Gemeente Amsterdam

VSAL Voortgangsrapportage 2

Inleiding

Deze tweede Voortgangsrapportage van het project Vernieuwing Station Amsterdam Lelylaan (VSAL) heeft als peildatum 1 september 2025. De rapportage bestaat uit de volgende 3 delen.

1. **Dashboard**
   In één oogopslag de voortgang en status van project VSAL, aan de hand van vijf indicatoren (*standaardindicatoren voor de Regeling Grote Projecten*). Het dashboard toont per indicator de huidige stand van zaken, de ontwikkeling ten opzichte van het vorige rapportagemoment en licht deze kort toe direct naast het 'stoplicht'.
2. **Voortgang**
   De meest essentiële informatie over de voortgang per onderdeel van het project.
3. **Toelichting op indicatoren**
   Uitgebreidere informatie over de ontwikkeling op de indicator aan de hand van de onderdelen die samen de indicator vormen.

1. Dashboard

VGR 2 VGR1	
Scope 	De 5 projectpartners hebben begin 2024 de scope vastgelegd. Er zijn ontwikkelingen die kunnen leiden tot een scopewijziging (zie 3. Toelichting op de indicatoren). Eventuele scopewijzigingen worden – inclusief afspraken over de financiering – niet eerder doorgevoerd dan dat alle projectpartners hiermee hebben ingestemd.
Planning 	Het niet slagen van de bouwteamaanbesteding leidt tot nog nader te bepalen extra doorlooptijd.
Financiën 	De partners hebben in 2024 het benodigd projectbudget vastgesteld op € 130,6 miljoen (ex. btw, P50, prijspeil juli 2023) en hun bijdrage aan het projectbudget bevestigd. Het project onderzoekt of het niet slagen van de bouwteamaanbesteding consequenties heeft voor de kosten van het project.
Risico's 	De leerpunten uit de niet geslaagde bouwteamaanbesteding zijn verwerkt in de aangepaste marktbenadering. Echter, in de huidige krappe marktsituatie blijft het risico bestaan dat marktpartijen niet inschrijven. De overige risico's zijn qua aard en omvang passend bij de huidige fase van het project en beheerst.
Kwal.& Org. 	Het project heeft de mislukte aanbesteding geëvalueerd en afgestemd met de Leadbuyer Fysiek. Geleerde lessen zijn meegenomen in de nieuwe marktbenadering. Het projectteam is op sterkte en alle functies zijn ingevuld. Capaciteit en continuïteit van het team blijven aandachtpunten.

Definitie:		Buiten vastgestelde kaders, niet beheersbaar door projectteamteam, escalatie naar het bestuur.
		Buiten vastgestelde kaders, beheersbaar door projectteam.
		Binnen vastgestelde kaders.

2. Voortgang

De in oktober 2024 gestarte inschrijvingsfase voor het bouwteamcontract heeft geen inschrijvingen opgeleverd. Het project wilde een aannemer met een architect en ingenieursbureau aantrekken om samen in een bouwteam een definitief ontwerp en een contract voor de uitvoering op te stellen. Er hadden zich twee marktpartijen gemeld die ook aan alle inschrijvingsvereisten voldeden. Eind 2024 heeft de eerste partij zich teruggetrokken. Begin 2025 (halverwege de procedure) werd duidelijk dat ook de tweede partij niet zou inschrijven.

Als gevolg van de landelijk spelende en omvangrijke (ver)bouwopgave die volgt uit met name de energietransitie en de vernieuwing en renovatie van bestaande infrastructuur, is de vraag naar marktcapaciteit enorm toegenomen. Tegelijkertijd neemt de capaciteit van de bouwsector eerder af dan toe, vanwege personeelstekorten en een stagnerende productiviteit. Marktpartijen zijn daarom kritisch op welke opdrachten zij inschrijven.

Met beide gegadigden zijn in de aanloop naar hun afmelding - in een goede sfeer -gesprekken gevoerd over eventuele aanpassingen in de aanbesteding. Dit heeft helaas niet tot een andere uitkomst geleid. De belangrijkste bezwaren die gegadigden bij het bouwteamcontract voor VSAL hadden, waren:

- Een voor aannemers te complexe en te lange bouwteamfase;
- Te veel resterende ontwerpopgaves en een te grote ontwerpverantwoordelijkheid voor een aannemer;
- De complexe mix van 5 opdrachtgevers, en veel beheerders en stakeholders;
- Inschatting van gegadigden dat er een te laag en onzeker budget zou zijn voor de uitvoering.

Na het beëindigen van de aanbesteding heeft het project zich beraden op een aangepaste marktbenadering. Onderdeel van dit proces waren een evaluatie van de bouwteamaanbesteding en afstemming met de Leadbuyer Fysiek. Ook heeft het project in een marktconsultatie met marktpartijen gesproken over wanneer zij een opdracht aantrekkelijk genoeg vinden om op in te schrijven. Aannemers geven aan de opgave nog steeds interessant te vinden én een sterke voorkeur te hebben voor bouwteamcontracten. Echter, omdat aannemers gemaakte ontwerpkosten pas terugverdienen in de realisatie, willen zij een korte bouwteamfase met een beperkte rol en verantwoordelijkheid. In een bouwteam kunnen aannemers (uitvoerings)risico's beperken en input leveren voor de bouwkosten, wat een marktpartij meer comfort geeft dat de realisatie voor een realistisch bedrag gegund kan worden.

