

QuickTime™ en een
-decompressor
zijn vereist om deze afbeelding weer te geven.

Succesvolle samenwerking in het publiek private domein!?

Aan de hand van de casus Zuidas - Amsterdam

Ir. J.D. Doets

Loopbaan

Jaren '70	Ingenieursburo/consultants DHV - Amersfoort
Jaren '80	Directeur Grondbedrijf gemeente Rotterdam
Jaren '90	Directeur ING Vastgoed (CEO ING REAL STATE) & Ontwikkelen, financieren en beleggen in alle sectoren vastgoed (totale omvang 60 miljard euro aan projecten)
Eind 2004	Pensioen

Vanaf 2005

Projecten

2005 - 2007	Kwartiermaker Zuidas Amsterdam
2007 - 2010	Advisering Philips pensioenfonds
2008 - 2009	Advisering Unilever pensioenfonds
2008	Commissie Noordanus, Taskforce herstructurering bedrijfsterreinen
2009	Commissie Alders, Bakker, Doets advisering, Blauwe stad Groningen

Vanaf 2005

Commissariaten

2002 - 2009	Vesteda - verhuur woningen Nederland
2005 - 2009	Corio - beleggen winkels EU
2005 - 2013	Q-Park - parkgarages EU
2005 - 20..	De Nijs - bouwbedrijf Noord-Holland
2007 - 20..	Zuidas - Amsterdam
2008 - 20..	SADC - Schiphol gebied

Vanaf 2005

Investeringscommissies

2005 - 20..	Pensioenfonds Huisartsen
2007 - 20..	Pensioensfonds Medisch Specialisten
2007 - 2010	Goodman logistics EU
2009 - 20..	IDI logistics USA

Vanaf 2005

Raad van toezicht/bestuur

- Scheepvaartmuseum Amsterdam (lid)
- Muziekgebouw aan het IJ Amsterdam (voorzitter)
- School of real estate Amsterdam (voorzitter)
- Grachtenfestival Amsterdam (voorzitter)
- Kwaliteitsteam des Beemsters (lid)
- Vrienden van stadsherstel Amsterdam (voorzitter)

Opgave Zuidas

- Ontwikkeling tot internationale toplocatie
- Ontmoetingsplek bedrijven, museum, cultuur
- Super bereikbaar: Schiphol - trein - TGV - metro - bus - auto - fiets - lopen
- Mix van functies: bedrijven - stedelijk wonen - onderwijs - cultuur
- Duurzame ontwikkeling
 - bereikbaarheid
 - energie verbruik
 - duurzame gebouwen / recyclebaar

QuickTime™ en een
-decompressor
zijn vereist om deze afbeelding weer te geven.

Eén grote belemmering

A10, spoorbaan en metro op dijk doorsnijden het gebied!!!

Oplossing

Infrastructuur onder de grond

Ir. J.D. Doets

QuickTime™ en een
-decompressor
zijn vereist om deze afbeelding weer te geven.

Opname Zuidas (Jones Lang Lasalle IP, inc. 2007)

Uitgangspunten Zuidasontwikkeling

- Dokmodel als publiek-private ambitie
- Werkzaamheden informateur Brinkman hebben geleid tot afspraken aan publieke kant (bestuursovereenkomst 31 januari 2006)
- Stad en Staat willen private betrokkenheid om volgende redenen:
 1. Kostenbeheersing
 2. Risicomanagement
 3. Opbrengsten veiligstellen

