

MEMO

Aan :SADC
Van :[redacted]Nederland BV
Betreft :Waardering Lutkemeer in relatie tot inbrengwaarde SEGRO
Datum :26 januari 2009.

Door de partijen SADC, SEGRO en SDO zijn in het verleden onderhandelingen gevoerd over de toekomstige samenwerkingsvorm en de hoogte van de inbrengprijs van de gronden van SEGRO in Lutkemeer. Daartoe is ondermeer een 'Memo samenwerkingsmodellen' opgesteld waarin de volgende modellen worden onderkend:

1. GEM
2. [redacted](SADC en SDO) idem
3. [redacted]SADC en SEGRO) idem
4. [redacted] idem

De [redacted] kunnen worden verklaard door [redacted] Wij kunnen ons in deze benadering vinden.

De inbrengprijzen zoals hiervoor verwoord zijn tot stand gekomen voor de zomer van 2008 en voor dat de effecten van de kredietcrises volledig duidelijk waren geworden. Tussen genoemde partijen is uiteindelijk een inbrengprijs vastgesteld van [redacted] voor model 2.

Door ECORYS is eind 2008 een waardering opgesteld voor een deelname van SADC in een GEM Lutkemeer die uiteindelijk uitkomt op [redacted] De inbrengwaarde is daarbij bepaald op [redacted] Dat de inbrengwaarde thans lager uitkomt dan destijds voor SEGRO kan als volgt worden verklaard:

- Het gaat om [redacted] te weten [redacted]
  Laatstbedoelde [redacted] dan [redacted]
- [redacted]

AMSTERDAM ANKARA BIRMINGHAM BRUSSELS BUDAPEST CARDIFF LEEDS LONDON MADRID MANCHESTER MOSCOW NEWCASTLE-UNDER-LYME PRAGUE ROTTERDAM SOFIA WARSAW

ECORYS
Research and Consulting

- SEGRO levert [redacted]
  [redacted] In zijn algemeenheid geldt dat [redacted]
- Het effect van de kredietcrises op de vastgoedmarkt is inmiddels duidelijker geworden en moet als substantieel aangemerkt worden. Dit beeld kan worden geïllustreerd met de volgende gegevenheden:
  - Beursgenoteerde vastgoedfondsen zijn sinds september ruim [redacted]n waarde gedaald en de koers van Prologis (logistiek vastgoed) zelfs me[redacted]
  - De prijs van woningen (in de hogere prijscategorieën) in Amsterdam zijn aan het einde van 2008 van maand op maand met ruim [redacted] gedaald.
  - Een daling van de eindprijs van het uiteindelijk in gebruik te nemen vastgoed (logistiek gebouw etc.) vertaalt zich versterkt door in de grondprijzen; de versterkingsfactor ligt tussen [redacted] afhankelijk van de grondkostenquote). Een daling van de eindprijs met [redacted] kan zich derhalve vertalen in een daling van de grondprijs met [redacted]
  - In de particuliere grondmarkt doen bedoelde grondprijsdalingen zich sinds oktober 2008 voor; vervolgens heeft dit proces zich versterkt doorgezet.

Alle genoemde aspecten hebben invloed op de prijsvorming/taxatie welke voor wat betreft [redacted] effectief en definitief heeft plaatsgevonden in november 2008. [redacted] De rede daarvoor ligt in het veranderde sentiment op de markt tengevolge van de kredietcrises; er was derhalve sprake van voortschrijdend inzicht.

Het verschil tussen [redacted] en [redacted] is derhalve goed verklaarbaar; tegen deze achtergrond kan tevens worden gesteld dat er bij toetreding van SADC in de GEM Lutkemeer tegen een waardering van [redacted]

Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
Telefoon 020 552 6111
Fax 020 552 6100

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Sector Programma
Afdeling Kaders & Fondsen

Stadsdeel Osdorp
[redacted]
Postbus 90460
1006 BL AMSTERDAM

Datum	31 maart 2008
Ons Kenmerk	2008003573
Dossier	.07.351.511
Behandeld door	[redacted]
Doorkiesnummer	[redacted]
Faxnummer	[redacted]
E-mail	[redacted]

Onderwerp Samenwerkingsmodellen Lutkemeer III

Geachte [redacted]

Op 22 januari heeft overleg plaatsgevonden tussen uw stadsdeel, SADC en het OGA over de mogelijke onderlinge samenwerking voor het plangebied Lutkemeer, deelgebied III. In dit overleg is afgesproken dat het stadsdeel aan OGA zou aangeven welke samenwerkingsvorm met SADC en SEGRO haar voorkeur heeft. Naar aanleiding daarvan heeft u op 5 februari aan [redacted] van het OGA gemeld een voorkeur te hebben voor een samenwerking met SADC en SEGRO (heeft momenteel een deel van de locatie in eigendom) voor Lutkemeer III in de vorm van een gezamenlijke Grondexploitatiemaatschappij (GEM). Ook heeft u daarbij aan het OGA gevraagd een oordeel te geven over een dergelijke constructie.

