Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Portefeuille Programma en Regie
Afdeling Kaders & Fondsen

Memo

Aan Deelnemers Bestuurlijk Overleg MEA
Van [redacted]

Datum 20 maart 2012
Kenmerk -
Onderwerp Oplegnotitie tbv bestuurlijk overleg MEA dd 4 april 2012

Deze memo is bedoeld als oplegger voor het bestuurlijk overleg dat op 4 april 2012 zal plaatsvinden tussen de minister van Defensie, de staatssecretaris van Financiën en de burgemeester en wethouder Ruimtelijke Ordening van de gemeente Amsterdam. Hieronder wordt allereerst een overzicht gegeven van de verrichtte werkzaamheden met betrekking tot de verkenning van de ontwikkelingsmogelijkheden van het Marine Etablissement Amsterdam. Vervolgens worden de belangrijkste stedenbouwkundige en financiële resultaten van deze verkenning toegelicht. Als laatste worden voorstellen gedaan om de verkenning te verlengen tot eind 2012 om de concrete samenwerking voor de daadwerkelijke ontwikkeling van het terrein uit te werken, zodat nog noodzakelijk aanvullend onderzoek kan worden verricht. Op basis hiervan zullen conceptafspraken worden opgesteld, welke begin 2013 bestuurlijk kunnen worden vastgesteld.

Verkenning ontwikkelingsmogelijkheden MEA
Het ministerie van Defensie, het Rijkvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf (RVOB) en de gemeente Amsterdam zijn direct na de zomer 2011 een gezamenlijke verkenning gestart. In dit verkenningstraject is verkend of het Marine Etablissement Amsterdam (MEA) zou kunnen worden ontwikkeld. Op 30 september 2011 zijn de betrokken partijen voor de eerste maal bijeen gekomen in de zogenaamde Stuurgroep MEA en zijn procesafspraken gemaakt voor deze verkenning. In directe samenwerking en onder aansturing van het gemeentelijke projectbureau Zuidelijke IJoevers is door het ministerie van Defensie, het Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf en de gemeente Amsterdam in het najaar van 2011 een (tussen)rapportage opgesteld waarin de ontwikkelingsmogelijkheden van het MEA zijn onderzocht en beschreven. Een samenvatting van deze (tussen)rapportage is als bijlage bijgevoegd. Tevens zijn een publieksbijeenkomst en enkele expertmeetings georganiseerd om ook ‘vanuit het veld’ input voor de ontwikkeling te vergaren.

Uitkomsten (tussen)rapportage
In de (tussen)rapportage zijn 3 denkbare verkavelingmodellen benoemd (Dok-model, Campus-model en 50/50-model), waarvan er één, namelijk het 50/50-model, programmatisch en financieel nader is uitgewerkt in verschillende dichtheden (Floor Space Index FSI 1 tot en met 3). Daarnaast zijn twee afwijkende varianten onderzocht, namelijk een parkvariant en een sterk geoptimaliseerde (maximaal)variant.

Programmatisch variëren deze varianten van een park tot een mix van functies, namelijk

woningen (400 tot 2000), hotel (10.000 m^2), commerciële en maatschappelijke voorzieningen (2.000 – 10.000 m^2) en (eventueel) de rechtbank 50.000m^2. Het netto contante waarde saldo van deze ontwikkelscenario's varieert van [redacted] voor de parkvariant, vervolgens [redacted] bij 50/50-model met FSI=1 tot aan [redacted] bij het maximaal-model. Los hiervan wordt de waarde van de bestaande (deels) te herontwikkelen gebouwen op het MEA geschat tussen [redacted].

