

Bijlage 2 Samenvatting advies Stapeldok in voorbereiding
Mr. Drs. L. C. Brinkman
December 2004

In het advies *Stapeldok in voorbereiding* heeft informateur Brinkman zijn voorstellen gepresenteerd voor de verdere ontwikkeling van de Zuidas. Het advies gaat in op de reikwijdte van het project, de kosten en opbrengsten van het project en de mogelijke organisatie van de uitvoering. Door de informateur zijn de contouren geschetst van een publiek private onderneming waarin het Rijk, de gemeente Amsterdam en private partijen risicodragend participeren.

Reikwijdte van het project

In het advies is uitgegaan van alle nu noodzakelijke infrastructuur, waarbij de mogelijkheid wordt opgehouden later aanvullende infrastructuur aan te leggen. Tot de noodzakelijke infrastructuur wordt onder meer gerekend:

- a. vijf rijstroken plus vluchtstrook op de A10;
- b. extra halve afslag van de A10 in het gebied om een goede bereikbaarheid te garanderen;
- c. uitbreiding van het station Zuid-WTC (4 perronsporen) en uitbreiding van het aantal treinsporen aan de oostkant van het gebied (viersporigheid);
- d. aanleg van een openbaar vervoerterminal met uitgebreide aansluitingsmogelijkheden voor regionaal openbaar vervoer.

Daarnaast wordt door Brinkman voorgesteld:

- e. de noord-zuid metro te laten beëindigen op station Zuid- WTC en later te beslissen over een eventuele doortrekking naar Schiphol;
- f. te kiezen voor een hogesnelheidsmodaliteit in de toekomst (tussen Schiphol en Zuid/WTC);
- g. een planologische reservering voor verdere uitbreiding van de treinsporen tot 4-6-4.

Op basis van nieuw onderzoek naar de ondergrondse aanleg van de bundel infrastructuur in het Zuidasgebied adviseert informateur Brinkman de weginfrastructuur onder de grond in gestapelde vorm aan te leggen. Als gevolg van het stapelen van de infrastructuur ontstaan ruimere mogelijkheden van bebouwing op en naast het dok.

Kosten en opbrengsten

In het advies zijn gedetailleerde kostenramingen, gespecificeerde grondopbrengsten opgenomen en heeft de informateur voorstellen opgenomen over een verdeling van de benodigde publieke bijdragen. In totaal zijn de kosten van het project geraamd op circa 2,5 miljard euro (nominaal). In

de kostenramingen is rekening gehouden met de vereiste marges voor risico en onvoorzien. Voor veiligheid is een budget opgenomen dat uitkomt op ruim 15 procent van de totale investeringen.

Ten aanzien van de ontwikkeling van het vastgoed op het Dok is uitgegaan van een bouwprogramma van circa 1 mln. vierkante meter, waarvan de helft bedoeld is voor woningbouw. De berekende opbrengsten, samen met aanvullende publieke bijdragen bieden voldoende basis om te voorzien in een sluitend te maken ondernemingsplan.

Organisatie van de uitvoering en vervolgproces

Voor de uitvoering van het project stelt de informateur een publiek private onderneming voor waar de private aandeelhouders een meerderheidsbelang nemen. Voor bepaalde belangrijke besluiten zal voorzien worden in een vetorecht van de publieke aandeelhouders. Informateur Brinkman heeft vijf private partijen, ABN AMRO, ING, RABO/FGH, BNG en ABP in principe bereid gevonden hierin risicodragend deel te nemen. Vanuit het oogpunt van mededinging wordt wel voorgesteld de private aandeelhouders te selecteren volgens een transparante en niet discriminatoire veilingprocedure.

Als eerstvolgende stap adviseert de informateur dat een of meer onafhankelijke, duidelijk gemandateerde kwartiermakers aan te stellen die de daadwerkelijke start van het project en de daarvoor op te richten onderneming gaan voorbereiden. Op basis van een meer definitief bouwkundig ontwerp en een meer gedetailleerd ondernemingsplan kan een definitief besluit genomen worden over de daadwerkelijke oprichting van een publiek private onderneming. Gelet op de noodzakelijke zorgvuldigheid van besluitvorming zijn in deze verdere procedure nog een tweetal momenten van kiezen voor doorgaan of niet doorgaan ingebouwd.