KABINET

Financiële paragraaf

De Admiraliteit



Ministerie van Defensie

Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Gemeente Amsterdam

Financiële paragraaf bij Strategienota De Admiraliteit

Inleiding

In 2011-2012 is er een financiële verkenning gedaan naar de mogelijke gebiedsontwikkeling van het Marine Etablissement Amsterdam (MEA). In deze verkenning startte de nieuwbouwontwikkeling van het Marineterrein in 2017. Op basis van een nadere analyse van de marktomstandigheden is besloten om de bestaande gebouwen op het terrein de eerste 10 jaar tijdelijk te gaan exploiteren, alvorens met de nieuwbouwontwikkeling te starten.
Een werkgroep van gemeente Amsterdam en Rijk samen heeft onderzocht wanneer de gebouwen die nu in gebruik zijn bij het ministerie van Defensie vrij kunnen komen en op welke manier deze tijdelijk geëxploiteerd kunnen worden tot het moment dat kan worden gestart met een definitieve ontwikkeling van het terrein. De gebouwen zullen gefaseerd (2013- 2017) overgedragen worden, evenals het gebied (2013-2014). Na deze overdracht kunnen de bestaande gebouwen (tijdelijk) worden verhuurd en mogelijk een enkel gebouw al verkocht.
Naast de tijdelijke vastgoedexploitatie is gedurende de eerste 10 jaar ook een aantal investeringen in het gebied zelf nodig en moet het terrein worden beheerd.
De echte nieuwbouwontwikkeling begint volgens de huidige inschattingen in 2027. In de grondexploitatie is aangenomen dat vooruitlopend daarop in 2026 de eerste investeringen hiervoor starten.
Voor de strategiefase is een gebiedsexploitatie opgesteld voor het terrein dat inmiddels is omgedoopt tot 'de Admiraliteit'. De gebiedsexploitaties bestaat uit drie onderdelen:

- een vastgoedexploitatie van de bestaande gebouwen;
- een grondexploitatie voor de nieuwbouwontwikkeling;
- een beheerexploitatie om het terrein te kunnen beheren en onderhouden.

In de tijd overlappen deze 3 exploitaties elkaar en vormen samen het financiële kader voor de ontwikkeling van de Admiraliteit.



Figuur: gebouwen MEA

Vastgoedexploitatie bestaande gebouwen (2013-2027)

Op het moment dat Defensie een gebouw heeft verlaten kan dit gebouw tijdelijk worden geëxploiteerd. Mogelijk krijgt een enkel gebouw al definitieve functie omdat het ook in de toekomst wordt gehandhaafd.
Ten behoeve van de vastgoedexploitatie zijn aannames gedaan over het hergebruik van de verschillende bestaande panden. Dat is gedaan op basis van de staat van de panden, een inschatting van de gebruiksmogelijkheden en de historische waarde van de gebouwen. De praktijk kan anders verlopen maar deze raming van de kosten en opbrengsten van het hergebruik geeft een goed financieel beeld van de tijdelijke vastgoedexploitatie gedurende de eerste 10 á 15 jaar.

Uitgangspunten vastgoedexploitatie

De volgende aannames zijn gehanteerd:

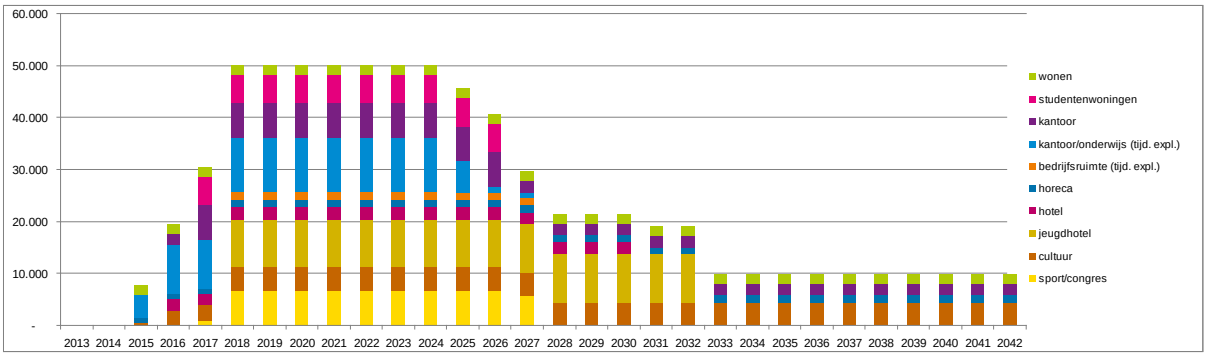
- De gebouwen 42 (KMAR district, op andere kaarten ook met 014 aangeduid) en 15 ,41 (Museumdepot) en 31 (opslag zeekadetten) behouden de huidige functie.
- De gebouwen 1 (woonhuis), 3 (Kantoorgebouw Voorwerf), 6 (Officiersgebouw), 24 (Kantoor) en de 2 gebouwen op poten van gebouw 27 (Kantoor SMDO7) blijven gehandhaafd en krijgen een nieuwe (definitieve) bestemming.
- De overige gebouwen worden tijdelijk geëxploiteerd totdat de gebiedsontwikkeling van start gaat, daarna worden ze gesloopt.
- De laagbouw van gebouw 27 wordt direct gesloopt, evenals een aantal kleine gebouwen (4, 7,10,16,18, 22 en 23). Gebouw 11 is al gesloopt.

