Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf
Ministerie van Financiën

Directie Ontwikkeling
Korte Voorhout 7
2511 CW Den Haag
Postbus 16038
2500 BA Den Haag
Nederland
www.rvob.nl

Contactpersoon
[redacted]
M [redacted]
F [redacted]
[redacted]@rvob.nl

Datum
Sept. 2012

Kopie aan

Bijlagen

memo Verkenning samenwerkingsmodel Amsterdam Rijk inzake MEA

Het rijk en Amsterdam hebben de gezamenlijke ambitie uitgesproken om te komen tot de herontwikkeling van het MEA. In het werkplan Strategiefase Marineterrein is ondermeer afgesproken om een verkenning uit te voeren naar de mogelijke samenwerkingsvormen.

> ***Werkplan Strategiefase Marineterrein:***
> *Partijen zien een aantal mogelijke samenwerkingsmodellen om de gebiedsontwikkeling te realiseren. Aan het ene uiterste neemt de gemeente Amsterdam de volledige verantwoordelijkheid (en risico) van de herontwikkeling van het MEA. Bij dit model past een grondoverdracht op korte termijn. Aan de andere zijde van het spectrum blijft Defensie voor langere termijn eigenaar van de gronden en werken Rijk en gemeente gezamenlijk voor rekening en risico van Defensie aan een geleidelijke transformatie van het gebied. Tussen deze twee uitersten liggen tal van samenwerkingsvarianten, waarbij verantwoordelijkheden en risico's in verschillende mate door partijen worden gedeeld. De (financiële) beperkingen en mogelijkheden evenals de doelstellingen van de betrokken partijen een belangrijke randvoorwaarde voor de uiteindelijke keuze van de samenwerking.*

Deze notitie is bedoeld om voorafgaand aan deze uitwerking een richtinggevende discussie in de Stuurgroep van 24 september te faciliteren.

Uitgangspunten
Om te komen tot een inperking van het aantal reële samenwerkingsmodellen dienen uitgangspunten te worden geformuleerd. Drie hiervan zijn reeds vastgelegd in het memo Ontwikkelingsscenario Marine Etablissement Amsterdam (10-01-2012)

1. het in ontwikkeling geven van het hele gebied aan een ontwikkelaar in de huidige markt is niet haalbaar,
2. Amsterdam zal het terrein "niet 'klassiek' opkopen", maar wil eveneens niet "achteroverleunen",
3. een geleidelijke transformatie van het gebied, waarbij het terrein een openbaar karakter krijgt en tijdelijke invulling gecombineerd wordt met definitieve functies, is de meest kansrijke ontwikkelrichting.

In aanvulling hierop kan o.a. op basis van de verkenning MEA worden geconcludeerd dat:

4. Grootschalige woningbouw op de locatie MEA is uitgaande van het Amsterdamse programmatisch kader niet aan de orde is voor 2019,
5. Defensie op redelijk korte termijn het grootste deel van het terrein kan opleveren,
6. Het RVOB het niet wenselijk acht om zonder steun van de betrokken gemeente (gebiedsautoriteit) zo'n grote en centraal gelegen binnenstedelijke locatie te ontwikkelen.

Op basis van vooroverleg tussen RVOB en OGA worden hieraan nog de volgende uitgangspunten toegevoegd:

7. De fiscale lastendruk (BTW en/of OVB) dient beperkt te worden,
8. Bij voorkeur vindt ontwikkeling plaats, zonder dat hiervoor nieuwe juridische entiteit hoeft te worden ontwikkeld, tenzij de WOM-status kan worden verkregen (mede ingegeven door 7.),
9. Partijen streven naar een onomkeerbaar besluit ten aanzien van de ontwikkeling van het MEA begin 2013,
10. Amsterdam verwerft (nu of op termijn) het eigendom van de grond, om deze in erfpacht uit te geven,
11. Gemeente en RVOB ontwikkelen voor gelijke rekening en risico (50/50), waarbij Defensie eventueel winstdeler is.

Ontwikkelmodellen
Binnen de hierboven beschreven uitgangspunten, zijn de volgende ontwikkelmodellen denkbaar:

A - Koop Amsterdam
Na vaststelling van het gebiedsconcept onderhandelen Rijk en Amsterdam over de grondwaarde van het MEA, waarna Amsterdam tot koop overgaat, eventueel met uitgestelde betaling. Ontwikkeling van het terrein is voor rekening en risico van Amsterdam.