[redacted]

Tevens zijn risico's benoemd die samenhangen met de ontwikkeling van het terrein. Het betreft hier onzekerheden over bodemsanering, prijsontwikkelingen, luchtkwaliteit en verkeersontsluitingen. Bovenstaande ramingen gelden, gegeven de huidige marktsituatie en gegeven de bovenstaande risico's, als maximaal haalbaar. Door de Stuurgroep wordt het 50-50 model met FSI=3 als uitgangspunt genomen. Op basis van de voorziene risico's en onzekerheden wordt daarbij vooralsnog uitgegaan van een realistisch ontwikkelingsresultaat van [redacted].

Belangrijke conclusie van de expertmeetings en de publieksbijeenkomst is dat een groot belang wordt gehecht aan dit gebied en de cultuur historische waarde ervan. Er bestaat een grote behoefte om een hoog ambitieniveau na te streven bij de ontwikkeling van deze locatie.

Na de afronding van deze verkenning, liggen nu drie hoofdkeuzes voor, namelijk:

1. Dient het MEA al dan niet te worden ontwikkeld en bieden de resultaten van de (tussen)rapportage voor Defensie voldoende incentive om het MEA te verkopen?
2. Indien het Rijk besluit over te gaan tot herontwikkeling, dient die ontwikkeling dan zelfstandig of juist in samenwerking met de gemeente Amsterdam te worden gedaan?
3. Op welk moment en op welke wijze dient Defensie haar gronden over te dragen aan de ontwikkelende partij?

Aanvullend onderzoek gewenst

De (tussen)rapportage geeft inzicht in de mogelijke ontwikkelpotentie van het gebied. Principekeuzes kunnen op basis hiervan worden gemaakt. De beschreven risico's en onzekerheden geven echter ook aanleiding om enig aanvullend onderzoek te verrichten, al-

vorens gedegen investeringsbeslissingen te kunnen nemen. Nader technisch onderzoek betreft met name de volgende onderdelen:

a. bodemsanering;
b. explosievenonderzoek;
c. archeologie;
d. luchtkwaliteit;
e. vereiste aanpassingen aan infrastructuur.

Overigens kan worden gesteld dat niet al deze onderzoeken daadwerkelijk noodzakelijk zijn om als Rijk en gemeente definitief te besluiten een samenwerkingsverband aan te gaan. Het is dan uiteraard wel van belang om in de (concept)afspraken eind 2012 helder vast te stellen hoe met dergelijke onzekerheden wordt omgegaan en hoe de risico's en verantwoordelijkheden daarvan zijn of worden verdeeld. Voorgesteld wordt om gedurende de periode tot eind 2012 slechts die aanvullende onderzoeken te verrichten die strikt noodzakelijk zijn om vast te stellen of überhaupt tot ontwikkeling kan worden gekomen. Vervolgens zal bij de verdere uitwerking moeten worden gestuurd om de ontwikkeling passend te krijgen binnen de (wettelijke) mogelijkheden die er zijn.

Naast deze technische onzekerheden zijn er tevens enkele inhoudelijke onzekerheden die van invloed zijn op de keuze van de individuele betrokken partijen om al dan niet akkoord te gaan met het overdragen van gronden en gebouwen en het gezamenlijk ontwikkelen ervan. Deze inhoudelijke keuzes zullen de komende maanden moeten worden gemaakt om tot een (concept)afsprakenkader te kunnen komen eind 2012. Het gaat daarbij om de volgende onderdelen:

e. voorwaarden behorende bij de grondoverdracht door Defensie;
f. mogelijke inpassing van de rechtbank (Rijk en gemeente streven naar inpassing op Zuidas. Besluitvorming naar verwachting in mei 2012);
g. programma, opbrengst(potentie) en vereiste voorinvesteringen;
h. uitwerking tijdelijke exploitatie en ontwikkelingsstrategie van het terrein.

Geconstateerd moet worden dat een mogelijk belangrijk element voor een eventuele toekomstige ontwikkeling van het gebied, namelijk de historische waarde(ring) van deze locatie, nog geen heldere uitwerking kent in de verkenning tot nu toe. Voorgesteld wordt om dit in de aanvullende verkenning expliciet mee te nemen en (proces)afspraken te maken over of en hoe dit element wordt meegenomen in de ontwikkeling van het gebied.

