

Financiële paragraaf

Het Marineterrein



Samenvatting van de strategienota voor Het Marineterrein



Het Ministerie van Defensie moet bezuinigen en kijkt daarom met een kritische blik naar haar vastgoed. Verregaande concentratie van defensie-eenheden maakt dat defensie het Marine Etablissement Amsterdam niet langer als een noodzakelijk te handhaven militaire locatie ziet. Het vrijkomen van het Marineterrein is een unieke kans. Het is een gebied met een prachtige ligging en een rijke geschiedenis.

Groots denken, realistisch doen

De ligging en geschiedenis geven het Marineterrein zo veel potentie, dat je er bijna niet aan ontkomt te dromen van een bijzondere toekomst. De toekomstplannen voor het terrein zijn verwoord in een gebiedsconcept. Deze tijd van economische crisis vraagt echter om realisme. Het gebiedsconcept is dan ook niet een einddoel om vandaag of morgen te bereiken, maar een kompas voor de geleidelijke ontwikkeling van het Marineterrein. En een instrument om mensen te inspireren mee te bouwen aan de toekomst van het terrein.

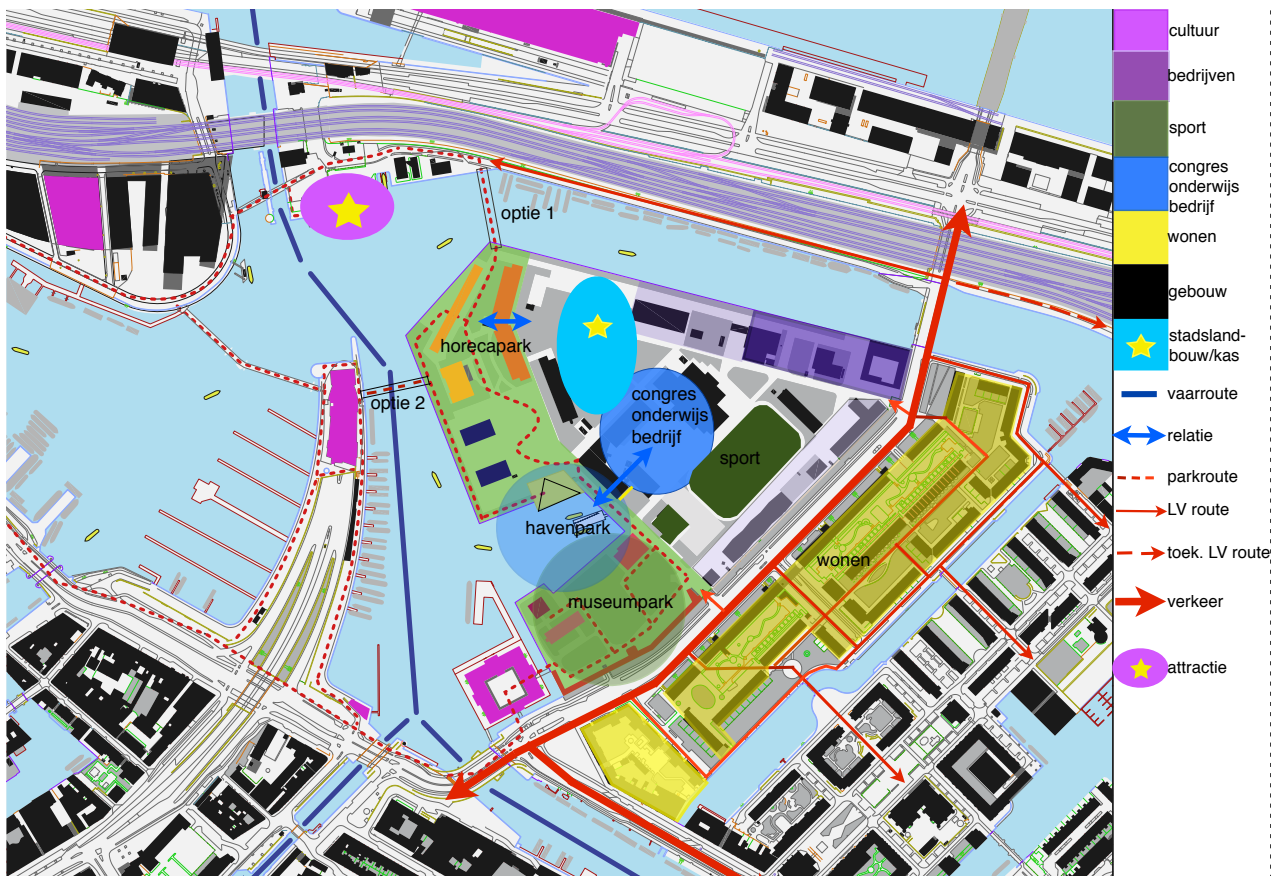
Gebiedsconcept:

kompas voor het Marineterrein

Het Marine Etablissement Amsterdam krijgt een nieuwe maar toch vertrouwde naam: het Marineterrein. Net als toen het gebied 's Lands Dok was, is het Marineterrein straks een omgeving waar innovaties ontstaan die een bijdrage leveren aan de ontwikkeling van de stad. Om hiervoor juiste omstandigheden te creëren is het nodig om het terrein te ontwikkelen in drie domeinen:

- 1 **Maritieme kracht:** Door de geschiedenis te ontsluiten houden we de maritieme kracht vast voor het gebied en de 400 jarige historie levend voor toekomstige generaties. Ook de recente geschiedenis van de Marine en haar verbintenis met het terrein krijgt een plek.
- 2 **Waterpark:** De poort van het terrein gaat open. Hierdoor ontstaat een verrassende plek aan het water midden in de stad; een omsloten tuin met prachtig uitzicht over het drukbevaren water en op de historische binnenstad. Het terrein ligt in de binnenstad en de invulling ervan moet dan ook een bijdrage leveren aan het stedelijk weefsel. Zowel het water als de open ruimte op het terrein ontwikkelt zich tot een belangrijke ontmoetingsplek.
- 3 **Innovatieve werkplaats:** Het Marineterrein wordt opnieuw één van de innovatieve werkplaatsen van Amsterdam met internationale aantrekkingskracht. Het Marineterrein is met haar rijke historie en unieke ligging een icoon in de stad. Het gebied heeft geen grootse bebouwing nodig; de verbindende functies die in het gebied neerstrijken zorgen ervoor dat het Marineterrein *the place to be* wordt. Deze aantrekkingskracht versterken we door middel van evenementen met innovatieve onderwerpen.

Michiel de Ruyter schreef geschiedenis toen hij in de Gouden Eeuw met zijn grote, innovatieve zeemacht vanaf het voormalig 's Lands Dok vertrok naar de Verre Oost. Eeuwenlang bleef dit maritieme verleden verborgen achter een dikke muur. Nu gaat de poort van het Marineterrein open en is er ruimte voor nieuwe helden. Hiermee staan we aan de vooravond van een avontuurlijke reis door economisch zwaar weer. Met een realistisch vaarplan zetten we koers naar een plek waar opnieuw geschiedenis wordt geschreven.



VISIEKAART VOOR DE TRANSITIEFASE, MET CLUSTERS

Goede kansen voor energie en duurzaamheid

Zowel in de fase van tijdelijke functies, als in de toekomst, heeft het Marineterrein goede kans zich te ontwikkelen tot een gebied dat zelf in zijn energie kan voorzien of zelfs energie kan leveren. Het domein 'Innovatieve werkplaats' is zeer goed te koppelen aan huisvesting en experimenteer mogelijkheden voor vooruitstrevende bedrijven op het gebied van duurzaamheid en energie. We kunnen de mogelijkheden van een slimme infrastructuur voor energie ('smart grid') binnen het gebied onderzoeken. En bekijken of de naastgelegen gebieden daarin kunnen worden betrokken, zodat het collectief opwekken van energie meer kans krijgt. Ook tijdens de tijdelijke exploitatie van bestaand vastgoed kunnen we zoveel mogelijk inzetten op energiebesparing en opwekking van duurzame energie. Om de doelstelling 'energie neutraal' te bereiken is bij het aantrekken van nieuwe functies 'duurzaam gebruik' een van de criteria. Tot slot is het goed om na te streven het Marineterrein als autoluw gebied te laten functioneren.

