

amsterdam zuidas

jaarrapportage januari - december 2023

1. INLEIDING

In het afgelopen jaar zijn er belangrijke stappen stappen gezet in de transformatie van Zuidas naar een gemengde stadswijk, waar het goed wonen, werken en verblijven is voor alle Amsterdammers. Bijvoorbeeld in de deelgebieden Ravel en Kenniskwartier. In Ravel verrijst de komende jaren een autoluwe gezinsbuurt met zo'n 1.350 woningen. In het hart daarvan komt de Kindercampus Zuidas, waarvan de bouw inmiddels is gestart en de bijbehorende natuurspeeltuin in gebruik is genomen. Voor andere projecten in deze buurt werden verdere voorbereidingen getroffen: 75 middeldure gezinswoningen in Tic-Tac-Toe, 75 sociale huurwoningen in Ravelly. Voor twee andere kavels, met een mix van wonen en kantoren, startte de tender.

Deelgebied Kenniskwartier ontwikkelt zich tot een belangrijk innovatiedistrict. In nauwe samenwerking met de VU en het Amsterdam UMC, locatie VUmc, bouwen we aan een levendige buurt, met veel (starters)woningen, ruimte voor onderwijs en hoogwaardig wetenschappelijk onderzoek, ondernemerschap en tal van voorzieningen. Zo bereikte het Research & Diagnostiek Centrum ADORE (onderzoek en diagnostiek op het snijvlak van kanker en hersenziekten) zijn hoogste punt en was het Onderzoeksgebouw VU eind 2023 bijna opgeleverd. Daarnaast werd de toon gezet door Stepstone (216 sociale huurwoningen voor starters) en The Pulse of Amsterdam, een multifunctioneel complex met woningen, kantoren en een bioscoop, een supermarkt en horecagelegenheden. Met woningcorporatie DUWO tekende de gemeente een overeenkomst voor de bouw van 119 studentenwoningen. Kenniskwartier, op loopafstand van trein en metro, zal een flinke impuls geven aan de levendigheid van Zuidas, ook 's avonds en in het weekend.

Zorgen waren er ook. Die betreffen vooral de voortgang van het programma Zuidasdok. Voortvarende en onverkorte uitvoering van Zuidasdok is van groot belang voor de gebiedsontwikkeling Zuidas – en daarmee voor Amsterdam. Maar de financiën van het project blijven een uitdaging.



Er gebeurt iets bijzonders in dit deel van de stad. Zuidas ontwikkelt zich tot een aantrekkelijke stadswijk die, met een eigen karakter, een nieuwe dimensie toevoegt aan onze prachtige stad.

Reinier van Dantzig
Wethouder Woningbouw en Stedelijke ontwikkeling

VU beach volleybal
Foto: Jan Vonk

Leeswijzer

Met de jaarrapportage Zuidas 2023 legt de Directie Zuidas verantwoording af over de belangrijkste (financiële) ontwikkelingen in het gebied Zuidas in 2023. Naast de bestuurlijke besluitvorming (hoofdstuk 2) beschrijft de rapportage de ontwikkelingen rond projecten in uitvoering (hoofdstuk 3), thematische programma's (hoofdstuk 4), het gerealiseerde programma en de financiën (hoofdstuk 5).

NB: De programmaorganisatie Zuidasdok heeft een eigen verantwoordingscyclus, los van deze rapportage.

Foto voorzijde: Marcel Steinbach



2. BESTUURLIJKE BESLUITVORMING

De nieuwbouw en stapeling van de Sporthallen Zuid gaat niet door. Er is daardoor geen ruimte voor circa 500 sociale huurwoningen
Foto: Your Captain Luchtfotografie

- Het college van B&W heeft op 28 maart 2023 ingestemd met het plan om honderd Oekraïense vluchtelingen voor een periode van twee jaar op te vangen in Kapel & Convict (Beatrixpark).
- Een procesaanpak voor het Masterplan RAI is in april bestuurlijk vastgesteld.
- Het college heeft besloten om niet langer in te zetten op stapeling van Sporthallen Zuid, maar deze ongestapeld te vernieuwen.
- Het mobiliteitsplan Zuidflank Duurzaam Bereikbaar is in juli 2023 vastgesteld door college van B&W. Het plan behelst maatregelen in de Zuidas en omgeving die nodig zijn om het gebied bereikbaar te houden.



Verbouwing kapel en convict
Foto: Marcel Steinbach



RAI tijdens de world gymnastaestrada 2023
Foto: Jan Vonk



Het RAI-complex
Foto: Your Captain Luchtfotografie

3. ZUIDAS IN UITVOERING

- In **Beethoven** gelegen tussen de kantoren van AkzoNobel en Stibbe, het St. Nicolaaslyceum en Kapel & Convict is voor kavel 2 een optieovereenkomst afgesloten met bouwbedrijf Kondor Wessels die de tender heeft gewonnen met het plan Habitat Royale. Het schetsontwerp is uitgewerkt naar een voorlopig ontwerp en vervolgens is gestart met de uitwerking naar een definitief ontwerp. Eind 2023 heeft Kondor Wessels aangegeven dat het indienen van het definitief ontwerp vertraging heeft opgelopen, als gevolg van gestegen bouwkosten.
  Voor kavel 6&7 is een erfpachtaanbieding afgesloten met Breevast. Daarna is een wijzigingstraject gestart om enkele optimalisaties te kunnen doorvoeren. Het aantal woningen wijzigt van 196 naar 213 woningen. De bouw is gestart, onder de naam Park Meadows.
  Voor Kapel & Convict is goedkeuring verleend voor verbouw ten behoeve van tijdelijke opvang van vluchtelingen. De werkzaamheden voor de verbouwing zijn in het voorjaar van 2023 gestart maar in de zomer on hold gezet als gevolg van kostenoverschrijding. Hierdoor schuift de startdatum van de vluchtelingenopvang door naar het derde kwartaal 2024.
- In **Mahler** is de Boogkavel uitgegeven, de laatste kavel in dit deelgebied. Projectontwikkelaar G&S& ontwikkelt er 14.500 m² BVO kantoorprogramma en 1.000 m² BVO (= bruto vloeroppervlak) publiektoegankelijke voorzieningen op de begane grond. De bouw is inmiddels gestart.

