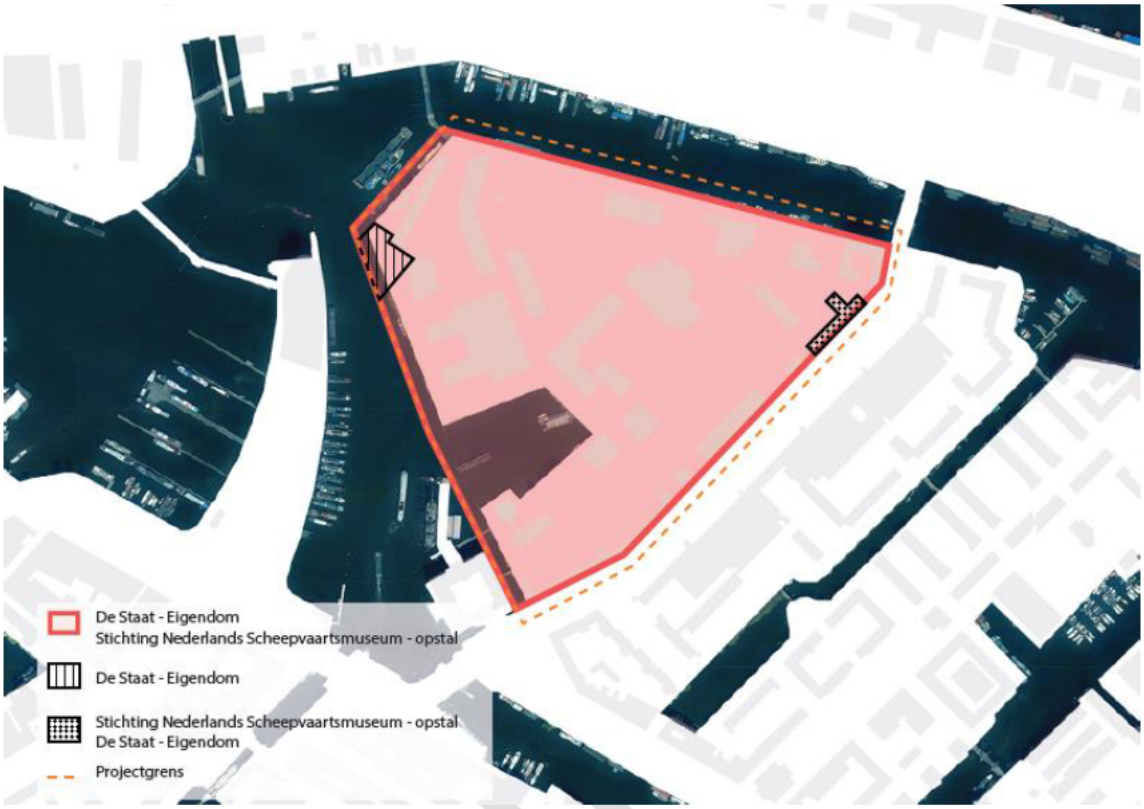
Op grond van de bestuursovereenkomst wordt de Projectnota met Projectbesluit uiterlijk op 1 juli 2018 ter besluitvorming aan de gemeenteraad voorgelegd. De huidige planning koerst aan op een versnelling, waarbij het Projectbesluit al voor de jaarwisseling van 2017 op 2018 klaar is voor besluitvorming.

Alle kosten en opbrengsten genoemd in deze verkenning zijn nominaal, exclusief BTW en V&T en het prijspeil is 1-1-2017, tenzij anders vermeld.

KABINET

1.2 Plangebied

Het MEA ligt in het water, met aan de noordzijde de Dijksgracht en het spoor, aan de westzijde Nemo en de IJtunnel, en aan de Oostzijde de Kattenburgerstraat.
Het terrein is 13,8 ha groot, waarvan 1 ha water. Het monumentale Scheepvaartmuseum zelf is uitgezonderd van de gebiedsontwikkeling.
Er staan nu 44 gebouwen met 68.802 m2 bvo. 18,5% van het gebied is bebouwd.



Kaart 1, Projectgrens

1.3 Ontwikkelstrategie

Het Rijk is volledig eigenaar en voornemens om dit, tegen een reële vergoeding, op termijn aan gemeente en/of een private partij over te dragen. Momenteel worden, in opdracht van het bestuurlijk overleg Marineterrein, tussen Rijk en gemeente gesprekken gevoerd over de voorwaarden van deze overdracht. Als deze gesprekken succesvol verlopen kunnen de voorwaarden op hoofdlijnen naar verwachting bij het Projectbesluit (fase 2 plaberum, planning eind 2017) bestuurlijk worden vastgesteld. Daarbij zullen ook de alternatieven ten opzichte van een aankoop, inclusief bijbehorende voor- en nadelen, expliciet worden voorgelegd. Het huidige principebesluit behelst nadrukkelijk geen voorstel om tot aankoop over te gaan.

