

De Voorzitter van de  
Tweede Kamer der Staten-Generaal  
Postbus 20018  
2500 EA Den Haag

### Informatieve brief NSP Zuidas

Datum  
Kenmerk  
2007048328

Geachte Voorzitter,

In het Algemeen Overleg op 1 februari jl. over de voortgangsrapportage PPS is door de Minister van Financiën aan de Tweede Kamer toegezegd dat u nogmaals schriftelijk zal worden geïnformeerd over de Zuidas, waarbij ook wordt ingegaan op de risicoverdeling. Intussen heeft op 8 februari jl. een technische briefing plaatsgevonden. De Commissies voor VROM, V&W, Financiën en EZ waren voor deze technische briefing uitgenodigd. U bent toen, over onder andere de rekenexercitie en de financiële methode bij het Zuidas project, uitgebreid geïnformeerd. Mede namens de Minister van Financiën, de Minister van Verkeer en Waterstaat en de Minister van Economische Zaken stuur ik u de sheets van de presentaties, evenals een globale samenvatting van het project (bijlage 1) en een toelichting op de rijksuitgangspunten ten aanzien van de risicoverdeling (bijlage 2).

Momenteel wordt, op het verzoek van alle betrokken partijen, het ontwerp en het prospectus op enkele aspecten nader uitgewerkt. Ten aanzien van het ontwerp betreft het voorstellen voor optimaliseringen zoals de ontsluiting van het Zuidas gebied, de positie van het station en de inpassing van de metro. Deze inhoudelijke verdiepingsslag moet meer zekerheid bieden in de nog openstaande keuzes in het ontwerp. Ten aanzien van het prospectus betreft het de afronding van open einden in relatie tot de risicoallocatie, zoals de hoogte van de bijstortverplichting en de relaties met de modaliteiteigenaren. Na het zomerreces zullen over deze onderwerpen bestuurlijke besluiten genomen worden. In een uitgebreide brief zal ik u vervolgens informeren over de genomen besluiten en de financiële consequenties daarvan.

Een prospectus wordt in detail uitgewerkt welke naar verwachting in het najaar voor bestuurlijke goedkeuring zal voorliggen. Het besluit tot oprichting van de Zuidas onderneming zal door middel van een voorhangprocedure aan de Tweede Kamer worden voorgelegd.



Hoogachtend,

De Minister van Volkshuisvesting,  
Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,

dr. Jacqueline Cramer



## **Bijlage 1      Algemene samenvatting**

In december 1997 heeft de Ministerraad bij de vaststelling van het kabinetsbesluit over de actualisering VINEX de Zuidas aangewezen als Nieuw Sleutelproject. Sindsdien bent u regelmatig op de hoogte gehouden van de besluitvorming van het project. Ik verwijs naar de volgende brieven:

- Op 23 februari 2005 bent u geïnformeerd over de door het rijk uitgesproken (principe) voorkeur voor het Dokalternatief, waarbij de hoofdinfrastructuur in tunnels onder de grond wordt gebracht.
- Op 5 september 2005 bent u geïnformeerd over de financiële overzichten, de keuze voor participatie in een deelneming en een toelichting op de selectieprocedure van private aandeelhouders.
- Op 15 mei 2006 bent u geïnformeerd over de werkzaamheden van de kwartiermaker en over de door publieke partijen ondertekende bestuursovereenkomst.
- Op 14 november 2006 heb ik een Kabinetsbesluit aan u voorgelegd. Het Kabinet heeft, onder twee voorwaarden, groen licht gegeven voor de oprichting van een Zuidas onderneming.

De hoofddoelstelling van Amsterdam Zuidas is het duurzaam ontwikkelen van de Zuidas als internationale toplotatie voor wonen, werken en voorzieningen in de vorm van een (nieuw) levendig stadscentrum. De opgave is de huidige en uit te breiden infrastructuur onder de grond brengen (het zogenoemde Dokmodel). De kosten worden ten dele gedekt middels een eenmalige vaste bijdrage van de overheid. Het ministerie van VenW draagt bij in de kosten van de uitbreiding van de rijksinfrastructuur. Het ministerie van VROM investeert in de ruimtelijke kwaliteit van de stedelijke omgeving. De provincie Noord-Holland, het Regionaal Orgaan Amsterdam en de gemeente Amsterdam leveren een bijdrage in de kosten van de regionale infrastructuur. Daarnaast brengt de gemeente Amsterdam gronden in. Het merendeel van de investeringsuitgaven dienen gedekt te worden door de grondopbrengsten middels de uitgifte van bouwrijpe kavels op de tunnels en de ernaast gelegen gebieden.