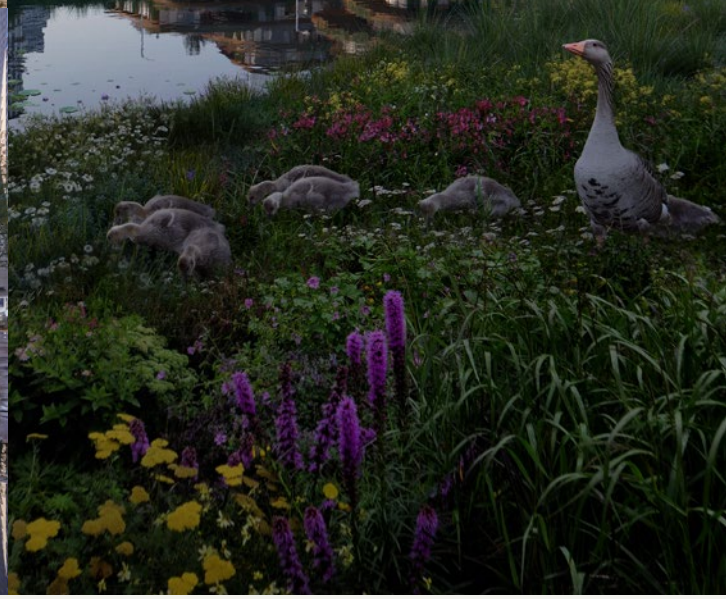
▶ Beethoven: start bouw van Park Meadows op kavel 6-7 *Foto: Marcel Steinbach*

▶▶ Beethoven: impressie van Habitat Royale *Impressie: WAX*









▲ Mahler: start bouw van Cubehouse op de boogkavel *Foto: Marcel Steinbach*

Het ABN AMRO hoofdkantoor transformeert naar een meer naar buiten gericht gebouw waardoor een gemengd, hoogstedelijk stuk stad ontstaat. Eigenaar Victory Group gaat delen van het gebouw slopen en verdichten. Naast kantoren komt er ruimte voor een mix van functies, zoals wonen, voorzieningen en veel groen. Het vloeroppervlak groeit van 82.000 naar 215.000 m^2 BVO. De openbare ruimte zal aansluiten op het patroon van straten en pleinen in de rest van Zuidas.
Het projectteam ABN AMRO (P57) heeft in 2023 samen met Victory Group een framework opgesteld, dat de ambities en visie bevat voor de herontwikkeling van de kavel. Het framework dient als vertrekpunt voor een nog op te stellen masterplan. Er is een bouwenvelop opgesteld voor de herontwikkeling van het voormalig Circl-gebouw (Mahler I). De architect heeft eind december 2023 het schetsontwerp Mahler I ter toetsing ingediend.
In juni 2023 heeft Victory Group de aanvraag afwijking bestemmingsplan voor Mahler I ingediend. De behandelingstermijn voor de ontmanteling van het Circl-paviljoen is meerdere malen opgeschort. Tevens heeft Victory Group eind 2023 een sloopmelding voor het Circl-paviljoen ingediend. Er wordt gezocht naar een nieuwe locatie. Eind 2023 is een samenwerkings-overeenkomst voor het gehele complex en een Anterieure Overeenkomst voor Mahler I door Victory Group ondertekend.



Mahler: het ABN AMRO-complex wordt herontwikkeld en krijgt een mix van functies
Foto: Jan Vonk

- In **Roeske** heeft woningcorporatie Eigen Haard een architect geselecteerd voor de realisatie van circa 180 sociale huurwoningen op de kavel van de voormalige British School Amsterdam. Het ontwerpproces is gestart. Er zijn verkennende gesprekken gevoerd met partijen die de maatschappelijke plint kunnen gaan vullen.
  De renovatie en uitbreiding van het kantoorcomplex Edge Stadium is volgens planning begin 2023 opgeleverd.
- In **Parnas** is in samenwerking met de Hartwig Art Foundation de realisatie van het museum in het voormalige rechtbankgebouw verder voorbereid. Er is een start gemaakt met het planproces voor de inrichting van de openbare ruimte. De Hartwig Art Foundation bereidt de sloop en de nieuwbouw voor.
  Voor de ernaast geleden kavels C2/C3 is het Rijksvastgoedbedrijf gestart met het voorbereiden van een bestemmingswijziging middels een voorontwerp-bestemmingsplan. Na een terinzagelegging wordt verdere bestuurlijke besluitvorming momenteel voorbereid.
  Voor het braakliggende terrein Kavel F is een start gemaakt met het voorbereiden van de tijdelijke sporthal. De beoogde sportvoorzieningen in de openbare ruimte zijn onzeker, als gevolg van een verkenning naar mogelijke uitbreiding van werkterreinareaal ten behoeve van het programma Zuidasdok.



Roeske: Edge Stadium is opgeleverd
Foto: Marcel Steinbach



Roeske: de kavel waarop de British School stond, is tijdelijk ingericht. Er komen sociale huurwoningen
Foto: Jan Vonk



Parnas: rondleiding door de voormalige rechtbank die herontwikkeld wordt tot museum
Foto: Jan Vonk



Parnas: kavels c2-c3, naast de nieuwe rechtbank
Foto: YourCaptain Luchtfotografie

In **Kenniskwartier** is doorgewerkt aan het ontwerp voor zowel het binnenhof van het Oostelijk Ontwikkelveld (het Florence Pricehof).
De bouw van Stepstone, het grootste sociale woningbouwproject van Zuidas met 216 starterswoningen, naderde februari 2024 zijn voltooiing. De bouw van The Pulse of Amsterdam, een multifunctioneel complex met woningen, kantoren, een bioscoop, een supermarkt en horecagelegenheden, vordert gestaag. Oplevering wordt voorzien eind 2024.
Voor kavel 2B is gewerkt aan een schets- en voorlopig ontwerp en parallel daaraan gewerkt aan de opstelling van een exclusiviteitsovereenkomst met DUWO voor het bouwen van circa 115 studentenwoningen.
De openbare selectieprocedure van kavel 2E met vrije sector woningen, naast Stepstone, liep in 2023 ten einde. Tot 19 januari 2024 konden partijen zich inschrijven.
Voor het Westelijk Ontwikkelveld is een nieuwe inpassingsstudie voltooid met als doel het programma te vergroten en de ruimtelijke kwaliteit van zowel de bebouwing als de openbare ruimte verder te optimaliseren.
Er is verder gebouwd aan de Stadscampus en het Innovation District Kenniskwartier. Oplevering van het Onderzoeksgebouw van de VU, met laboratoria en kantoren, wordt voorzien begin 2024. De omliggende openbare ruimte is ingericht.





◀ Kenniskwartier: de laatste hand aan Stepstone *Foto: Marcel Steinbach*

◀◀ Kenniskwartier: The Pulse of Amsterdam *Foto: Marcel Steinbach*

▼ Kenniskwartier: het Westelijk Ontwikkelveld, nu nog een parkeerplaats *Foto: YourCaptain Luchtfotografie*





▲ Kenniskwartier: het onderzoeksgebouw van de Vrije Universiteit met op de voorgrond het clubhuis van SC Buitenveldert. *Foto: Marcel Steinbach*



Kenniskwartier: Het Research en Diagnostiek Centrum aan de Van der Boechorststraat
Foto: Marcel Steinbach



RAI: spelen in het nieuwe parkje op het Europaplein Oost
Foto: Jan Vonk

Er is gewerkt aan het ontwerp van het gebouw en omliggende openbare ruimte van het Innovation Center. Het Innovation Center wordt een multifunctioneel gebouw naast het Onderzoeksgebouw, dat kantoor- en labruimte gaat bieden aan universiteit gerelateerde bedrijvigheid met startups en scale-ups in medische technologie en life sciences. Start bouw wordt voorzien in 2025.

Het Research en Diagnostiek Centrum van het Amsterdam UMC heeft zijn hoogste punt bereikt en zal in het najaar van 2024 worden opgeleverd. Het ontwerpproces van de bijbehorende openbare ruimte is gestart.

In het najaar van 2023 is de in- en uitrit aan de Amstelveenseweg naar de spoedpost/bezoekers-parkeergarage van het Amsterdam UMC, locatie VUmc aangepast. De inrit is breder en overzichtelijker, waardoor het vooral voor fietsers en voetgangers een stuk veiliger is geworden.