Geen dichtgetimmerd plan, wel stedenbouwkundige visie

Het gebiedsconcept is vertaald in een stedenbouwkundige visie, die aan de ene kant houvast biedt bij de ontwikkeling van het Marineterrein, maar aan de andere kant zo flexibel is dat we kunnen inspelen op de veranderende behoefte van de maatschappij. De visie richt zich in eerste instantie op de komende 10 jaar van transitie.

De visie kent een aantal uitgangspunten. De belangrijkste is dat het Marineterrein, door haar ligging midden tussen de voorzieningen van de IJ-oever, de bestaande stad en de oostelijke eilanden, een unieke kans biedt om van het terrein een nieuw cultureel en stedelijke knooppunt te maken. Een waterpark en een nieuwe brugverbinding voor fietsers en voetgangers knopen de verschillende gebieden fysiek aan elkaar en zorgen daarnaast voor ontsluiting van het terrein.

Een ander stedenbouwkundig uitgangspunt is om het verborgen, geheimzinnige en groene karakter van het terrein te behouden. De nu al groene zone aan de zuidwestzijde van het Marineterrein is uit te bouwen tot een parkachtige zone met een mooie haven.

Het laatste uitgangspunt is het clusteren van functies. Het parkje bij de Voorwerf kan bijvoorbeeld een museaal toe-

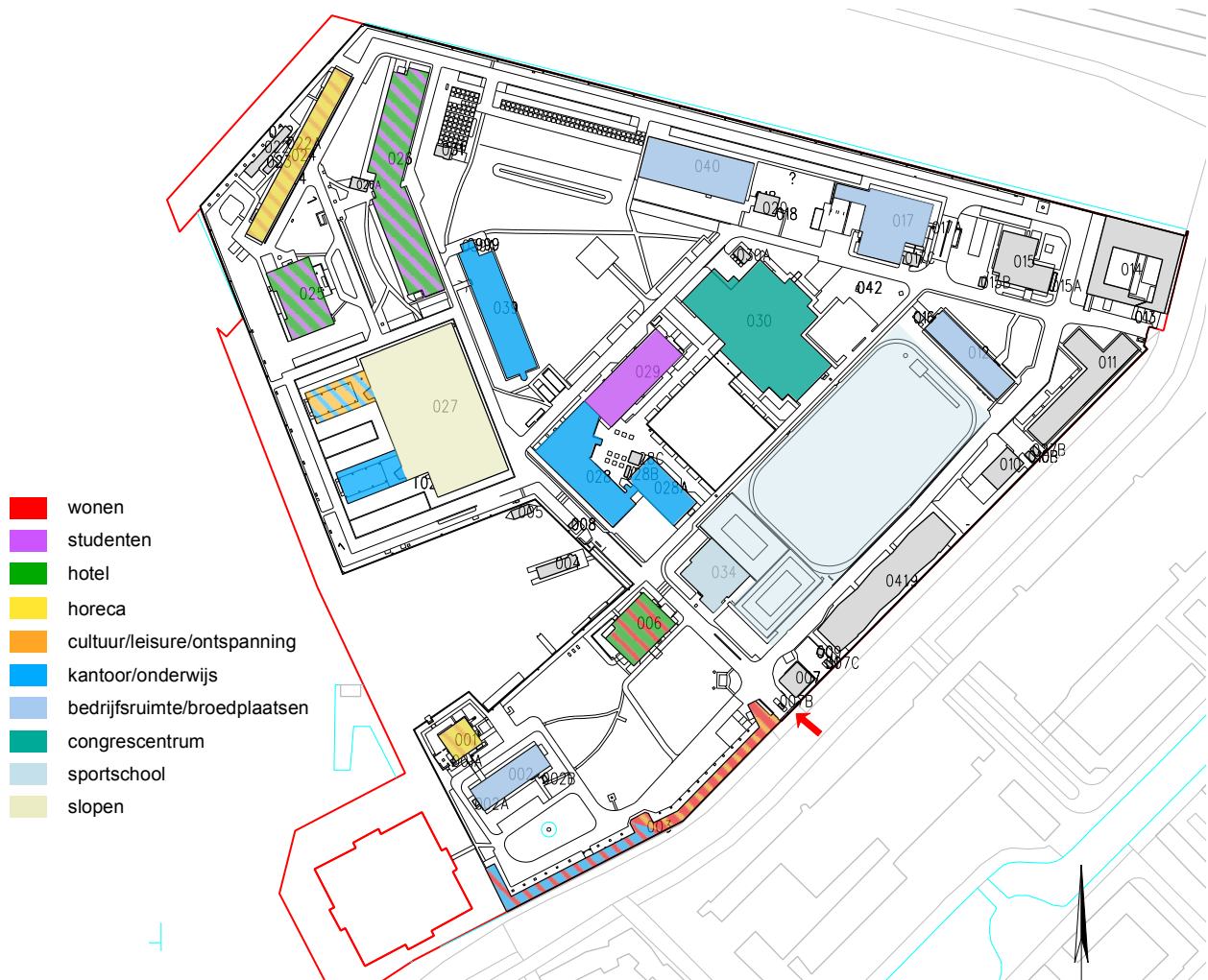
ristisch karakter krijgen. In het noorden kan in een aantal gebouwen rondom het 19e-eeuws monument een cluster komen van restaurants, cafés en hotels met een uniek concept, die iets bijzonders bijdragen aan het bestaande hotelbestand van de binnenstad. Het gebied rondom de haven zou vooral gebruik moeten maken van het nautische karakter. In het oostelijk deel van het Marineterrein worden in de toekomst de meeste gebouwen gesloopt en de open ruimte bebouwd. Dit intensief bebouwde deel kan een bolwerk worden voor onderwijs, bedrijven, onderzoek en overheid, afgewisseld met andere voorzieningen. Ook de woonfunctie zal een groot beslag leggen op dit gebied.

