

Zuidas

PPS Zuidas
investeren in een duurzame toekomst

Technische briefing Tweede Kamer leden

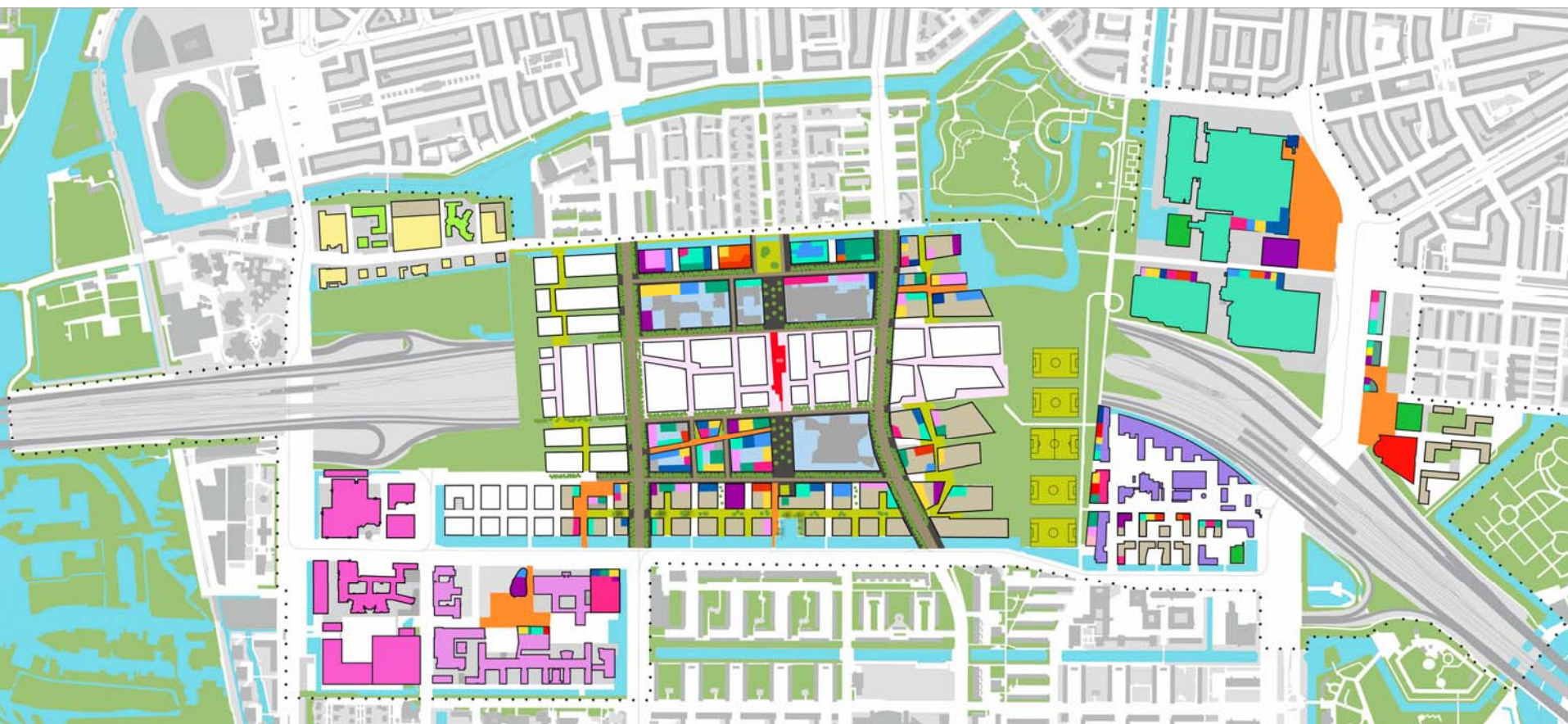
Ir. J.D. Doets

8 februari 2007

PLANVORMING EN DOELSTELLING ZUIDAS

Zuidasopgave

Integrale gebiedsontwikkeling



Totaalprogramma 2.500.000 m² Bvo in een evenwichtige mix van wonen, werken en voorzieningen

Doelstellingen Zuidasontwikkeling

- ontwikkeling van een duurzame (inter)nationale toplocatie voor wonen, werken en voorzieningen in de vorm van een (nieuw) levendig stadscentrum;
- realisering van ondergrondse infrastructuur (incl. infrastructuur uitbreiding) via een DB(F)(M)contract
- vroegtijdig opbrengsten veiligstellen;
- dekken van kosten van de onderneming uit een eenmalige overheidsbijdrage en door opbrengsten middels uitgifte van bouwrijpe kavels.
- gebiedsontwikkeling via een Publiek-Private Samenwerking;

