


amsterdam zuidas

# jaarrapportage januari - december 2024



Maurice Ravellaan
*Foto* 5.1, 2, e

# 1. INLEIDING

De ontwikkeling die Zuidas in 2024 doormaakte, vormt een goede illustratie van de gewenste transformatie van het gebied: van een exclusief zakendistrict naar een levendige, Amsterdamse stadswijk waarin het goed wonen, werken en leven is voor iedereen. Op het gebied van wonen startte het jaar met de oplevering van Stepstone met 216 sociale huurwoningen. In het najaar kwam pal daarnaast ook het multifunctionele complex The Pulse of Amsterdam gereed, met onder meer 151 middeldure huurwoningen en kantoren. Even verderop startte de bouw van Ravelly, met 75 sociale huurwoningen.
Op het gebied van werken ontstaat in Zuidas een spannende mix van kennisintensieve bedrijvigheid, wetenschap en onderzoek. De VU en het Amsterdam UMC (locatie VUmc) geven hier vorm aan binnen het thema Human Health & Life Sciences. In 2024 kwam aan de De Boelelaan het Onderzoeksgebouw gereed, waar extreem nauwkeurig onderzoek gedaan kan worden door verschillende wetenschappers en natuurkundigen. In het najaar volgde de oplevering van het Research & Diagnostiek Centrum ADORE, waar topwetenschappers samenwerken aan de ontwikkeling van nieuwe behandelingen tegen kanker en hersenziekten.

Ook de gewenste verbinding met het omliggend gebied en verlevendiging kregen vorm waardoor Zuidas steeds meer te bieden heeft, voor bewoners, bezoekers en Amsterdammers. In The Pulse of Amsterdam komt een bioscoop met negen zalen. In het voormalige kantongerecht aan de Parnassusweg startte de Hartwig Art Foundation met de realisatie van een museum voor moderne kunst. Ondertussen zijn de werkzaamheden van het programma Zuidasdok om de bereikbaarheid te verbeteren, steeds meer in uitvoering.

Er waren ook zorgen. De huidige marktomstandigheden hadden hun weerslag op de kaveluitgifte. En net als in de rest van de stad zorgde netcongestie voor nieuwe uitdagingen. In 2025 brengen we de aansturing van de gebiedsontwikkeling Zuidas en van het opdrachtgeverschap Zuidasdok onder in de lijnorganisatie om de verbinding met andere infrastructuur- en gebiedsontwikkelingsprojecten in de stad te versterken. Ondertussen werken we door aan Zuidas.



Zo maken we stappen in de herontwikkeling van het ABN AMRO-complex, de plannen voor het moderniseren en ontsluiten van het RAI-complex en de metamorfose die het campusplein van de VU ondergaat met de sloop van het Wis- en Natuurkundegebouw. En we vieren feest want Amsterdam bestaat 750 jaar. Al met al veel om naar uit te kijken.

Mark Lohmeijer,
Directeur Zuidas a.i.

**Leeswijzer**
Met de jaarrapportage Zuidas 2024 geeft de Directie Zuidas toelichting over de belangrijkste (financiële) ontwikkelingen in het gebied Zuidas in 2024. 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: Gezien de wijziging in aansturing is dit de laatste keer dat de jaarrapportage Zuidas verschijnt. Overigens heeft de programmaorganisatie Zuidasdok heeft een eigen verantwoordingscyclus, los van deze rapportage.

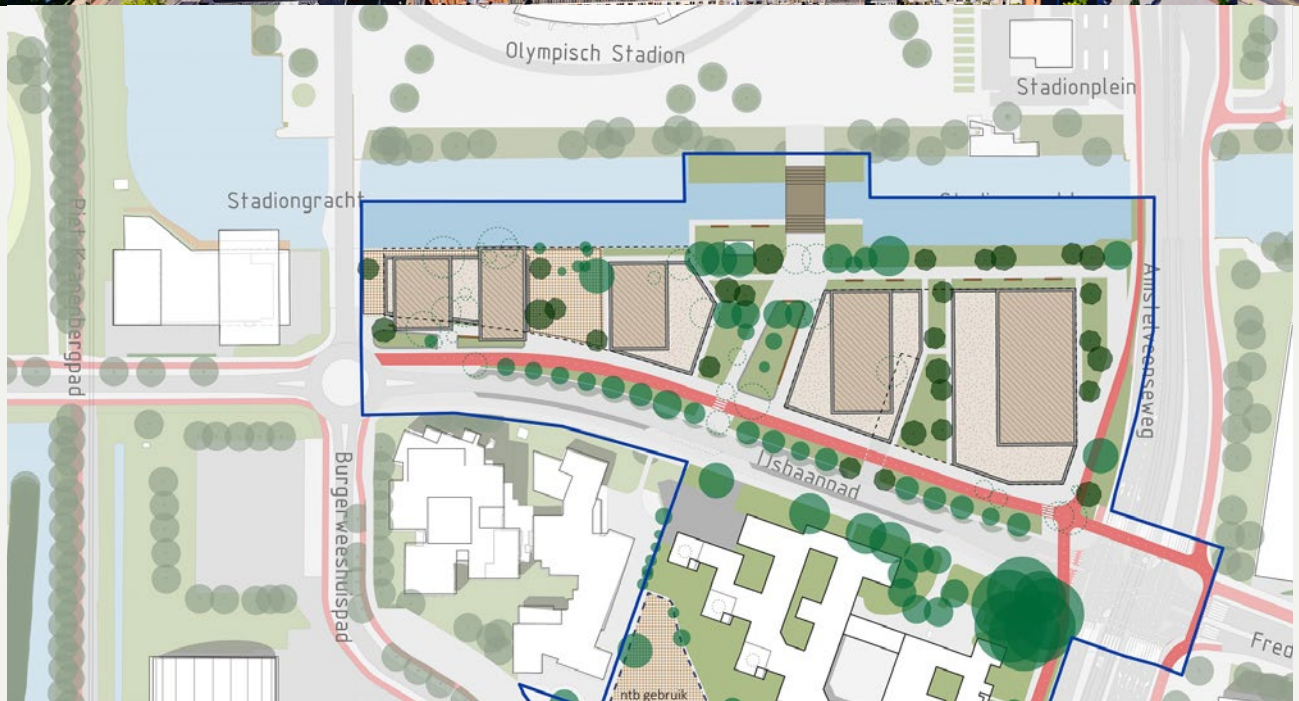


## 2. BESTUURLIJKE BESLUITVORMING

Kavels C2/C3 in Parnas
*Foto: Topview Luchtfotografie*

- In het eerste kwartaal van 2024 is het bestemmingsplan voor de kavels C2/C3 in Parnas door de gemeenteraad vastgesteld. Het bestemmingsplan maakt op deze plek de realisatie mogelijk van onder meer huurwoningen in het middensegment en kantoorruimte.
- In het tweede kwartaal van 2024 heeft het college van B&W de Uitgangspuntennota vastgesteld voor de ontwikkeling van het RAI-terrein. In deze nota staan de ambities en uitgangspunten beschreven die als basis dienen voor het verder vormgeven door RAI Amsterdam van haar plannen om het terrein te ontwikkelen.
- In juli 2024 is door de gemeenteraad het bestemmingsplan vastgesteld voor de herontwikkeling Noordzone IJsbaanpad (op eigen grond van de Stichting Burgerweeshuis Roomsch Catholiek Jongens Weeshuis) in Verdi, ten behoeve van circa 250 woningen, kantoor en (maatschappelijke) voorzieningen.