De gemeente kan na overdracht een grondexploitatie (uit)voeren, waarbij de te ontwikkelen gronden in erfpacht worden uitgegeven aan derden. Afhankelijk van de exacte uitwerking zal gemeente met private partijen (bedrijven, onderwijs- en onderzoeksinstellingen, etc.) een vorm van coalitie aangaan ter realisatie en in stand houding van het gebiedsconcept, waarbij de gemeente in beginsel een (mee)sturende en faciliterende rol zal innemen en bij voorkeur zelf geen nieuw vastgoed zal exploiteren.

Er zijn twee alternatieven mogelijk op de hierboven voorgestelde ontwikkelstrategie.

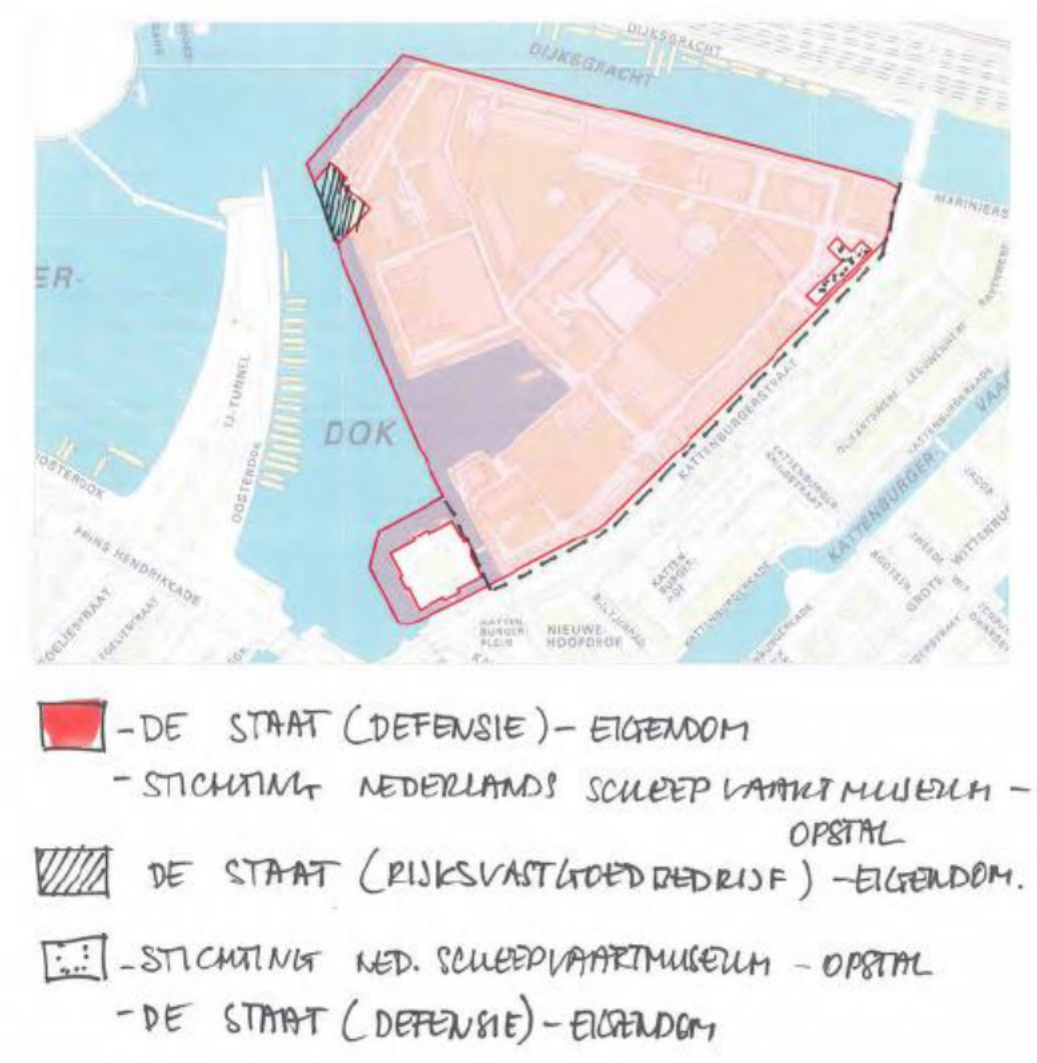
Het eerste alternatief voor overdracht van het eigendom aan gemeente is dat het Rijk het eigendom aan een private partij verkoopt. Dit is conform de bepalingen in de bestuursovereenkomst mogelijk, waarin tevens is overeengekomen dat de kaders zoals die binnenkort worden vastgelegd in de Nota van Uitgangspunten ook zullen moeten gelden voor die private partij. In financieel opzicht is deze casus geheel anders dan de voorliggende financiële verkenning. De gemeente maakt dan proceskosten, er is geen sprake van gronduitgifte (en dus geen grondexploitatie. De realisatie van infrastructuur en openbare ruimte kan middels kostenverhaal (Grondexploitatiewet) door gemeente dan deels worden verhaald. De realisatie van de twee definitieve brugverbindingen en de sturing op het gebiedsconcept en blijvende flexibiliteit worden dan erg ingewikkeld, zo niet onmogelijk. Ook verhoogd hiermee de kans dat het terrein niet complementair is aan het economische ecosysteem van de stad en regio, maar vooral concurrerend wordt met locaties als Science Park en Zuidas. En mogelijk ook voor de binnenstad zelf.