De kosten voor het verbouwen, de jaarlijkse exploitatielasten en de huuropbrengsten zijn uitgezet in tijd. De kosten voor de sloop van de gebouwen volgen na afloop van de tijdelijke exploitatie tenzij het pand blijft gehandhaafd. De uitgangspunten voor de vastgoedexploitatie zijn gebaseerd op het ‘Onderzoek naar bestaand vastgoed’ (d.d.7-01-2012).

Er is door de werkgroep een mix aan functies gekozen die in de huidige gebouwen voorstelbaar zijn:



Nadat een gebouw vrijkomt is telkens een periode van een jaar gerekend voor de verbouw. Er is mee gerekend dat de definitief te handhaven gebouwen worden verkocht. De overige gebouwen worden 10 jaar tijdelijk geëxploiteerd. Na 10 jaar worden deze gebouwen gesloopt en kan op die plek de nieuwe gebiedsontwikkeling beginnen. Gebouw 25 en 26, [redacted], worden gedurende 15 jaar geëxploiteerd.



Aanbod programma MEA in bestaande gebouwen (zonder leegstand en exclusief niewbouwontwikkeling)

Vanaf het moment dat de gebouwen vrij komen loopt het aanbod voor programma op tot 50.000 m2 bvo in 2018. Daarin is de omvang van de te behouden functies niet meegenomen. Vanaf 2025 worden er gebouwen gesloopt ten behoeve van de gebiedsontwikkeling. Het programma dat in de te handhaven gebouwen past loopt dan weer af tot 10.000 m2 bvo in 2033.
Bovenstaand figuur geeft het totale volume weer dat in de bestaande panden op de markt wordt aangeboden. Daarbinnen is een mix aan mogelijke functies aangebracht. Om de opbrengsten te berekenen is er rekening mee gehouden dat een deel van het volume niet verhuurd wordt.
Er is wel rekening mee gehouden dat alle defintief te handhaven gebouwen verkocht zullen worden. Vanaf ongeveer 2027 (of eerder indien de markt dit toelaat) zal er programma bijkomen als gevolg van de nieuwe gebiedsontwikkeling. Dit nieuwe programma is onderdeerdeel van de grondexploitatie en is daarom niet in bovenstaande figuur meegenomen.

Resultaat en kasstroom vastgoedexploitatie
De exploitatie van de bestaande gebouwen brengt nominaal [redacted] op en kost [redacted]. Het saldo is [redacted]. Hierin zijn de sloopkosten van de gebouwen opgenomen, de verbouwkosten en de exploitatiekosten, waarvan een deel apparaatskosten (proceskosten).

[redacted]

Tabel: Saldo vastgoedexploitatie

In bovenstaande bandbreedte zijn nog niet de kansen en risico's meegenomen.

De kasstroom vertoont in de beginfase een dip als gevolg van de investeringen om de gebouwen geschikt te maken voor verhuur en/of verkoop. Dit wordt vanaf 2016 ingelopen.



Grondexploitatie (2013 – 2035)

De grondexploitatie sluit aan bij de 'Financiële verkenning Marine Etablissement Amsterdam' (d.d. 9-01-2012). De cijfers zijn gebaseerd op het 50/50 model FSI=3.

Uitgangspunten grondexploitatie

De volgende aannames zijn gehanteerd:

- Van het gehele terrein (circa 14 ha) wordt een gebied van circa [redacted] opnieuw ingevuld met woningbouw.
- Binnen het woongebied is 78% uitgeefbaar. Van het uitgeefbaar is 33% binnenterrein en 67% bebouwd;
- De bouw blokken zijn gemiddeld 6 lagen;
- De rest van het gebied wordt parkachtig ingericht met 20% verharding en 80% groen.
- Het huidige maaiveld en de kabels en leidingen worden verwijderd en de openbare ruimte opnieuw ingericht.
- Om het gebied te ontsluiten voor fietsers en voetgangers is een beweegbare brug nodig over de Dijksgracht of naar Nemo. De kosten voor deze brug zijn geraamd op [redacted].