Olympisch Stadion
Stadionplein
Stadiongracht
Burgerweeshuispad
IJsbaanpad
Amstelveenseweg
ntb gebruik

## 3. ZUIDAS IN UITVOERING

- In **Beethoven** zijn de werkzaamheden begonnen voor Park Meadows (kavel 6/7), 213 woningen met voorzieningen. De oplevering staat gepland voor het tweede kwartaal van 2027.
  Voor kavel 2 (Habitat Royale) is het Definitief Ontwerp (DO) opgeleverd en getoetst. Echter, kon op het punt duurzaamheid het DO niet worden goedgekeurd.
  Voor Convict is gestart met de verbouwing voor de tijdelijke huisvesting van Oekraïense vluchtelingen. Deze verbouwing loopt door tot medio 2025. Omdat de verbouwingskosten veel hoger uitvielen dan begroot, is besloten de opvangtermijn te verlengen naar 5 jaar (t/m 2030). Parallel hieraan wordt voor de Kapel een tijdelijke huurder gezocht.
- In **Mahler** is op de Boogkavel de bouw gaande van kantoorgebouw The CubeHouse, met op de begane grond van het gebouw een publiek toegankelijke invulling. Het naastliggende gebouw The Rock wordt intern verbouwd.
  Het ABN AMRO hoofdkantoor transformeert van een naar binnen gericht complex tot een gemengd, hoogstedelijk stuk stad. Eigenaar Victory Group is voornemens het complex te ontmantelen en te verdichten.

Beethoven: Park Meadows
*Foto: Marcel Steinbach*



Naast kantoren komt er ruimte voor een mix van functies, zoals woningen, voorzieningen en veel groen. Het vloeroppervlak groeit van 82.000 naar 207.000 $m^2$ BVO.
Eind 2024 is een anterieure overeenkomst gesloten waarin afspraken zijn gemaakt over de kosten, het programma en het proces om te komen tot een herontwikkeling. Daarnaast is door Victory Group in samenwerking met de gemeente gewerkt aan het Masterplan waarin de ruimtelijke ambities voor het ABN AMRO-complex zijn verwoord. Het Masterplan wordt naar verwachting medio 2025 afgerond. De eerste ontwikkeling, vooruitlopend op het Masterplan, betreft de ontwikkeling van het gebouw Mahler I, gelegen op de vroegere locatie van het Circl-paviljoen. 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: Convict
*Foto: Marcel Steinbach*



Beethoven: The Cube house
*Foto: Marcel Steinbach*



Mahler: impressie van Mahler 1



Mahler: demontage van Circl, op het Gustav Mahlerplein
*Foto: Marcel Steinbach*

- Voor **Fred. Roeske** heeft Eigen Haard gewerkt aan het ontwerp van Het Duet, twee woongebouwen met 180 sociale huurwoningen. Parallel hieraan liep de planvorming van het inrichtingsplan voor de openbare ruimte. Als sluitstuk van de gebiedsontwikkeling in de Fred. Roeskestraat is de planvorming voor de Groene Oever Zuider Amstelkanaal herstart.
- **Parnas** stond 2024 in het teken van de realisatie van het museum in het voormalige rechtbankgebouw door de Hartwig Art Foundation (HAF) en van het opstellen van een inrichtingsplan voor de openbare ruimte rondom het museum. Deze ontwikkeling levert een belangrijke bijdrage aan de ontwikkeling van Zuidas als gemengde wijk, waarin ook kunst en cultuur een belangrijk onderdeel is. Na de zomer is het pand officieel overgedragen aan de HAF en is gestart met de verbouwingswerkzaamheden.
  Voor de ernaast gelegen kavels C2/C3 is het bestemmingsplan vastgesteld. Daarna is echter beroep aangetekend, waardoor momenteel het wachten is op behandeling door en uitspraak van de Raad van State.
  Voor de braakliggende kavel F is er door Maatschappelijk Vastgoed verder gewerkt aan de tijdelijke sporthal. De uitvoering van de sporthal was begin 2025 gepland, maar deze is vertraagd als gevolg van de netcongestie.

Roeske: impressie van Het Duet





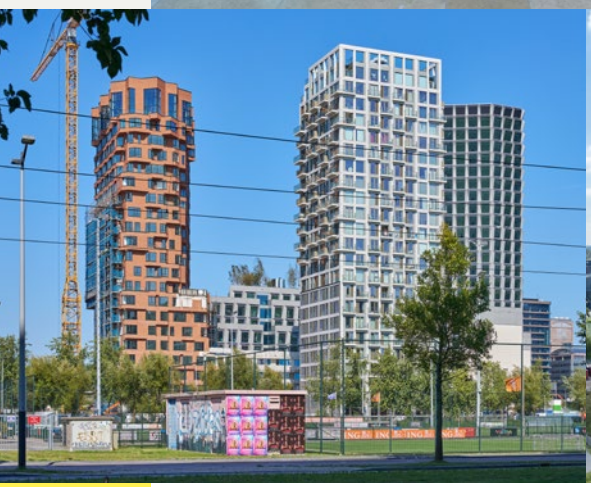

▲ Parnas: verbouwing van de oude rechtbank tot museum voor moderne kunst.
*Foto: Marcel Steinbach*



Kenniskwartier: het Onderzoeksgebouw VU
*Foto: Marcel Steinbach*



Kenniskwartier: het Research en Diagnostiek Centrum ADORE
*Foto: Marcel Steinbach*