Publiek-private samenwerking

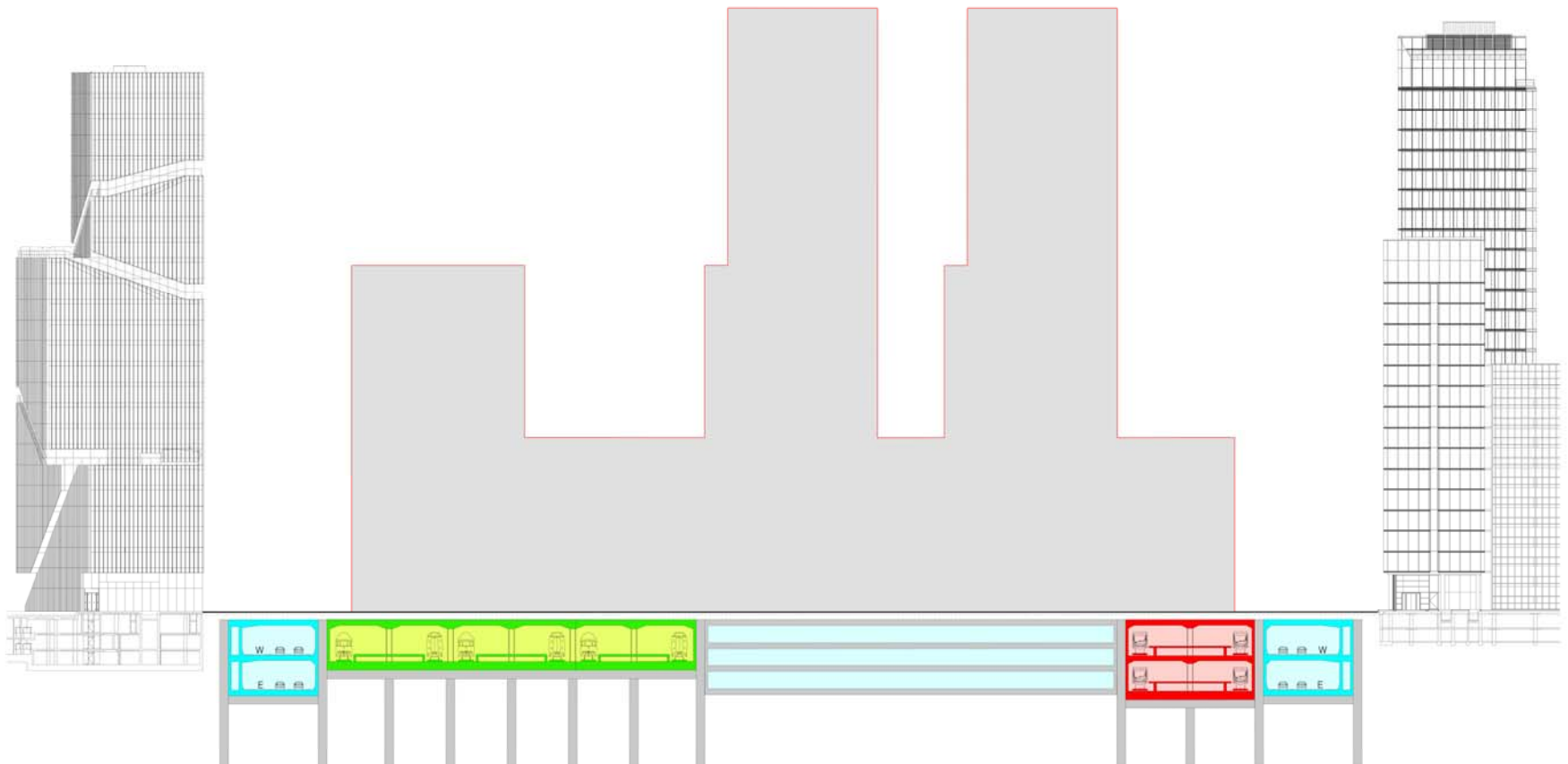
Publieke overwegingen

- Rijk en Gemeente willen private betrokkenheid om volgende redenen:
 1. Risicodeling
 2. Kostenbeheersing
 3. Bedrijfsmatige aansturing van het project
 4. Risicomanagement
 5. Opbrengsten veiligstellen

Publieke bijdrage(n), belangen en risico's in perspectief

- De Zuidas-onderneming realiseert voor eigen risico de gewenste infrastructuur ten behoeve van verschillende vervoersmodaliteiten.
- Overheidsbijdrage is gemaximeerd en fors lager dan de kosten voor infrastructuur:
 - ✓ Gemeente Amsterdam brengt gronden in
 - ✓ Min. Verkeer en Waterstaat vraagt uitbreiding A10, aanlanding HSL en nieuw station (referentie Dijkmodel)
 - ✓ Stadsregio Amsterdam, provincie investeren in regionale aansluiting op het stationsgebied Zuid/WTC
 - ✓ Kwaliteitsbijdrage ministerie van VROM
- Het verschil tussen de investeringsuitgaven en de overheidsbijdragen zal terugverdiend moeten/kunnen worden uit de gronduitgiften.