Een tweede alternatief is uitvoering van het ontwikkelingsproces zoals dat is opgenomen in de bestuursovereenkomst. Daarbij trekken Rijk en gemeente volledig samen op tot het einde van het project. Deze optie is voor het Rijk niet langer gewenst. Binnenstedelijke gebiedsontwikkeling is immers geen kerntaak voor het Rijk, zeker niet als de betreffende gemeente dat zelf ook kan uitvoeren. Het Rijk heeft daarom aangegeven de locatie te willen afstoten.

KABINET

2. Grondgebruik

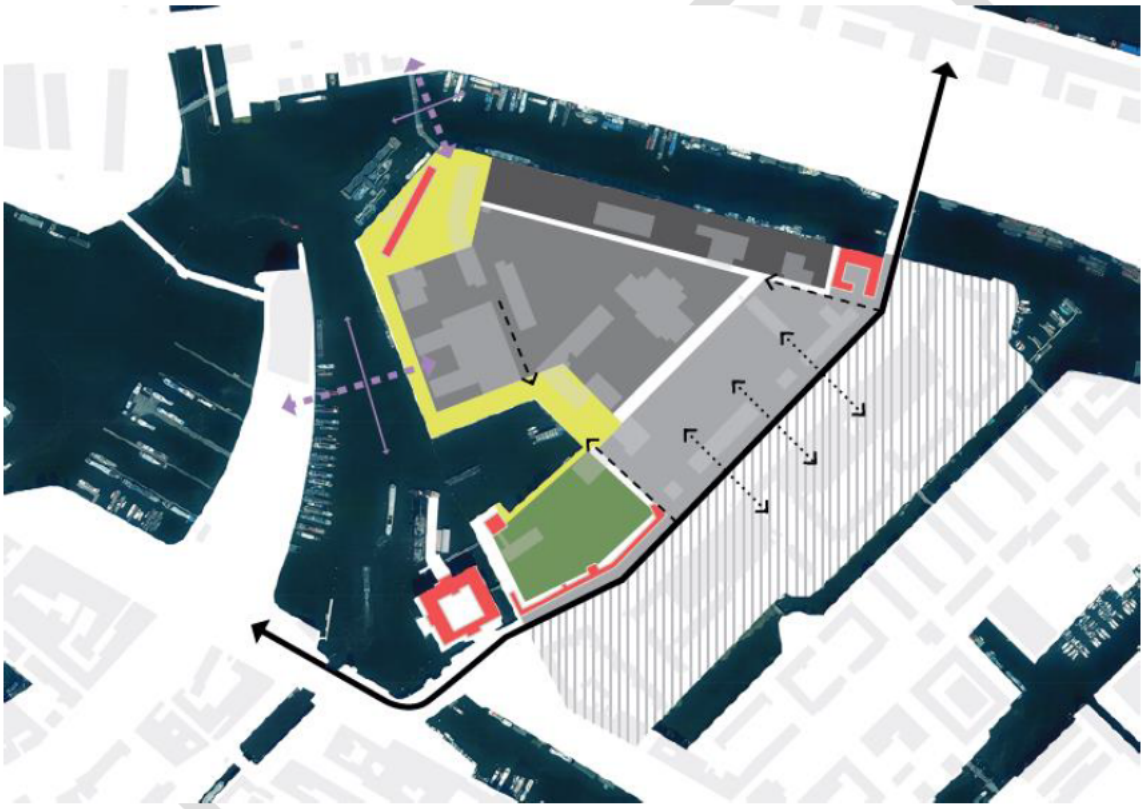
Het plangebied is gelijk aan de kadastrale grens van het eigendom van het RIJK.
De Staat is volle eigenaar van het terrein (plaatselijk bekend als kadastrale percelen N3773, 4420 en 4421) inclusief de daarop geplaatste opstallen en de bijbehorende waterpartijen (de haven en aangrenzende wateren). Het gedeelte dat inmiddels publiek toegankelijk is, is door Defensie overgedragen aan het Rijksvastgoedbedrijf.



Kaart 2, Eigendomskaart

Het gebied is 13,8 ha groot, waarvan 1 ha water.
De grond van de opslag voor het Scheepvaartmuseum is buiten beschouwing gelaten (0,2 ha).
Het netto plangebied is 12,7 ha, waarvan 50% uitgeefbaar en 50% openbare ruimte.

PLANSTRUCTUUR		
Bruto plangebied	**13,8 ha**	100%
water	1,0 ha	7%
opslag Scheepv m	0,2 ha	1%
Netto plangebied	12,7 ha	92%
Netto plangebied	12,7 ha	
uitgeefbaar	6,3 ha	50%
openbaar	6,3 ha	50%