B - Gezamenlijk ontwikkelingsverband
Rijk en Gemeente participeren gezamenlijk risicodragend in de tijdelijke exploitatie en de ontwikkeling van het MEA. Voordeel van het gezamenlijk ontwikkelen is dat Amsterdam als gebiedsautoriteit ook risicodragend participeert en zodoende belang heeft bij een goede en snelle afwikkeling van (ruimtelijke) procedures.

In dit model kan het eigendom van de grond:
1-Voor de periode van de tijdelijke exploitatie bij Defensie blijven en op het moment van verkoop (via een A-B-C) door het Rijk worden verkocht aan Amsterdam die de grond in erfpacht uitgeeft. RVOB en Amsterdam zijn in opdracht van Defensie middels een gezamenlijke projectorganisatie verantwoordelijk en bevoegd voor tijdelijke exploitatie en ontwikkeling van de gronden.
2-Overgaan van Defensie naar het RVOB en op het moment van verkoop (via een A-B-C) door het Rijk worden verkocht aan Amsterdam die de grond in erfpacht uitgeeft. Het RVOB vergoedt Defensie een door alle partijen redelijk geachte

waarde voor de gronden/gebouwen 'upfront' en verkrijgen hiermee het eigendom van de grond en de bestaande bebouwing. RVOB en Amsterdam zijn in opdracht van RVOB middels een gezamenlijke projectorganisatie verantwoordelijk en bevoegd voor tijdelijke exploitatie en ontwikkeling van de gronden.
3-Overgaan van Defensie naar RVOB & Amsterdam gezamenlijk. De beide initiatiefnemers vergoeden Defensie een door alle partijen redelijk geachte waarde voor de gronden/gebouwen 'upfront' en verkrijgen hiermee het eigendom van de grond en de bestaande bebouwing. Vervolgens worden afspraken gemaakt ten aanzien van een afdracht over de gerealiseerde meerwaarde aan Defensie tijdens of na afronding van de feitelijke herontwikkeling.
4-Voor wat betreft het bloot-eigendom direct overgaan naar Amsterdam, waarbij voor de duur van de tijdelijke exploitatie en ontwikkeling middels directe vestiging van een erfpachtrecht aan het RVOB zekerheden verschaft, namelijk beschikkingsbevoegdheid en (mede)zeggenschap inzake de ontwikkeling. Feitelijk is dit een variant op 'model 3', met als bijkomende voordelen dat de beoogde omzetting naar erfpacht direct wordt gerealiseerd, de financiering van de grondwaarde wordt geregeld door Bureau Erfpacht (en er dus geen directe dekking in begroting hoeft te worden gevonden), de vrijstelling voor overdrachtsbelasting eveneens geldt, de verantwoordelijkheden en bevoegdheden privaatrechtelijk stevig kunnen worden verankerd.
Een belangrijk punt hierbij is dat activering van de grond nu lastig is vanwege de extreem lange ontwikkelduur van het project. Bij een directe omzetting naar erfpacht kan het gemeentelijk aandeel in de aankoop worden gefinancierd door een intern gemeentelijke lening door Bureau Erfpacht. De jaarlijkse financieringslast moet dan wel worden door gemeente. Overigens zou ook met het RVOB overeen kunnen worden gekomen dat ook zij niet direct de helft van de aankoopsom op tafel leggen, maar alleen canonbetalingen verrichten en borg staan voor een minimale grondopbrengst op termijn ter hoogte van (50% van)de aankoopsom. Dit kan helpen als financiering binnen het RVOB lastig ligt of wanneer de staatssecretaris en de minister het rondpompen van geld tussen ministeries onwenselijk vinden als oplossing voor een bezuinigingstaakstelling van Defensie.

Kavels

Op basis van de voorgaande uitgangspunten dringt zich een model op, waarbij het MEA 'kavelsgewijs' wordt ontwikkeld. De ontwikkeling van het MEA wordt dan in de tijd kavel, na kavel ter hand genomen, langs de lijn van één van de hiervoor beschreven ontwikkelmodellen. De omvang van deze kavels en de fasering ervan, worden door de ontwikkelende partijen gezamenlijk vastgesteld en volgen logischerwijs uit het gebiedsconcept (Consire).

Besluit Stuurgroep

1. De stuurgroep stemt in met de uitgangspunten 1 tm 11 voor ontwikkeling van het MEA.
2. De stuurgroep spreekt een voorkeur uit voor een gezamenlijke ontwikkeling van het MEA, danwel voor koop door Amsterdam.
3. Indien de voorkeur uitgaat naar een gezamenlijke ontwikkeling, dan spreekt de stuurgroep ook een voorkeur uit ten aanzien van de eigendomspositie van het de grond gedurende tijdelijke exploitatie/ontwikkelperiode.