In **RAI** is gewerkt aan het opstellen van een uitgangspuntennota voor de transformatie van het RAI-terrein. Op basis hiervan wordt het Masterplan RAI uitgewerkt en moet duidelijk worden op welke wijze de RAI werkelijk een onderdeel van de stad wordt door het toevoegen van woningbouw, kantoren, (logistieke) voorzieningen en een groene en goede verbinding met het omliggende gebied. Doel van de uitgangspuntennota is een duidelijk beeld te geven van de gemeentelijke kaders en ambities, de kansen en (financiele) risico's zodat het Masterplan op basis hiervan verder kan worden uitgewerkt.

De openbare ruimteprojecten Europaplein Oost, groenstrook Wielingenstraat en Boerenwetering zijn afgerond en overgedragen aan beheer.



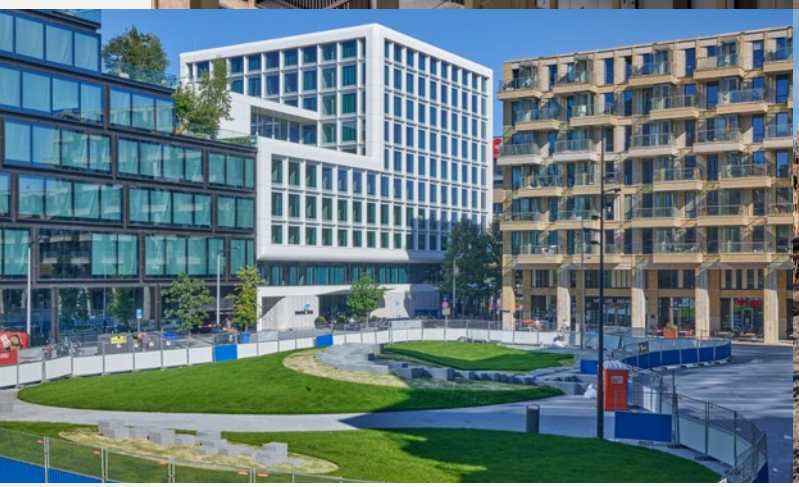
Kop Zuidas:
The Newton
werd opgeleverd
Foto: Marcel Steinbach



Kop Zuidas: Crossover werd opgeleverd
Foto: Jan Vonk



Kop Zuidas: Old School is inmiddels geheel gesloopt
Foto: Marcel Steinbach



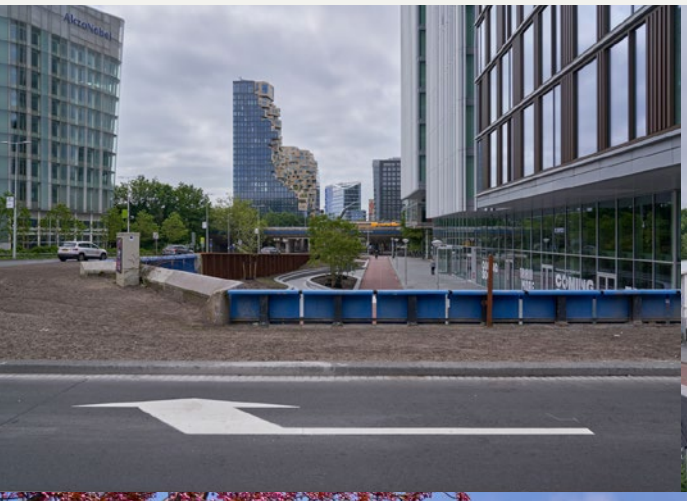
Kop Zuidas: Aanleg van het Hogelandplein
Foto: Marcel Steinbach



Ravel: ingebruikname van de natuur-speeltuin
Foto: Jan Vonk

In **Kop Zuidas** is Crossover – met kantoorruimte en 120 sociale huurwoningen voor starters en statushouders – opgeleverd, evenals The Newton, met 101 vrije sectorwoningen.
Naast de openbare ruimte rondom deze gebouwen en het Achterhoekplein, is ook het Hogelandplein aangelegd. Dit plein is volledig nieuw ingericht met veel groen en een waterwerk, en vormt zo een centraal punt in de buurt.
Na de sloop van Old School is met de bewoners geparticipeerd over de tijdelijke maaiveld-inrichting. Maar liefst 670 mensen gaven hun mening.
Er is gewerkt aan de voorbereiding van de tender voor kavel K.

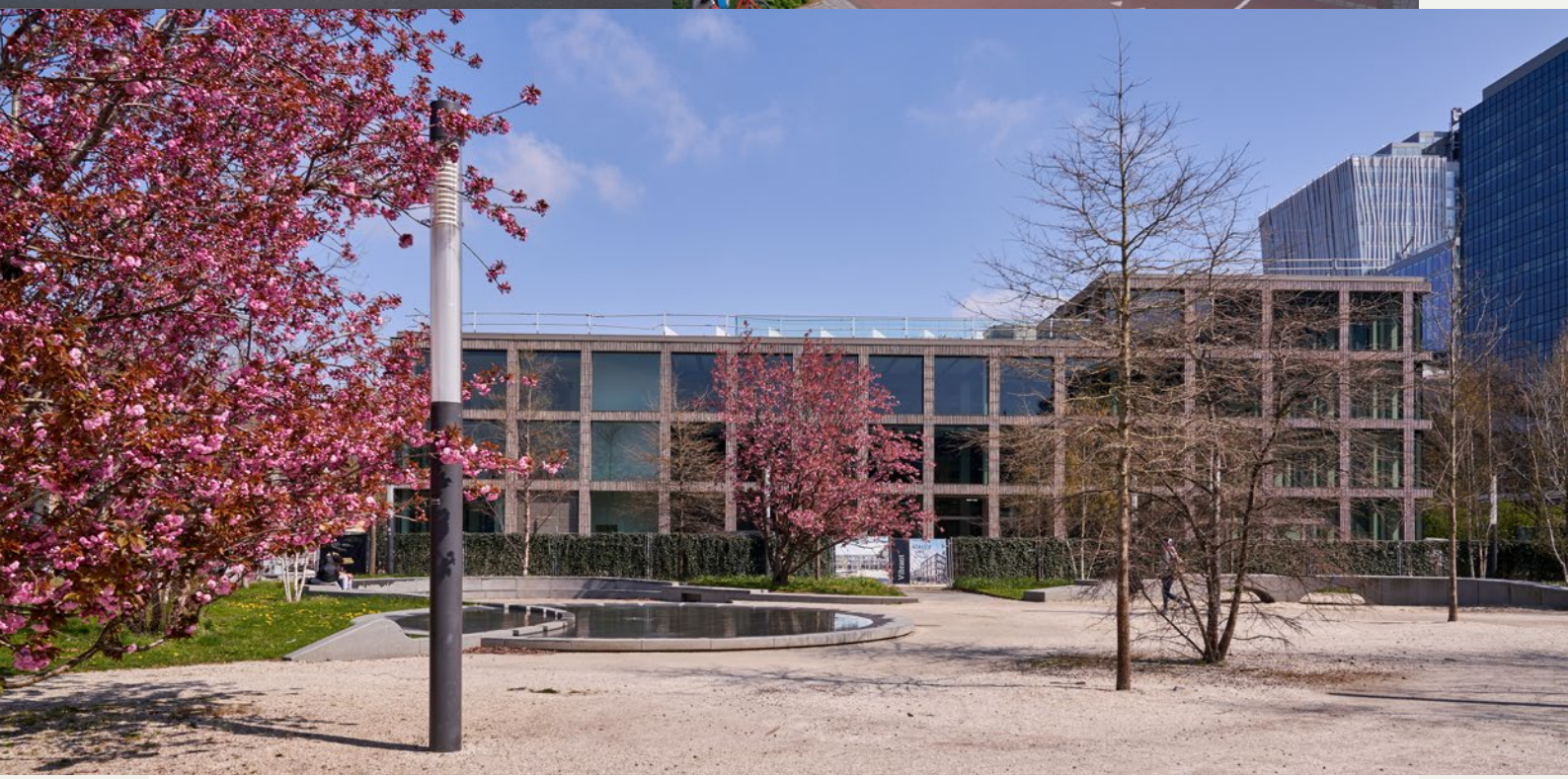
In **Ravel** is de aanbesteding van de bouw Kindercampus door Stichting Openbaar Onderwijs aan de Amstel geslaagd.
De natuurspeeltuin is opgeleverd en in gebruik genomen.
Het bouwrijp maken van de westelijke helft van woonbuurt Ravel is afgerond, waarbij het fietspad aan de oostzijde van de Beethovenstraat weer in gebruik is genomen.
De aanleg van de Maurice Ravellaan is gestart.
Voor de sociale huurwoningen in Ravelly op kavel B2 is een ontwerpbesluit omgevings-vergunning gepubliceerd en is de erfpachtaanbieding voorbereid.
Ontwikkelaar Kavel A (Tic-Tac-Toe) heeft tweemaal gevraagd om verlenging van de optietermijn met 3 maanden, in verband met de marktomstandigheden en haar businesscase. Hierdoor schuift het sluiten van de erfpachtovereenkomst op naar 2024.
De tender voor de kavels C en D, aan de Beethovenstraat, is gepubliceerd. Er komt een multifunctioneel programma met wonen in diverse segmenten, kantoor en plintvoorzieningen waaronder een supermarkt.