Het aantal woningen in de grondexploitatie is [redacted] Het woningbouwprogramma is:

- 30% sociaal
- 30% middensegment
- 40% duur

Alle woningen zijn meergezinswoningen.

Binnen het woongebied is [redacted] hotel opgenomen.
Daarnaast is [redacted] per woning gereserveerd voor overige buurtvoorzieningen. Hiervan is 50% sociaal maatschappelijk. De andere helft is 1/4 kantoren, 1/4 bedrijven, 1/4 horeca en 1/4 winkel.

Wijzigingen ten opzichte van de verkenning van 2012

Ten opzicht van de verkenning van 2012 zijn een aantal wijzigingen doorgevoerd. Dat zijn:

- De sloopkosten die in de verkenning van 2012 in de grondexploitatie waren opgenomen, zijn overgezet naar de vastgoedexploitatie;.
- Geconstateerd is dat het terrein rondom de Voorwerf nog in goede staat verkeerdt. Daarom is besloten om het geld dat was opgenomen voor de herinrichting van deze openbare ruimte in te zetten voor tijdelijke inrichting van maaiveld elders op het terrein.
- Recent onderzoek naar bodemverontreiniging heeft doen besluiten de kosten hiervoor bij te stellen naar [redacted] (in de verkenning 2012 was dit [redacted]).
- In de verkenning van 2012 was de kwaliteit van de kademuren is nog niet bekend. Er was toen uitgegaan van [redacted]. Inmiddels is er onderzoek gedaan naar de staat van de kademuren. Hieruit blijkt dat de kosten kunnen worden bijgesteld naar [redacted].
- De nieuwbouwontwikkeling gaat pas na 2027 beginnen maar er is tijdens de verhuur van de bestaande gebouwen al een projectbureau nodig om ervoor te zorgen dat de gebouwen verhuurd worden en om het gebied op de kaart te zetten zodat de nieuwbouwontwikkeling goed gaat lopen. Daarom zijn er meer proceskosten opgenomen dan in 2012. De proceskosten bedragen over de gehele looptijd van 24 jaar [redacted]. Dit is, inclusief de apparaatskosten uit de vastgoedexploitatie, [redacted] proceskosten per jaar.

[redacted]

Resultaat en kasstroom grondexploitatie

Het programma heeft een opbrengstpotentie van [redacted] (nominaal). Hierin is het parkeren kostenneutraal opgenomen. Het totaalbedrag aan kosten in de grondexploitatie is [redacted] (nominaal). De grondexploitatie kan circa [redacted] opleveren.

De kasstroom voor de grondexploitatie zakt in 2017 dan naar [redacted]. Met de start van de nieuwbouw zakt de kasstroom verder naar [redacted]. in 2027. Vanaf 2030 wordt de kasstroom positief.

[redacted]

Figuur: Kasstroom grondexploitatie

Beheer- en onderhoudsexploitatie (2013 – 2037)

Tijdens de tijdelijke en gebiedsexploitatie moet het gebied worden beheerd en onderhouden. Hiervoor zal circa [redacted] per jaar nodig zijn. Tot en met 2026 is [redacted] per jaar opgenomen, daarna loopt dit bedrag geleidelijk af tot [redacted] in 2037. De nominale kosten totaal zijn circa [redacted].

Resultaat en kasstroom beheer- en onderhoudsexploitatie
De beheerexploitatie kent geen inkomsten. Het resultaat is circa [redacted].
De kasstroom verloopt geleidelijk tot [redacted]. in 2037.

[redacted]

Figuur: Cashflow beheer- en onderhoudsexploitatie

Gebiedsexploitatie totaal

De grond-, vastgoed- en beheerexploitatie samen vormen de gebiedsexploitatie. Met alle uitgangspunten die in deze financiële paragraaf zijn beschreven, komt deze uit op een [redacted]

[redacted]

Tabel: Saldo gebiedsexploitatie

In bovenstaand resultaat is een bandbreedte van [redacted] per soort exploitatie opgenomen. Hierin zijn niet de risico's en de kansen opgenomen.

Het eindresultaat is positief. De afdracht aan het Rijk voor de grond is nog niet opgenomen in de gebiedsexploitatie. De hoogte daarvan is afhankelijk van het uiteindelijke resultaat.

[redacted]

Figuur: Cashflow gebiedsexploitatie

Bovenstaande kasstroom laat zien dat er voor 2017 een voorinvestering nodig is van circa [redacted]. In 2027 voordat de grondexploitatie van start gaat is de kasstroom gedaald naar [redacted].

Optimalisatie kasstroom eerst vijf jaar

De kasstroom is in de periode tot en met 2027 negatief. Dat geldt ook voor de eerste vijf jaar. Er is gezocht naar mogelijkheden om deze kasstroom te verbeteren. Een aantal kosten in de beginfase is onvermijdelijk of zeer gewenst. Een aantal is te faseren.