Eerst maar eens de poort open

De vastgoedmarkt is op alle fronten slecht. In een tijd waarin veel projecten worden stopgezet, is het moeilijk om een nieuw gebied in ontwikkeling te brengen. De crisis is voor het Marineterrein echter ook een kans. Het gebied kan in een rustig tempo groeien en daarmee ruimte bieden aan experimenten en tijdelijke functies op basis van initiatieven uit de samenleving. Niet ongeleid,



maar passend binnen het gebiedsconcept en een stedenbouwkundige visie op hoofdlijnen, zonder dat deze in harde kaders vastliggen. Allereerst zetten we de poort open en verlaat Defensie de komende jaren gefaseerd het terrein (op een aantal functies na). De vrijgekomen gebouwen en ruimtes krijgen een nieuwe tijdelijke functie. In de toekomst wordt geleidelijk bestaand vastgoed gesloopt en nieuw vastgoed toegevoegd. De snelheid waarmee dit gebeurt is afhankelijk van de markt en het succes van het gebied.



De conceptbewaking en grond-, vastgoed- en beheer-exploitatie is in de hand van één compacte organisatie. Deze organisatie krijgt de opdracht te zorgen voor een tijdelijke exploitatie die zoveel mogelijk kostendekkend is. Om het gebied beter te verbinden met de stad is wel te overwegen om in de beginfase te investeren in een brug. Rijk en Amsterdam hebben beide voor 50% zeggenschap over deze projectorganisatie en dragen ieder 50% van de investeringen en de proceskosten van de herontwikkeling.

Omdat de ontwikkeling 'rustig aan' gaat, is niet direct duidelijk hoe de waardeontwikkeling van het gebied zal verlopen. De verkenningen geven een mogelijk verdienpotentieel, maar in welke omvang en in welk tempo dat bereikt kan worden is niet te voorspellen. De waardeontwikkeling wordt dan ook gezocht in het gebied als geheel en beperkt zich niet tot de waardeontwikkeling van het de afzonderlijke vastgoedobjecten. Het is reëel dat de ontwikkeling pas op de langere termijn rendement oplevert. Het is dan ook goed als de betrokken overheden, het Rijk en gemeente, samen (blijven) optrekken.