Strawinsky: PI59 in de Prinses Irenestraat
Foto: Marcel Steinbach

Strawinsky: aanleg openbare ruimte rond WTC Tower Ten
Foto: Marcel Steinbach



Strawinsky: het Strawinsky-huis is opgeleverd
Foto: Marcel Steinbach

In **Strawinsky** is WTC Tower Ten opgeleverd en de openbare ruimte eromheen opnieuw ingericht. Er is gewerkt aan de bouwenvelop en de aanvraag afwijking bestemmingsplan t.b.v. Toren 5 van het WTC. Eind november 2023 is een intentieovereenkomst herontwikkeling Toren 5 gesloten. In december 2023 heeft de board van eigenaar CBRE besloten de uitbreiding alsnog stil te leggen. De verduurzaming van het WTC en de plintenstrategie zullen in 2024 wel verder worden opgepakt.
Het Strawinskyhuis in de Prinses Irenestraat is opgeleverd.
De inrichting van de openbare ruimte van de Prinses Irenestraat en het voorplein van de Thomaskerk zijn verder voorbereid. In het najaar is de herinrichting van het voorplein van de Thomaskerk gestart.
De bouw van PI59 (de voormalige Amsterdam International Community School, Prinses Irenestraat 59) vorderde. De participatie voor de invulling van het zogenaamde pocketpark naast PI59 en van het openbare dakpark van het gebouw is uitgevoerd en wordt nu verder uitgewerkt.

In **Verdi** is in 2023 verder gewerkt aan de planvorming en uitvoering van Deelplan 1 & 2. Tripolis-Park, waarvan de herontwikkeling van Tripolis 200/300 (Het Venster) onderdeel is, is opgeleverd.
Ten behoeve van de beoogde herontwikkeling van Noordzone IJsbaanpad, met toevoeging van circa 250 woningen, kantoor en (maatschappelijke) voorzieningen, is in november 2023 het ontwerpbestemmingsplan Noordzone IJsbaanpad ter inzage gelegd. Naar verwachting kan het bestemmingsplan halverwege 2024 worden vastgesteld. Met het Olympisch Stadion zijn afspraken gemaakt over de benodigde versteviging van de tribunekap, als gevolg van toekomstige verandering in windbelasting, en aanpassing van de stadionverlichting om de woningbouwontwikkeling aan de Noordzone van het IJsbaanpad mogelijk te maken.
Voor de nieuwe kantoorontwikkeling (project Aïda) op de kop van de kavel Infinity is een concept bouwenvelop opgesteld door de gemeente en een concept schetsontwerp door de ontwikkelaar.
Voor Verdi deelplan 2 is gewerkt aan de bouwenvelop voor de gestapelde sporthal. Dit product zal niet meer worden afgerond en vastgesteld, aangezien het college bij de Voorjaarsnota 2023 heeft besloten af te zien van het realiseren van de gestapelde sporthal langs de A10. Als gevolg hiervan kan ook de nieuwe woonwijk (circa 550 woningen), die gerealiseerd zou worden op de vrijkomende grond, niet meer worden gebouwd. Er is een concept Ruimtelijk Kader opgesteld voor de inpassing van de vervanging en uitbreiding van de Sporthallen Zuid op de huidige kavel.
In verband met de beperkte capaciteit is besloten om in 2023 niet te werken aan het opstellen van investeringsnota's voor Verdi deelplan 3 en 4 (gebied ten zuiden van de A10). Vanuit het



Verdi:
Tripolis-Parc
Het Venster
Foto: Marcel Steinbach

belang om woningen te realiseren, is wel gestart met een onderzoek naar de mogelijkheden voor herontwikkeling van kantoorgebouw Meerparc naar een gemengd gebouw met kantoren, woningen en voorzieningen. Er is gewerkt aan een bouwenvelop en de grondeigenaar heeft een concept schetsontwerp met voorgesteld programma opgeleverd.

In **Vivaldi** bleek eind 2022 dat NSI geen aannemer had kunnen selecteren voor de ontwikkeling van het houten kantoorgebouw Well House. Begin 2023 is de erfpachtaanbieding daarom niet geaccepteerd. Er is een nieuw grondprijsadvies aangevraagd en in concept gereed. Bij voldoende perspectief voor NSI om tot een sluitende businesscase te komen kan dit leiden tot een nieuwe afsprakenbrief tussen NSI en de gemeente.

Voor kavel 4 zijn gesprekken gevoerd met Breevast. Die hebben geleid tot overeenstemming over het globale programma, maar nog niet tot een afsprakenbrief waarmee de planvorming van start kan.

Kavel 13 was eind 2022 aangemerkt als potentieel werkterrein voor Zuidasdok vanaf 2026, maar in mei 2023 is besloten dat dit toch niet noodzakelijk is. Voor 2023 is er geen capaciteit beschikbaar om de tender voor kavel 13 op de markt te brengen. Deze ontwikkeling wordt op zijn vroegst vanaf 2025 weer opgepakt.

