

SECOND OPINION

Finaal tegenbod ING-projecten
Overhoeks, Centrumgebied Amsterdam
Noord (CAN) en Beethoven

Amsterdam, 10 februari 2011
Gobert Beijer
Projectnummer: 37644

BOER & CROON

Inhoud

1. Aanleiding	2
2. Werkwijze	2
3. Beoordeling uitgangssituatie	2
4. Afwegingskader	3
5. Conclusie	5

1. AANLEIDING

Er is een impasse ontstaan tussen de Gemeente Amsterdam en ING Real Estate Development (ING RED) bij de realisering van de projecten Overhoeks, Centrumgebied Amsterdam Noord (CAN) en Beethoven. Dit wordt vooral veroorzaakt door de wens van ING om de activiteiten van ING RED zo snel mogelijk af te bouwen. De gesprekken hierover hebben niet tot overeenstemming geleid. De gemeente heeft bij monde van de Wethouder Grondzaken en Ruimtelijke Ordening op 3 december 2010 aangeboden een finaal tegenbod te doen om uit de impasse te komen. Dit finale tegenbod wordt gedaan zonder dat de Gemeente haar juridische positie in de bestaande overeenkomsten op geeft. ING RED heeft met dit procesvoorstel ingestemd.

Het concept-tegenbod is ter instemming geagendeerd voor het College van Burgemeester en Wethouders van 1 februari 2011. Het College heeft aangegeven een second opinion te willen ontvangen ter beoordeling van het tegenbod. Deze second opinion treft u hieronder aan.

2. WERKWIJZE

Deze second opinion heeft het karakter van een quick scan, een marginale beoordeling op hoofdlijnen.

Het startgesprek heeft op 3 februari plaatsgevonden met Jan Hagendoorn, directeur OGA. Een selectie van relevante proces- en contractstukken is ontvangen op 3, 4 en 6 februari. Op 6 februari zijn mijn vragen naar aanleiding van de bestudeerde stukken besproken met Jan Hagendoorn, Sabine ten Brinke (OGA), Klaas de Boer, Robert Dijkmeester (Zuidas) en Hans Gerson (Noordwaarts).

Op 8 februari heb ik mijn eerste bevindingen getoetst aan Rob Giebels (Concern Financiën) en collega's Bestuursdienst. Op 9 februari heb ik mijn concept second opinion besproken met Maarten van Poelgeest (Wethouder Grondzaken en Ruimtelijke Ordening) en Jan Hagendoorn (OGA).

3. BEOORDELING UITGANGSSITUATIE

Partijen zijn overeengekomen dat de Gemeente Amsterdam een finaal tegenbod zal doen. De Gemeente heeft de vrijheid om op deze afspraak terug te komen, ook al verdient dit niet de schoonheidsprijs.

Beoordeling van de uitgangssituatie is dus nodig om te beslissen wel of niet een tegenbod uit te brengen. Ook is het relevant bij de beoordeling van het tegenbod als zodanig en kan het wederom relevant zijn ingeval ING het tegenbod mocht afwijzen.

Positie Gemeente Amsterdam

Mijn beoordeling is dat de Gemeente Amsterdam een sterke contractuele positie heeft. Op hoofdlijnen:

Overhoeks: Grondafnameverplichting. Geen bouwplicht.

CAN : ING heeft aangegeven deze ontwikkeling te willen continueren; contractueel kan men hier nog van afzien.
Beethoven: Verplichting grondafname (behoeft alleen nog goedkeuring B&W) en bouwplicht AKZO.
Voor alle 3 de contracten geldt dat ING kan kiezen voor zo'n 6 jaar uitstel.

Positie ING

ING bouwt de activiteiten van ING RED in snel tempo af en is daarmee feitelijk geen betrouwbare ontwikkelaar meer. ING gebruikt haar positie in Beethoven (en indirect daarmee ook de 2 mogelijke grondafnemers) en CAN om de Gemeente onder druk te zetten op Overhoeks.

Marktsituatie

Alle 3 de locaties zijn sterk. Los van de impasse met ING zullen de huidige marktomstandigheden vertraging opleveren, maar is het prijsrisico gering. Er zijn geen plangebieden die een echt alternatief vormen. Bijvoorbeeld uitstel van de verdere realisatie van Overhoeks kan niet worden gecompenseerd door het versnellen van een andere locatie. Wanneer CAN niet loopt, ga je geen alternatief winkelcentrum in de markt zetten. Zuidas blijft belangrijk. Wijziging van prioriteitstelling is dus niet aan de orde.

4. AFWEGINGSKADER

Stap 1 - Houden aan contract voor alle 3 de locaties

Gevolgen

Overhoeks : ING zal vermoedelijk voor De Scheg voor maximaal uitstel van de verplichtingen kiezen. Een nieuwe partij zal ook tijd nodig hebben. Realisatie van de Scheg zal vermoedelijk 6 tot 10 jaar vertragen. Nuon zal mogelijk niet kiezen voor deze locatie. Overige woningbouw zal door lopen, mogelijk na verkoop door ING.
CAN : ING wil zelf door, zal vermoedelijk verkopen.
Beethoven : Zeer onvoorspelbaar, ook door posities van 2 mogelijke grondafnemers.