Kenniskwartier: Stepstone
*Foto: Marcel Steinbach*

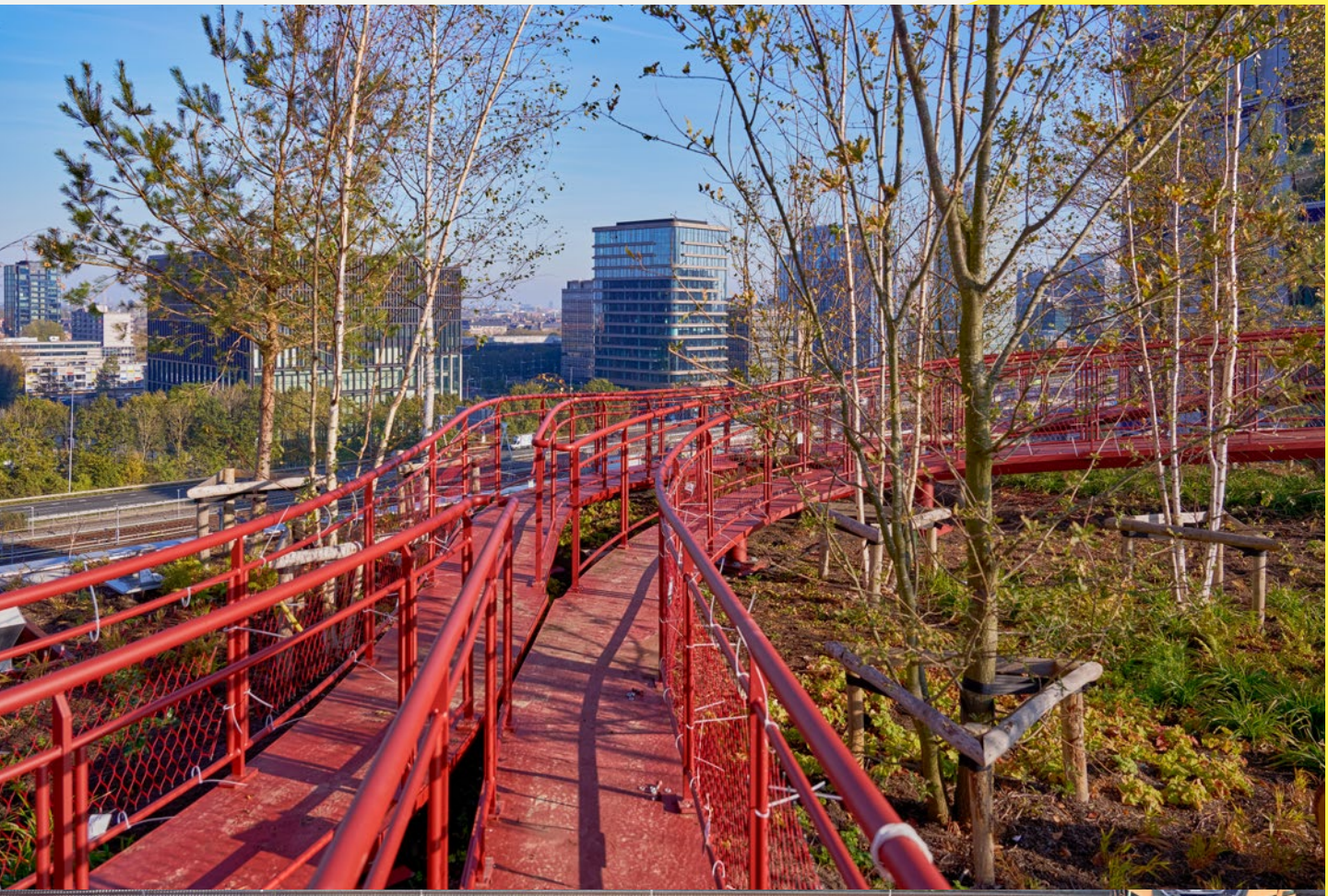


Kenniskwartier: The Pulse of Amterdam
*Foto: DroneScenario*



Kenniskwartier: impressie van Ceci

Voor **Kenniskwartier** is verder gewerkt aan de ambitie om in dit deel van Zuidas een toonaangevend innovatiedistrict met een bijzondere mix van wonen, werken, onderwijs, onderzoek, zorg en (sport)voorzieningen te verwezenlijken. Dat doen we met de directie Economische Zaken en onze samenwerkingspartners VU en Amsterdam UMC (locatie VUmc).
Het Onderzoeksgebouw VU werd begin 2024 opgeleverd.
Het Research en Diagnostiek Centrum ADORE werd eind 2024 opgeleverd.
Voor kavel 2B, waarop DUWO 127 sociale studentenwoningen met een commerciële plint ontwikkelt, is een omgevingsvergunning aangevraagd.
Voor kavel 2C zijn de selectiedocumenten opgesteld voor de realisatie van circa 60 middeldure huurwoningen en circa 20 vrije sector woningen.
Op kavel 2D is in februari 2024 Stepstone door woonstichting Lieven de Key opgeleverd, een woontoren met 216 sociale huurwoningen voor starters.
In het najaar is The Pulse of Amsterdam opgeleverd, een multifunctioneel gebouw met kantoren, woningen (151 middensegmentwoningen, 49 vrijesectorwoningen), horeca, een supermarkt en een bioscoop.
Voor kavel 2E won projectontwikkelaar Being de tender voor de ontwikkeling van circa 25 vrijesectorwoningen (Ceci).
Nadat besloten is om OBA-Next niet in Zuidas te ontwikkelen zijn naast het huidige voorgenomen woningprogramma weer de oorspronkelijke uitgangspunten opgenomen gericht op meer kantoren, voorzieningen en maatschappelijk programma. Het plansaldo is sterk verbeterd. Het kantoorprogramma zal aan de A10 ontwikkeld worden om zo te dienen als geluidswal voor de achterliggende woningen.



Kenniskwartier: wandelpad door het parkje bovenop The Pulse of Amsterdam
*Foto: Marcel Steinbach*



Kenniskwartier: het westelijk ontwikkelveld in Kenniskwartier
*Foto: Topview Luchtfotografie*

