

## Commentaar

### Zuidasdok

**E**erder deze maand verscheen er in een landelijke krant het bericht dat de ministers van VROM, Economische Zaken, Verkeer en Waterstaat en Financiën op het punt zouden staan de knoop door te hakken over de toekomst van de Zuidas in Amsterdam. En wel door een positieve beslissing te nemen over het deels onder de grond stoppen van de A10, die nu nog de Zuidas in tweeën snijdt.

Ervan uitgaande dat de bron goed was, moet er dus wat tussen zijn gekomen, waardoor de betrokken ministers nog steeds niet het licht op groen hebben gezet. Mogelijk zijn het de verhitte tegenstellingen binnen de coalitie over het rapport-Davids.

Maar misschien zijn de schrijvers van het bericht ook iets te enthousiast geweest. Een woordvoerder van het ministerie van VROM kwalificeerde het desbetreffende bericht tegenover Vastgoedmarkt in ieder geval als prematuur: 'Ik denk dat deze krant zich baseert op uitspraken van partijen die willen dat dit de uitkomst zal zijn. Maar in feite is het niet zeker of de betrokken ministers donderdag over de Zuidas zullen spreken. En als ze dat doen, wat daarvan de uitkomst zal zijn. Die zal men vervolgens ook nog met de regio moeten bespreken. Er zijn dus nog veel onzekerheden.'

Het doet er ook niet zoveel toe wat de ministers over het zogenoemde dokmodel gaan beslissen en wanneer ze dat doen. Want al eerder werd helder dat de oorspronkelijke plannen, inclusief de financiering ervan door marktpartijen op basis van een vastgoedvisie en de grondexploitatie, al lang niet meer haalbaar zijn.

De drie varianten die voormalig topambtenaar Dirk Jan van den Berg in november vorig jaar aan de ministerraad presenteerde, impliceerden een radicale breuk met de eerste plannen.

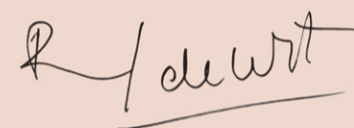
Die kwamen onder meer uit de koker van voormalig ING Real Estate-topman Jan Doets. Hij is altijd een voorstander van een dokmodel geweest dat de A10-infrastructuur diep onder de grond legde waardoor beide kanten van de Zuidas met elkaar zou worden herenigd. Hierdoor zou op het dok de mogelijkheid ontstaan van een uniek stuk grond waarop een zeer profijtvolle grondexploitatie kon worden uitgevoerd. Met als resultaat een Zuidas die zich als gemengde kantoor-, woon- en leisureontwikkeling zou kunnen meten met soortgelijke gebieden als La Défense in Parijs en Canary Wharf in Londen.

Ach, dat was vijf, zes jaar geleden. Toen konden we ook in Nederland nog dromen van ongekende economische groei en een eeuwige behoefte aan hoogwaardige kantoor- en woonruimte met koop- en huurprijzen die alleen in steden als Parijs, Londen of New York zouden kunnen worden gerealiseerd.

De drie varianten voor de Zuidas van Van den Berg hebben in ieder geval één ding gemeen: de tunnels voor de auto, trein en metro gaan minder diep in de grond. En de uitvoering, kosten en exploitatie worden losgekoppeld van de vastgoedcomponent. De vastgoedmarktpartijen hebben er, in ieder geval direct, niets meer mee te maken. Gewoon een infrastructurele klus. Dat zal nog het nodige vergen van de financiering, de technische uitvoering en de kostenbewaking. Dit soort projecten loopt in Nederland nog wel eens uit de hand, leert zelfs de meest recente geschiedenis. Een kleine miljard euro is in ieder geval beter te overzien dan de 2,2 miljard waarvan bij de oerplannen van het dokmodel nog werd uitgegaan.

Blijft natuurlijk de vraag of het zo erg is om de oorspronkelijke plannen voor een prestigieuze Zuidas met een dokmodel diep onder de grond definitief op te geven? Ik denk van niet. De eerste plannen pasten uitstekend bij de ambities en dromen van het begin van deze eeuw, maar veel minder bij de vastgoedrealiteit van nu. Er staan inmiddels prachtige gebouwen op de Zuidas en er is ook zonder het ondergrondse dokmodel nog voldoende te realiseren om deze locatie een prestige te kunnen geven waarmee je internationaal voor de dag kunt komen.