Op verzoek van projectontwikkelaar EDGE en met instemming van de wethouder Woningbouw en Stedelijke Ontwikkeling is een tweede haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd naar de transformatie van Holiday Inn, De Boelelaan 2. Dit proces is uiteindelijk door de ontwikkelaar en gebouweigenaar stilgelegd. De eigenaar is in gesprek om het pand te verkopen ten behoeve van een nieuw hotelconcept binnen het bestaande bestemmingsplan en het bestaande gebouw.



Vivaldi:
het Holiday Inn Hotel, hoek Europaboulevard en De Boelelaan
Foto: Jan Vonk



4. THEMATISCHE PROGRAMMA'S

Een groene Zuidas, het Beatrixpark
Foto: Jan Vonk

Duurzaamheid, Groen en Water
In 2023 is er gewerkt aan verschillende duurzaamheidsthema's, namelijk groen, water en energie in de ontwikkeling van kavels, gebouwen, openbare ruimte, deelgebieden en Zuidas als geheel. In afstemming met Stadsdeel Zuid wordt het Amsterdamse duurzaamheidsbeleid zo goed mogelijk geïmplementeerd bij de Zuidas. Daarnaast wordt er samengewerkt met de omgeving, o.a met de Green Business Club en Hello Zuidas.

Binnen het thema **groen** is het thema biodiversiteit verder uitgediept en is het eindproduct de 'Potentiescan biodiversiteit Zuidas' gepubliceerd. Dit document geeft een overzicht welke dier- en plantsoorten zich al op de Zuidas bevinden, waar deze zich bevinden en welke mogelijkheden er liggen om de biodiversiteit op de Zuidas te verbeteren. Er zijn verschillende doelsoorten vastgesteld en er wordt, in samenwerking met de ontwerpers per deelgebied, onderzocht welke maatregelen kunnen worden geïmplementeerd in de openbare ruimte en op kavelniveau. In 2023 is 4.200 m^2 aan groen aangelegd in de openbare ruimte. Er zijn 18 bomen gekapt en er werden er 115 aangeplant.

Gezien de toenemende klimaathinder is er vlak voor de zomer een samenwerkingsverband tussen werkgroep groen, werkgroep water en het ingenieursbureau Amsterdam gestart en een potentiescan klimaatadapatie opgezet. Hier zijn de thema's wateroverlast, overstromingsgevaar, droogte, hittestress en wind opgenomen en is het doel inzichtelijk te maken waar welke problemen spelen en hoe hier mee om te gaan in de toekomst.

Voor het thema **water** is er 2023 gewerkt aan het aanvragen van de Koepelvergunning Water. Daarnaast is de waterbergingsboekhouding Zuidas geactualiseerd met een doorkijk naar de komende jaren en de invloed van de ontwikkelingen op het totaal benodigde en beschikbare aantal vierkante meters oppervlaktewater. Binnen Zuidas wordt de watercompensatie niet per project,maar gebiedsbreed geregeld in de waterbergingsboekhouding. Hierin wordt bijgehouden hoeveel water er is bijgekomen en gedempt. Met het waterschap AGV/Waternet is afgesproken dat de actuele balans altijd positief blijft. Dit voorkomt lokale waterproblemen en is voorwaardelijk voor de vergunningverlening. Op basis van de huidige prognose ontstaat in 2027-2028 en van 2031-2035





Billboard bij de deelmobiliteits-hub aan de Arnold Schönberglaan *Foto: Marcel Steinbach*

Fietsers en voetgangers op de Parnassusweg *Foto: Jan Vonk*

een tekort aan watercompensatie in de Binnendijkse Buitenveldertse Polder. Dit wordt veroorzaakt door verschuiving in de tijd van projecten en door de geplande verdichting en nieuwe projecten. In 2023 is onderzoek gedaan naar de mogelijkheid om (tijdelijk) extra waterberging te maken. In 2024 wordt hier een besluit over genomen. Tot slot is in mei 2023 is het Ommetje Water gelanceerd (wandel- of fietsroute) zodat de omgeving kan ervaren welke wateroplossingen er zijn toegepast binnen het gebied.

Mobiliteit en bereikbaarheid

In opdracht van de directie Zuidas, de directie Verkeer en Openbare Ruimte en de Vervoerregio Amsterdam is een mobiliteitsplan opgesteld voor de Zuidas en omgeving. Dit plan is in de zomer van 2023 vastgesteld door het college van B&W en Dagelijks bestuur VRA. Het Programma Mobiliteitstransitie richt zich, in lijn met Mobiliteitsplan Zuidflank Duurzaam Bereikbaar, op een bereikbare en leefbare Zuidas, waar het prettig verblijven is. Voetganger, fiets en OV krijgen alle ruimte, en ook met de auto blijft de Zuidas voor iedereen bereikbaar. Dat vereist wel inzet op maatregelen die zich richten op het gedrag van mensen. Het programma bestaat daarom uit vier pijlers: infrastructuur, gedragsverandering en parkeren en deelmobiliteit.

In de pijler **infrastructuur** is er gewerkt aan verschillende projecten voor de bereikbaarheid voor fietsen. Daarnaast zijn voorbereidingen getroffen voor meerdere infrastructurele maatregelen voor die voortkomen uit het Mobiliteitsplan Zuidflank Duurzaam Bereikbaar.

In de pijler **gedragsverandering** is een uitvraag gedaan voor het ontwikkelen van een gedragsaanpak die aansluit bij wensen van werkgevers en bij de opgaven van het mobiliteitsplan Zuidflank Duurzaam Bereikbaar. Zo leggen we de basis voor een lange termijn strategie. Begin 2024 zal het proces om te komen tot de aanpak worden vergund. De uitvoering van bestaande maatregelen is tijdelijk gereduceerd.

In de pijler **parkeren en deelmobiliteit** is ‘sturen op parkeerruimte voor auto’s’ uit het mobiliteitsplan Zuidflank Duurzaam Bereikbaar nader onderzocht als basis voor een

maatregelpakket voor parkeren. Daarnaast is opdracht gegeven voor onderzoek naar een netwerk van hubs en deelmobiliteit in Zuidas. Voor de evaluatie van de deelmobiliteitshub op de Arnold Schönberglaan is een gebruikersenquête verspreid.

Kunst en cultuur
De oude rechtbank aan de Parnassusweg wordt in samenwerking met initiatiefnemer Hartwig Art Foundation verbouwd tot museum voor hedendaagse kunst. Het streven is om in 2027 de deuren te openen voor publiek. Met de locaties in Zuidas waar kunst wordt geëxposeerd (Circl, ABN AMRO, AkzoNobel en Vrije Universiteit) is in mei en juni een speciaal programma georganiseerd en een campagne gevoerd om meer bezoekers te trekken: Kunstproeven op de Zuidas! Hiermee zijn de bedrijfscollecties in Zuidas beter zichtbaar gemaakt, een van de acties uit het Plan Kunst en Cultuur Zuidas 2021-2025.
Om meer bekendheid te geven aan de kunst in de openbare ruimte in Zuidas, is het Ommetje Kunst gelanceerd, een audiotour langs veertien kunstwerken. De route kan lopend of fietsend worden afgelegd. Bij elk kunstwerk volgt per audio een bevlogen uitleg.
Er een nieuwe subsidieregeling in het leven te roepen, die het organiseren van culturele evenementen in Zuidas moet stimuleren. De eerste aanvragen zijn ontvangen, het eerste evenement vindt plaats in het eerste kwartaal 2024.

