



Voordracht voor de raadsvergadering van

6 april 2011

Jaar 2011
Afdeling 1
Nummer 0
Publicatiedatum <vrije tekst griffie>
Agendapunt <vrije tekst griffie>
Datum besluit B&W 15 februari en 1 en 8 maart 2011

Tekst van openbare besluiten **Onderwerp**

wordt gepubliceerd

Overeenkomst tussen gemeente en ING RED inzake ING-projecten Overhoeks, Centrumgebied Amsterdam Noord (CAN) en Beethoven

Met deze voordracht stellen wij u voor het volgende besluit te nemen:

Tekst van openbare besluiten

De gemeenteraad van Amsterdam

wordt gepubliceerd

Gezien de voordracht van burgemeester en wethouders,

besluit

1. De door het College van B&W opgelegde geheimhouding op de onder deze raadsvoordracht liggende bijlagen 1 tot en met 7 en 10 en 11 te bekrachtigen.
2. In te stemmen met de voorgenomen overeenkomst tussen de gemeente Amsterdam en ING Real Estate Development (ING RED) inzake de projecten Overhoeks, Centrumgebied Amsterdam-Noord en Beethoven', met als hoofdpunten:
 - a. ING RED ziet af van ontwikkeling van de strip en de Scheg van Overhoeks (Groot Lab en toren Overhoeks blijven eigendom van gemeente) en betaalt daarvoor in plaats van de afgesproken grondwaarde een vergoeding aan de gemeente van € 15 miljoen (exclusief BTW). De gemeente is dan vrij om dit project opnieuw, al dan niet in gewijzigde vorm in de markt te zetten;
 - b. door herverdeling van het totale lumpsumbedrag behoort een deel van het door ING reeds betaalde lumpsumdeel voor Fase 1 toe aan Fase 2 ('de strip' en Scheg) en daarmee aan de gemeente;
 - c. ING RED betaalt per 1 augustus 2011 Fase 3 van Overhoeks (conform gewijzigde gebiedsgrens) en verkrijgt zo spoedig mogelijk daarna de erfpachtrechten;
 - d. ING realiseert minder programma in CAN winkelcentrum fase 2 (wonen en retail) en betaalt daarvoor een lagere grondprijs;
 - e. per saldo verslechtert het grondexploitatiesaldo van CAN fase 2, maar hier staat tegenover dat gemeente de ontwikkelrechten van twee kavels terug krijgt;
 - f. ING betaalt een waarborgsom ter verzekering van de grondafname in CAN;
 - g. er worden uiterlijke grondafnamedata vastgelegd voor CAN fase 2;
 - h. ING brengt geen historische kosten in rekening bij derden in geval van overdracht van ontwikkelrechten in het gehele gebied CAN;
 - i. de ontwikkeling van twee potentiële eindgebruikers op twee kavels in Beethoven wordt door ING gefaciliteerd en de regie op de overige kavels

- in Beethoven komt volledig terug bij gemeente;
- j. ING betaalt per 1 juli 2011 een zogenaamde museumbijdrage en draagt de 'kapel en convict' aan gemeente over tegen een lagere waarde dan oorspronkelijk overeengekomen.
3. Het College van B&W te machtigen om namens de gemeente een schriftelijke reactie richting ING RED op te stellen, met inachtneming van het raadsbesluit op het gevraagde beslispunt 2 uit deze raadsvoordracht.

Wettelijke grondslag

Artikel 160 en 169 van de Gemeentewet.

NB: het College van B&W is bevoegd namens de gemeente Amsterdam de overeenkomst te sluiten. De Gemeenteraad wordt, indien een overeenkomst van ingrijpende aard is, in de gelegenheid gesteld wensen en bedenkingen te uiten. Vanwege het gewicht van deze overeenkomst, kiest het College er echter voor de overeenkomst expliciet ter instemming voor te leggen aan de Gemeenteraad.