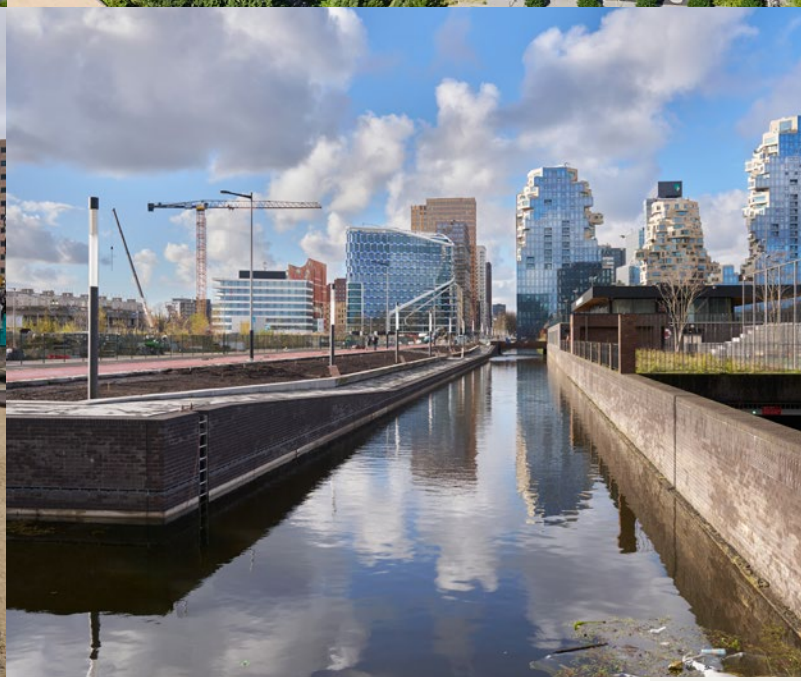
RAI:
het RAI-complex
*Foto: Siebe Swart*



Kop Zuidas:
kavel K en L2 in Kop Zuidas
*Foto: Siebe Swart*







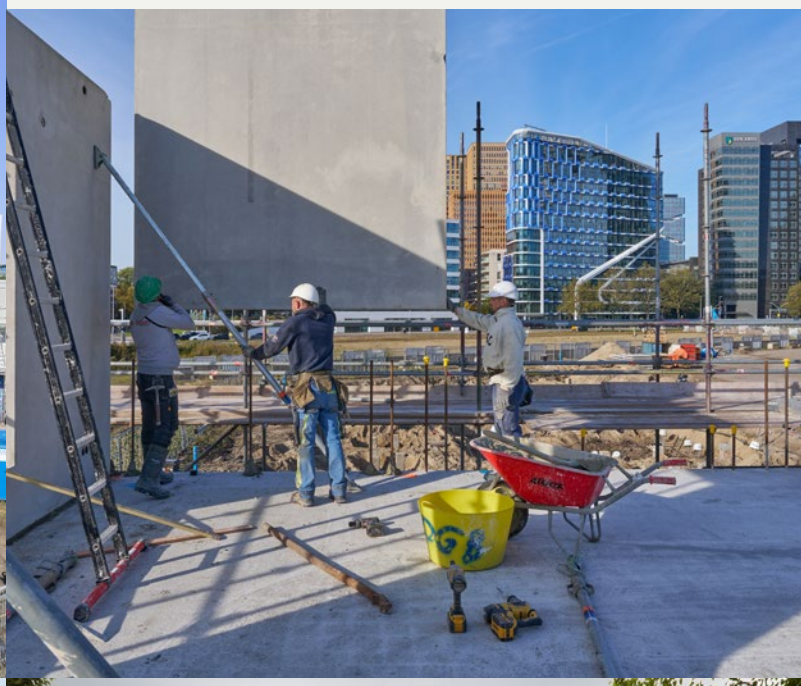
Ravel:
aanleg van
de Maurice
Ravellaan
*Foto: Marcel Steinbach*

Ravel:
de Ravelgracht
*Foto: Marcel Steinbach*

- Voor **RAI** is door het college B&W de Uitgangspuntennota vastgesteld voor de ontwikkeling van het RAI-terrein. De ambitie is om het RAI-terrein te verduurzamen, te verdichten en te verbinden en onderdeel te maken van haar omgeving en van de stad, onder meer de mogelijkheden te verkennen om wonen, werken, voorzieningen en groen toe te voegen.
- Voor **Kop Zuidas** is gestart met het ontwerpen van het tijdelijke maaiveld op de kavel L2 en K. Aangezien het nog een aantal jaren zal duren voordat er weer wordt gebouwd in Kop Zuidas, is met de buurt geparticipeerd hoe de tijdelijke maaiveldinrichting op de kavels L2 en K eruit moet zien. De tender van kavel K is voorbereid.
- In **Ravel** zijn de werkzaamheden aan de Maurice Ravellaan en Ravelgracht bijna afgerond, met een ingebruikname in februari 2025.
  Er is gewerkt aan de technische uitwerking van de kadeconstructie langs de De Boelegracht in de westelijke helft van Ravel.



Ravel:
het bouwterrein van Ravelly
*Foto: Marcel Steinbach*



Ravel:
de Kindercampus Zuidas in aanbouw
*Foto: Marcel Steinbach*





Op kavel A is voor 75 middeldure huurwoningen in Tic Tac Toe in november 2024 een erfpachtaanbieding geaccepteerd. De bouw start vanaf het tweede kwartaal 2025.
Kindercampus Zuidas op kavel B1 ging in uitvoering. Dat gold ook voor Ravelly op kavel B2, 75 sociale huurwoningen en een kinderdagverblijf in de plint.
Voor The Harmony, op de kavels C&D (63 sociale huurwoningen en 85 middeldure huurwoningen, 15.000 $m^2$ kantoor en plint met voorzieningen waaronder een supermarkt) werd gewerkt aan het ontwerp en de toetsing van het voorlopig ontwerp.
In samenwerking met de eigenaar van The Valley is gezocht naar een nieuwe culturele invulling van de plintruimte die gereserveerd was voor Sapiens. Helaas bleek in de zomer dat door gebrek aan subsidiemogelijkheden de concrete kandidaat die gevonden was definitief niet tot een huurovereenkomst kon komen. Inmiddels wordt onderzocht op welke wijze met een beperkt verruimde bestemming invulling gegeven kan worden aan deze plint.

Ravel:
impressie
The Harmony -
The Coast

Ravel:
impressie
The Harmony -
The Canyon

In **Strawinsky** zijn de laatste bouwprojecten opgeleverd, te weten het Strawinskyhuis en PI59, het nieuwe hoofdkantoor voor Philips. G&S& werkte een definitief ontwerp uit voor het dakpark. Dit ontwerp is goedgekeurd.
Er is een beplantingsplan opgesteld voor het Strawinskytalud.
Het definitief ontwerp voor de Prinses Irenestraat is afgerond. Er vindt overleg plaats met beheer over de bestaande en nog te realiseren bruggen.
CBRE heeft besloten niet over te gaan tot een grootschalige herontwikkeling van het WTC Amsterdam. In plaats daarvan wordt ingezet op verduurzaming en de verlevendiging van de plint. Daartoe is een plintenstrategie ontwikkeld. Zuidas, stadsdeel Zuid en Zuidasdok bekijken samen de consequenties van de werkzaamheden rondom het station en zetten in op het activeren van het Zuidplein.

