

Postbus 90463, 2509 LL Den Haag

Aan de Rijksvertegenwoordiger
project Zuidas DOK
t.a.v. de heer D.J. van den Berg

Afdeling
ING REIM NL
Locatiecode
HP F.06.012
Referentie
AdJ /091208

Onderwerp
Tussenrapportage Business Case Zuidas

Datum
9 december 2009

Geachte heer Van den Berg,

Op 6 november jl. publiceerde onder andere PropertyNL een bericht over uw "Tussenrapportage Business Case Zuidas" (**bijlage 1**). Hierin wordt onder meer gesteld dat de ondergrondse tunnelvariant van het DOK haalbaar is, al dan niet rekening houdend met de waardeontwikkeling van naastgelegen gebouwen. Een negental op de Zuidas gelegen kantoorgebouwen waarvan het asset management bij ING Real Estate Investment Management (NL) (ING REIM NL) is ondergebracht, is direct gelegen nabij of naast het toekomstige DOK. De grootste en meest bekende gebouwen zijn het WTC Amsterdam, ING House en Cross Tower (Ernst & Young). Gezien de ligging aanpalend aan het dok verwachten wij dat de impact op m.n. het WTC Amsterdam bijzonder groot zal zijn. Vanwege onze grote betrokkenheid vragen wij aandacht voor het volgende.

Positie WTC Amsterdam

Het WTC Amsterdam is een van de grootste kantorencomplexen van Nederland. Circa 350 bedrijven in het topsegment van de (inter-)nationale kantorenmarkt huren in totaal ruim 125.000 m² verhuurbaar vloeroppervlak. WTC Amsterdam is gelegen aan de Strawinskylaan 1, en grenst voor een groot deel op slechts enkele tientallen meters afstand aan de A10. Het WTC Amsterdam bestaat uit negen onderling verbonden/gekoppelde kantoorstorens.

Relatie DOK/WTC Amsterdam

Een zeer belangrijke locatiefactor voor de in WTC Amsterdam gehuisveste bedrijven is een goede bereikbaarheid, zowel per auto als met het openbaar vervoer. Een tweede belangrijke locatiefactor is ruimtelijke kwaliteit. Onze (internationale) huurders verwachten een representatieve omgeving van hoge kwaliteit. Dit wordt gerechtvaardigd door de huidige status van het complex. Ook van overheidswege wordt bevestigd dat die hoogwaardigheid alleen nog verder moet toenemen, getuige de recent door de gemeenteraad van Amsterdam vastgestelde Visie Zuidas 2009. Daarin wordt aangekondigd dat de Zuidas zich verder zal gaan ontwikkelen als hoogwaardig multifunctioneel centrum. Om onze huurders te kunnen behouden en eventuele potentiële nieuwe huurders te kunnen



aantrekken, is het van essentieel belang dat bovengenoemde locatiefactoren te allen tijde op een hoog niveau blijven.

De invulling van de ruimtelijke kwaliteit op de Zuidas hangt voor een belangrijk deel samen met de ontwikkelingsrichting van het DOK. De toekomst van de Strawinskylaan (verlaging of niet, en zo ja hoe) hangt af van het DOK. De huidige onzekerheid werkt voor het WTC-complex waardedrukkend.

Met de ligging in het hart van de Zuidas en nabij het toekomstige DOK, bevindt WTC Amsterdam zich in een gebied met een permanente hoge dynamiek. WTC Amsterdam is in het verleden als pionier een belangrijke aanjager geweest voor de ontwikkeling van de Zuidas, is dat nu ook nog en wil die rol ook in de toekomst actief blijven vervullen. Voor ons is daarbij borging van de ruimtelijke kwaliteit niet alleen in de eindsituatie van belang, maar ook tijdens de weg daarnaar toe, temeer nu het een project betreft met een zeer lange uitvoeringsduur.

Kansen

In internationaal opzicht worden toplocaties gekenmerkt door de aanwezigheid van een mix van functies die ieder op hun beurt de top van de nationale markt vormen: kantoren, woningen, voorzieningen, horeca, buitenruimte en ook goede bereikbaarheid per auto en met openbaar vervoer. Station Zuid speelt hierbij voor WTC Amsterdam een sleutelrol, alsmede de uitstraling en het succes van de verdere ontwikkeling van de gehele Zuidas. Voor autoverkeer is de A10 een belangrijke ontsluitingsweg. Helaas snijdt de A10 de Zuidas in tweeën zodat de Zuidas niet één geheel centrum vormt. De ruimtelijke kwaliteit zit derhalve voor een groot deel reeds besloten in de Zuidas, maar om dit potentieel ten volle te benutten is de komst van het DOK belangrijk.

In het licht van het voorgaande juichen wij het huidige proces richting een duidelijke keuze dan ook toe en zien hierin goede kansen voor de toekomst. Dit geldt vooral bij een (uiteindelijke) keuze voor een *ondergronds* DOK: het noordelijke- en zuidelijke deel van de Zuidas worden dan echt met elkaar verbonden, station Zuid krijgt de status en het formaat dat het verdient. Met de toevoeging en diversificatie van functies kan Zuidas dan verder groeien naar een internationale toplocatie.

Bedreigingen

Naast bovengenoemde kansen zijn er ook duidelijke bedreigingen. De ontwikkeling van de beide bovengrondse DOK varianten en de situatie tijdens de realisatie van welke variant ook, inclusief de ondergrondse variant, zien wij als een grote bedreiging voor WTC Amsterdam, niet in de laatste plaats ten aanzien van eerder genoemde waardeontwikkeling.