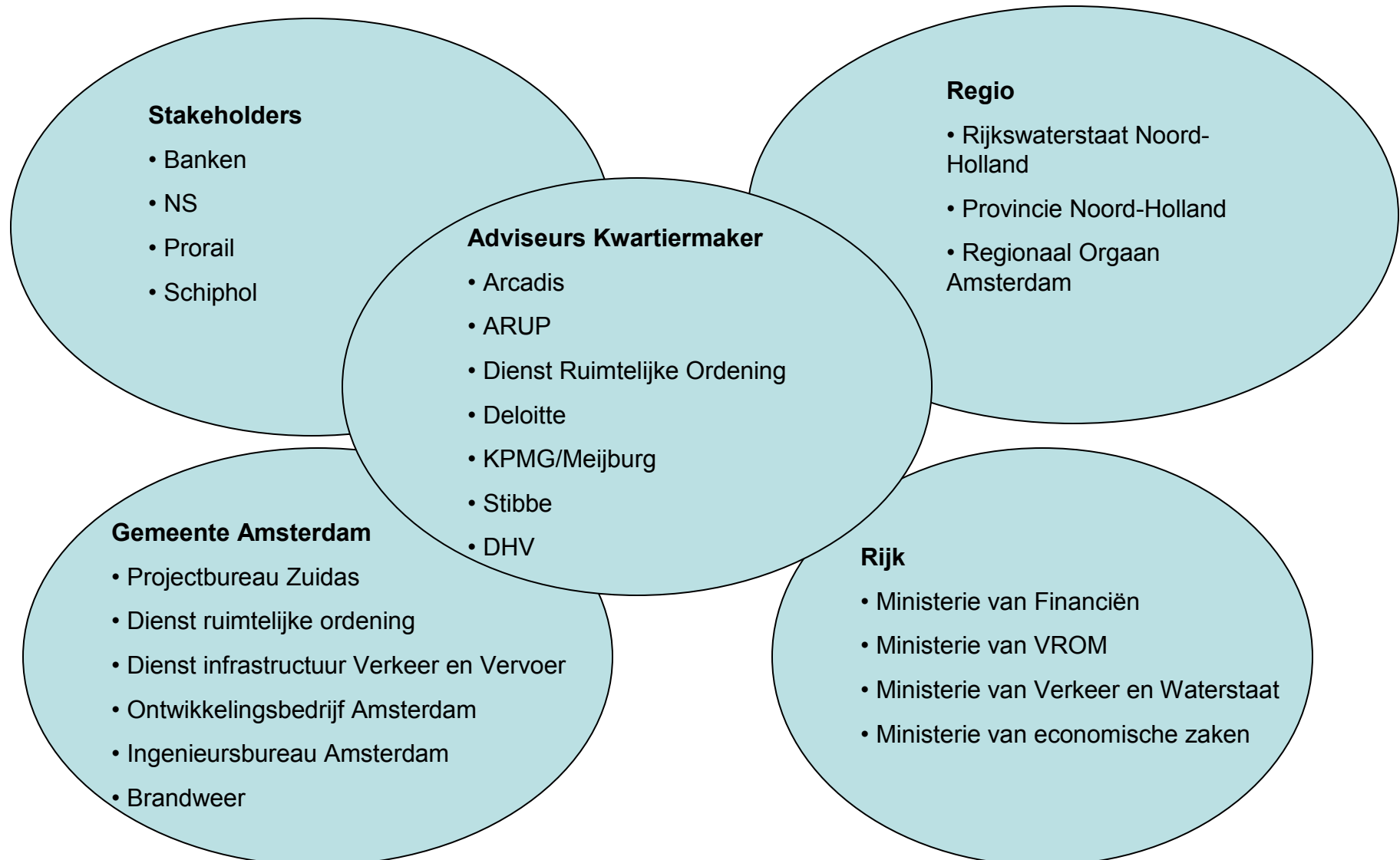
Opdracht Kwartiermaker Zuidas

- Opstellen van een ondernemingsplan voor de Zuidas Onderneming
- Organiseren van een Selectie van private partijen
- Organiseren van Proces van Tekenen en Rekenen
- Opstellen van een Prospectus dat ter goedkeuring wordt voorgelegd aan Publieke partijen
- Uitbrengen van een gunningsadvies

Cross-section of the Dok Model

QuickTime™ en een
-decompressor
zijn vereist om deze afbeelding weer te geven.

Tekenen en Rekenen 'de spelers'



Cross-section of the Dok Model

QuickTime™ en een
-decompressor
zijn vereist om deze afbeelding weer te geven.

QuickTime™ en een
-decompressor
zijn vereist om deze afbeelding weer te geven.

Dubbele metro geeft mogelijkheid om in twee fasen te bouwen i.p.v. drie

- Tijdwinst 5 jaar
- Extra kosten 80 miljoen
- Rentewinst 600 miljoen

Resultaat financiering Bussinesscase

QuickTime™ en een
-decompressor
zijn vereist om deze afbeelding weer te geven.

Structure of Zuidas Company

QuickTime™ en een
-decompressor
zijn vereist om deze afbeelding weer te geven.

Selectie 2007

Publiek Private onderneming

Publieke spelers

Ministerie EZ , VROM, VRO, Fin

Deelgemeente Zuid

Afdeling infrastructuur, EZ, RO, OGA

Deelgemeente Zuideramstel

Regio Amsterdam (OV)

Provincie Noord-Holland

Private spelers

ABN Amro

ING

RABO

Fortis

BNG

Bank of Schotland

Schiphol groep

ABP

NS

QuickTime™ en een
-decompressor
zijn vereist om deze afbeelding weer te geven.

2007

- Prospectus samenstellen
- Gemeentebestuur <-> gemeenteraad
- Private partijen -> consortium voruring
geen veiling
- Ministerie financiën perse veiling

QuickTime™ en een
-decompressor
zijn vereist om deze afbeelding weer te geven.

Ir. J.D. Doets

2008 Crisis

QuickTime™ en een
-decompressor
zijn vereist om deze afbeelding weer te geven.

Publiek Private onderneming

Publieke spelers

Ministerie EZ , VROM, VRO, Fin.