In reactie daarop kan ik u melden dat het OGA op voorhand voor Lutkemeer, deelgebied III, geen principiële bezwaren heeft tegen een samenwerkingsconstructie met derden in de vorm van een Grondexploitatiemaatschappij. Wij ondersteunen de samenwerking met SADC van harte, gezien de bestuurlijk wens om de gemeentelijke relatie met SADC te versterken. Zoals u wellicht weet is hiertoe onlangs ook een intentieverklaring getekend door Amsterdam en haar regionale partners. Voor de verdere uitwerking van een dergelijk samenwerkingsverband voor Lutkemeer III stelt OGA echter wel enkele voorwaarden, namelijk:

1. De samenwerkingsconstructie moet passen binnen de huidige financiële verhoudingen tussen centrale stad en stadsdeel. Dat betekent o.a. dat verevening (van het gemeentelijk aandeel) zal plaatsvinden met het Vereveningsfonds.
2. De planontwikkeling en -uitvoering dient plaats te vinden binnen de kaders van het Plaberum en de daarmee samenhangende gemeentelijke procedures, waaronder de toetsing van de grondexploitatie door het OGA.

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

3. De financiële en juridische uitwerking van de samenwerking moet passen binnen de afspraken die in regionaal verband zullen worden gemaakt in het kader van SADC III. Zoals u weet zijn er momenteel een werkgroep en taskforce voor de inbreng van gronden in SADC III actief. De resultaten hiervan kunnen/zullen van invloed zijn op de wijze waarop de GEM voor Lutkemeer, deelgebied III, vorm krijgt.
4. Het OGA wordt door het stadsdeel betrokken bij de verdere uitwerking van de GEM en zal, voordat er definitieve afspraken met SADC en SEGRO worden gemaakt, een advies aan de verantwoordelijk stedelijk wethouder uitbrengen over de concrete uitwerking. In dit advies wordt nadrukkelijk ingegaan op de waarde van de inbreng door partijen, de verdeling van risico's, het aandeel van partijen en daarmee de zeggenschap, alsmede de rollen en verantwoordelijkheden van de verschillende partijen. Vervolgens zullen de definitieve afspraken moeten worden bekrachtigd door het College van B&W, waarbij het advies van het OGA zal worden betrokken.

Overigens wil ik u er nog op wijzen dat een dergelijke constructie de mogelijke vestiging van City Cargo en/of een penitentiaire inrichting niet in de weg mag staan.

Ik wil u voorstellen om op korte termijn een gezamenlijk overleg te organiseren, waarin de genoemde randvoorwaarden nader kunnen worden toegelicht en waarbij de nodige procesafspraken worden gemaakt om te komen tot de gewenste grondexploitatiemaatschappij. Voor dit overleg kunt u namens het OGA [redacted] uitnodigen.

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben ingelicht.

Met vriendelijk[redacted]et,

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Memo

Behandeld door:
[redacted]

Datum:
18 juni 2008

Aan:
Stadsdeel Osdorp
SADC
SEGRO

Ons kenmerk:

Onderwerp:
Afspraken Lutkemeer deelgebied 3

Uw kenmerk:

In het onderhandelingsteamoverleg van 16 juni 2008 hebben het stadsdeel Osdorp (SDO), SADC en SEGRO op essentiële onderdelen overeenstemming bereikt ten aanzien van de samenwerking tussen partijen bij de ontwikkeling van deelgebied 3 van Lutkemeer. Deze memo behandelt deze punten en gaat daarnaast in op de vervolgstappen.

Afspraken

Samenwerkingsmodel:

Ten aanzien van het samenwerkingsmodel is afgesproken dat de [redacted] variant, waarbij SEGRO haar gronden verkoopt aan SDO en SADC en SDO gezamenlijk [redacted] de grondexploitatie voeren, de voorkeur geniet van partijen. [redacted]

Inbrengprijs en percentage van het resultaat van de grondexploitatie:

SEGRO verkoopt haar gronden voor 31/12/2008 aan SDO voor [redacted] Na afsluiting van de grondexploitatie keert [redacted]

Bouwclaim SEGRO

SEGRO krijgt [redacted] Deze [redacted] en [redacted] waarvoor een nader te bepalen vervaldatum geldt. Op dit moment is er in de plannen [redacted] aan uitgeefbaar gebied in deelgebied 3 geprojecteerd. [redacted] hiervan komt neer op [redacted] en [redacted] Afname van kavels op basis van de bouwclaim geschiedt tegen de alsdan geldende marktprijzen. Partijen zullen in de samenwerkingsovereenkomst de bouwclaim nader preciseren. SADC stuurt in dit verband [redacted] er inspiratie een tekstvoorstel uit een ander samenwerkingsverband.