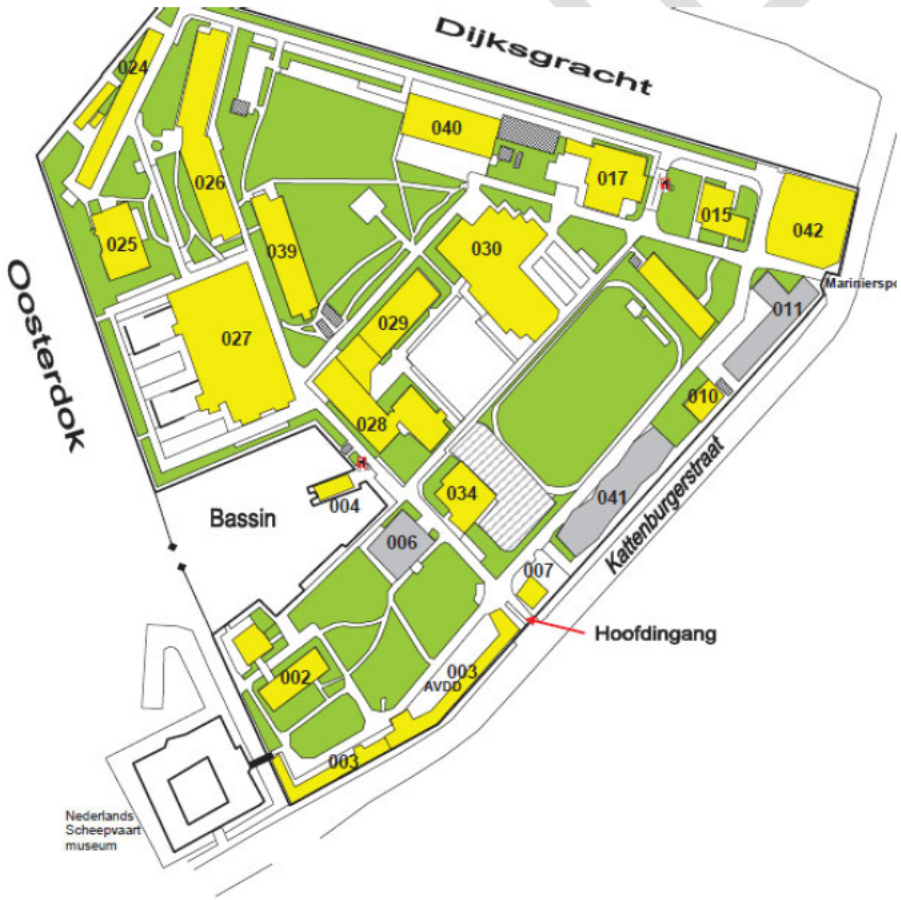
Kaart 3, Plankaart

Het volume dat gerealiseerd kan worden op het terrein is 228.000 (FSI 1,8 op het totale plangebied van 12,7 ha).

De volgende gebouwen blijven gehandhaafd:

Opstal	Benaming	Grond	Bruto vloer
3	Kantoorgebouw Voorwerf	1.309	4.376
7	Wachtgebouw DBBO	205	286
24	Kantoor	1.005	3.116
27	SMD (gedeeltelijk)	3.626	8.948
31	Opslag Zeekad.	46	243
	Totaal geselecteerd te handhaven	**6.190**	**16.969**

Totaal is dit 6.190 m2 grond. Dat ten koste gaat van de 50% uitgeefbare grond. Deze grond kan dus niet nieuw worden uitgegeven. De gebouwen kunnen worden verkocht of verhuurd. De gebouwen (16.969 m2 bvo) worden ingevuld met het nieuwe programma. Een klein deel van Defensie, namelijk het landelijke onderdeel Werving & Selectie, zal behouden blijven. Daarom krijgt het Rijk dit volume weer teruggeleverd, zonder dat daar opbrengsten tegenover staan.



Kaart 4, Gebouwen

3. Programma en opbrengsten

3.1 Programma

Ambitie
Het Marineterrein zal in de toekomst een prominente en vanzelfsprekende positie verwerven in het innovatienetwerk, zowel in Amsterdam als internationaal. De, in de principenota beschreven, maatschappelijke en economische ambities zijn leidend bij de ruimtelijke en programmatische keuzes die zullen worden gemaakt. Inzet op realiseren van overmaat en adaptiviteit en het bieden van flexibiliteit zal effect hebben op het programma dat zal worden toegelaten en de grondprijzen die daarbij horen. Om innovatie te stimuleren is bijvoorbeeld een derde deel van het werkprogramma gerekend voor start-ups. Deze brengen een lagere grondprijs op dan andere kantoren en bedrijven, maar stimuleert innovatie voor de rest van de functies. Door het selectief toelaten van functies kan het zijn dat het tempo van gronduitgifte lager ligt dan bij een gemiddelde gebiedsontwikkeling.

Gezien de ambitie om het terrein adaptief te ontwikkelen, zal er voor de ontwikkeling geen vast programma worden bepaald. Wel is een programmatische verkenning uitgevoerd, zodat in het vervolg van het proces een aantal programmatische uitgangspunten en het programma voor de eerste jaren kunnen worden vastgesteld.

Programma
Totaal kan er 228.000 m2 bvo aan programma gerealiseerd worden. De bestaande gebouwen die gehandhaafd worden maken onderdeel uit van dit programma en staan op de uitgeefbare helft van het terrein.

Er wordt 8.100 m2bvo aan het Rijk om niet teruggegeven ten behoeve van het landelijke onderdeel Werving & Selectie.
Een aantal bestaande gebouwen (12.210 m2 bvo) wordt gehandhaafd en verhuurd of op een later tijdstip verkocht.