Wonen, kantoren en voorzieningen
De prioriteit van de planologen lag bij advisering in de projecten. Hierbij richt planologie zich op de projecten waar het belang en de impact van een planologische bijdrage het grootst is, uiteenlopend van bouwenvelop tot tenderbeoordelingen. Bijzondere aandacht ging daarbij uit naar advisering over woningbouwprogrammering, functiemix en de plintinvulling. Ook zijn contacten in het in- en externe netwerk onderhouden en is proactief geadviseerd op strategische beleidsvraagstukken zoals bijvoorbeeld de Ontwikkelstrategie 2035 en aan het actualiseren van het Plan Maatschappelijke Voorzieningen Zuidas. In dit plan wordt actief gezocht naar geschikte locaties voor onder andere eerste lijnszorg, buurtkamers en MOBW-voorzieningen. Verder adviseert planologie op het verkennen van mogelijkheden voor verdere verdichting, om naast het vergroten van programma ook een juiste functiemix te realiseren.

Uitvoering, Beheer en Overdracht
In 2023 heeft ‘Zuidas in Uitvoering’ zich succesvol gericht op het waarborgen van een veilige, voorspelbare en verantwoorde uitvoering van projecten, met minimale overlast. Dit is bereikt door een intensieve samenwerking in de gehele uitvoeringsketen, van planvorming en technische uitwerking tot realisatie en overdracht. ‘Zuidas in Beheer’ heeft zich gefocust op het borgen van de beeldkwaliteit van het (ontwikkel)gebied Zuidas, zowel voor het heden als de toekomst. Dit is bereikt door een nauwe samenwerking met Stedelijk Beheer en Stadswerken. Daarnaast is het initiatief genomen om de beheerstatus van verschillende assets in Zuidas, zoals groenvoorzieningen, in kaart te brengen. Dit heeft geleid tot een gedetailleerd overzicht waarin per asset staat aangegeven of en hoe deze wordt beheerd, wie de verantwoordelijke partij is en of de data (zoals vastgelegd in Gisib) actueel zijn. ‘Zuidas in Overdracht’ is de samenwerking aangegaan met de staande organisatie (Stadsdeel en de stedelijke diensten) om zorg te dragen voor een geformaliseerd generiek overdrachtsproces van Zuidas (deel)gebieden aan het Stadsdeel (of andere) in de toekomst.



Bezoekers aan het informatie-centrum Zuidas-Zuidasdok
Foto: Marcel Steinbach

Omgevingsmanagement

De meeste aandacht ging uit naar de projecten in Kop Zuidas (veel in uitvoering), Beethoven (voorbereiding op uitvoering en tijdelijke invulling Kapel & Convict), Ravel (planvorming en voorbereiding op uitvoering), Kenniskwartier (veel in uitvoering), Strawinsky (veel in uitvoering), Mahler (ABN AMRO en Boogkavel), Parnas (planvorming, tijdelijke invulling en voorbereiding op uitvoering) en Verdi (planvorming). De herinrichting van de Wielingenstraat vroeg voortdurend aandacht. Hetzelfde gold voor de werkzaamheden aan en langs de Parnassusweg die recentelijk in uitvoering zijn gegaan. Resultaat daar is dat de projecten van OVT, Tunnel en de Boogkavel gecoördineerd en gelijktijdig uitgevoerd kunnen worden. De samenwerking met Zuidasdok is steeds pregnanter aanwezig en nodig, waarbij het stadsdeel (op onderdelen) eveneens wordt aangehaakt. Tevens is in 2023 veel energie gestoken in het afscheidssymposium voor Bewoners Platform Zuidas en in het verwerken van conclusies en aanbevelingen n.a.v. dit symposium.

Communicatie

De oplevering van veel bouwprojecten kreeg veel aandacht. Verder was er ook aandacht voor doorlopende bouwprojecten. Ook besteedde communicatie via diverse kanalen aandacht aan het tot stilstand komen van een aantal projecten (Sapiens, verhuizing Sporthallen Zuid, Circl) en het starten van tenders, evenals aan inspraakmogelijkheden bij een diverse projecten (Pocketpark bij PI59, Cubehouse) en inloopbijeenkomsten (Beethoven, bestemmingsplan Rechtbank, prinses Irenebuurt). Steeds meer communicatieaandacht gaat naar de groeiende impact van de werkzaamheden van het programma Zuidasdok op de omgeving. De laatste werkzaamheden voor het actualiseren van het gezamenlijke informatiecentrum met Zuidasdok zijn afgerond. Ook hebben we een zomerkeet geplaatst op het Mahlerplein, om reizigers, bewoners en andere geïnteresseerden mee te nemen in de ontwikkelingen en werkzaamheden in het gebied.



Zomerkeet

5. PROGRAMMA EN FINANCIËN

Totale programma

In Tabel 1 is het totale Zuidas programma opgenomen, onderverdeeld in de vastgoedsegmenten woningbouw, kantoren, voorzieningen (commercieel en niet-commercieel) en parkeerplaatsen. Van het totale programma van 2.036.000 m^2 bvo is per 31 december 2023 ruim 1.407.000 m^2 bvo in erfpacht uitgegeven. Het resterende programma is nog 629.000 m^2 bvo, onder te verdelen in 64% wonen, 25% kantoor en 11% voorzieningen. Voor het woonprogramma (waar nog geen contractuele afspraken voor zijn vastgelegd) wordt het stedelijk beleid van 40% sociale huur (regulier, studenten- en jongerenwoningen), 40% middensegment (huur) en 20% vrije sector (koop en huur) gevolgd.

Programma in m^2 bvo	MPG 2023			MPG 2024		
	Totaal	Uitgegeven per 31/12/2023	Nog uit te geven	Totaal	Uitgegeven per 31/12/2023	Nog uit te geven
Wonen	809.000	399.000	410.000	758.000	381.000	378.000
Kantoren	885.000	724.000	161.000	875.000	735.000	140.000
Voorzieningen	426.000	338.000	89.000	402.000	339.000	63.000
Totaal (excl. parkeren)	**2.121.000**	**1.461.000**	**660.000**	**2.036.000**	**1.455.000**	**581.000**
Parkeren (aantal)	13.000	9.990	3.020	12.240	10.000	2.240

Gerealiseerd programma

In 2023 betrof het totale uitgiftevolume 48.000 m^2 bvo. De uitgiften in dit jaar hebben betrekking op Kavel 6+7 in Beethoven en De Boogkavel in Restplan Mahler.

Nog te realiseren programma

Het totale nog te realiseren woonprogramma bedraagt 378.000 m^2 bvo. Van het woonprogramma is nog circa 295.000 m^2 bvo niet gecontracteerd. Het betreft kavel L2 in Kop Zuidas, kavel 2C

Foto: Marcel Steinbach



The Pulse - Foto: Marcel Steinbach

en 2E, het Westelijk Ontwikkelveld en de Middenstrook in Kenniskwartier, een gedeelte van Ontwikkelveld 2 in Ravel. Het totaal nog te realiseren kantoorprogramma bedraagt 140.000 m^2 bvo. Van het kantoorprogramma is nog circa 126.000 m^2 bvo niet gecontracteerd. Het betreft kavel K in Kop Zuidas, kavel 13 in Vivaldi, kavel 2I en het Westelijk Ontwikkelveld in Kenniskwartier en Ontwikkelveld 2 in Ravel.