[redacted]

[redacted]

Vervolgstappen

1. Partijen wordt verzocht schriftelijk hun akkoord te geven aan [redacted] als onafhankelijk procesmanager, op de bovenstaande afspraken; Vanzelfsprekend onder voorbehoud van totstandkoming definitieve samenwerkingsovereenkomst en goedkeuring achterban (College, Raad, RvC, Board of Directors).
2. SDO en SADC zullen in hun eigen organisaties nagaan onder welke condities zij het [redacted]
3. SADC stuurt [redacted] de door haar in een ander samenwerkingsverband gemaakte afspraken over het toekennen van een bouwclaim toe.
4. [redacted] zal een voorstel doen aan SDO en SADC voor de waardering van he[redacted] in de grondexploitatie Lutkemeer 3.
5. [redacted] zal op basis van een inbrengprijs [redacted] een voorstel doen voor de taakstellende grondexploitatie die onderdeel zal uitmaken van de samenwerkingsovereenkomst.
6. [redacted] zal het raamwerk van de Samenwerkingsovereenkomst aanpassen aan de gemaakte afspraak over het [redacted] model.
7. [redacted] zal een voorstel doen aan partijen over het beoogde organisatiemodel van de samenwerking, inclusief de taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van partijen daarbij.

Memo samenwerkingsmodellen

Voorafgaand aan het uitwerken van het samenwerkingsmodel voor Lutkemeer zijn door het Stadsdeel Osdorp (SDO), SADC en SEGRO in de stuurgroep de volgende uitgangspunten gedefinieerd met betrekking tot de onderlinge samenwerking (bron: goedgekeurde stuurgroeppresentatie, d.d. 6 december 2007):

- geen concurrentie meer tussen deelgebieden I en III;
- optimaal gebruik maken van de complementaire kennis en ervaring van partijen;
- recht doen aan de belangen en posities van alle drie partijen;
- moet op draagvlak en commitment van alle drie partijen kunnen rekenen.

Op dit moment onderscheiden wij vier samenwerkingsmodellen:

1. *GEM:*
   SEGRO en SDO brengen (de rechten op) hun gronden in de GEM in. In de GEM nemen de drie partijen deel op basis van gelijkwaardigheid. De risico's worden gedeeld door de drie partijen, evenals het resultaat.
2. [redacted]
3. [redacted]
4. *Traditionele bouwclaim:*
   SEGRO verkoopt haar gronden aan SDO voor een marktconforme inbrengprijs en ontvangt daarnaast een bouwclaim. SADC en SDO voeren gezamenlijk de grondexploitatie.

Deze vier modellen zijn opgenomen in een tabel, waarbij de modellen worden vergeleken op de volgende onderdelen:

- Rolverdeling;
- Zeggenschap in de grondexploitatie;
- Invloed op het programma en de kwaliteit;
- Inbrengprijs;
- In hoeverre gebruik wordt gemaakt van de knowhow van alle partijen;
- Ontwikkelclaim van SEGRO.

Model:		GEM	[redacted]	Traditionele Bouwclaim
Rollen	- Marketing	SADC, SEGRO	[redacted]	[redacted]
	- Management	SADC	[redacted]	SADC
	- Engineering	SDO	[redacted]	SDO
Zeggenschap grond-exploitatie	SDO:	✓	[redacted]	✓
	SADC:	✓	[redacted]	✓
	SEGRO:	✓	[redacted]	–
Invloed op programma & kwaliteit	SDO:	✓	[redacted]	✓
	SADC:	✓	[redacted]	✓
	SEGRO:	✓	[redacted]	–
Inzet knowhow partijen		✓	[redacted]	–
Inbrengprijs (indicatief)		[redacted]		
Inbrengprijs volgens SDO				
Ontwikkel-claim SEGRO (indicatief)	SDO:			
	SADC:			
	SEGRO:			

De ontwikkelclaim van SEGRO houdt in [redacted] De prijs die SEGRO voor de kavels betaalt, kan op drie manieren worden bepaald:

- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]

I [redacted]

[redacted]

Memo

Behandeld door:
I [redacted]

Datum:
30 januari 2008

Aan:
Stadsdeel Osdorp

Ons kenmerk:

Onderwerp:
Samenwerkingsmodellen Lutkemeer

Uw kenmerk:

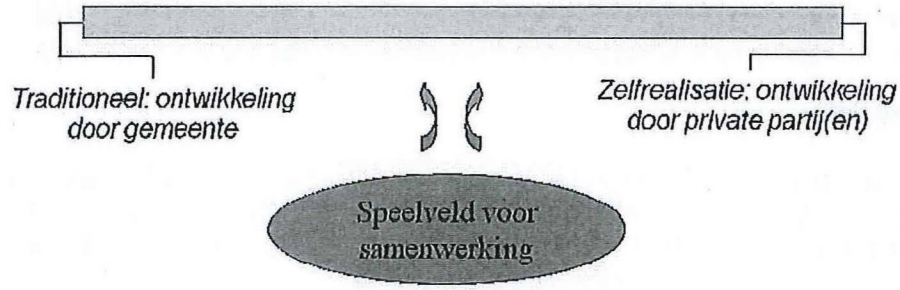
Tijdens de bespreking van 29 januari jl. over de gebiedsontwikkeling Lutkemeer werd vanuit het stadsdeel Osdorp aangegeven graag additionele toelichting te ontvangen over de verschillende mogelijkheden om een samenwerkingsmodel in te richten. Deze memo gaat in op de mogelijke samenwerkingsvarianten en hun positieve en negatieve aspecten, geredeneerd vanuit het perspectief van het stadsdeel.

Voorgeschiedenis

Sinds augustus 2003 zijn het stadsdeel Osdorp (SDO) en Slough Estates Mainland BV (nu SEGRO) in overleg over deelgebied III van de gebiedsontwikkeling Lutkemeer. Vanaf maart 2007 is op verzoek van het DB van het stadsdeel de scope verbreed en is ook SADC, vanwege haar rol in deelgebied I, betrokken bij dit overleg. De inzet van het DB is er daarbij op gericht om te komen tot een tri-partite overeenkomst tussen SDO, SADC en SEGRO over Lutkemeer I en III.

Samenwerkingsmodellen

Op hoofdlijnen zijn voor de gebiedsontwikkeling Lutkemeer drie mogelijke samenwerkingsmodellen denkbaar: traditioneel model, PPS en zelfrealisatie. Figuur 1 laat zien dat het traditionele model zich in het ene uiterste van het spectrum bevindt en zelfrealisatie in het ander uiterste.



Figuur 1: het spectrum voor samenwerking bij gebiedsontwikkeling

I [redacted]

I [redacted]

2

Traditioneel / Bouwclaim model

Dit model wordt in de gemeente Amsterdam doorgaans als voorkeursmodel gehanteerd bij gebiedontwikkeling. De gemeente verwerft de gronden en is verantwoordelijk voor de planontwikkeling en de grondexploitatie. In dit geval worden de gronden van SEGRO voor een nader te bepalen grondprijs verworven door SDO in ruil voor een 'bouwclaim' (het recht op ontwikkeling, binnen gestelde kaders) in het gebied. De uitgangspunten en randvoorwaarden van de inbreng en uitgifte van gronden en het programma worden vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst. Het Stadsdeel laat voor eigen rekening en risico de gronden bouwrijp maken en zorgt voor de inrichting van het openbaar gebied. De bouwrijpe kavels worden vervolgens uitgegeven aan SEGRO (conform de bouwclaim) en derden. SDO neemt in dit model alle risico's op het gebied van bouw- en woonrijpmaken en de uitgifte van bouwrijpe kavels voor haar rekening. Doordat de gemeentelijke projectorganisatie gebonden is aan overheidsprocedures kan de slagvaardigheid en flexibiliteit beperkter zijn in dit model. Daarnaast is door de strikte rollenscheiding het delen van (internationale) netwerken, kennis en kunde tussen gemeente, SEGRO en SADC gelimiteerd. Het Stadsdeel behoudt wel de volledige zeggenschap en er is een duidelijke scheiding tussen publieke en private rollen.

Gezamenlijke grondexploitatie (PPS)

Bij een gezamenlijke grondexploitatie opereren SEGRO, SADC en SDO gezamenlijk op het gebied van de planontwikkeling, bouw- en woonrijp maken en de uitgifte van kavels. De samenwerking wordt vormgegeven door middel van een contract of door het oprichten van een aparte juridische entiteit (Gemeenschappelijke Exploitatiemaatschappij). Grote voordeel van een dergelijke samenwerking is dat de risico's niet worden verdeeld maar worden gedeeld tussen de drie partijen. Daarnaast is de flexibiliteit en slagvaardigheid groter dan bij het traditionele/bouwclaimmodel en kan optimaal gebruik worden gemaakt van elkaars netwerken, kennis en kunde. Mogelijk nadeel is dat SDO een deel van haar privaatrechtelijke zeggenschap op moet geven (haar publiekrechtelijke zeggenschap behoudt SDO altijd) en de dubbele petten-problematiek. Deze nadelen kunnen overigens worden beperkt door vooraf in de samenwerkingsovereenkomst duidelijk de doelstellingen, uitgangspunten en taken, verantwoordelijkheden & bevoegdheden van partijen te formuleren en vast te leggen.