Dwarsdoorsnede dokmodel





ZUIDAS ONDERNEMING ZAO

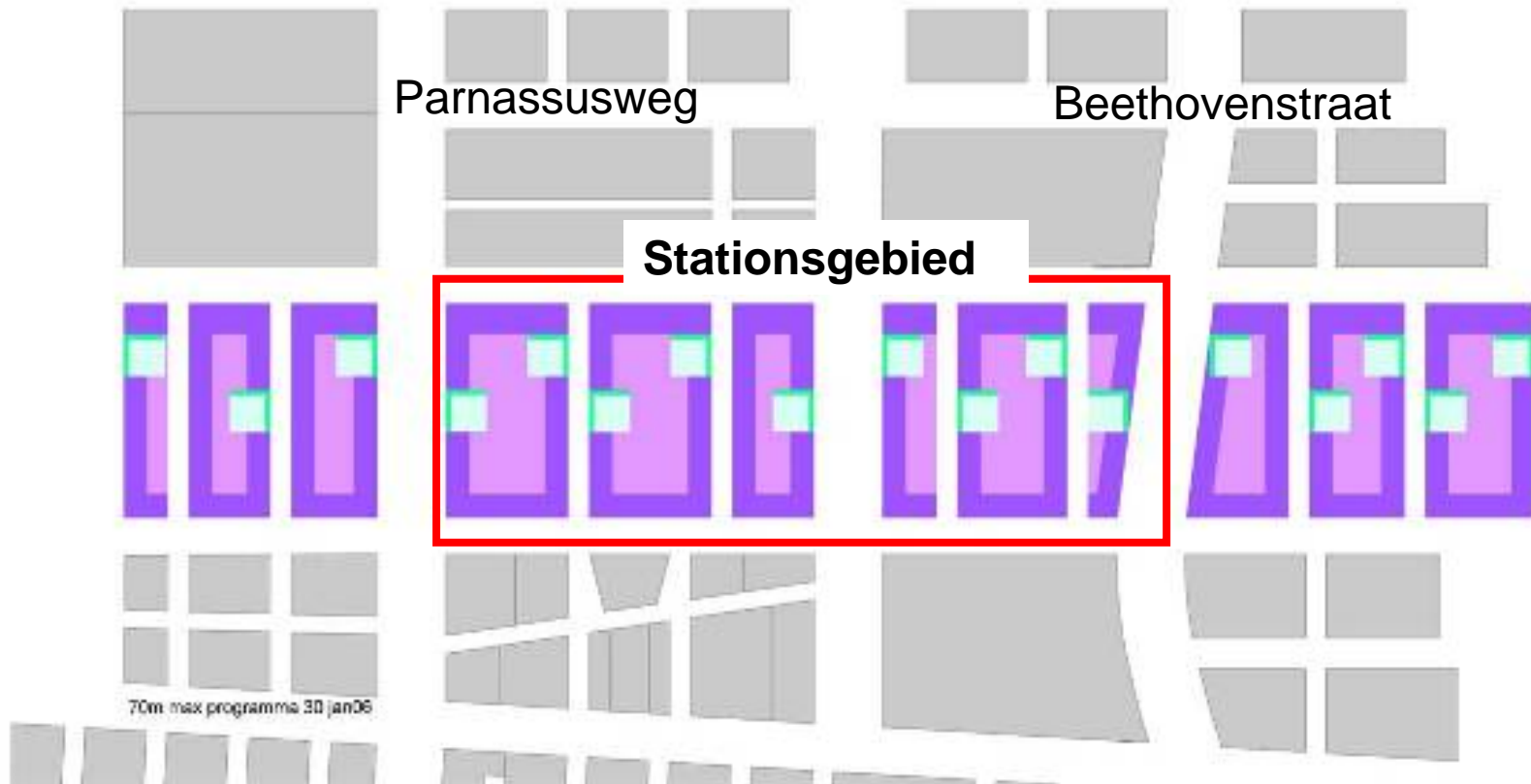
Structuur Zuidas onderneming

- Private partijen nemen voor 60% deel in onderneming, gemeente Amsterdam en ministerie van Financiën participeren ieder voor 20%
- Zeggenschap naar rato van inbreng
- Naast inbreng van risicodragend vermogen is een bijstortverplichting voorzien (totaal exposure € 350 mln. waarvan 60% Privaat en 40% Staat en Stad)