Tijdens de realisatie kan er vanwege de nabije ligging enorme overlast optreden, met grote kans op directe- en indirecte schade. De uitvoering zal gepaard gaan met een sterke aantasting van de omgevingskwaliteit, terwijl ook –alleen al vanwege het bouwverkeer- de bereikbaarheid van het WTC Amsterdam sterk zal verminderen. Vanwege de te verwachten - lange- looptijd van het project zullen kantoorgebruikers dit niet zien als "tijdelijk".



Na realisatie van eventuele bovengrondse varianten zal, gezien het enorme volume en daarmee de dichtheid, sprake zijn van een ernstig verminderd uitzicht vanuit WTC Amsterdam, maar ook van een verminderde zichtbaarheid van het WTC-complex. Daar komt nog de beperking van het uitzicht bij als gevolg van een dijklichaam, respectievelijk een 17 meter hoge wand op zeer korte afstand van het WTC-complex.

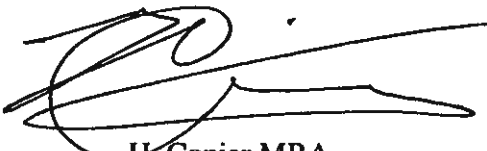
Bovengenoemde elementen zien wij als een potentiële serieuze bedreiging voor het functioneren van WTC Amsterdam en daarmee de waarde van de opstallen.

Uitwerking advies

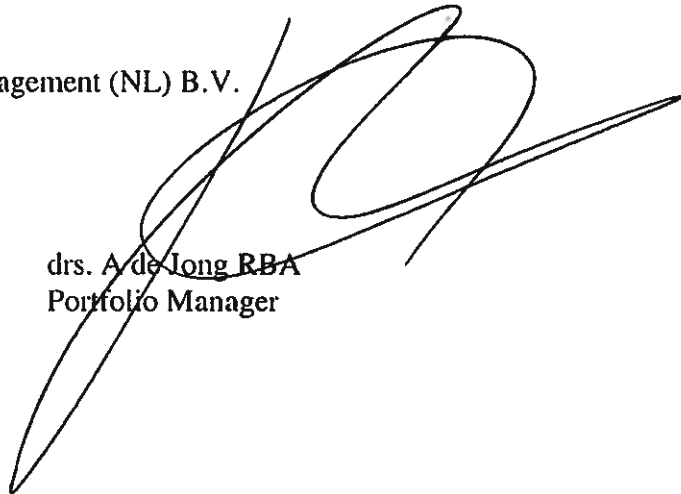
Getuige het persgericht werkt u uw advies richting het einde van het jaar verder uit, waarbij tevens belanghebbende factoren zullen worden geconsulteerd. Met het voorgaande hopen wij u ervan te hebben overtuigd dat ING REIM NL een belanghebbende maatschappelijke partij is. Hiermee doen wij u dan ook, mede namens de eigenaren van de panden, het verzoek gehoord te kunnen worden in het kader van uw advies.

Onder voorafgaande dankzegging van uw reactie,

Met vriendelijke groet,
ING Real Estate Investment Management (NL) B.V.



H. Copier MBA
Country Manager



drs. A de Jong RBA
Portfolio Manager

Ondergrondse tunnelvariant Zuidas haalbaar

Datum: 06-11-2009, Bron: PropertyNL

Categorie: Overig

DEN HAAG - De drie varianten voor het Zuidasdok zijn allemaal haalbaar, zo blijkt uit de Tussenrapportage Business Case Zuidas die Rijksvertegenwoordiger Dirk-Jan van de Berg gisteren heeft gepresenteerd. Ook als het dok volledig ondergronds wordt aangelegd, resteert in de rekenmodellen een positief resultaat van grofweg € 200 mln. Als rekening wordt gehouden met het effect op de waarde van de gebouwen naast het dok, levert deze variant zelf de gunstigste businesscase op.

In opdracht van de ministers Cramer (Vrom), Eurlings (V&W), Van der Hoeven (EZ en Bos (Financiën) heeft Van den Berg, bestuursvoorzitter van de TU Delft, drie varianten uitgewerkt voor het bebouwen en uitbreiden van de infrastructuur op de Zuidas in Amsterdam. Ook moet daar een nieuw station komen, vanwaar de HSL vertrekt richting Parijs.

De ondergrondse tunnelvariant biedt volgens de Tussenrapportage ruimte aan 770.000 m2 vastgoed. Als het dok half in de grond komt, kan 750.000 m2 worden gebouwd en ligt het dak 4,9 meter boven NAP. Deze hoogte wordt overbrugd met een glooiende helling. Bij de geheel bovengrondse variant ligt het tweede maalveld 15 meter boven NAP en de tunnelwanden 17 meter van de bestaande bebouwing. Op het dak is dan plaats voor 601.000 m2 vastgoed. Bij alle varianten kan de bouw van het vastgoed pas na 2024 aanvangen, als alle tunnels zijn aangelegd.

In de drie varianten liggen alle spoorlijnen en autowegen in afzonderlijke tunnels naast elkaar, in plaats van boven elkaar zoals in het oorspronkelijke dokmodel, waar voor het uitbreken van de kredietcrisis nog verschillende banken en andere marktpartijen aan mee zouden doen. Onder andere hierdoor zijn de kosten lager. Ook zijn de risico's van het bouwen bij belendingen en boven tunnels gereduceerd. Van den Berg adviseert het project op te delen 'in onderdelen die passen bij de natuurlijke rol van de betrokken spelers.' Voor abnormale risico's zou een Risicofonds in leven moeten worden geroepen.