Plangebied	12,7 ha		
FSI	1,8		
m2 bvo		227.932	
M2 bvo te handhaven gebouwen		12.210	
m2 bvo voor het RIJK		8.100	
		207.337	
m2 bvo wonen		43.966	20%
m2 bvo niet-wonen		175.866	80%

KABINET

Het nieuw uit te geven programma is in dit indicatieve scenario verdeeld in:

- 20% wonen, waarvan
  - 30% sociaal (bij 40% sociaal is saldo € 5 mln. lager)
  - 30% middensegment
  - 40% vrije sector koop
- 10% maatschappelijke voorzieningen
- 20% R&D Onderwijs
- 50% werken, waarvan
  - 1/3 start ups
  - 1/3 kantoor
  - 1/3 commerciële bedrijven/horeca

Bereikbaarheid en parkeren
Uitgangspunt is dat gemotoriseerd verkeer geen toegang heeft. Aan de rand van het gebied zal een ondergrondse parkeervoorziening komen voor een beperkt aantal auto's die in de toekomst wellicht een andere invulling kan krijgen. Voor distributie en afvalinzameling komt er een gedeeld, centraal overslagpunt. Er is nog niet onderzocht hoeveel ruimte deze functies in beslag nemen. Uitgangspunt in deze verkenning is dat ze in de m2 bebouwing moeten worden opgelost en dat ze kosten neutraal worden gerealiseerd.

3.2 Overzicht programma en opbrengsten

De grondopbrengsten zijn geraamd met de grondprijzen zoals zijn aangegeven in het grondprijsadvies van Regie & Advies (9 mei 2017). Er is uitgegaan van de onderkant van de bandbreedte van het advies.



KABINET

De gebouwen op het publiek toegankelijke deel zijn verhuurd op basis van tijdelijke contracten variërend van 1 tot 3 jaar. De verhuurde oppervlaktes variëren van enkele ruimtes tot volledige gebouwen. Voor een aantal gebouwen is vanwege de investeringsvraag een uitzondering gemaakt op de huurtermijn, en zijn contracten aangegaan van 5 of 10 jaar. Dit is het geval bij de gebouwen 006 (Pension Homeland), 025 (Badawi House), het recent gerenoveerde 027 en een ruimte in gebouw 024 (Scheepskameel). Het Rijksvastgoedbedrijf heeft in 2005 een gebruiksovereenkomst afgesloten met Het Scheepvaartmuseum voor het Depot (gebouw 041). Daarnaast is in het verleden ten behoeve van Het Scheepvaartmuseum een opstalovereenkomst gevestigd voor een perceel naast het Depot.
Deze opbrengsten zijn niet meegenomen in deze financiële verkenning.

Er is wel een bedrag [redacted] opgenomen voor de verkoop van de gebouwen die blijven gehandhaafd. Deze bedragen zijn overgenomen uit de financiële verkenning welke is gedaan bij de bestuursovereenkomst in 2013, en geïndexeerd met 1,4% per jaar:



TOTALE GRONDOPBRENSTEN zijn volgens bovenstaande uitgangspunten [redacted]

KABINET

4. Investeringen

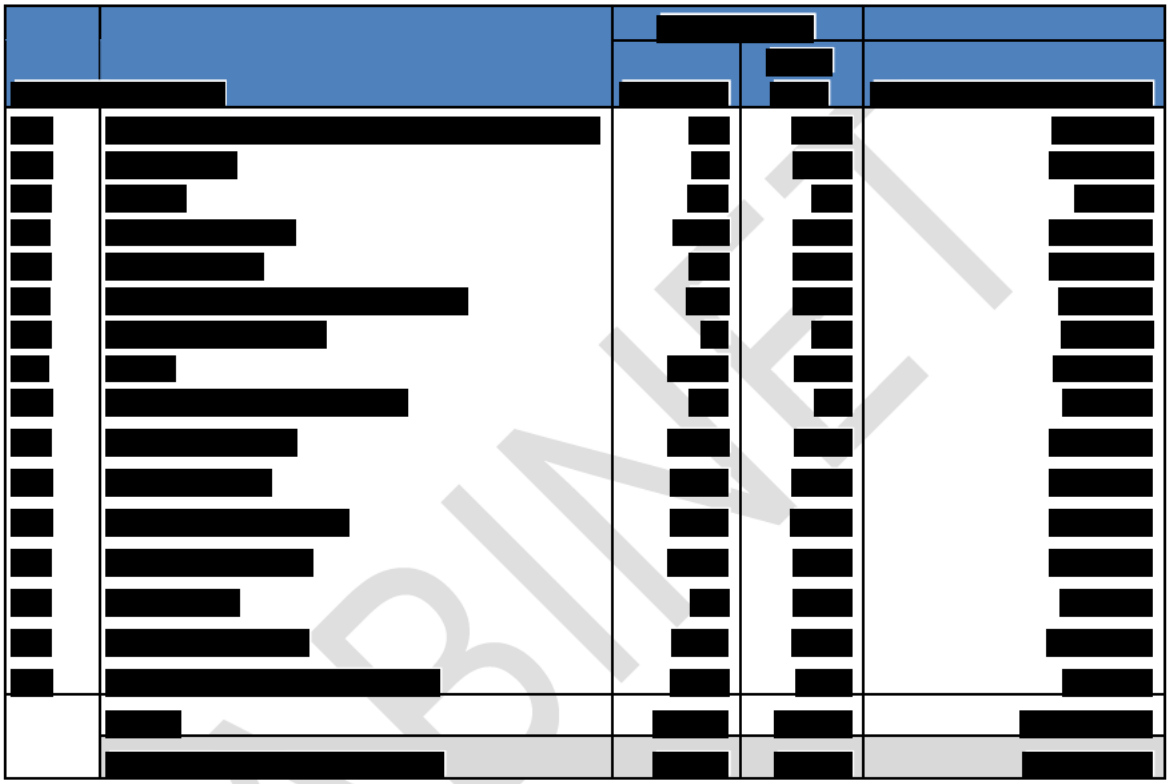
Onderstaande kosten zijn in deze verkenning meegenomen:



KABINET

4.1 Toelichting investeringen

Sloopkosten
De sloopkosten zijn overgenomen van de ramingen van het IB (28-10-2011), geïndexeerd met de BDB index.



(Voor gebouwnummers zie kaart bestaande gebouwen)

De sloopkosten voor het KMAR gebouw zijn niet meegenomen. Er wordt vanuit gegaan dat het Rijk deze zelf sloopt, aangezien het Rijk later een nieuw ruimte [redacted] terug krijgt in het toekomstige programma.

Bodemsanering
Op het Marineterrein is een aantal bodemonderzoeken uitgevoerd. Onder circa tweederde deel van het oppervlak van het Marineterrein is een bodemverontreiniging aanwezig: het gebied direct aan de Dijksgracht en de Kattenburgerstraat. Het gaat om een heterogeen verspreide bodemverontreiniging voornamelijk met zware metalen en PAK. De bodemverontreiniging is veroorzaakt door het ophogen van het terrein met grond die puin en afval bevat. De mate van verontreiniging wisselt van boven de interventiewaarde tot rond de achtergrondwaarde over korte afstand. Het is op basis van het beschikbare onderzoeken moeilijk om de gebieden met een ernstige verontreiniging precies te omgrenzen. Gezien de aard van de bodemverontreiniging is er

KABINET

op korte termijn geen saneringsnoodzaak (in de zin van de Wet Bodembescherming: ernstige geval maar niet spoedeisend). In de projectfase zal nader bodemonderzoek plaatsvinden.
Door de afdeling bodem is een globale indicatie afgegeven van [redacted] voor de helft van het terrein. [redacted]

Bouwrijp maken
Voor het bouwrijp maken is [redacted] plangebied opgenomen. Er wordt vanuit gegaan dat er geen bijzondere maatregelen hoeven worden getroffen met betrekking tot de waterhuishouding. [redacted]

Kademuren
Het bedrag voor de kademuren is overgenomen uit het onderzoek en de ramin die gedaan is in 2013, geïndexeerd naar 1-1-2017. [redacted]

Bouwwegen
Aangenomen is dat de helft van de definitieve verharding eerst als bouwweg wordt aangelegd á € [redacted]. [redacted].

Verharding
Straten en pleinen worden het domein van langzaam verkeer. De materialisering volgt de in de gemeente gebruikelijke Puccinimethode. Voorgesteld wordt om de kades rondom de binnenhaven en aan de zuidwestzijde van het terrein tot bijzondere plek aan te wijzen.
Voor de aanleg van verharding is [redacted] gerekend. In deze prijs zit ook het plaatsen van bomen, openbare verlichting en straatmeubilair. [redacted]
De straat rondom het terrein zal deels opnieuw worden ingericht voor een [redacted]

Groen
De Voorwerf is straks de centrale groene ruimte op het Marineterrein. Deze krijgt een parkfunctie voor de wijdere omgeving. Verspreid over het terrein worden pocketparks aangelegd.
Ook Sport zal een stempel drukken op de inrichting van het Marineterrein.
Voor de aanleg van groenvoorzieningen is [redacted] opgenomen. [redacted]

Kabels en leidingen
Het huidige (zelfstandig functionerende) stelsel van kabels en leidingen zal op termijn geheel of gedeeltelijk vervangen moeten worden. Het systeem is dermate verouderd dat verschillende leveranciers de ondergrondse infrastructuur niet op hun eigen netwerken willen aansluiten.
De nutsbedrijven dragen de kosten voor het realiseren van de aansluitingen voor de gebruiker. Er zijn daarom geen kosten opgenomen voor de aanleg van kabels en leidingen.
Rioleringskosten zijn voor rekening van Waternet en worden niet opgenomen in de grondexploitatie van de gemeente Amsterdam en zijn daarom ook buiten beschouwing gelaten .