Zelfrealisatie

Bij zelfrealisatie zorgt SEGRO zelf voor het ontwikkelen van het gebied binnen de gestelde planologische kaders (bestemmingsplan). Naast de opstalexploitatie wordt in dit model ook de grondexploitatie volledig voor rekening en risico van SEGRO uitgevoerd. SDO loopt hierbij nauwelijks risico, maar heeft ook weinig zeggenschap.

I [redacted]

In figuur 2 van het Kenniscentrum PPS van het Ministerie van Financiën (inmiddels Ministerie van VROM) worden de modellen onderling met elkaar vergeleken.

Wat wil de gemeente?	*Zeggen-schap*	*Exploi-tatie*	*Verdeling kosten opbrengsten en verevening*	*Invloed/ Aandeel Project*	*Kostprijs*	*Slagkracht*
Traditioneel	++	--	--	-	++	-
PPS / GEM	+	+	++	+	-	+
Zelfrealisatie	--	++	-	--	++	--

Tabel 1: onderlinge vergelijking samenwerkingsmodellen

Voorkeur voor gezamenlijke grondexploitatie

In de periode 2004-2007 zijn deze drie samenwerkingsmodellen uitvoerig onderzocht en besproken met SDO en SEGRO (toen nog Mainland). In 2007 heeft na toetreding van SADC een nieuwe verkenning & discussie op directie/bestuurlijk niveau plaatsgevonden. Uiteindelijk is door de directies van de drie partijen geconcludeerd dat een gezamenlijke grondexploitatie de voorkeur geniet bij de gebiedsontwikkeling Lutkemeer. Hierbij heeft SDO aangegeven dat deze voorkeur uiteindelijk wel door OGA en Juridische Zaken van de centrale stad getoetst dient te worden.

Voornaamste redenen van partijen om te kiezen voor een gezamenlijke grondexploitatie zijn:

- Optimale uitwisseling en deling van (internationale) kennis en kunde.
  SDO heeft specifieke kennis op het gebied van grondexploitaties en het Amsterdamse. SADC en SEGRO hebben kennis van de (internationale) markt, jarenlange ervaring met gebiedsontwikkeling en een (internationaal) netwerk op het gebied van marketing en acquisitie.
- Gezamenlijk belang / win-win situatie.
  Elke partij heeft baat bij dit samenwerkingsmodel. Er gaat niemand op achteruit noch wint of levert één partij meer in ten opzicht van de andere twee.
- Eigendomsverhoudingen
  SADC, SDO en SEGRO bezitten gezamenlijk deelgebieden I en III in hun geheel.
- Risicospreiding en risicodeling
  De risico's in de gebiedsontwikkeling Lutkemeer hangen vooral samen met de uitgifte en verkoop van de kavels. Partijen vinden het wenselijk deze risico's met elkaar te delen in

I [redacted]

plaats van dat zij eenzijdig bij één partij komen te liggen (SDO in het geval van een traditioneel model respectievelijk SEGRO in het geval van zelfrealisatie)

- ☐ Geen concurrentie tussen deelgebieden I en III van Lutkemeer.
  In dit model zijn de belangen van alle drie de partijen met elkaar in evenwicht gebracht.
- ☐ Doet zoveel mogelijk recht aan de belangen en posities van alle drie partijen.
  Alle partijen kunnen deze insteek onderschrijven en verantwoorden richting hun eigen (politieke) achterban.

GEM versus Contract

Als het gezamenlijk voeren van de grondexploitatie voor Lutkemeer I en III als vertrekpunt wordt gekozen, zijn er vervolgens twee manieren waarop een dergelijke gezamenlijke grondexploitatie juridisch kan worden vormgegeven, namelijk middels een gezamenlijke onderneming (Gemeenschappelijke Exploitatiemaatschappij) en middels een contract. In onderstaand schema zijn deze twee varianten met elkaar vergeleken:

Wat willen partijen?	*Flexibiliteit / Slagkracht*	*Eén front*	*Bundelen kennis & ervaring*	*Beperken risico's & juridische voetangels*	*Eigen identiteit / werkwijze*	*Eenvoud*
Alleen Contract	-	-	-	-	+	++
GEM	++	+	+	++	-	-

Tabel 2: Gezamenlijke grondexploitatie middels alleen een contract vergeleken met een gezamenlijke grondexploitatie in een GEM. (De varianten zijn ten opzichte van elkaar gescoord)

Alleen een contract kent als voordelen boven een GEM dat partijen minder gezamenlijk behoeven op te trekken en daardoor meer hun eigen identiteit en werkwijze kunnen behouden. Daarnaast is een voornaam voordeel de eenvoud van het contract ten opzichte van de meer ingrijpende keuze voor (het oprichten van en samenwerken in) een GEM.