Bestuurlijke achtergrond

In de loop van 2010 ontstond de indruk dat ING RED een aantal projecten in de stad niet of niet geheel volgens contract zou uitvoeren. Deze zorg is door gemeente aan ING geuit (zie kabinet-bijlage 2 bij deze voordracht) en naar aanleiding daarvan heeft ING in twee brieven van 2 en 7 juli (zie kabinet-bijlage 3 en 4) aan de gemeente aangegeven de onderliggende overeenkomsten tussen ING RED en gemeente te willen herzien. Op grond van deze brieven hebben meerdere gesprekken plaatsgevonden tussen wethouder Ruimtelijke Ordening en Grondzaken en de directie van ING RED over de grootste projecten van ING RED in Amsterdam, waarvoor gold dat er problemen waren in de uitvoering, te weten: Beethoven (Zuidas), Overhoeks en CAN (Noord). Aanvankelijk maakte GETZ (Zuidoost) ook onderdeel van de gesprekken uit, maar hiervan is geconstateerd dat met ING niet eenzijdig afspraken kunnen worden gemaakt aangezien ING slechts één van de partners is in de ontwikkelcombinatie.

De gesprekken met ING op zowel bestuurlijk als ambtelijk niveau hebben echter niet geleid tot overeenstemming tussen gemeente en ING. Voor CAN en Beethoven waren de gemeente en ING RED elkaar genaderd, maar voor Overhoeks bleven de verschillen van inzicht groot. De wethouder Ruimtelijke Ordening en Grondzaken heeft daarom aan ING RED aangegeven een finaal tegenbod te doen, in reactie op de brieven van 2 en 7 juli 2010, in een uiterste poging samen met ING RED tot een voor beide partijen aanvaardbare oplossing te komen voor de ontstane impasse in de genoemde projecten. ING RED is daarmee akkoord gegaan en had mondeling aangegeven ontvankelijk te zijn voor een dergelijk tegenbod.

Het College van Burgemeester & Wethouders heeft op 1 februari 2011 het finale tegenbod van de gemeente besproken en daarbij verzocht een second opinion te laten uitvoeren op dit finaal tegenbod. De heer G. Beijer, associé van Boer & Croon, heeft deze second opinion uitgevoerd en hierover advies uitgebracht. Zijn advies is positief van aard ten aanzien van de beoordeling van het finale tegenbod en hij gaf tevens aan dat het geformuleerde tegenbod financieel verantwoord is.

Mede op basis van deze second opinion heeft het College op 15 februari 2011 met het finale tegenbod ingestemd. Dezelfde dag is de brief met daarin het finale tegenbod aan ING RED verzonden, met het verzoek binnen 14 dagen kenbaar te maken of zij met het tegenbod konden instemmen.

In de week van 21 februari is overleg gevoerd tussen ING RED en de directies van het Ontwikkelingsbedrijf, de Dienst Zuidas en het projectbureau Noordwaarts om de voorstellen in de brief toe te lichten en te verduidelijken. Deze overleggen hebben er toe geleid dat ING RED aangegeven heeft het door de gemeente voorgestelde finale tegenbod te willen accepteren met inachtneming van twee wijzigingen. ING RED heeft dit schriftelijk bevestigd.

Onderbouwing besluit

Ad 1) Geheimhouding

Geheimhouding van bijlagen 1 tot en met 7, 10 en 11 op grond van artikel 10 van de WOB is van belang omdat er door ING vertrouwelijke bedrijfsgegevens aan de gemeente zijn medegedeeld en door openbaarmaking de onderhandelingspositie van de gemeente wordt aangetast.

Ad 2) Voorgenomen overeenkomst tussen gemeente en ING

In deze raadsvoordracht staat de situatie rondom ING RED en de verdere uitvoering van de projecten Overhoeks, CAN en Beethoven beschreven. Deze raadsvoordracht geeft een samenvatting van de situatie en de koers die het College van Burgemeester & Wethouders voorstelt. Alle details zijn terug te vinden in de bijlagen.

ING stopt met ontwikkelen

ING wil op termijn af van haar ontwikkelpoot ING RED. De bank wil zich weer meer gaan richten op haar kerntaken. Dit betekent dat ING RED gefaseerd wordt afgebouwd. Hetzij omdat het bedrijf (in delen) wordt overgenomen, hetzij omdat het bedrijf eenvoudigweg wordt opgeheven.