Voor **Verdi** is verder gewerkt aan de planvorming langs de lijnen verdichten, verbinden en vergroenen.
Voor de herontwikkeling Noordzone IJsbaanpad is het bestemmingsplan vastgesteld. Dat maakt de realisatie mogelijk van circa 250 woningen, kantoor en (maatschappelijke) voorzieningen, op eigen grond van de Stichting Burgerweeshuis Roomsch Catholiek Jongens Weeshuis. Tegen het besluit tot vaststelling van dit bestemmingsplan is een verzoek om voorlopige voorziening gevraagd en beroep ingediend.

Strawinsky: het Strawinsk_huis
*Foto* 5.1, 2, e



De voorzieningenrechter heeft het verzoek om voorlopige voorziening afgewezen, waarmee het bestemmingsplan in werking is getreden. Het bestemmingsplan is echter nog niet onherroepelijk, aangezien behandeling van het beroep door de Raad van State nog moet plaatsvinden.
Verdi Deelplan 2 is on hold gezet in afwachting van verdere studie rondom de Nieuwe Sporthallen Zuid.
Er is gewerkt aan de planvorming ten behoeve van de herontwikkeling van kantoorgebouw Meerparc: nieuwbouw van het kantoor en toevoeging van circa 360 woningen door middel van optoppen.

Het werk aan **Vivaldi** is getemporiseerd door de beperkte personele capaciteit.
Er wordt gewerkt aan kavel 4, waar Breevast een woontoren ontwikkelt. Het vergt lange tijd om de kavel bouwrijp te kunnen opleveren als gevolg van grote hoeveelheden kabels en leidingen die verplaatst moeten worden door nutspartijen. De voorbereiding hiervan loopt door tot in 2025.
Het project Well House, een hybride houten kantoorgebouw, was stilgevallen in 2023 nadat NSI de erfpachtaanbieding niet had geaccepteerd. Eind 2024 is een nieuwe afsprakenbrief ondertekend met als gezamenlijk doel in Q4 2025 een erfpachtcontract tot stand te brengen en start bouw uiterlijk in Q1 2026 te laten plaatsvinden.

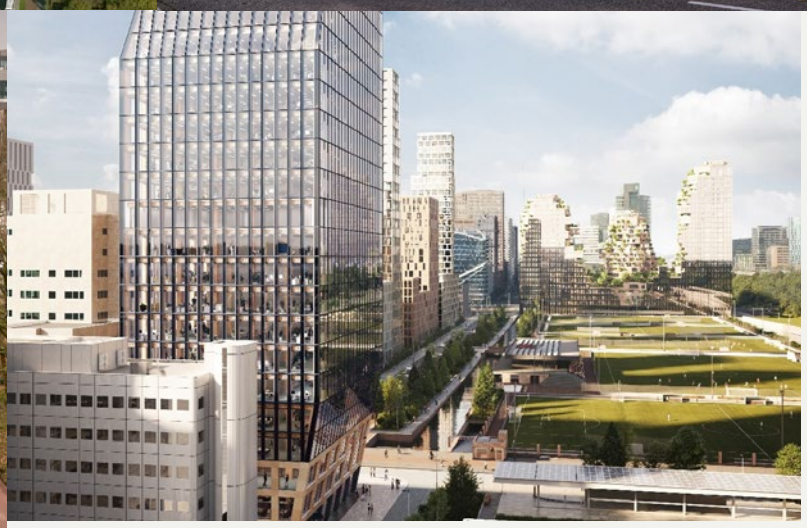





Meerparc
*Foto: Marcel Steinbach*

De noordzone van het IJsbaanpad





Vivaldi: impressie van Well House

Strawinsky: PI59, het hoofdkantoor van Philips
*Foto: Marcel Steinbach*



# 4. THEMATISCHE PROGRAMMA'S

▲ Het water achter de RAI vanaf Het Bastion aan de Boeren-wetering
*Foto: Marcel Steinbach*

**Duurzaamheid, Groen en Water**
Het zwaartepunt voor de werkzaamheden lag, net als afgelopen jaren, bij adviseren en bijdragen aan duurzame gebiedsontwikkeling bij de ontwikkeling van kavels, gebouwen, openbare ruimte en deelgebieden. Er was regelmatig afstemming met stadsdeel Zuid en de centrale stad over onder meer duurzame standaarden, beleid en ambities. We werkten aan de stedelijke duurzaamheidsambities aan de hand van de waterstrategie Zuidas, het Plan voor een groene Zuidas en de warmtestrategie Zuidas. Daarnaast werkten we aan de thema's netcongestie, klimaatadapatie, circulair bouwen en de gezonde stad. We investeerden in de verbinding met onze omgeving door onder andere het stimuleren van (markt)initiatieven en samenwerking met belanghebbenden in het gebied, zoals de Green Business Club.

**Mobiliteit en bereikbaarheid**
Het Programma Mobiliteitstransitie richt zich, in lijn met Mobiliteitsplan Zuidflank duurzaam bereikbaar, op een bereikbare en leefbare Zuidas, waar het prettig verblijven is.
In de pijler infrastructuur is er voornamelijk gewerkt aan de voortgang van verschillende infrastructurele maatregelen die voortkomen uit het Mobiliteitsplan Zuidflank Duurzaam Bereikbaar, waaronder de inrichting van de openbare ruimte voor de nieuw te openen Brittenpassage van Station Zuid. Ook is de OV-tafel opgericht waarin gewerkt wordt aan een actualisatie van de plannen voor bus- en traminfrastructuur op de OV-knoop Amsterdam Zuid.
In de pijler gedragsverandering is advies gegeven om de werkgeversaanpak in Zuidas te versterken. De uitwerking van het advies vindt nu plaats. In de pijler parkeren en deelmobiliteit is een parkeeraanpak opgesteld. Deze parkeeraanpak bevat een gebiedspecifieke, op de gebiedsontwikkeling van Zuidas toegepaste uitwerking van bestaand Amsterdams beleid met betrekking tot het parkeren van auto's, en dan met name de auto in privaat eigendom, waarbij het effect zich richt op de hele Zuidflank.



Aanplant van groen rond PI59, het nieuwe hoofdkantoor van Philips
*Foto: Marcel Steinbach*





Daarnaast is er op basis van een inpassingsstudie voor deelmobiliteithubs een hubsaanpak opgesteld. Hierin staat de ambitie om in 2025-2026 20 hubs op straatniveau te realiseren, twee pilots op te starten voor inpandige hubs voor deelmobiliteit en hubs en deelmobiliteit in gebiedsontwikkeling op te nemen (bijvoorbeeld in tenders).