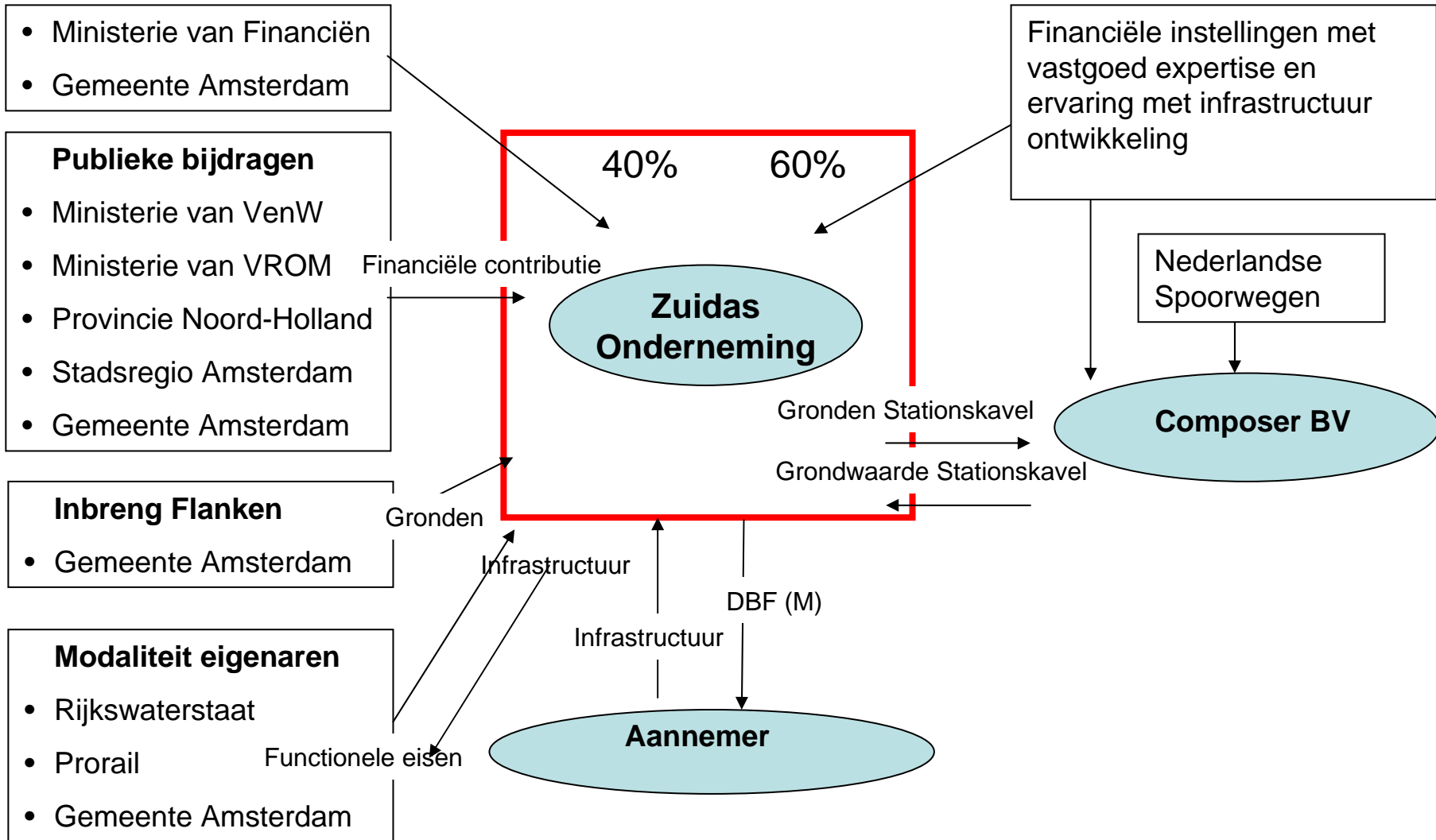
Relatie tussen Zuidas Onderneming en Composer BV

- Voorzien is in een voorverkoop van de stationskavel aan de private participanten van de Zuidas Onderneming;
- Private participanten verkrijgen rechten in Composer gerelateerd aan hun belang in de Zuidas Onderneming (in totaal 385.000 m² Bvo);
- Nederlandse Spoorwegen heeft vastgoedpositie in en rond het stationsgebied van 90.000 m² Bvo en zal onderdeel uitmaken van Composer;
- Composer BV heeft een ontwikkelingsrecht van in totaal 475.000 m² Bvo.