Uit contacten met ING blijkt dat ING bij alle ruimtelijke plannen, waar zij in Amsterdam aan werkt, de oorspronkelijke afspraken wil herzien. Daarnaast blijkt dat de overeengekomen ontwikkeling op geen enkele van de genoemde locaties op gang is gekomen (afgezien van de 1e fase woningbouw Overhoeks en 1^e fase winkelcentrum Buikslotermeerplein). ING geeft aan ook in de toekomst niet het overeengekomen programma te zullen gaan ontwikkelen. ING RED heeft te kennen gegeven mede om deze reden een aantal projecten deels te willen terugleveren aan de gemeente. Het gaat dan om delen van de projecten Overhoeks en CAN in Amsterdam Noord en om Beethoven in Zuidas.

Positie Gemeente Amsterdam

De gemeente heeft in deze projecten in feite te maken met een ontwikkelaar die over enkele jaren niet meer zal blijken te bestaan. De gemeente Amsterdam is gebaat bij duidelijkheid over de verdere ontwikkeling van de genoemde projecten. Sinds juli 2010 wordt er met ING RED onderhandeld over een oplossing waarbij de inzet van de gemeente is om de projecten binnen een afzienbare tijd tot ontwikkeling te brengen. Aangezien ING niet in staat of bereid is gebleken zich aan de gemaakte

afspraken te houden heeft de gemeente geconcludeerd dat het voor de stad beter is dat wij delen van de ontwikkelposities van ING RED tegen een aanvaardbare prijs terugnemen. Daarmee houdt de gemeente namelijk haar handen vrij om, eventueel met een aangepast programma, de projecten opnieuw uit te geven aan een betrouwbare partner.

De gemeente had er ook voor kunnen kiezen om ING RED simpelweg aan alle overeengekomen contracten te houden. Dit leidt echter hoogstwaarschijnlijk tot jarenlange vertragingen in de projecten, waarbij de zekerheid over de uiteindelijke ontwikkeling van deze projecten eerder kleiner dan groter wordt. ING RED heeft immers zelf aangegeven delen van de projecten niet meer te willen ontwikkelen.

Deze vertragingen zorgen bovendien voor flinke onrust bij enkele grote potentiële gebruikers, die zich in de desbetreffende gebieden willen vestigen. Deze onrust kan hun komst mogelijk frustreren.

Het is daarom voor de gemeente zinvoller om de regie over deze voor de stad belangrijke projecten in eigen hand te nemen, mits dat financieel verantwoord is. Door de regie over delen van deze projecten weer in eigen handen te nemen, kunnen onnodig lange vertragingen worden voorkomen. De gemeente is weer vrij om (delen van) de projecten aan andere ontwikkelaars uit te geven. Ook kan de gemeente de nodige aanpassingen aan het voorgestelde programma doen zodat de projecten optimaal overeenkomen met de vastgestelde programmatische kaders voor woningen, kantoren en winkels.

Finaal bod Gemeente Amsterdam

Tijdens de onderhandelingen heeft ING RED aangegeven alleen over teruglevering te willen onderhandelen als het de drie projecten tezamen betrof. Afzonderlijke teruglevering van of afspraken over 1 of 2 van de projecten is daarmee niet aan de orde.

Omdat de onderhandelingen tussen de gemeente en ING RED niet leidden tot een akkoord tussen beide partijen heeft de gemeente in december vorig jaar voorgesteld om met een finaal tegenbod te komen. ING RED heeft aangegeven ontvankelijk te zijn voor zo'n bod.

Het finaal tegenbod is per brief van 15 februari 2011 (kabinet-bijlage 10 bij deze voordracht) aan ING RED voorgelegd. De belangrijkste onderdelen van dit finaal tegenbod zijn:

- a. ING RED ziet af van ontwikkeling van de strip en de Scheg van Overhoeks (Groot Lab en toren Overhoeks blijven eigendom van gemeente) en betaalt daarvoor in plaats van de afgesproken grondwaarde een vergoeding aan de gemeente van € 15 miljoen (exclusief BTW). De gemeente is dan vrij om dit project opnieuw, al dan niet in gewijzigde vorm in de markt te zetten;
- b. door herverdeling van het totale lumpsumbedrag behoort een deel van het door ING reeds betaalde lumpsumdeel voor Fase 1 toe aan Fase 2 ('de strip' en Scheg) en daarmee aan de gemeente;
- c. ING RED betaalt per 1 augustus 2011 Fase 3 van Overhoeks (conform gewijzigde gebiedsgrens) en verkrijgt zo spoedig mogelijk daarna de