De Zuidas zal ontwikkeld gaan worden door een nog op te richten publiek-private samenwerkingsvorm. Publieke partijen zullen een minderheidsdeelname behouden. Het Rijk en de gemeente Amsterdam hebben een kwartiermaker aangesteld en belast met de voorbereiding van de Zuidas onderneming. In augustus 2005 waren al vijf private partijen gepreselecteerd door de Kwartiermaker Zuidas voor mogelijke deelname in de Zuidas onderneming, te weten ABN AMRO, BNG, Fortis, ING Real Estate en Rabobank. Gezamenlijk hebben zij meegewerkt aan een optimalisering van de plannen. De wijzigingen in de oorspronkelijke scope en projectopzet die hieruit voort kwamen waren van dien aard dat een nieuwe Europese selectieronde noodzakelijk werd. De inschrijfdatum daarvan sloot vorige maand. Voor de toekomstige veiling van aandelen van de Zuidas Onderneming zijn drie nieuwe partijen bij gekomen: Halifax Bank of Scotland, pensioenfonds ABP en de Schiphol Group. In totaal acht partijen reageerden op een Selectieleidraad Zuidas, die werd aangekondigd in landelijke en Europese media. Al deze partijen voldeden aan de criteria.

Op 10 november 2006 heeft het kabinet de voorkeur voor het dokmodel herbevestigd en heeft groen licht gegeven voor de oprichting van de Zuidas onderneming. Voor de feitelijke start van de onderneming hanteert het kabinet de volgende voorwaarden: goedkeuring van het prospectus door Rijk en gemeente en een geslaagde veiling. Het prospectus is het document op grond waarvan gepreselecteerde private partijen hun biedingen voor de aandelen zullen uitbrengen. De veiling van de aandelen zal naar verwachting medio 2008 plaatsvinden. Een positief resultaat van de veiling, en dus de interesse van de private partijen voor de Zuidas, is een voorwaarde voor de oprichting van de Zuidas onderneming.



In het kader van de Tracéwet-procedure moet nog een besluit worden genomen over de uitbreiding van de infrastructuur. Evenals een beschikking voor staatssteun (indien nodig) en een succesvolle aanbesteding van de bouwopgave voor de tunnels en de infrastructuur, is deze stap voor de Zuidas onderneming de komende jaren een voorwaarde om het project te kunnen uitvoeren. De Zuidas onderneming wordt verantwoordelijk voor de verdere planontwikkeling, financiering en bouw van het cascodok, de aanleg van de hoofdinfrastructuur en de ontwikkeling van bouwrijpe kavels en openbare ruimte. Het toezicht op de Zuidas onderneming zal plaatsvinden door een actieve Raad van Commissarissen. Begin 2007 is de heer Brinkman benoemd als president-commissaris van de Zuidas onderneming en is gevraagd de organisatie van het bedrijf vorm te geven.

## **Bijlage 2      Uitgangspunten ten aanzien van de risicoverdeling**

In het Algemeen Overleg over PPS is de Zuidas als voorbeeld genoemd voor een gebiedsontwikkelingsproject dat door een publiek-private samenwerking wordt vormgegeven. Toegezegd is de Tweede Kamer te informeren over de risicoverdeling van dit project. Op dit moment is de vormgeving en structuur van het Zuidas project nog niet definitief. Het is echter wel mogelijk om inzicht te geven in de uitgangspunten die worden gehanteerd ten aanzien van de risicoverdeling tussen publieke en de Zuidas onderneming (zoals toegezegd in AO PPS)<sup>1</sup>.