Composer BV ontwikkelt stationskavel



Structuur Zuidasonderneming



Risicodragende participatie Private Partijen

- Participatie van private partijen dient gericht te zijn op voltooiing van het project.
- Bovenop het eigen vermogen is daarom een bijstortverplichting van belang. Het eigen vermogen en de bijstort vormen het exposure van de participanten.
- Private partijen dragen bovenop hun participatie in de onderneming het afzetrisico van de stationskavel (biedt uiteraard ook kansen)

Regeling restrisico

Prospectus voorziet in een mogelijkheid dat de Publieke aandeelhouders het recht hebben om de aandelen om niet over te nemen van de Privaten en het gezamenlijke recht van Private partijen om dat van de publieke partijen te eisen.

Deze mogelijkheid is concreet aan de orde indien:

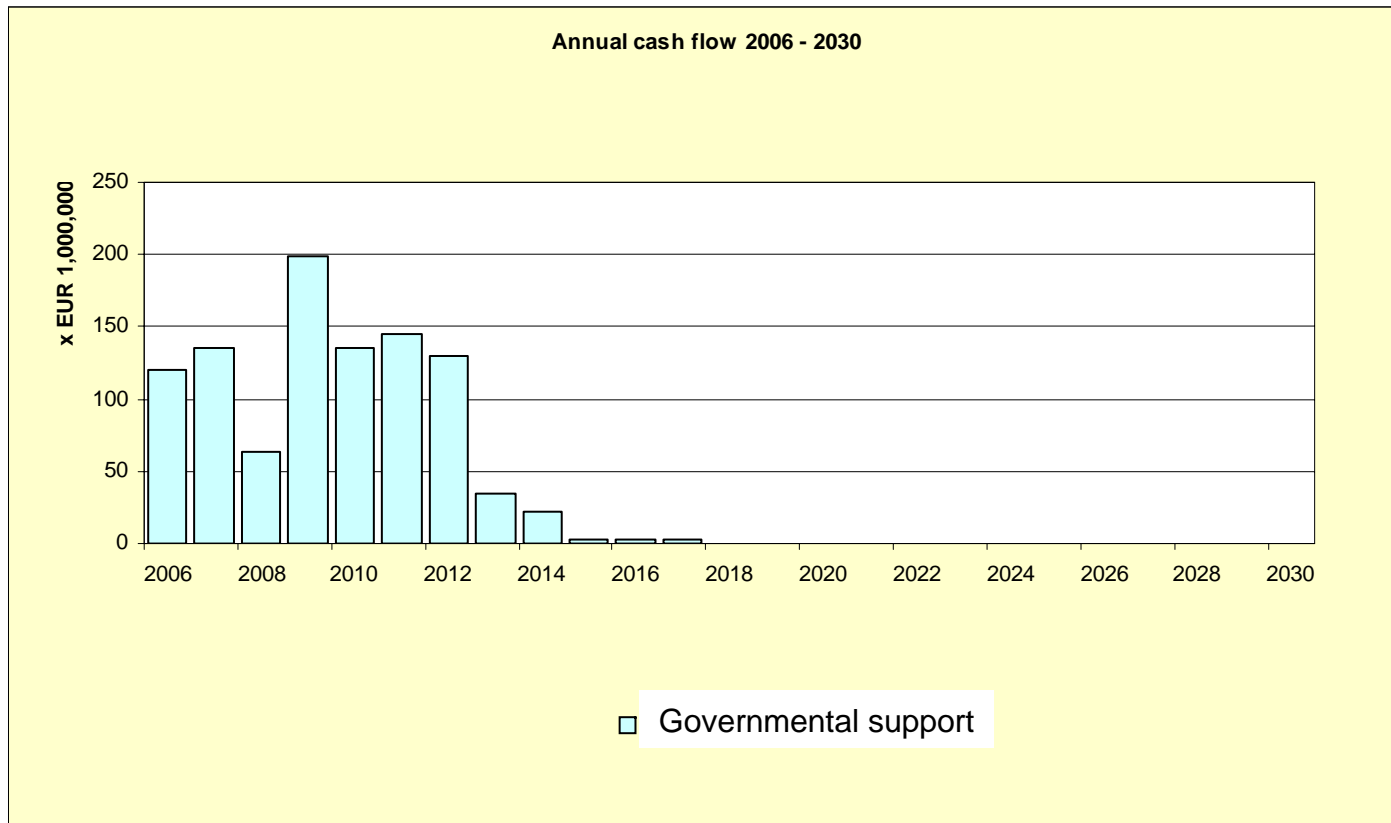
- (i) de algemene risicovoorziening in ZAO is uitgeput en;
- (ii) alle voorgecalculeerde winsten als sneeuw voor de zon zijn verdwenen en;
- (iii) het totaal benodigd eigen vermogen is gestort en de bijstortverplichting is voldaan en;
- (iv) ZAO geen additionele financiering kan verkrijgen en;
- (v) ZAO niet in staat is om de voltooiing van het Project te financieren zonder additioneel kapitaal verstrekt te krijgen