-
- erfpachtrechten;
- d. ING realiseert minder programma in CAN winkelcentrum fase 2 (wonen en retail) en betaalt daarvoor een lagere grondprijs;
 - e. per saldo verslechtert het grondexploitatiesaldo van CAN fase 2, maar hier staat tegenover dat gemeente de ontwikkelrechten van twee kavels terug krijgt;
 - f. ING betaalt een waarborgsom ter verzekering van de grondafname in CAN;
 - g. er worden uiterlijke grondafnamedata vastgelegd voor CAN fase 2;
 - h. ING brengt geen historische kosten in rekening bij derden in geval van overdracht van ontwikkelrechten in het gehele gebied CAN;
 - i. de ontwikkeling van twee potentiële eindgebruikers op twee kavels in Beethoven wordt door ING gefaciliteerd en de regie op de overige kavels in Beethoven komt volledig terug bij gemeente;
 - j. ING betaalt per 1 juli 2011 een zogenaamde museumbijdrage en draagt de 'kapel en convict' aan gemeente over tegen een lagere waarde dan oorspronkelijk overeengekomen.

Het voordeel voor beide partijen bij een dergelijke overeenkomst is groot. Voor de gemeente betekent het dat jarenlange onzekerheid over de ontwikkeling van enkele toonaangevende projecten in de stad wordt voorkomen. De gemeente heeft haar handen weer vrij om deze projecten opnieuw uit te geven. Waar nodig met een aangepast programma. De financiële consequenties van de overeenkomst zijn op te vangen in de desbetreffende grondexploitaties.

Voor ING betekent deze overeenkomst dat zij op een goede en nette manier een aantal ingewikkelde projecten kunnen afstoten. Op deze wijze zijn ze weer een stap verder in hun strategie om terug naar de 'core business' te gaan.

In het scenario dat zo'n overeenkomst niet valt te sluiten met ING RED is de gemeente genoodzaakt om ING aan de contractuele verplichtingen te houden. Dat betekent dat de gemeente ING houdt aan het afgesproken programma in de projecten. Daarnaast zal ING tot start bouw een rentevergoeding moeten betalen. Op basis van de contracten kan ING RED ontwikkeling van de projecten echter enige jaren uitstellen, waardoor het gevolg een lang slepend proces vol vertragingen en onzekerheid kan zijn.

Acceptatie van bod door ING

Inmiddels heeft ING RED per brief dd. 25 februari 2011 (kabinet-bijlage 11 bij deze raadsvoordracht) aangegeven het door de gemeente voorgestelde finale tegenbod te accepteren op voorwaarde dat er twee wijzigingen worden doorgevoerd. De eerste wijziging betreft een andere herverdeling van de lumpsumgrondprijs op Overhoeks. De andere wijziging is dat ING RED de oorspronkelijke contracten voor twee plots in Beethoven in stand wil houden. Met deze twee wijzigingen is de gemeente met nog € 4 miljoen tegemoet gekomen aan ING RED ten opzichte van wat er in het finale bod werd voorgesteld. In het licht van het belang van de overeenkomst acht het College dit aanvaardbaar. Immers, de overeenkomst als geheel betekent nog steeds dat de gemeente de regie over de projecten weer in eigen handen krijgt onder (financieel) verantwoorde condities.

Het College van Burgemeester & Wethouders stelt de raad voor akkoord te gaan met de door ING RED voorgestelde wijzigingen en daarmee de acceptatie van ING RED van het finale tegenbod. De twee door ING RED voorgestelde wijzigingen zijn verwerkt in beslispunt 2 van deze raadsvoordracht.

Second opinion

Het college heeft het finale tegenbod aan ING RED, voorafgaand aan het versturen ervan, voorgelegd aan Boer&Croon met de vraag te beoordelen of het doen van dit bod verstandig is. Boer&Croon concludeert dat het verstandig is om dit bod te doen én dat het bod financieel verantwoord is.