**Kunst en cultuur**

De maatregelen uit het Plan Kunst en Cultuur 2021-2025 werden in 2024 verder uitgevoerd. Het zwaartepunt lag op advisering richting de deelgebieden. In de deelgebieden wordt bijvoorbeeld bij nieuwbouw en herinrichting kunst in de openbare ruimte gerealiseerd. Verder werkten we aan de vestiging van culturele voorzieningen in Zuidas, met name in de voormalige rechtbank (MCA) en Kapel en Convict.
De subsidieregeling voor culturele evenementen in Zuidas werd voortgezet. Het dagelijks bestuur van stadsdeel Zuid besloot de advisering voor de aanvragen te laten verzorgen door de reguliere adviescommissie voor kunst in Zuid (ACK). Hiertoe zijn in overleg met de ACK de beoordelingscriteria aangepast. In 2024 is er inventarisatie gemaakt in welke gebieden gestart kan worden met activiteiten op het gebied van verlevendiging in tijdelijkheid.

**Wonen, kantoren en voorzieningen**

De prioriteit van de planologen lag bij de advisering in de projecten, met name op de projecten waar het belang en de impact van een planologische bijdrage het grootst was. De focus lag daarbij vooral op Ravel, de transformatie van het ABN AMRO-complex en de ontwikkelingen in Verdi en Kenniskwartier. Daarnaast is samen met de directie Maatschappelijke Voorzieningen en andere organisatieonderdelen gekeken naar de mogelijkheden voor maatschappelijke voorzieningen in Zuidas. De planologen waren verder beschikbaar voor ad hoc vragen uit de organisatie, het (pro)actief adviseren op beleidsvraagstukken en het onderhouden van het in- en externe netwerk.

Fietsparkeren bij station Amsterdam Zuid
*Foto: Jan Vonk*

De oude rechtbank aan de Parnassusweg, waarin het museum voor moderne kunst komt
*Foto: Jan Vonk*

**Uitvoering, Beheer en Overdracht**

Zuidas in uitvoering is gericht op een veilige, voorspelbare en verantwoorde uitvoering met zo min mogelijk overlast tot gevolg. In 2024 is de samenwerking in de totale uitvoeringsketen (van planvorming, technische uitwerking, realisatie en overdracht) verder geoptimaliseerd. Niet alleen in het licht van Zuidas-projecten, maar ook in de rol van 'gebiedsbeheerder' en coördinator voor projecten van derden. Verder is gewerkt aan onderwerpen als de werkterreinen van Zuidasdok t.b.v. project tunnel, het Handboek Tijdelijke Inrichtingen, projectbeheersing binnen Zuidas en zendmasten. Daarnaast zijn projecten verder ondersteund op uitvoeringsthema's zoals kabels en leidingen, hergebruik van materialen en het opstellen van heldere kaders.

Zuidas in beheer is gericht op het borgen van de beeldkwaliteit van het (ontwikkel)gebied Zuidas, nu en in de toekomst. Samen met Stadsbeheer en Stadswerken is gewerkt aan de verdere optimalisatie van het beheerproces Zuidas – stadsbreed en aan het integreren en automatiseren van het BAP (Beheer Acceptatie Proces) 2.0 in de werkwijze van medewerkers van Zuidas.



De Kunstbrug over de De Boelegracht
*Foto: Jan vonk*



Rondleiding door Zuidas
*Foto: Jan Vonk*



Informatiemarkt in het Informatiecentrum Zuidas-Zuidasdok
*Foto: Jan Vonk*

Daarnaast is regelmatig ondersteuning geboden op project- en casusniveau, zowel op verzoek van de beheerorganisaties als van de projectteams. Tot slot zijn verschillende projecten overgedragen. In 2024 is besloten om het dossier Zuidas in overdracht tijdelijk te pauzeren, in het licht van de transitie van de Zuidas-organisatie.

**Omgevingsmanagement**
De aandacht van het Omgevingsmanagement ging in 2024 uit naar de belangrijkste ontwikkelingen in de deelgebieden Mahler, Strawinsky en Parnas, omdat bij deze ontwikkelingen veel omwonenden (bewoners, bedrijven, organisaties) zijn betrokken. Er is daarbij accent gelegd op de participatieopgave. Daarnaast is ingezet op concrete activiteiten in een nauwe samenwerking met Zuidasdok, stadsdeel Zuid en externe partijen. Deze sluiten aan bij de meerjarige gebiedsopgaven van stadsdeel Zuid, de stedelijke doelstellingen en de ambities van Zuidasdok.

**Communicatie**
Onze communicatie richtte zich op de aanbesteding, ontwikkeling en oplevering van veel bouwprojecten. Het accent van onze communicatie legden we op de ontwikkelingen in de deelgebieden Ravel, Mahler en Kenniskwartier, omdat hier veel werkzaamheden plaatsvonden. Met (nieuws)brieven, artikelen op zuidas.nl, berichten op onze socials, rondleidingen en inloopbijeenkomsten brachten we deze ontwikkelingen onder de aandacht van de omgeving. Verder organiseerden we samen met Stadsdeel Zuid een feestelijke opening voor de Kunstbrug aan De Boelegracht. Vanuit onze gezamenlijke communicatieopgave met Zuidasdok organiseerden we voor het eerst twee informatiemarkten in ons (vernieuwde) informatiecentrum. Vlak voor de zomer lanceerden we onze vernieuwde website waarin hinderinformatie beter en makkelijker vindbaar is. Vanuit het publieksonderzoek dat wij eind 2023 hielden, bleek dit een van de wensen vanuit omwonenden en reizigers.

## 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 2.075.000 $m^2$ bvo is per 31 december 2024 ruim 1.391.000 $m^2$ bvo in erfpacht uitgegeven. Het resterende programma is nog 684.000 $m^2$ bvo, onder te verdelen in 56% wonen, 30% kantoor en 14% 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 2024 | | | MPG 2025 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Totaal | Uitgegeven per 31/12/2023 | Nog uit te geven | Totaal | Uitgegeven per 31/12/2024 | Nog uit te geven |
| Wonen | 758.000 | 381.000 | 378.000 | 770.000 | 386.000 | 383.000 |
| Kantoren | 806.000 | 666.000 | 140.000 | 870.000 | 666.000 | 204.000 |
| Voorzieningen | 402.000 | 339.000 | 63.000 | 435.000 | 339.000 | 96.000 |
| **Totaal (excl. parkeren)** | **1.967.000** | **1.386.000** | **581.000** | **2.075.000** | **1.391.000** | **684.000** |
| Parkeren (aantal) | 11.960 | 9.720 | 2.240 | 11.450 | 10.000 | 1.450 |

### Gerealiseerd programma

In 2024 betrof het totale uitgiftevolume afgerond 10.000 $m^2$ bvo. De uitgiften in dit jaar hebben betrekking op de kavels B1 en B2 in Ravel.