Bruggen
Het Marineterrein is al via een tijdelijke brug verbonden met de kop van de Dijksgracht en in de toekomst wordt een brug binnen een zoekgebied van de NEMO-pier naar de het Marineterrein

KABINET

onderzocht, alsmede een definitieve brugverbinding in de zone tussen Dijksgracht en Marineterrein.
De brug naar de NEMO-Pier wordt zo'n 140 meter lang. Hiervoor is een bedrag van [redacted] omdat de brug beweegbaar moet zijn en de aanlanding van de brug zeer complex is. Voor de definitieve brug naar de Dijksgracht (75 meter lang) is gerekend met [redacted].

Kruisingen
De entrees van het terrein moeten worden aangesloten op de bestaande infrastructuur. Aangenomen is dat er 4 kruisingen opnieuw moeten worden ingericht á [redacted] per stuk. Totaal [redacted]

Tijdelijke maatregelen
Er is gedurende 15 jaar [redacted] per jaar opgenomen voor tijdelijke maatregelen. Totaal [redacted]

Ambities; Duurzaamheid en de Bewegende Stad
Op basis van eerste onderzoeken die zijn gedaan naar de kosten van duurzaamheidsambities van de gemeente Amsterdam, is nu een aanname gedaan van [redacted] per woonequivalent per ambitie. Er is uitgegaan van 2 ambities [redacted]. [redacted].
Deze reservering kan ook worden ingezet voor andere ambities zoals 'de bewegende stad'. Voorbeelden van duurzaamheidsambities zijn: Rainproof, lagere EPC norm, aardgasloos bouwen, aanleg van glasvezelkabels en ondergrondse afvalsystemen.

Zwemvoorziening
Bureau Marineterrein Amsterdam. BMA, de gemeente, Waternet en een aantal private partijen doen onderzoek naar de mogelijkheid om van het bassin een zwemplek te maken voor de sportieve zwemmer. De waterkwaliteit voldoet nog niet aan de normen, in het bijzonder op momenten dat het geregend heeft en het bassin veel bacteriën bevat. Dit onderzoek zal uitwijzen welke maatregelen nodig zijn om hier een veilige zwemplek te maken. Vooralsnog is een bedrag van [redacted] opgenomen.

Geluidsvoorzieningen
Als onderdeel van het landelijke **Programma Hoogfrequent Spoor** (PHS) wordt de spoorlijn ten noorden van de eilanden geschikt gemaakt voor intensief gebruik. De effecten op de omgeving van de intensivering worden onderzocht, maar voor het Marineterrein wordt geen hogere geluidsbelasting door het spoor verwacht. Er zijn dus geen kosten voor geluidsvoorzieningen meegenomen.

Sociaal Maatschappelijke voorzieningen
Ten behoeve van de realisatie het sociaal maatschappelijk programma en sportvoorzieningen zijn in deze raming geen kosten opgenomen. Voor deze opgave zal in de vervolgfase onderzocht worden welke financiële consequenties dit mogelijk met zich mee zal brengen en op welke wijze de noodzakelijke dekking hiervoor kan worden geregeld.

KABINET

Bijkomende kosten
Onvoorzien [redacted] over alle kosten
V&T [redacted] over alle kosten incl onvoorzien
Proceskosten
Voor de proceskosten is nu [redacted] over alle kosten incl onvoorzien excl V&T berekend. Totaal [redacted] tot einde looptijd. In de projectfase zullen de proceskosten met het plankostenmodel worden geraamd.

Op 27 november 2013 heeft de gemeenteraad voor de ontwikkeling van het Marineterrein [redacted] beschikbaar gesteld aan het Vereveningsfonds vanuit het Amsterdams Investerings Fonds (AIF). De gemeenteraad heeft bepaald dat de gemeente deze middelen beschikbaar stelt onder voorwaarde dat het Rijk eenzelfde bedrag bijdraagt. Met de ondertekening van de bestuursovereenkomst hebben gemeente en Rijk zich verplicht om elk [redacted] direct beschikbaar te stellen voor het project ter dekking van de investeringen in de eerste drie jaar. Daarnaast heeft de gemeente is [redacted] beschikbaar gesteld voor de renovatie van gebouw 027E. Derhalve resteert in de aparte bestemmingsreserve binnen het Vereveningsfonds nog [redacted] van het oorspronkelijke budget. Dit budget is momenteel taakstellend voor de uitvoeringskosten van Bureau Marineterrein, alsmede voor de proces- en onderzoekskosten voor de projectfase.
Parallel aan het opstellen van de Projectnota wordt een werkplan voor de periode 2018-2020 voorbereid. De Projectnota en het Werkplan 2018-2020 worden gelijktijdig vastgesteld.
Omdat de ambitie een blijven sturing en flexibiliteit vraagt, zullen de proceskosten hoger zijn dan een gemiddelde gebiedsontwikkeling.