Een nadeel van alleen een contract opstellen is dat partijen zich niet als één organisatie naar buiten kunnen presenteren, er is namelijk geen gezamenlijke onderneming. Ook staat de samenwerkingsovereenkomst dichtbij partijen waardoor de partijen minder mandaat hebben om 'vrij' met de grondexploitatie om te kunnen gaan. Ook is de lange termijn van de samenwerking in dit model minder goed verzekerd dan in het bovenstaande model met een GEM. Dit komt omdat partijen een overeenkomst eenvoudiger kunnen ontbinden dan dat een gezamenlijke entiteit kan worden geliquideerd.

Een overeenkomst is een statisch bouwsel van afspraken, waarin afspraken worden gemaakt voor de doorlooptijd van een project, maar die een weerslag zijn van de beleving van de partijen bij aanvang van het project. Het statische karakter van de overeenkomst maakt dat partijen



gaandeweg het proces minder speelruimte hebben om de gezamenlijke en afzonderlijke doelstellingen te waarborgen en te realiseren. Dit komt doordat voortschrijdend inzicht bij partijen, bijvoorbeeld door veranderende marktomstandigheden of het wijzigen van de politieke context waarbinnen het stadsdeel opereert (als voorbeeld kunnen worden genoemd de jeugdgevangenis, wel/niet FoodCenter, wel/niet City Cargo), maar beperkt zijn te voorzien. Elke wijziging in de onderlinge afspraken dient te worden vastgelegd in een aanvullende of vernieuwde overeenkomst.

Voorkeursmodel juridische vormgeving samenwerkingsvorm

Voor het project Lutkemeer verdient samenwerking in een GEM daarom de voorkeur van SADC, SEGRO en SDO, met name omdat ten aanzien van het gebied nog zoveel (markt)onzekerheden bestaan en juist het GEM-model partijen in staat stelt om flexibel in te spelen op gewijzigde omstandigheden. Het model zorgt ook voor eenduidigheid en transparantie, zowel intern als extern, doordat de taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden helder zijn verdeeld. Voor iedereen is duidelijk wie aangesproken moet worden over Lutkemeer. Daarnaast kan met een GEM een aantal risico's en juridische complicaties worden beperkt. Een GEM kan namelijk worden opgericht als een zelfstandige rechtspersoon met een eigen (beperkte) aansprakelijkheid. Het is de GEM die in dat geval de risico's draagt en niet partijen zelf (zoals bij alleen een contract). Als aandeelhouders in een GEM zijn partijen voorts immer mede-eigenaar van de investeringen in bouw- en woonrijpmaken en de opbrengsten uit de gronduitgifte. Met alleen een contract is dit minder eenduidig vast te leggen.

Ook is een GEM bij uitstek het middel om de complementaire kennis en ervaring van SDO, SEGRO en SADC bij elkaar te brengen, hetgeen aansluit op de wensen van partijen ten aanzien van hun samenwerking. Voorts ontstaat met het oprichten van een GEM een organisatie met mandaat op enige afstand van partijen. Deze organisatie kan als één gezicht naar buiten optreden, hetgeen met name vanuit commercieel oogpunt maar ook gelet op een eenduidige communicatie wenselijk is.

Concluderend: het oprichten van een GEM sluit het beste aan bij de wensen, belangen en posities van de drie partijen en kan bij alle partijen op bestuurlijk draagvak rekenen.

S.A.D.C
SCHIPHOL AREA DEVELOPMENT COMPANY

Memo Participatie ABPAO i.r.t. SADC-III

Onderwerp	Voorstel Inbreng gemeente Amsterdam in kader van SADC-III
Datum	7 juli 2008
Status	Ter bespreking

Algemeen

De gemeente Amsterdam heeft zich als aandeelhouder van SADC gecommitteerd aan het vergroten van het Eigen Vermogen van SADC met [redacted] in de vorm van grond en/of geld. Dit geldt eveneens voor de andere drie aandeelhouders, waardoor het EV in principe met [redacted] wordt vergroot.

De gemeente Amsterdam heeft aangegeven dat SADC een grondpositie kan overnemen in deelgebied 3 van Airport Business Park Amsterdam-Osdorp (ABPAO). In deze memo wordt kort uiteengezet op welke wijze deze participatie plaats zou kunnen vinden, met in achtneming van de uitgangspunten van SADC-III.