Omdat de door ING RED voorgestelde wijzigingen consequenties hebben voor het aanvankelijk tegenbod is opnieuw aan Boer & Croon advies gevraagd op de totale overeenkomst inclusief de wijzigingen. Zij zien geen aanleiding om de eerdere beoordeling aan te passen en ondersteunen deze overeenkomst.

Vervolgtraject

Op het niveau van het College en de directie van ING RED is nu overeenstemming bereikt over de teruglevering van de projecten. Het college vraagt uw vergadering om ook in te stemmen met de gemaakte afspraken. ING RED zal haar Raad van Bestuur en haar partners Ymere en Shell om instemming vragen.

Als alle partijen akkoord zijn met de overeengekomen afspraken dan zullen deze in separate overeenkomsten op projectniveau worden vastgesteld.

Ad 3) brief aan ING RED, waarin overeenkomst bekrachtigd wordt

Om te komen tot een overeenkomst tussen de gemeente en ING RED inzake de projecten Overhoeks, CAN en Beethoven zal de gemeente de brief van ING RED van 25 februari moeten beantwoorden, door aan te geven dat zij instemt met de twee door ING voorgestelde wijzigingen. Tevens zal de overeenkomst definitief worden vastgelegd in separate overeenkomsten. Indien de Gemeenteraad instemt met beslispunt 2 van deze voordracht kan een bevestigende brief naar ING RED worden opgesteld en verstuurd, vergezeld van een voorstel voor het vervolgproces om tot separate overeenkomsten te komen. De Gemeenteraad wordt gevraagd het College te machtigen om namens de gemeente een reactie richting ING op te stellen in de geest van de door de Gemeenteraad genomen besluiten.

Financiële paragraaf		
----------------------	--	--

Toelichting

Voor de financiële gevolgen van de overeenkomst tussen gemeente en ING RED inzake de projecten Overhoeks, CAN en Beethoven wordt verwezen naar de kabinet notitie met als onderwerp 'Achtergrondinformatie over de overeenkomst tussen gemeente en ING inzake projecten Overhoeks, Centrumgebied Amsterdam-Noord en Beethoven', die als bijlage bij deze raadsvoordracht is opgenomen.

Geheimhouding

Geheimhouding van de bijlagen 1 tot en met 7, 10 en 11 is noodzakelijk in verband met de vertrouwelijkheid van bedrijfsgegevens die zijn uitgewisseld en de mogelijke aantasting van de onderhandelings situatie van de gemeente.

Jaar 2011
Afdeling 1
Nummer 0
Datum <vrije tekst griffie>

Gemeente Amsterdam
Gemeenteraad

R

Voordracht voor de raadsvergadering van 6 april 2011

Stukken

Meegestuurd

1. Notitie met als onderwerp 'Achtergrondinformatie over de overeenkomst tussen gemeente en ING inzake projecten Overhoeks, Centrumgebied Amsterdam-Noord en Beethoven' van 4 maart 2011 (KABINET)
2. Conceptverslag PROVADA 8 juni 2010 (KABINET)
3. Brief ING m.b.t. CAN (2 juli 2010) (KABINET)
4. Brief ING m.b.t. Overhoeks (7 juli 2010) (KABINET)
5. Gewijzigde gebiedsgrenzen Fasen Overhoeks (KABINET)
6. Toets OGA Fase 2 Overhoeks (KABINET)
7. Kaart Grondleveringen Overhoeks volgens SOK (KABINET)
8. Second Opinion Finaal tegenbod ING-projecten, Boer & Croon, dd. 9 februari 2011
9. Brief van Boer & Croon met als onderwerp 'Aanvulling op advies inzake finaal tegenbod ING projecten Amsterdam' van 28 februari 2011 (kenmerk IJP/abg – 37644)
10. Brief van gemeente aan ING RED van 15 februari 2011 (kenmerk 2011002397 - KABINET)
11. Brief van ING RED aan gemeente van 25 februari 2011 (kenmerk HP B 04.024 - KABINET)

Ter inzage gelegd

n.v.t.

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

Sabine ten Brinke (Ontwikkelingsbedrijf), s.tenbrinke@oga.amsterdam.nl, telefoon 020-552 5640

Het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam

H. de Jong, secretaris

E.E. van der Laan, burgemeester