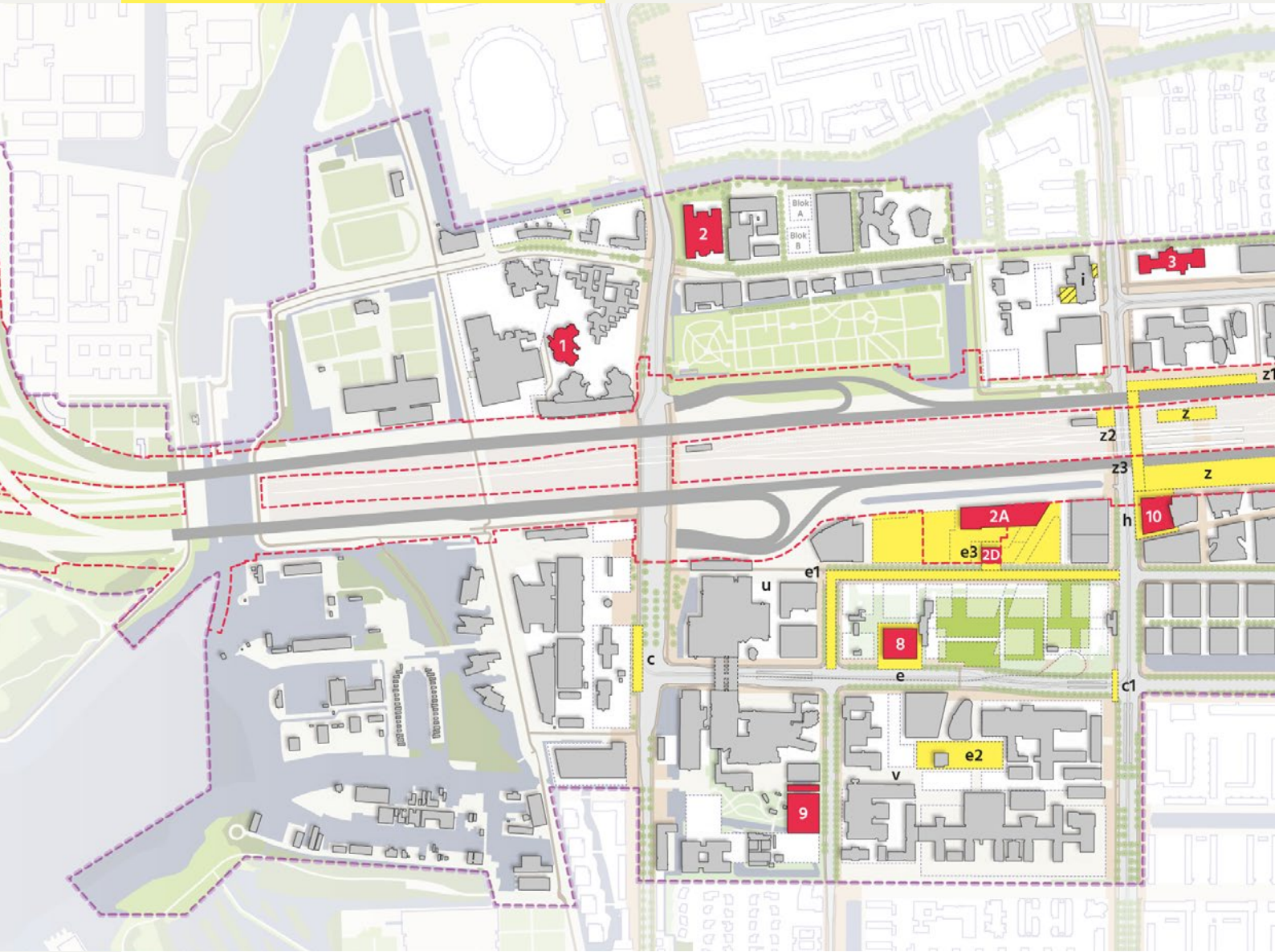
Opbrengsten
Er is voor € 68,0 miljoen aan opbrengsten gerealiseerd. Deze bestaan uit de ontvangsten van de in erfpacht uitgegeven gronden (€ 66,0 miljoen), baten vanuit tijdelijke verhuur (€ 1,2 miljoen) en overige bijdragen van derden (€ 0,8 miljoen). De opbrengsten zijn € 28,0 miljoen hoger dan begroot. Dit komt onder andere doordat de opbrengsten voor de uitgifte in Boogkavel (€ 31,1 miljoen) niet waren voorzien in 2023, maar in 2024. De opbrengsten (€ 2,3 miljoen) in Ravel waren wel voorzien, maar hebben niet plaatsgevonden.

Kosten
De kosten bedragen € 36,2 miljoen. Deze bestaan voor € 18,5 miljoen uit proceskosten en voor € 17,7 miljoen uit uitvoeringskosten. De proceskosten zijn kosten die nodig zijn om een gebied te ontwikkelen. Vanuit derden is een bijdrage aan de proceskosten gedaan van € 1,2 miljoen. Dit is iets lager dan begroot. Dit komt met name door efficiënter werken en het vertragen van projecten. De realisatie van de uitvoeringskosten in 2023 is € 17,7 miljoen. Dit zijn kosten die nodig zijn om de ontwikkeling van een gebied te realiseren (o.a. bouw- en woonrijp maken). Dit is 69% van de begrote uitvoeringskosten en dus lager dan begroot. Dit komt met name door vertraging in projecten. Van de totale uitvoeringskosten is € 4,4 miljoen kosten voor voorbereiding en toezicht en € 13,3 miljoen kosten voor uitvoering.

Saldo
Het saldo dit jaar is positief, namelijk € 33,0 miljoen. Dit saldo wordt verrekend met de reserve Zuidas en betreft daarom geen resultaat voor de algemene middelen.