Voorstel

Ambtelijk is door zowel rijkspartijen als gemeente geconcludeerd dat het wenselijk is om de samenwerking voort te zetten. Ook de gemeenschappelijke historie van 400 jaar geeft hiertoe aanleiding. Partijen zien op basis van de resultaten van de (tussen)rapportage en onderlinge samenwerking tot nu toe voldoende aanleiding om hierop voort te borduren en te trachten om tot meer concrete afspraken te komen voor de daadwerkelijke ontwikkeling van het MEA. Deze concrete afspraken betreffen enerzijds de wijze van samenwerken en het moment van eigendomsoverdracht. De verdeling van verantwoordelijkheden en risico's is daar uiteraard een belangrijk onderdeel van, maar ook fiscaliteit. Voorgesteld wordt om te komen tot een verdere uitwerking in een concrete set afspraken, welke in het najaar van 2012 in concept gereed zou moeten zijn. Daarbij is openstelling van het terrein tevens uitgangspunt.

Daarnaast is het voor partijen van belang dat er ook inhoudelijk een gemeenschappelijke basis ligt voor de ontwikkeling in de vorm van een globaal eindbeeld. Dit geeft immers ook enige houvast voor de ontwikkelpotentie van het gebied. Voorgesteld wordt daarom om als integraal onderdeel van de afsprakenset over de samenwerkingsvorm en de eigendomsoverdracht tevens een strategienota bestuurlijk vast te stellen, waarin globale kaders worden opgenomen voor uitvoering en waarmee voldoende richting wordt gegeven aan het te realiseren eindbeeld. Een document waarin voor de komende periode van bijvoorbeeld 10 jaar inzichtelijk wordt gemaakt welke stappen partijen met elkaar zullen nemen om de ontwikkeling van het gebied op termijn vorm te geven. Hierbij zal nadrukkelijk ook worden ingegaan op de tijdelijke exploitatie van het terrein voordat het grootschalig tot ontwikkeling wordt gebracht. Deze strategienota geeft partijen daarmee gezamenlijk zekerheid ondanks ieders individuele verantwoordelijkheid in het (ontwikkeling)proces.

Voorgesteld wordt om in te stemmen met:

1. wederzijds uit te spreken dat voldoende aanleiding wordt gezien om toe te werken naar een gezamenlijke ontwikkeling van het MEA door RVOB en gemeente, waarbij Defensie op enig moment de gronden aan (een van) deze partijen overdraagt;
2. het voortzetten van de verkennende gesprekken, met als doel om de concrete samenwerkingsvorm en mogelijke eigendomsoverdracht uit te werken en op basis daarvan in het najaar 2012 te komen tot conceptafspraken tussen partijen voor de (gezamenlijke) ontwikkeling van het MEA;
3. tot deze conceptafspraken zal tevens behoren een strategienota, waarin de te zetten stappen voor de eerstkomende 10 jaar worden beschreven, alsmede de tijdelijke exploitatie van het terrein en voldoende richting wordt gegeven aan het te realiseren eindbeeld, waarbij het uitgangspunt een hoog ambitieniveau is;
4. het zo spoedig mogelijk ter goedkeuring voorleggen van deze conceptafspraken aan minister van Defensie, de staatssecretaris van Financiën, het college van B&W en de gemeenteraad, alvorens over te gaan tot het formeel vastleggen van deze afspraken;
5. het streven om uiterlijk 1 februari 2013 over te gaan tot het formeel vastleggen van de bedoelde afspraken;
6. Binnen de aanvullende verkenning tot eind 2012 slechts die aanvullende onderzoeken uit te voeren die strikt noodzakelijk zijn om vast te stellen of überhaupt tot ontwikkeling kan worden gekomen.