Waardering en grondexploitatie

De grondexploitatie van deelgebied 3 is weergegeven in onderstaande tabel.

Tabel Overzicht GREX	[redacted]
Grondwaar	[redacted]
Bouw- en woonrijpmaken	[redacted]
Verwachte eindwaarde	[redacted]
IRR	[redacted]

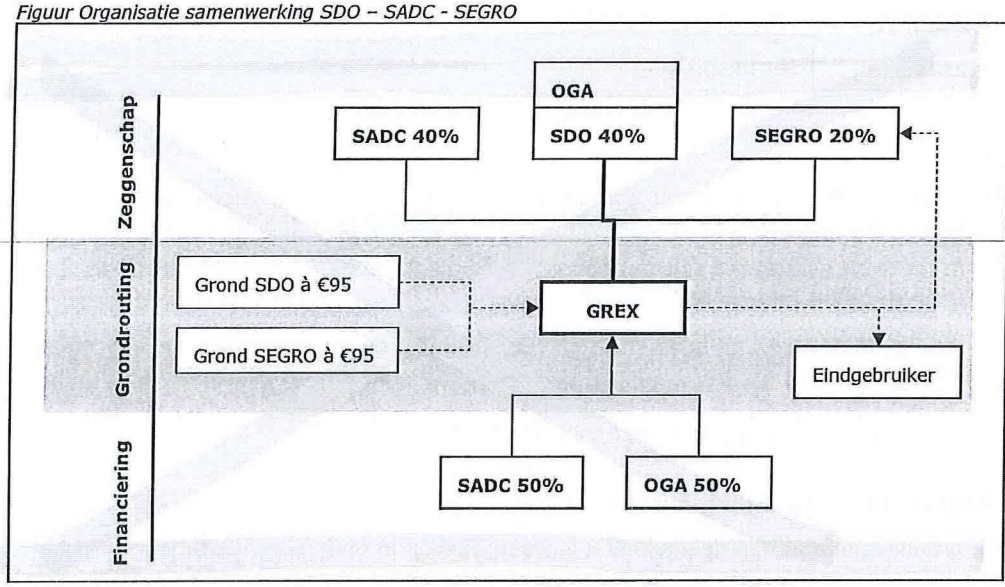
Organisatie

Ontwikkelaar SEGRO heeft overeenstemming met het stadsdeel over de verkoop van gronden [redacted] Tezamen met de gronden die reeds in bezit zijn van het stadsdeel, worden deze ingebracht in een nieuwe grondexploitatie welke deels wordt gefinancierd door het OGA.

Op de volgende pagina is schematisch uitgewerkt op welke wijze bovenstaande kan worden gekoppeld aan de uitgangspunten van SADC-III.

S.A.D.C
SCHIPHOL AREA DEVELOPMENT COMPANY

Figuur Organisatie samenwerking SDO – SADC - SEGRO



De volgende opmerkingen zijn van belang:

- De gemeente Amsterdam wordt juridisch en economisch eigenaar van de gronden.
- De gronden worden door de gemeente Amsterdam in erfpacht uitgegeven (maximaal [redacted] aan SEGRO); de opbrengsten komen ten gunste van de grondexploitatie.
- O.b.v. een privaatrechtelijke overeenkomst verkrijgen [redacted]

SADC-III

SADC [redacted] Gegeven de werkwijze van de [redacted] en het feit dat de [redacted] s een [redacted] Het volgende voorstel wordt gedaan:

1. SADC [redacted]

3. Aan Amsterdam wordt [redacted] Er zal [redacted]

S.A.D.C
SCHIPHOL AREA DEVELOPMENT COMPANY

4. SADC [redacted] van de [redacted]
5. SADC zal [redacted]
6. SADC [redacted] van [redacted]

Juridische toetsing

Het bovenstaande voorstel wordt binnenkort getoetst op juridische haalbaarheid. Met name het [redacted] behoeft nadere uitwerking i.r.t. de inbreng van overige aandeelhouders.

[redacted]

[redacted]

Memo

Behandeld door:
[redacted]

Datum:
25 juni 2008

Aan:
Stadsdeel Osdorp
SADC

Ons kenmerk:

Onderwerp:
Voorstel waardebepaling aandeel SADC in Lutkemeer deelgebied 3

Uw kenmerk:

CONCEPT

Inleiding

In het onderhandelingsteamoverleg van 16 juni 2008 is de voorkeur uitgesproken voor de [redacted]variant waarbij SEGRO haar gronden verkoopt aan het stadsdeel Osdorp (SDO). Afgesproken is dat SADC en SDO [redacted]basis de grondexploitatie voor deelgebied 3 zullen voeren. Dit memo doet een voorstel voor de manier waarop de waarde van het [redacted]handeel van SADC kan worden berekend.