Bovenwijkse voorzieningen
Naast het aanpassen van het maaiveld en de kruisingen direct rondom het terrein, zijn er meerdere investeringen nodig vanuit de stad om de bereikbaarheid te kunnen garanderen:

- Er zullen ingrepen nodig zijn in het netwerk; de verbindingen met de Dijksgracht, Nemo en de Oostelijke Eilanden moet worden verbeterd.
- Voor het langzaamverkeer is een verbinding over het IJ (de 'Sprong over 't IJ') van toegevoegde waarde voor de herontwikkeling.
- Er komt een nieuwe langzaamverkeerroute ten oosten van Mariniersbrug 272, langs het groene talud van het spoor aan de Dijksgracht. Deze sluit aan op Dijksgracht West.
- Er moet worden geïnvesteerd in het openbaar vervoer. Een van de belangrijkste en meest kostbare investering hierbij is de IJtram: Sinds 2005 is Tram 26 uitgegroeid tot de drukst gebruikte tramlijn van Amsterdam. Het aantal instappers op een gemiddelde werkdag nam toe van 5.000 tot 24.000. De ontwikkeling van het Marineterrein, de Sluisbuurt en IJburg II maken een vergroting van de vervoercapaciteit van deze lijn noodzakelijk. Deze uitbreiding wordt gezocht in rijden met langer materieel, waarvoor de haltes bij aanleg reeds geschikt gemaakt zijn, en in aanpassing van de infrastructuur. Ter hoogte van het Marineterrein is deze aanpassing extra urgent aangezien het kruispunt Piet Heinkade-Kattenburgerstraat een bottleneck voor fiets- en autoverkeer dreigt te worden. Onderzocht moet nog worden wat de invloed van een IJ-oeververbinding tussen het Java-Eiland en het Hamerstraatkwartier heeft op dit kruispunt. Uit eerdere studies bleek al dat dit kruispunt geen intensieve ontwikkeling van het Marineterrein aankan. De nu voorgenomen driedubbele extra belasting van het kruispunt: Javabrug, Marineterrein en versnelde IJtram zullen vrijwel zeker ingrijpende aanpassingen noodzakelijk maken. In het

KABINET

kader van de Gebiedsuitwerking Oostelijke Binnenstad wordt hiervoor een onderzoeksopdracht gegeven.

De kosten van deze bovenwijkse voorzieningen zijn niet meegenomen in deze verkenning. Dekking hiervoor vanuit het project is mogelijk wel noodzakelijk.

KABINET

5. Fasering

5.1 Fasering opbrengsten

Vanaf 2023 vind de gronduitgifte plaats, gedurende 10 jaar. De grondopbrengsten zijn gelijk verdeeld over deze jaren.

5.2 Fasering investeringen

In 2018 stelt Defensie alle gebouwen en gronden beschikbaar voor ontwikkeling. De eerste twee jaar zullen de gebouwen gesloopt worden en de daaropvolgende twee jaar wordt de bodem gesaneerd.
Het zwembad staat in het jaar 2020.
Het bouwrijp maken en de aanleg van bouwwegen vindt telkens 1 jaar voorafgaand aan de gronduitgifte plaats, het woonrijp maken 1 jaar na de gronduitgifte.
De kademuren worden vervangen in 2024 en 2025.
In 2025 wordt de langzaamverkeersbrug naar NEMO aangelegd en in 2028 de definitieve brug naar de Dijksgracht.
De kosten voor het aanpassen van de kruisingen en het maaiveld rondom het terrein staan in de jaren 2024 t/m 2027.
De tijdelijk maatregelen zijn gedurende de hele looptijd van de ontwikkeling nodig.
De kosten voor de duurzaamheidsambities hebben dezelfde fasering als de gronduitgifte.

Parameters:

Prijsstijgingen kosten	2,00%
Prijsstijgingen opbrengsten	2,00%
rente	1,00%
discontovoet	2,00%

KABINET

6. Financieel resultaat

Het resultaat van de herontwikkeling, gebaseerd op de hiervoor beschreven uitgangspunten is:



De herontwikkeling van het MEA heeft een positief resultaat (in dit scenario geraamd op [redacted]). Het geraamde projectresultaat, eventueel met aftrek van een risico-afslag, zal voor het Rijk maatgevend zijn voor de verkoopprijs. Indien Rijk en gemeente tot onderlinge verkoop besluiten, dan zal het overeen te komen aankoopbedrag gedekt moeten worden uit het toekomstige (positieve) resultaat van de nog vast te stellen grondexploitatie. Vooruitlopend daarop zal, als tot aankoop wordt besloten, een gedeelte van dit aankoopbedrag tijdelijk moeten worden gedekt door het Vereveningsfonds. Binnen het Vereveningsfonds dient dan wel daadwerkelijk vrije vereveningsruimte aanwezig te zijn. De hoogte van deze reservering is afhankelijk van het te lopen risico als gemeente en de (hoge) intrinsieke waarde van het terrein.

Risico's:

- Afzetbaarheid van het programma behorende bij het innovatieve concept.
- Bodemsanering. Hiervoor is nog nader onderzoek nodig.
- Parkeren. Uitgangspunt nu is dat dit in de gebouwen en minimaal kostenneutraal moet worden opgelost. Een risico is dat het ten koste gaat van het programma of dat de bouwkosten te hoog zijn.
- Proceskosten. Door de regie te willen houden en de flexibiliteit is er een risico dat de proceskosten hoger uitvallen.
- Er is nog geen rekening gehouden met een aankoopbedrag. Wanneer er geen overeenkomst komt tussen het Rijk en de gemeente komt de herontwikkeling niet van de grond of er is geen regie meer op de herontwikkeling doordat een derde partij het terrein gaat ontwikkelen.

KABINET