Welke beslissing er de komende weken of maanden ook over het dolmodel wordt genomen: de enige goede is er een die wordt genomen met beide benen op de grond, met oog voor realiteit en kosten. Misschien is dat moeilijk om te accepteren voor iedereen die graag kijkt naar het buitenland waar het allemaal beter en grootser zou zijn. Maar hoogmoed komt voor de val, weten ze nu ook in Dubai. Ik denk dat enige bescheidenheid toch beter bij onze volksaard past.



## Inhoud

<p><b>Landelijk</b></p> <p>05 Mogelijke samenwerking tussen Corio en Multi Corporation</p> <p>06 Wisselingen in top ING en REF</p> <p>07 Directeur Snippe Philips Pensioenfonds stapt op</p> <p><b>Internationaal</b></p> <p>15 Investeerdere hebben groot vertrouwen in vastgoed VS</p> <p>19 Dubai levert bewijs maakbare stad</p> <p>20 Ontwikkeling hotel en resort bij Marrakech, Marokko</p> <p><b>Interview</b></p> <p>21 Volgens nieuwe voorzitter Neprom is kennis ontwikkelaar onontbeerlijk</p> <p><b>Bedrijfsruimten</b></p> <p>24 GaragePark rolt uit over Nederland</p> <p><b>Projecten</b></p> <p>23 SS Rotterdam steekt eindelijk van wal</p> <p>25 Central Post draagt bij aan 24-uurs economie van Rotterdam</p> <p><b>Fiscaal</b></p> <p>26 Jurisprudentie over belastingrechtelijke uitspraken, beleidsvoornemens en wetsvoorstellen tweede helft 2009</p> <p><b>Juridisch</b></p> <p>28 Side letter bij verkoop vaak verzwegen</p>	<p><b>Duurzaamheid</b></p> <p>29 Vastgoedbeheerder maakt prijsafspraken met energieleverancier</p> <p><b>Profiel</b></p> <p>31 Derde generatie Maarsen Groep aan het roer</p> <p><b>Persoonlijk &amp; zakelijk</b></p> <p>22 Vijf kandidaten voor Vastgoedmarkt Award 2009/2010</p> <p>32 RICS-leden scherpen strategische vermogens aan in vastgoedgame</p>	<p><b>Regio's</b></p> <p>37 Cohen opent nieuwe wijk Overhoeks Amsterdam</p> <p>39 Begin bouw Kavel 2 Oosterdokseiland hoofdstad</p> <p>43 Bouw Kooiplein Leiden in 2011</p> <p><b>VGM/Data</b></p> <p>40 Transacties</p> <p><b>Financieel</b></p> <p>49 Particulieren kopen restant KFN-portefeuille</p>	<p>55 Pimco: 'CMBS-markt blijft op slot'</p> <p>60 Montesquieu: 'Partijen moeten zich niet in houdgreep laten nemen'</p> <p><b>Beleggingen</b></p> <p>61 Petercam: 'Sterke fondsen gaan op acquisitiepad'</p> <p>62 Particulieren aan kop op commerciële vastgoedmarkt</p> <p><b>Thema Aanbod/Makelaars</b></p> <p>65 DTZ gematigd positief in beleggingsmarkt rapport</p> <p>66 Savills: 'Huisbanken financieren niet meer'</p> <p>67 Aanbodonderzoek Vastgoedmarkt</p> <p><b>Columns</b></p> <p>16 Bericht uit Turkije</p> <p>17 Bericht uit de Verenigde Staten</p> <p>18 Bericht uit Zuid-Afrika</p> <p>24 Vastgoedstafette: Geerd Simonis</p> <p>30 Column prof. Pé Kohnstamm</p> <p><b>Rubrieken</b></p> <p>30 Pas Verschenen</p> <p>33 Persoonlijk &amp; zakelijk</p> <p>35 De Uitdaging</p> <p>51 Geld &amp; Kapitaalmarkt</p> <p>52 Aanbevelingen analisten</p> <p>54 Rentemarkten</p> <p>59 Indices</p> <p>71 Economische indicatoren CBS</p>
---	--	--	---

Ingezonden mededeling



Kroonberg Groep is een actieve belegger en ontwikkelaar op het gebied van winkelen, werken en wonen. Kenmerkend voor de werkwijze is de snelle besluitvaardigheid, financiële daadkracht en creativiteit. [www.kroonberg.nl](http://www.kroonberg.nl)