Uitgangspunten:

- De ontwikkeling zal in grote lijnen plaatsvinden conform de huidige plannen, aangezien op basis hiervan de huidige waarde van het project wordt bepaald;
- De prijs die SDO betaalt voor de gronden van SEGRO is [redacted] conform de afspraken die zijn gemaakt in het onderhandelingsteamoverleg van 16 juni 2008. Daarnaast [redacted]SEGRO [redacted]
- SDO brengt alle gronden in de grondexploitatie in tegen [redacted]
- SADC is voornemens om voor [redacted]eel te nemen in de 'onderneming' die Lutkemeer 3 zal ontwikkelen. SADC betaalt hiervoor [redacted]van de huidige voorcalculatorische waarde van deze onderneming aan SDO;
- De waarde van de onderneming wordt bepaald door de [redacted]

[redacted]

[redacted]

Waardebepaling onderneming Lutkemeer DG3:

Voor de waardebepaling van de onderneming zijn drie varianten gebruikt op basis van de laatste grondexploitatie van SDO:

1. De grondexploitatie die SDO op 10 juni 2008 heeft aangeleverd waarbij de verwervingskosten op [redacted]
2. Een variant op deze grondexploitatie waarbij de opbrengsten van de [redacted] op [redacted] zijn geraamd;
3. Een variant op deze grondexploitatie waarbij de opbrengsten van de [redacted] op [redacted] zijn geraamd. Daarnaast zijn ook de proceskosten verlaagd van [redacted] naar [redacted] en zijn de posten *planschade*, *accountantscontrole* en *diverse onderzoekskosten* op nul gezet;

De [redacted] wordt berekend op basis van twee [redacted]

- [redacted] conform de rekenmethode van SDO;
- [redacted] conform de rekenmethode van SADC.

Dit resulteert in de volgende tabel:

	Grex SDO	Grex SDO variant 1	Grex SDO variant 2
Eindwaarde	[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
NCW bij [redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]

De waarde van een [redacted] aandeel in de onderneming die deelgebied 3 van Lutkemeer gaat ontwikkelen ligt volgens deze methodiek tussen de [redacted] en de circa [redacted] Hieruit blijkt dat de waarde in grote mate wordt beïnvloed door de [redacted] Voor een nadere precisering van de waarde zal hierover eerst duidelijkheid moeten zijn.

In dit voorstel zijn de volgende zaken expliciet buiten beschouwing gelaten:

- Fiscaliteiten;
- Erfpacht;
- Financieringsconstructie;
- Moment en wijze van afrekening.

Gespreksverslag 22 juli: deelgebied 3 BPAO

Onderwerp	Gespreksverslag voortgang BPAO deelgebied 3 in het kader van SADC-3
Datum	22 juli 2009
Aanwezig	[redacted] (Stadsdeel Osdorp), [redacted] (OGA), [redacted] (SADC), [redacted] (SADC)

Planning levering

Deelgebied 3 van Business Park Amsterdam-Osdorp is onderdeel van SADC-3. De grond zal door het Stadsdeel Osdorp (SDO) worden verkocht aan de gemeente Amsterdam (OGA) en deze zal de grond weer verkopen aan de Gemeenschappelijke Exploitatie Maatschappij (GEM) waarin SADC participeert. De levering van grond aan de GEM is op korte termijn niet wenselijk vanwege:

1. onzekerheid over de [redacted] doordat De Boterbloem de grond nog tenminste twee jaar in gebruik blijft houden, is het waarschijnlijk lastig [redacted]
2. het niet in eigendom hebben van het perceel van [redacted]
3. onduidelijkheid over de manier waarop grond geleverd moet worden aan de GEM (erfpacht of bloot eigendom).

Planning levering

De onderstaande principeafspraken zijn gemaakt over de levering van de gronden. Wethouder Van Poelgeest moet zich nog akkoord verklaren met deze afspraken.

1. SDO levert grond aan het OGA en krijgt dus betaald, zonder dat de grond door het OGA direct wordt doorgeleverd aan de GEM. Het OGA krijgt door de levering wel de beslissingsmacht over de grond.
2. Het OGA sluit een overeenkomst met De Boterbloem voor 2 jaar; daarna zal moeten worden bezien of opzegging noodzakelijk is i.v.m. het beoogde ontwikkelingstempo.
3. [redacted]

Besluitvorming gemeenteraad

<u>9 september</u>

- SADC-3: versterking EV met [redacted]
- SADC-3: inbrengen locatie BPAO fase 2.

30 september

- Oprichting GEM.
- Aankoop grond SEKU.
- Aankoop grond SDO.
- Het verder uitwerken van randvoorwaarden voor levering grond aan de GEM.