Publieke Participanten kunnen vervolgens zelfstandig beslissen over de voltooiing van het Project

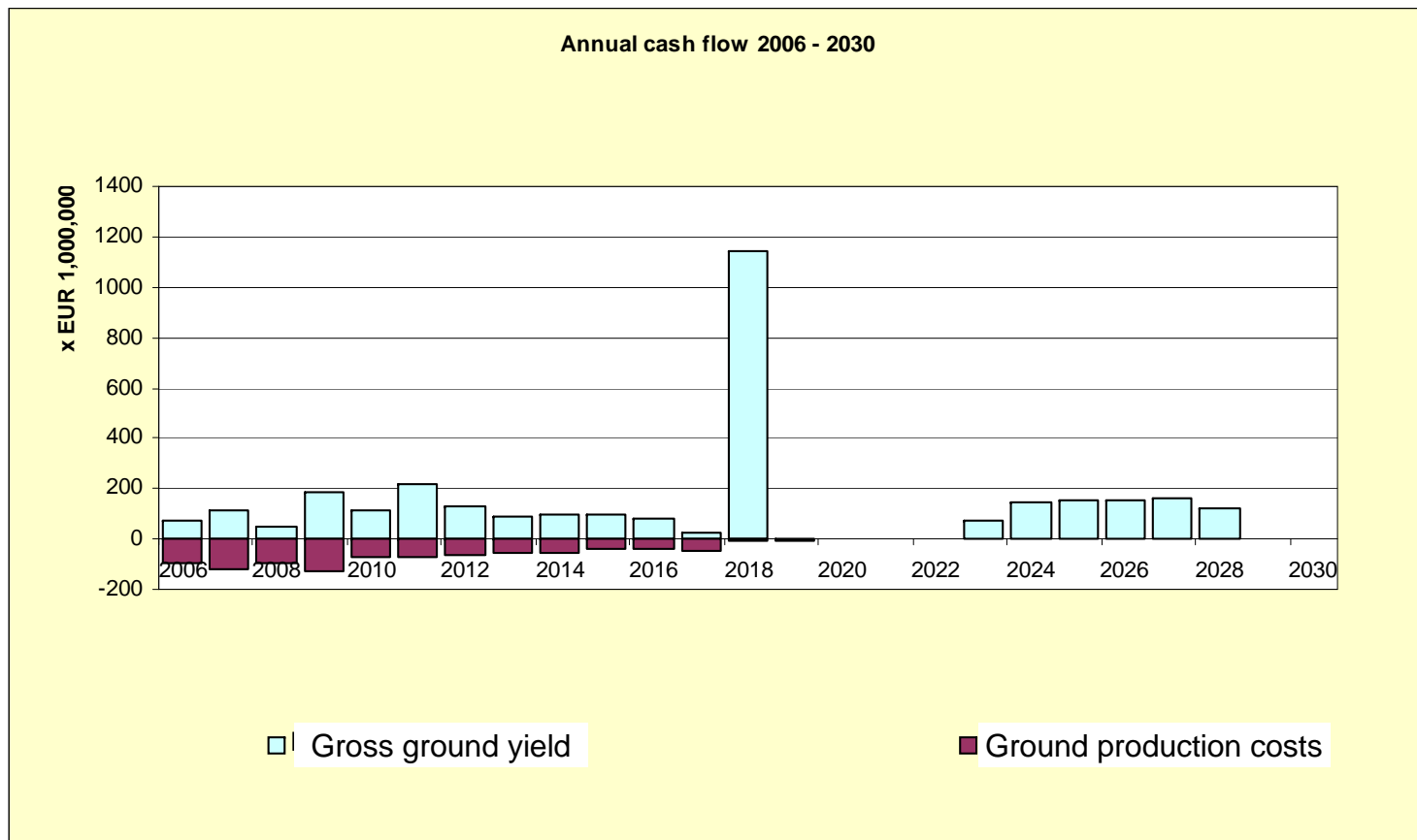
FINANCIERING ZAO

(concept)