Houden aan het contract lijkt in eerste instantie een verleidelijke optie en ondersteunt het rechtsgevoel. De gevolgen zijn echter zeer risicovol. De prioriteit voor deze projecten is hoog. Er zijn geen concurrerende locaties beschikbaar.

N.B.

Een interessante variant is het houden van ING aan het contract voor Overhoeks en het tegenbod beperken tot CAN en Beethoven. De kans is groot dat ING dit zal afwijzen. Het maakt het ING wel moeilijk om oorlog te voeren over Beethoven, immers de Gemeente heeft op deze locatie (en CAN) dan de wensen van ING gehonoreerd. Het maakt ook duidelijk aan ING dat de Gemeente de door ING gekozen koppeling van de 3 locaties niet volgt. Een eventueel juridisch traject over Overhoeks kan met vertrouwen tegemoet worden gezien.

Gezien de onvoorspelbaarheid van de gevolgen op Beethoven en de dan verwachte ernstige vertraging van de ontwikkeling van Overhoeks adviseer ik toch om deze optie niet te volgen en onderschrijf ik de redenering om een finaal tegenbod te doen. Mocht ING dit afwijzen, dan zou alsnog voor deze optie kunnen worden gekozen.

Stap 2 - Finaal tegenbod

Op basis van de bestudeerde stukken heb ik richting OGA een aantal lichte verbeteringen aangegeven in met name de concept brief aan ING. Deze laat ik hierbij buiten beschouwing.

Voor de beoordeling van het tegenbod heb ik vooral gekeken naar de financiële risico's voor de Gemeente en naar de gevolgen voor de realisering van de 3 plangebieden. Daarnaast heb ik mij afgevraagd of het geformuleerde tegenbod zal leiden tot een akkoord met ING.

Financiële risico's

Deze betreffen met name Overhoeks (De Scheg). Naar mijn beoordeling kent de huidige woningmarkt structurele problemen, simpelweg omdat nieuwbouw op veel plaatsen te duur is geworden ten opzichte van bestaande woningen. Desondanks is de Gemeente behoorlijk positief over de actuele grondprijzen en de hoge dichtheid. Toegelicht werd dat er in de berekeningen rekening is gehouden met een vertraging van 4 jaar. Daarnaast is er voldoende risicobuffer binnen de grondexploitatie en vereveningsfonds om zo nodig een lager prijsniveau of een verdere faseringsvertraging op te vangen wanneer het tegenbod wordt geaccepteerd.

Ontwikkelingsgevolgen

Momenteel zijn er geen marktpartijen die De Scheg in zijn geheel zullen overnemen. Wanneer de Gemeente dit gebied terugneemt, kan de locatie vervolgens kavelgewijs worden ontwikkeld. Wanneer de Gemeente dit niet doet, is het een aanzienlijk risico dat er 6 tot 10 jaar niets gebeurt.

Voor CAN zijn er geen grote risico's. ING wil hier nog door en zal verkopen. Voor Beethoven zijn de risico's onduidelijk. Onvoorspelbaar is wat de 2 mogelijke grondafnemers zullen gaan doen wanneer ING niet beweegt. De consequenties voor Zuidas respectievelijk het Amsterdamse vestigingsklimaat kunnen groot zijn.

Er is geen garantie dat ING het tegenbod accepteert. Mijn beoordeling is dat de Gemeente met het beoogde tegenbod haar nek ver uitsteekt, ondersteund door een sterke contractuele uitgangssituatie. Afwijzen geeft ING geen zicht op verbetering en zadelt ING op met een grote verantwoordelijkheid.

Ook heb ik nog overwogen of de Gemeente er verstandig aan doet om het bod te benoemen als finaal tegenbod. Mijn conclusie is dat het, gezien de impasse, richting ING verstandig is. Gezien de wisselende marktomstandigheden en de situatie waarin ING verkeert, verdient het aanbeveling om bestuurlijk binnen Amsterdam het besef te houden dat toch nog aanpassingen in het bod noodzakelijk kunnen blijken.

5. CONCLUSIE

Nogmaals, deze conclusie trek ik op basis van een quick scan / marginale toetsing.

Mijn beoordeling is dat het verstandig is om het finale tegenbod te doen. Ook beoordeel ik het tegenbod, zoals geformuleerd, als financieel verantwoord.

Mocht ING het tegenbod afwijzen, dan adviseer ik om ING te houden aan het contract voor Overhoeks en voor CAN en Beethoven te handelen conform het tegenbod. Extern juridisch advies is alsdan in te schakelen.

In aanvulling op dit advies adviseer ik om het eventuele finale tegenbod met alle kracht te ondersteunen.

Hier valt te denken aan een telefoontje van de Burgemeester naar de Voorzitter Raad van Bestuur van ING en ondersteunende telefoontjes ook door de Burgemeester aan de 2 mogelijke grondafnemers.

In eerste instantie is dit ondersteuning van het tegenbod, maar het is ook een eerste positionering naar een vervolgtraject, mocht ING het tegenbod niet accepteren.