Deelgemeente Zuid

Afdeling infrastructuur, EZ

Afdeling RO, OGA

Deelgemeente Zuideramstel

Regio Amsterdam (OV)

Provincie Noord-Holland

Private spelers

ABN AMRO

ING

RABO

Fortis

BNG

Bank of Schotl

Schiphol groep

ABP

NS

Hoezo private spelers?

staatsbank

staatshulp

staatsbank

liever uitkering superdividend

hulp uit UK

geen beursgeving, liever uitkering
superdividend

dekkingsgraad zwaar gedaald

liever superdividend

Ir. J.D. Doets

2009

- Het rijk spreekt niet met één mond
- Aanstellen rijksvertegenwoordiger (Dirk Jan v/d Berg - voorzitter bestuur TU Delft)
- De bundeling - de composing - de phasing

Kortom

- Hapklare brokken maken
- Gefaseerd uitvoeren / risicobeheersing
- Met partijen die er goed in zijn

2009 - vervolg

QuickTime™ en een
-decompressor
zijn vereist om deze afbeelding weer te geven.

Geen publiek private samenwerking op totaal niveau, maar gefaseerde aanpak met private spelers die daar goed in zijn zoals

Infrastructuur **DBFM** - contacten met aannemers

Stationsontwikkeling NS + Schiphol

Vastgoedontwikkelingen vastgoedontwikkelaars / beleggers

DBFM staat voor

Design	ontwerp, specificaties
Build	bouw
Finance	financiering
Maintenance	onderhoud voor lange periode

DBFM staat voor

Voorbeelden

- Renovatie ministerie financiën in Den Haag
- Kromhout kazerne in Utrecht
- Belastingkantoor / informatiebeheergroep in Groningen

Voordelen

- Keuzes voor materialen wordt afgewogen t.o.v. Onderhoud
- Geen gehakketak over ontwerp
- Bij meerdere gebouwen is op installaties veel korting te krijgen

Zuidas - vervolg

- Dhr. V/d Berg brengt eindrapport uit (december 2009)
- Presentatie aan ministeries Bos / Cramer / Eurlings (februari 2010)
- Besluitvorming (maart 2010)
- Gemeenteraadsverkiezingen (maart 2010)
- Tweede kamer verkiezingen (april 2011)
- Personen moeten zich aan het project binden
(burgemeester / wethouder / minister
- Timing van belang / verkiezingen etc.

Financieel dagblad 12 januari 2010

QuickTime™ en een
-decompressor
zijn vereist om deze afbeelding weer te geven.

Lessons learned

- Samenwerking is goed maar ken je partners en neem tijd / analyse om te kijken of het juiste partners zijn voor de opgave
- Werk aan teamspirit, het doel moet helder voor ogen staan
- Beschrijf ook wat het individuele en het gemeenschappelijke belang is
“What is in for me?”
- Stijg zo nu en dan op in de helikopter om overzicht te krijgen van de ‘big-picture’, maar heb ook oog voor details
- Heb een droom, maar wel met beide benen op de grond
- Houd de timing in de gaten

'Geen meter te veel'

QuickTime™ en een
-decompressor
zijn vereist om deze afbeelding weer te geven.

QuickTime™ en een
-decompressor
zijn vereist om deze afbeelding weer te geven.

QuickTime™ en een
-decompressor
zijn vereist om deze afbeelding weer te geven.

DE ALLOCHTONE MOEDER

*En hier moeten wij dan
integreren?*

DE DORPSSCHOOLMEESTER

*Elk jaar moet ik weer
proberen die 23 kinderen
bij elkaar te schrapen.*

DE CORPORATIEDIRECTEUR

*Laat ons maar een mooi
neutraal, flexibel
maatschappelijk
verzamelgebouw maken*

DE VMBO'ER

*Bij een vechtpartij wordt
het gebouw automatisch
gecompartimeerd net als
in een gevangenis. Cool!*

QuickTime™ en een
-decompressor
zijn vereist om deze afbeelding weer te geven.

QuickTime™ en een
-decompressor
zijn vereist om deze afbeelding weer te geven.

QuickTime™ en een
-decompressor
zijn vereist om deze afbeelding weer te geven.

DE WETHOUDER

*Als ik had geweten dat het zo'n
mooi gebouw zou worden, had
ik er wel wat budget afgehaald
voor een geluidsscherm langs
de hsl.*

DE BUREN

*Kan zo'n school niet naar
een bedrijventerrein?*

DE LEERLING

*Mijn dealer komt hier
gewoon aan het schoolhek*

DE OUDER

*Als er maar een goede
parkeerplaats is om mijn
kind te droppen*

Ir. J.D. Doets

Ter afsluiting Food for thought

QuickTime™ en een
-decompressor
zijn vereist om deze afbeelding weer te geven.

“Als je een speler ziet sprinten is hij te laat vertrokken”

- Interessante timing voor nieuwe samenwerkingsvormen
- Blijf staan voor principes, houdt vast aan criteria

QuickTime™ en een
-decompressor
zijn vereist om deze afbeelding weer te geven.

Ir. J.D. Doets