*Foto: Marcel Steinbach*

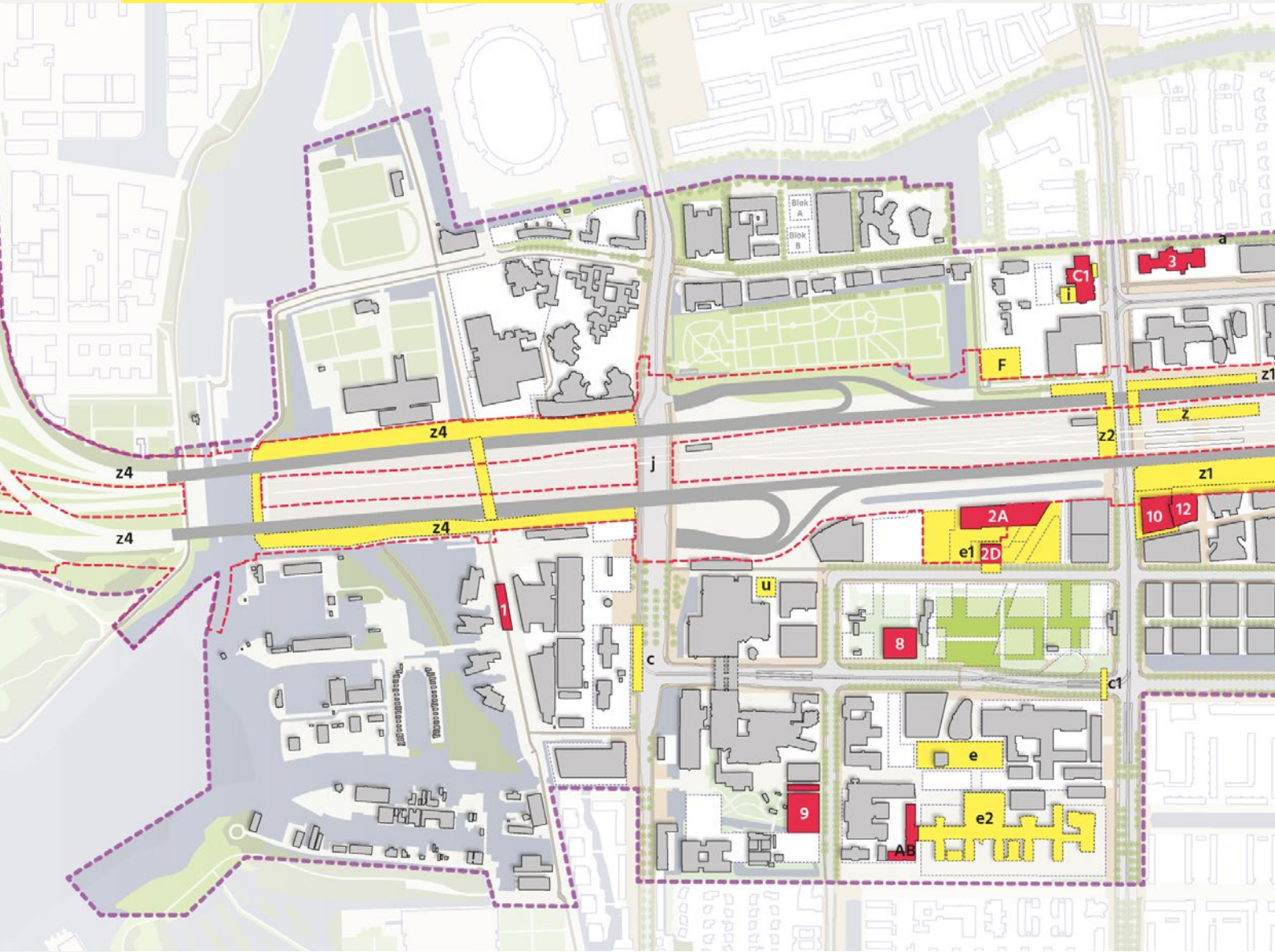


**Opbrengsten**
Er is voor € 7,7 miljoen aan opbrengsten gerealiseerd. Deze bestaan uit de ontvangsten van de in erfpacht uitgegeven gronden (€ 2,1 miljoen, i.c. kavel B in Ravel), baten vanuit tijdelijke verhuur van terreinen (€ 4,8 miljoen) en overige bijdragen van derden (€ 1,8 miljoen, waarbij inbegrepen een optievergoeding voor een toekomstige uitgifte in Kenniskwartier). De opbrengsten zijn € 22,3 miljoen lager dan begroot. Dit komt doordat de beoogde opbrengsten voor de uitgiften in Beethoven (kavel 2; € 50,9 miljoen) en Ravel (kavel A; € 6,0 miljoen) niet zoals bij het opstellen van het werkplan in 2024 zijn uitgegeven.

**Kosten**
De kosten bedroegen € 32,0 miljoen. Deze bestaan voor € 17,2 miljoen uit proceskosten en voor € 15,8 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 € 1,0 miljoen. Dit is iets lager dan begroot. Dit komt met name door efficiënter werken en het vertragen van projecten. De uitvoeringskosten zijn nodig om de ontwikkeling van een gebied te realiseren (o.a. bouw- en woonrijp maken). De realisatie is 61% van de begrote uitvoeringskosten en dus lager dan begroot. Deze onderbesteding kent twee oorzaken: (1) het AMPG wordt op 1 juni vastgesteld en opgesteld in april/mei. Dit betekent dat al na een paar maanden in een jaar de cijfers voor de najaarsnota worden opgesteld. Dit heeft het risico in zich dat er nog grote onzekerheden in de cijfers voor de najaarsnota kunnen zitten; (2) bij het opstellen van het AMPG 2024 (basis voor de uitvoeringskosten van de najaarsnota) is voor een aantal projecten de begroting verhoogd, terwijl ultimo 2024 er minder is gerealiseerd dan bij het AMPG 2024 was ingeschat. Van de uitvoeringskosten is € 4,2 miljoen kosten voor voorbereiding en toezicht en € 11,6 miljoen kosten voor uitvoering.