Samenwerken

Het doel van de samenwerking tussen Rijk en gemeente is om de ontwikkeling van het Marineterrein in gang te zetten als een onomkeerbaar proces. Het huidige financiële klimaat geeft geen ruimte om de grond tegen

Beheer en onderhoud

Op dit moment wordt het terrein beheerd en onderhouden door Defensie. Zolang Defensie materieel beheerder is blijft deze taak bij Defensie. Op het moment dat het terrein in ontwikkeling wordt genomen, zijn de kosten hiervoor onderdeel van de gebiedsexploitatie. Pas als het openbaar gebied na ontwikkeling gereed wordt opgeleverd, wordt het terrein definitief in beheer gegeven bij het stadsdeel. We moeten dan aanvullende afspraken maken over hoe en door wie deze taken worden uitgevoerd en over de financiële dekking. Het stadsdeel kan tijdens de gehele ontwikkeling van het gebied het beheer en onderhoud van de openbare ruimte uitvoeren. Dat doet zij dan vanuit een 'aannemersrol'.

Fasen in de ontwikkeling:

- 1 Opstart functieverandering (+/- 2013 - 2017)
Defensie verlaat gefaseerd het terrein met uitzondering van de door haar in gebruik te houden kavels. Het gebied wordt openbaar. Het Rijk en gemeente starten een gezamenlijk gebiedsorganisatie die het Marineterrein gaat ontwikkelen, beheren en onderhouden. Leeggekomen gebouwen en openbare ruimte krijgen nieuwe tijdelijke functies. Alleen noodzakelijke investeringen worden gedaan en de brugverbinding wordt gerealiseerd.
- 2 Transformatie krijgt een nieuw gezicht (2017 – 2027)
Defensie heeft het terrein grotendeels verlaten. De tijdelijke vastgoedexploitatie loopt door. De eerste sloop/ nieuwbouwplannen dienen zich mogelijk aan. Het gebiedsconcept, met de domeinen Maritieme Kracht, Waterpark en Innovatieve Werkplaats, krijgt nader vorm in samenwerking met private partners.
- 3 De transformatie voorbij (2027 en verder)
Voor zover niet al eerder overeengekomen maken gemeente en Rijk definitieve afspraken over de overdracht van het terrein en de daarmee gepaard gaande waardeoverdracht. Partijen bezinnen zich op het vastgoedprogramma en zetten in op een permanente invulling van het terrein. De blijvende panden krijgen een definitieve invulling en worden verkocht. De gronden worden in productie genomen en in erfpacht uitgegeven.

een grondwaarde rechtstreeks van Rijk naar de gemeente Amsterdam over te dragen. Daarom is gekozen voor een samenwerkingsmodel, waarin gezamenlijk de ambities in het gebied worden verwezenlijkt en samen wordt gestreefd naar een daarbij horende optimale opbrengst voor het Rijk. Het Rijk kan echter het Marineterrein tussentijds verkopen en de zeggenschap aan de projectorganisatie onttrekken. Dat kan alleen als de grond door de eigenaar aan een derde partij (niet zijnde rijksoverheid) wordt verkocht met het doel de ontwikkeling van het Marineterrein. In dit geval heeft Amsterdam het recht van eerste koop en worden alle gedane investeringen door het Rijk (inclusief rente) vergoed.

Financiën

Zoals hierboven te lezen is, gebeurt de ontwikkeling van het Marineterrein in fasen. De echte nieuwbouwoffontwikkeling (en dus de grondexploitatie) start volgens de huidige inschattingen in 2026. In de eerste transformatiefase, waarin vooral tijdelijke functies worden toegevoegd, is een gebiedsexploitatie opgesteld die bestaat uit een vastgoedexploitatie van de bestaande gebouwen, een grondexploitatie voor de nieuwbouwoffontwikkeling en een beheerexploitatie om het terrein te kunnen beheren en onderhouden.