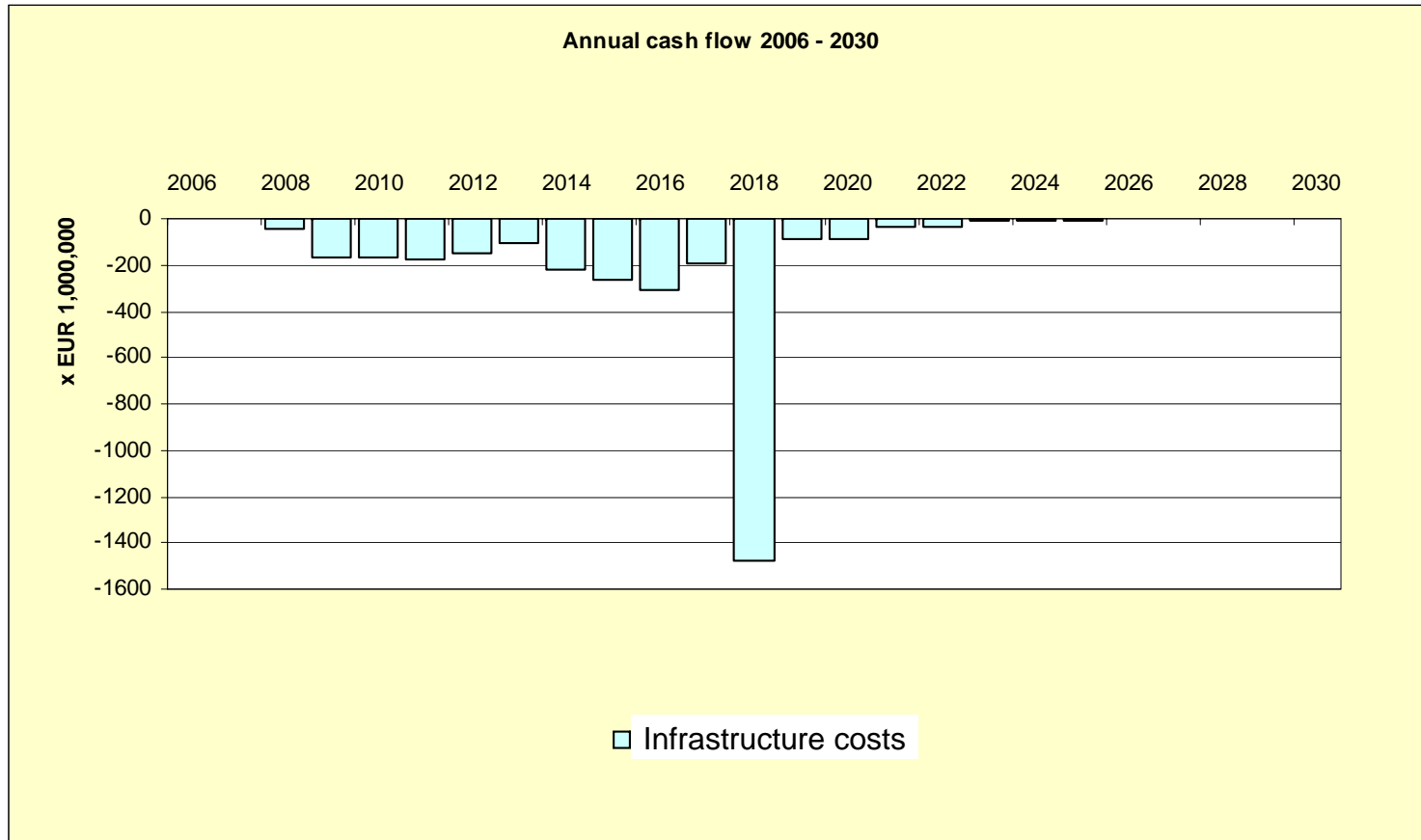
Publieke bijdragen worden in de beginjaren gestort.....