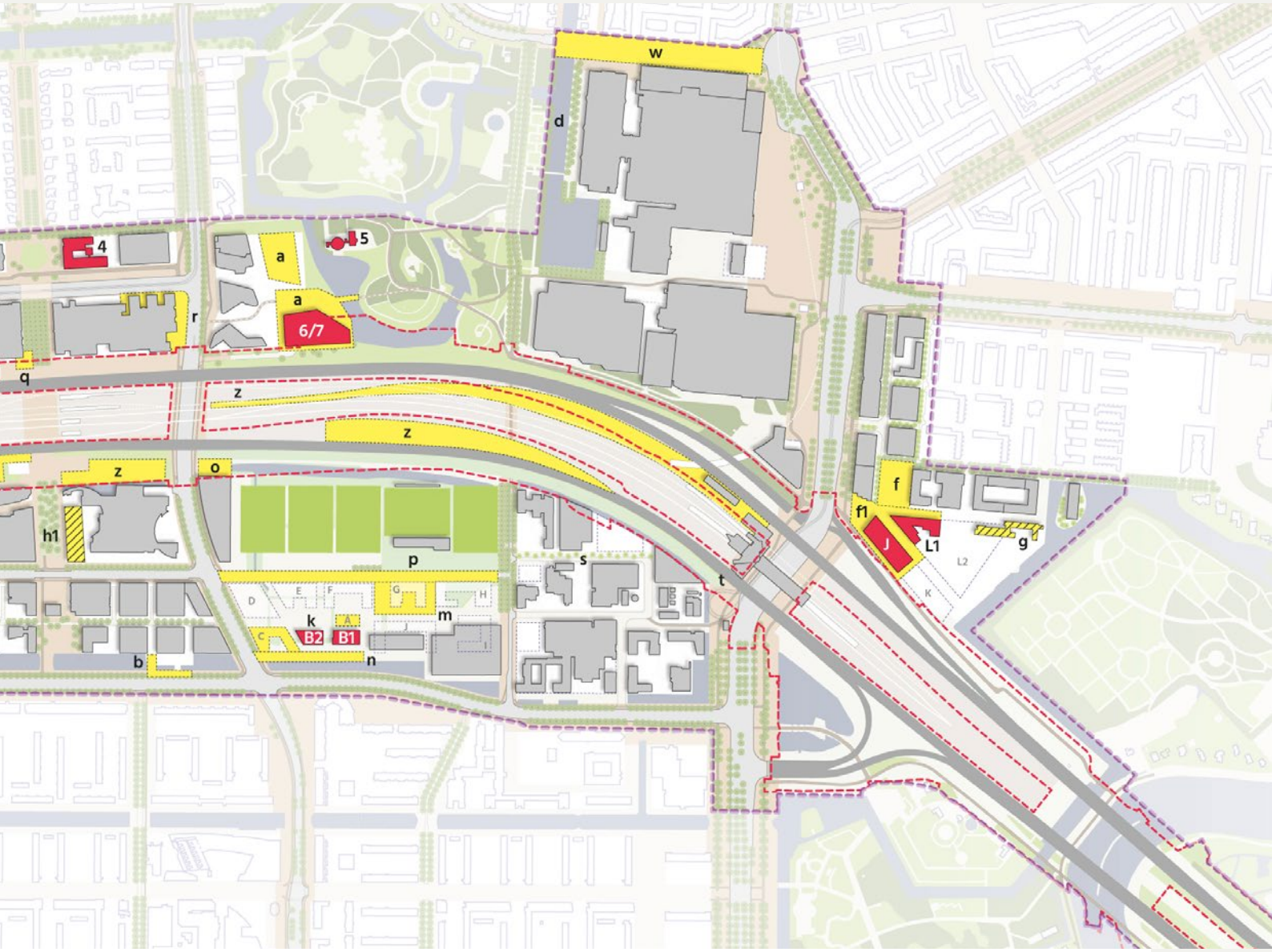


UITVOERINGSKAART ZUIDAS 2023



Infrastructuur in uitvoering - 2023

a. Beethoven, kavels 2 en 6/7, bouwrijpmaken: 2022 - 2023
b. De Boelegracht, aanlanding kunstbrug: 2023
c. De Boelelaan - Amstelveenseweg, kruising: 2023
c1. De Boelelaan - Parnassusweg, kruising: 2023
d. Boerenwetering, herinrichting maaiveld: 2022 - 2023
e. Kenniskwartier, VU Onderzoeksgebouw, maaiveldinrichting: 2023
e1. Kenniskwartier, aanpassen Mahlerlaan-West naar 30 km/h: 2023
e2. Kenniskwartier, herinrichting Campusplein VU: 2023 - 2024
e3. Kenniskwartier, woonrijpmaken rondom kavel 2D (tijdelijke inrichting): 2023
f. Kop Zuidas, inrichten Hogelandplein: 2021 - 2023
f1. Kop Zuidas, maaiveldinrichting rondom voorplein en kavels J en L1: 2022 - 2023
g. Kop Zuidas, sloop Old School: 2022 - 2023
h. Mahler, bouwrijpmaken kavel De Boog: 2023
h1. Mahler, demontage ABN AMRO Circl (G&S): 2023 - 2024
i. Parnas, voormalig Rechtbankgebouw, sloopwerkzaamheden (Hartwig Art Foundation): 2023 - 2024
k. Ravel, functievrij- en bouwrijpmaken ontwikkelveld 2 kavels A/B1/B2/C: 2023
m. Ravel, inrichten tijdelijke speeltuin: 2023
n. Ravel, realisatie Zuidoever 1e fase: 2023 - 2024
o. Ravel, Valley, maaiveld noordzijde en oeverafwerking: 2022 - 2023
p. Ravellaan, maaiveldinrichting en gracht: 2023 - 2024
q. Strawinsky, WTC, aanpassen ventilatiescherm in Eduard van Beinumstraat: 2023
r. Strawinsky, maaiveldinrichting rondom WTC Tower Ten: 2022 - 2023
s. Vivaldi, draaiplateau EMA: 2022 - 2023
t. Vivaldi, entreegebied Station RAI, vergroenen Van der Valksteeg en plantenpotten: 2022 - 2023
u. VU, milieustraat (achter Acta): 2023
v. VU, Gassendepot (VU): 2023
w. Wielingenstraat - Diepenbrockstraat, groot onderhoud (V&OR): 2022 - 2023
z. Zuidasdok, bouw- en werkterreinen: 2022 - 2036
z1. Zuidasdok, OVT1, werkterrein Brittenpassage: 2022 - 2027
z2. Zuidasdok, OVT1, bouw westelijk landhoofd en steunpunt metroviaduct Parnassusweg: 2023 - 2024
z3. Zuidasdok, tunnel, verwijderen K&L onderdoorgang Parnassusweg oostzijde: 2023



Vastgoed in uitvoering - 2023

VERDI:

1. Tripolis-Park, herontwikkeling gebouw 100 (Flow): 2023 - 2025

FRED. ROESKESTRAAT:

2. EDGE Stadium (vml. Forum-gebouw), verbouwing (EDGE): 2020 - 2023

STRAWINSKY:

3. PI59 (AICS-kavel), verbouwing (G&S/Nuveen): 2022 - 2024
4. Strawinskyhuis, verbouwing (Flow): 2021 - 2023

BEETHOVEN:

5. Kapel en Convict, groot onderhoud: 2023

6/7. Kavel 6/7, woningbouw incl. parkeergarage (Breevast): 2023 - 2026

KOP ZUIDAS:

J. Kavel J, gebouw CROSSOVER (AM): 2021 - 2023

L1. Kavel L1, woningen The Newton (COD): 2021 - 2023

KENNISKWARTIER:

2A. Kavel 2A, gebouw The Pulse of Amsterdam incl. parkeergarage (VORM/EDGE): 2021 - 2024

2D. Kavel 2D, woongebouw Stepstone (De Key): 2022 - 2023

8. VU, Onderzoeksgebouw: 2020 - 2023
9. Amsterdam UMC, Research en Diagnostiek Centrum (RDC) ADORE en Atrium: 2022 - 2024

MAHLER:

10. The CubeHouse, nieuwbouw kantoor (G&S): 2023 - 2025

RAVEL:

B1. Kavel B1, school en gymzaal (alles-in-1): 2023 - 2025

B2. Kavel B2, sociale woningen: 2023 - 2025



Amsterdam Zuidas Informatiecentrum
WTC, Centrale Hal
Strawinskylaan 59
1077 XW Amsterdam
Telefoon: 0800 5065
E-mail: contact@zuidas.nl
www.zuidas.nl

Foto: Marcel Steinbach