

DELTAMONITOR 23

MAART 2005: ZUIDAS N.V.



De 'informatuur' voor de Amsterdamse Zuidas, Elco Brinkman, is er in geslaagd om de kosten en baten van het dokmodel, waarbij alle infrastructuur ondergronds wordt aangelegd, in evenwicht te krijgen. Hij heeft een gat van een miljard euro weggewerkt. Door het plan financieel aantrekkelijker te maken, zijn private partijen bereid om voor 60% risicodragend te participeren in een op te richten Zuidas NV. Publieke partijen participeren voor de overige 40%. Hieronder vindt u het beoogde bouwprogramma en de door Brinkman opgestelde business case.

Overzicht van het bouwprogramma sinds 1998 [m²]

Visie Zuidas 2004	Woningen	Kantoren	Voorzieningen	Totaal
gerealiseerd sinds 1998	-	137.100	7.500	144.600
in uitvoering	37.700	111.600	18.600	167.900
in voorbereiding	170.000	174.250	75.170	419.420
in studie, middellange termijn	93.750	78.000	43.800	215.550
in studie, lange termijn	772.250	620.750	163.450	1.556.450
Zuidas, exclusief VU	1.073.700	1.121.700	308.520	2.503.920
VU/VUMC	18.000	50.000	176.500	244.500
Ontwikkelingsmogelijkheden	1.091.700	1.171.700	485.020	2.748.420
Totaal (Visie Zuidas 2001)	982.000	1.007.000	263.000	2.252.000
marge	109.700	164.700	222.020	496.420

Bron: Visie Zuidas, stand van zaken 2004, Gemeente Amsterdam, december 2004

Business case Zuidas [€ mln., netto contante waarde 1-1-2003]

Projectkosten	1.950¹
Projectopbrengsten	
Opbrengsten uit het dok	765
Amsterdam (grondopbrengsten Zuidas buiten dokgebied)	395 ²
Call-opties/zero coupon bonds ³ (privaten en ministerie van Financiën)	175
Totale opbrengst uit dok en flanken	1335
Bijdrage overheden	
Min. V&W (exclusief risico afkoop)	385
Min. VROM	105
Provincie Noord-Holland	75
Regionaal Orgaan Amsterdam (ROA)	50
Totaal bijdragen	615
Saldo	0

Bron: Kamerstuk 2004-2005, nummer 29800 XI, nr. 102, 21-3-2005

¹: De kosten zijn aangepast ten opzichte van het rapport Brinkman door een verlaging van de BTW-druk op het project van € 130 naar € 90 miljoen en een extra verhoging voor onvoorzien en risico's.

²: De gegarandeerde bijdrage van Amsterdam is € 345 miljoen. Wanneer het grondexploitatie resultaat van plandelen in het buitendokgebied hoger wordt dan € 345 miljoen, draagt de gemeente Amsterdam 50% van het extra bedrag bij. Voor dit extra bedrag wordt tenminste uitgegaan van € 100 miljoen, waarvan Amsterdam dus de helft afdraagt. Dit is een behoedzame raming zodat met een haalbare Amsterdamse opbrengstbijdrage van € 395 miljoen wordt gerekend in de business case.

³: De rechten op de erfpachtopbrengsten na 50 jaar worden met zero coupon bonds verhandelbaar gemaakt.

⁴: De investering van het Ministerie van Financiën in de zero coupon bonds bedraagt € 65 miljoen.