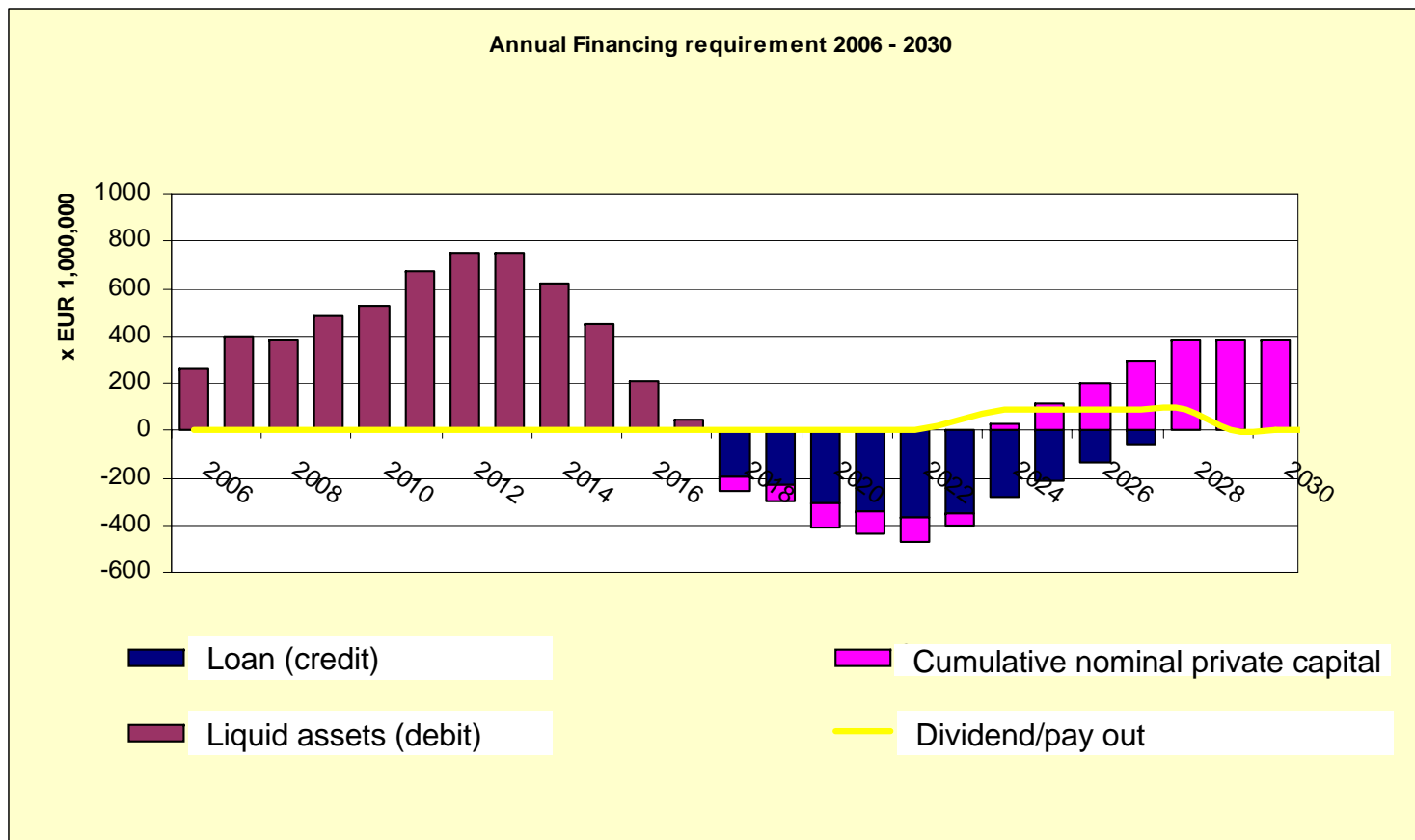
De gronduitgiften verlopen gefaseerd. De Stationskavel wordt door Composer BV in een keer betaald in 2018



....ZAO gebruikt deze inkomsten voor de laatste verplichtingen jegens de aannemer ...



... de financieringsbehoefte van ZAO blijft op deze wijze relatief beperkt



PROCEDURE

Selectie Private Participanten

- Door de introductie van Composer en de gemeentelijke inbreng van de flanken is besloten een nieuwe selectieprocedure te starten.
- De selectie-eisen worden niet verlaagd, we zoeken nog altijd solide financiële instellingen met:
 - aantoonbare kennis en ervaring op het gebied van vastgoedontwikkeling en infrastructuur realisatie en
 - ervaring met participatie in PPS'en en met overheidspartijen
- Advertentie is heden geplaatst in de Financial Times en het Financieel Dagblad.

Bieding private participanten uitgangspunten

- zoveel mogelijk concurrentie;
- zo min mogelijk kans op collusie;
- private bidders op de aandelen dienen gezamenlijk tenminste 60% van de aandelen over te nemen;
- vooraf vastgelegd minimum prijs per aandeel en vooraf vastgelegde totale minimum opbrengst (niet openbaar gemaakt, bij notaris vastgelegd);
- de private partijen zullen aandelen in Composer houden pro rata aan hun belangen in de onderneming.

Planning 2007

- Nieuwe selectie Private Partijen vanwege wijziging Propositie (voorverkoop stationskavel, inbreng flanken)
- Finale afronding Prospectus
- Publieke besluitvorming
- Voorhangprocedure Staat en Staat
- Bieding Private Partijen
- Gunningvoorstel kwartiermaker aan bestuurlijke opdrachtgevers Stad en Staat
- Definitieve oprichting Zuidasonderneming