Het grondexploitatie-model sluit aan bij de 'Financiële verkenning Marine Etablissement Amsterdam' (d.d. 9-01-2012). Ten behoeve van de doorrekening zijn programmatische aannames gedaan. De definitieve uitwerking van het gebied kan een andere invulling krijgen en zal dus ook zeker afwijken van de hier gedane aannames. De aannames zijn zodanig gekozen dat andere bestemmingen (financieel) mogelijk zijn. Een van de aannames is dat van het gehele terrein (circa 14 ha) een gebied van circa 50.000 m² opnieuw ingevuld wordt met woningbouw. Een volgende aanname is dat binnen het woongebied 78% uitgeefbaar is met blokken van



gemiddeld 6 lagen. Het aantal woningen in de grondexploitatie is 1.350. Verder is in het model 10.000 m² voor bijzondere hotels opgenomen. Daarnaast is 5 m² per woning gereserveerd voor overige buurtvoorzieningen. Van parkeren is aangenomen dat dit kostenneutraal kan worden ingevuld.

Een deel van het gebied wordt als park ingericht. Verder is rekening gehouden met normale kosten voor bouwen woonrijp maken en projectmatige bodemsanering. Een bijzonder element is de brug.

De resultaten van deze exploitatie zijn opgenomen in de financiële paragraaf. Deze gegevens zijn vertrouwelijk.

Communicatie: profileren van het Marineterrein

Het is belangrijk bij de start van de ontwikkeling meteen een begin te maken met het profileren van het gebied als plek voor innovatieve ontwikkelingen. Dat vergroot de bekendheid en aantrekkingskracht en dat kan een belangrijke slinger geven aan de ontwikkeling van het gebied. De unieke kenmerken van de locatie bieden goede mogelijkheden om het terrein te profileren door evenementen en activiteiten van anderen naar het gebied te halen die de juiste lading aan het gebied geven en veel publiciteit genereren.

Naast het profileren van het gebied richt de communicatie over het Marineterrein zich op het kweken van draagvlak voor de ontwikkelingen, het levend houden van de geschiedenis van het terrein, het enthousiast maken van Amsterdammers voor het Waterpark en het aantrekken van initiatiefnemers voor de innovatieve werkplaats.

Gedurende de fase van tijdelijke exploitatie wordt vooral geïnvesteerd in het geschikt maken voor verhuur (eventueel verkoop) van het vastgoed. Die investeringen worden pas gedaan als er daadwerkelijk afnemers zijn. Deze investeringen zullen slechts tot een geringe negatieve kasstroom leiden. Daarnaast vormen kade- en funderingherstel, de nieuwe brug en kleine aanpassingen in het maaiveld en proceskosten de voornaamste investeringen in deze periode. De investeringen in bouwrijp maken gaan in 2026 van start, gevolgd door investeringen in het woonrijp maken. Deze investeringen zullen zo kort mogelijk op de feitelijk inkomsten uit erfpacht worden gedaan. Dat betekent dat er rond 2026 een dip zit in de kasstroom maar dat vanaf 2027 de kasstroom positief is. Na aftrek van alle kosten is er een positief resultaat. De afdracht aan het Rijk voor de grond is afhankelijk van de hoogte van het uiteindelijke resultaat en is hierin nog niet meegenomen.



Juridisch planologisch kader

Op dit moment is er voor het Marineterrein geen bestemmingsplan. Om het Marineterrein een juridisch planologisch kader mee te geven is het aan te bevelen om voor de eerste 10 jaar een bestemmingsplan op te stellen dat uitgaat van de huidige situatie met een klein surplus. Deze oplossing geeft de ruimte om circa 70.000 m² in gebruik te nemen, merendeels in bestaande gebouwen.

Binnen aanvaardbare grenzen van milieu en goede ruimtelijke ordening kunnen in principe alle functies door elkaar gevestigd worden.

Bijzondere, karakteristieke en essentiële functies zoals cultuurhistorische locaties, monumenten en belangrijke open(bare) ruimten krijgen een vaste plek. Maatwerk kan geleverd worden via buitenlandse procedures.

Op korte termijn is er nog geen vastgesteld bestemmingsplan en moeten bouwinitiatieven worden aangehouden vanwege het geldende voorbereidingsbesluit. Per geval zal worden afgewogen of het plan past in de gewenste ontwikkeling en of op basis daarvan de aanhouding kan worden doorbroken.



Ministerie van Defensie



Rijkswaarde- en
ontwikkelingsbedrijf
Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties



Gemeente Amsterdam