### Kosten en opbrengsten

In de huidige structuur is het de bedoeling dat de Zuidas onderneming voor eigen rekening en risico de aanleg van infrastructuur (ondergronds brengen van wegen, spoor en metro) realiseert en vervolgens bouwrijpe grond uitgeeft. De Zuidas onderneming heeft derhalve als belangrijkste kostenposten de aanleg van de infrastructuur en het bouwrijp maken van de gronden. Indien blijkt dat de aanbesteding van de infrastructuur niet binnen een bepaalde marge van de nu voorziene aanneemsom gerealiseerd kan worden bestaat de mogelijkheid voor alle aandeelhouders om zich uit het project terug te trekken.

Aan de opbrengstenkant verkrijgt de Zuidas onderneming middelen uit verschillende bronnen.

In de eerste plaats ontvangt de Zuidas onderneming subsidies van verschillende publieke partijen: Staat (VenW en VROM), Amsterdam, Provincie Noord Holland en Regionaal Orgaan Amsterdam. Deze bijdragen liggen op voorhand vast en zullen alleen worden gewijzigd indien er vanuit publieke zijde wijzigingen zijn ten aanzien van de scope van het Zuidas project. Daarnaast ontvangt de Zuidas onderneming erfpacht opbrengsten bij uitgifte van de grond op de tunnel (dokgebied) en erfpachtopbrengsten in uit de naastgelegen gebieden (flanken).

Een belangrijk deel van de erfpachtopbrengsten is veilig gesteld door de te selecteren private partijen (de medeaandeelhouders in de Zuidas) te verplichten om het centrale deel op het Dok (composer genaamd) af te nemen, tegen een vooraf vastgestelde en te indexerende marktconforme prijs.

### Financiering

In de Businesscase zijn alle voorziene kosten en opbrengsten van de onderneming opgenomen inclusief een algemene risicovoorziening. Ter financiering van het project zal de Zuidas onderneming zowel eigen als vreemd vermogen aantrekken. Het eigen vermogen zal worden verstrekt door de aandeelhouders. Dit zijn de Staat via de minister van Financiën (20%), de gemeente Amsterdam (20%) en de nog te selecteren private partijen (60%). De financieringsbehoefte is aan het begin van het project relatief beperkt, omdat de Zuidas onderneming bij aanvang al over een groot deel van de subsidies en bijdragen beschikt.

---

<sup>1</sup> TK 2006-2007, 28753 nr 9



Normaal gesproken is het risico van een aandeelhouder beperkt tot zijn kapitaalsdeelneming. De aandeelhouders van een onderneming zijn zodoende uitsluitend aanspreekbaar voor het eigen vermogen dat zij inbrengen. Dat betekent dat de aandeelhouders kunnen besluiten de onderneming failliet te laten gaan zodra dat bedrag op is. Gezien de publieke belangen die met Zuidas gemoeid zijn, zou dat onwenselijk zijn. Om die reden wordt in het Prospectus naast de verwachte benodigde storting van het eigen vermogen een zogenaamde bijstortverplichting opgenomen. Deze bijstortverplichting is uitgaande van het huidige Zuidas businessmodel van wezenlijk belang en mitigeert op voorhand het risico van een faillissement van de onderneming.

Behalve een additionele bijstortverplichting zal in het Prospectus een regeling voor het restrisico worden opgenomen. Deze regeling is aan de orde als de algemene risicovoorziening van de onderneming is uitgeput, de aandeelhouders hun eigen vermogen hebben ingebracht en aan de bijstortverplichting is voldaan. Indien de onderneming in een situatie raakt waarin extra kapitaalstorting noodzakelijk is om een faillissement te voorkomen hebben de private partijen gezamenlijk het recht om hun belang aan de publieke partijen om niet over te dragen. Het valt dan alle toekomstige opbrengsten toe in de vorm van de uitgifte van bouwrijpe gronden. Voor de private partijen geldt dat zij hun ingelegde aandelenkapitaal en bijstorting kwijt zijn en vervalt hun aanspraak op de toekomstige opbrengsten. Bovendien houden de private partijen de verplichting om de gronden van Composer af te nemen. Voor het overige vallen alle resterende verplichtingen en “assets” toe aan de publieke aandeelhouders.

Samenvattend kan worden gesteld dat van de private partijen in de rol van medeaandeelhouder een significante risicodeling wordt verwacht. Als deelnemer in Composer BV verplichten de private partijen zich bovendien op voorhand tot de afname van het centrale deel van het Dok, waarmee zij het risicolopen op de waardeontwikkeling van deze grond.