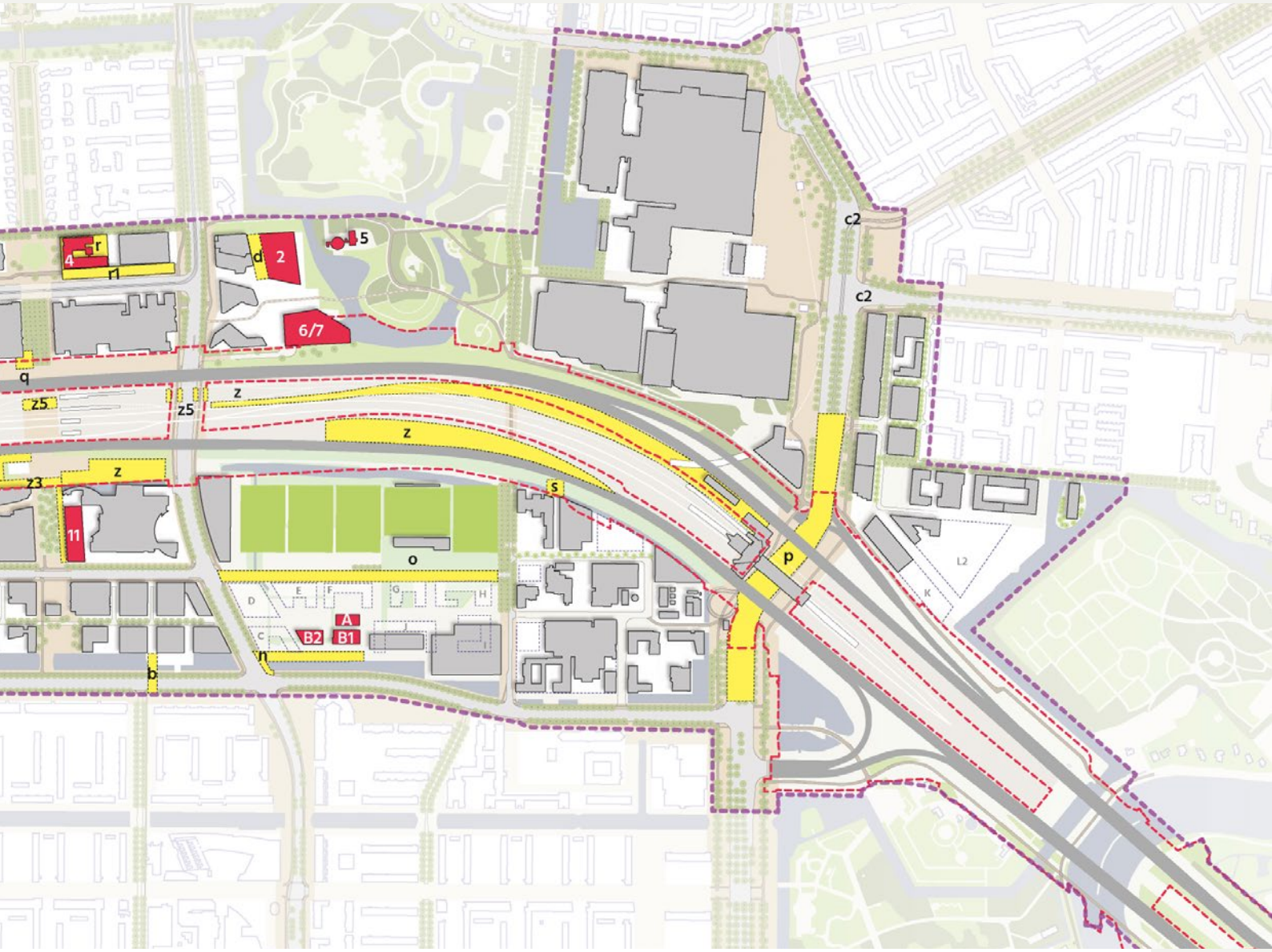


# UITVOERINGSKAART ZUIDAS 2024




## Infrastructuur in uitvoering - 2024

a. Strawinsky, herinrichting Prinses Irenestraat (met Waternet): 2024 - 2026
b. De Boelegracht, aanlanding kunstbrug: 2023-2024
c. De Boelelaan - Amstelveenseweg, fietsmaatregelen: 2024
c1. De Boelelaan - Buitenveldertselaan - Parnassusweg, fietsmaatregelen: 2024
c2. Europaboulevard, fietsmaatregelen: 2024
d. Beethoven, kavel 2, bouwrijp maken: 2024
e. Kenniskwartier, herinrichting Campusplein VU: 2023 - 2024
e1. Kenniskwartier, woonrijpmaken rondom kavel 2A en 2D (tijdelijke inrichting): 2024
e2. Kenniskwartier, sloop W&N-gebouw: 2024 - 2026
F. Parnas, kavel F, tijdelijke sporthal (S&B): 2024 - 2025
i. Parnas, voormalig Rechtbankgebouw, sloopwerkzaamheden (Hartwig Art Foundation): 2023 - 2025
j. Amstelveenseweg, verbetering bus- en tramstation (V&OR): 2024
n. Ravel, realisatie Zuidoever 1e fase: 2024
o. Ravellaan, maaiveldinrichting en gracht: 2023 - 2025
p. Europaboulevard, groot onderhoud en fietsmaatregelen (V&OR): 2024
q. Strawinsky, WTC, aanpassen ventilatiescherm in Eduard van Beinumstraat: 2023 - 2024
r. Strawinsky, maaiveldinrichting rondom Strawinskyhuis: 2024
r1. Strawinsky, Strawinskylaan fietspad herstelwerkzaamheden: 2024
s. Vivaldi, draaiplateau EMA: 2023 - 2024
u. VU, milieustraat (achter Acta): 2024
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, OVT1, aanleg kabels en leidingen: 2024
z4. Zuidasdok, Knooppunt Nieuwe Meer (KNM), aanbrengen grondlichaam en voorbelasting: 2024 - 2027
z5. Zuidasdok, OVT1, Minervapassage en Beethovenstraat, aanpassen metrodekken: 2024




## Vastgoed in uitvoering - 2024

**VERDI:**

1. Tijdelijke tramloods Museumtramlijn (Havenstraatterrein): 2024

**PARNAS:**

C1. Kavel C1, verbouw (Hartwig Foundation): 2024 - 2028

**STRAWINSKY:**

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

**BEETHOVEN:**

5. Kapel en Convict, uitvoering tijdelijk huisvesting: 2024 - 2025

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

2. Kavel 2, Habitat Royale, woningbouw (Kondor Wessels): 2024 - 2026

**KENNISKWARTIER:**

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

2D. Kavel 2D, woongebouw Stepstone (De Key): 2022 - 2024

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

AB. VU, AB-vleugel: 2024 - 2026

**MAHLER:**

10. The CubeHouse, nieuwbouw kantoor (G&S): 2023 - 2025
11. ABN, kantoortoren, Mahler I: 2024- 2027
12. The Rock, verbouw (Deka): 2024 - 2025

**RAVEL:**

A. Kavel A, woningbouw (TicTacToe): 2024 - 2025

B2. Kavel B1, school en gymzaal (alles-in-1): 2024 - 2025

B2. Kavel B2, sociale woningen, Ravelly: 2024 - 2026

amsterdam zuidas

# bouwt aan de toekomst




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