Optimalisatiemogelijkheden vastgoedexploitatie
In de vastgoedexploitatie is ervan uitgegaan dat de gebouwen in het eerste jaar verbouwd worden, en dat pas daarna de opbrengsten binnen komen. Er kan ook voor worden gekozen om een contract met een exploitant af te sluiten waarin is opgenomen dat de exploitant zelf het gebouw gaat aanpassen en waarin een 'residuele' huur wordt afgesproken die verspreid over 10 jaar binnenkomt in de tijdelijke exploitatie. Dit is een optimalisatie in de kasstroom omdat hierin niet van te voren een groot bedrag hoeft te worden geïnvesteerd welke pas later in de tijd wordt terugverdiend.
Als de opbrengsten minus de exploitatielasten en verbouwkosten van de bestaande gebouwen verspreid over 10 jaar binnenkomen, is de vastgoedexploitatie positief.
Ook kan men er voor kiezen om als er geen positieve kasstroom kan worden gerealiseerd de investering in het betreffende gebouw uit te stellen.

Optimalisatiemogelijkheden kasstroom grondexploitatie
Tot en met 2018 zijn er [redacted] aan investeringen in de grondexploitatie. De helft van deze kosten zijn opgenomen in de periode rond 2016.

[redacted]

Onvermijdelijke kosten tot 2017
Een aantal investeringen is onvermijdelijk om het terrein te kunnen gebruiken. Er moeten een deel van de kabels en leidingen worden aangelegd waarvoor de oude moeten worden verwijderd en van de kademuren moet in ieder geval de stalen damwand worden vervangen om de veiligheid te kunnen garanderen.
De projectorganisatie gaat aan het werk en beheer en onderhoud moet worden gedaan. Voor de kosten voor de laatste twee is een gemiddeld post van respectievelijk [redacted] en [redacted] per jaar opgenomen. De verwachting is dat deze kosten in de beginfase nog lager zullen liggen. Voor de eerste vijf jaar is voor ieder nu [redacted] per jaar aangehouden

[redacted]

Naar later te faseren kosten van voor 2017
Voor de kades met rotte houten damwanden kan worden gekozen om deze nog enigszins uit te stellen (2018). De investeringen in het maaiveld worden gedaan om het gebied gedurende de tijdelijke exploitatie aantrekkelijker te maken. Deze investeringen kunnen worden gefaseerd maar hebben mogelijk wel invloed op de opbrengstpotentie van de vastgoedexploitatie. Hieronder een tweetal faseringsvoorstellen om de kasstroom te verbeteren.
Ook valt te overwegen om de nieuwe brug, nu gepland in 2017, naar achter te faseren. De brug is een essentieel element dat de ontwikkeling en de waardegroei van het gebied op gang brengt. Het uitstellen van de brug zal mogelijk ook aanleiding zijn voor Defensie om delen van het gebied nog niet openbaar te maken zodat kosten voor beveiliging (ten laste van Defensie) kunnen worden beperkt.

[redacted]

Resultaat optimalisatie kasstroom
Door niet zelf voor te investeren in de verbouw van de gebouwen, de houten damwanden pas in 2018 te vervangen en het maaiveld in de weststrook pas aan te leggen tijdens de nieuwbouwontwikkeling, wordt de kasstroom gunstiger (zie onderstaand figuur). In deze variant wordt overigens de brug nog wel in 2017 wordt aangelegd.

Met deze optimalisaties loopt de voorinvestering op tot [redacted] in 2017. Daarna blijft de lijn in de kasstroom redelijk gelijk al zijn de opbrengsten uit de vastgoedexploitatie niet voldoende om de rentekosten hierover af te dekken. Daardoor zal de kasstroom dalen tot [redacted] in 2025.
In 2027, wanneer de nieuwbouwproductie op gang komt, zal door de investeringen in vooral bouwrijp [redacted] de kasstroom verder laten dalen tot [redacted]. Vanaf 2028 is de kasstroom positief.

[redacted]

Cashflow na optimalisatie (de brug wordt in 2017 aangelegd)

Wanneer besloten zou worden om de brug pas na 2030 aan te leggen, tijdens de nieuwbouwontwikkeling, wordt de kasstroom nog gunstiger. De kasstroom daalt dan in 2017 naar [redacted], en gaat daarna naar [redacted] Pas in 2026 en 2027 is er dan weer een voorinvestering nodig van [redacted] voor de grondexploitatie.

Risico’s en kansen

Onderstaande bandbreedte betekent het effect op het netto contante saldo van de gebiedsexploitatie wanneer het risico of de kans optreedt.