Het project heeft alle inzichten verwerkt in een aangepaste marktbenadering, die de projectpartners in juli 2025 hebben vastgesteld. De belangrijkste aanpassingen zijn:

- Op korte termijn betrekken van een ingenieursbureau met architect, voor het verder uitwerken van het ontwerp;
- Hierna een aannemer selecteren voor een korte bouwteamfase waarbij de inbreng van de aannemer zich beperkt tot uitvoeringsaspecten (maakbaarheid en uitvoerbaarheid) en de consequenties daarvan voor risico's en bouwkosten;
- De verantwoordelijkheid - in de realisatiefase - voor ontwerpkeuzes evenrediger verdelen over opdrachtgever, ingenieursbureau en aannemer.

In de zomerperiode is het project gestart met het opstellen van de uitvraag voor het ingenieursbureau met architect. Deze uitvraag wordt voor het eind van 2025 gepubliceerd. Ook de consequenties voor planning en kosten worden in beeld gebracht.

3. Toelichting op indicatoren

- **Scope**

  Ruimtelijke kwaliteit
  In de vorige Voortgangsrapportage informeerde ik u over de wijze waarop het project omgaat met de aanbevelingen uit een eerste advies van de Integrale Commissie Omgevingskwaliteit (ICOK). Tevens meldde ik u dat de ICOK in een tweede consultatie haar zorg heeft uitgesproken over:

  1. het op een zinvolle en herkenbare manier kunnen combineren van waardevolle elementen van het oude station met een geheel nieuwe opzet van de stationsknoop zoals nu de insteek is;
  2. Het borgen van de samenhang tussen het stationsgebouw en het (geplande) aangrenzende Schijfgebouw.

  Ad. 1 Dit betreft met name de keuze om (een deel van) de treinperronkap te renoveren, terwijl de ICOK aanbeveelt om de kap volledig te vernieuwen. Onder andere vanwege die aanbeveling heeft ProRail het project gevraagd een variantenstudie uit te voeren. Hierin wordt een (of enkele) nieuwbouwvariant vergeleken met de huidige insteek om de perronkap (deels) te renoveren. ProRail als eigenaar van de perronkap zal een doorslaggevende stem hebben in de uiteindelijke keuze, die gemaakt wordt op de criteria kosten, duurzaamheid en beeldkwaliteit.

  Ad. 2 De zorgen van de ICOK over het Schijfgebouw, de onzekere markt voor kantoren en het niet slagen van de aanbesteding VSAL hebben geleid tot herijking van de opgave voor het Schijfgebouw. Het Schijfgebouw is een kantoorgebouw met commerciële plint, dat kort na de oplevering van project VSAL gerealiseerd zou worden op het perceel aan de oostzijde van het station. De gemeente onderzoekt twee scenario's, namelijk:

- Uitstellen van (de keuze voor) het realiseren van het Schijfgebouw;
- Volgens planning realiseren van een commerciële plint, waarbij de kantoren vervallen.

Over het tweede scenario (enkel een commerciële plint) wordt momenteel gesproken met de projectpartners van VSAL. Hierbij wordt gekeken hoe de aanbeveling van de ICOK voor meer samenhang in het ontwerp van beide projecten beter ingevuld kan worden. Naar verwachting wordt begin 2026 duidelijk of dit tweede scenario financieel en uitvoeringstechnisch haalbaar is.

Nieuwe invulling P+R-terrein
Het creëren van een nieuwe functie op het P+R-terrein wordt door alle betrokken partijen als een mogelijkheid gezien om (de sociale veiligheid in) het stationsgebied echt te verbeteren. Met betrokken partners verkennen we mogelijke bouwstenen, met de financiële haalbaarheid. Bewoners vinden sociale veiligheid en levendigheid belangrijk, ook horeca en maatschappelijke voorzieningen zijn welkom. Daarnaast worden groen en sport en spel positief ontvangen. De kansrijke bouwstenen worden in 2026 gecombineerd tot één of meer concrete plannen. Hierbij wordt de nog te selecteren architect betrokken. Over deze plannen worden de omgeving en de Integrale Commissie geconsulteerd om richting te geven aan de verdere uitwerking.

- **Planning**
  Door het niet slagen van de aanbesteding vertraagt het project. De evaluatie van de aanbesteding, de marktconsultatie en het aanpassen van de marktbenadering hebben een half jaar gekost. In juli is gestart met het voorbereiden van de aanbesteding voor een ingenieursbureau met architect. Het project verwerkt de nieuwe aanpak momenteel in de planning, waarmee ook duidelijk wordt hoe groot de vertraging is. Hierover is naar verwachting eind 2025 meer bekend.

- **Financiën**
  Het projectbudget is vastgesteld op € 130.610.987,-- excl. btw en wordt conform de afspraken in de Bestuursovereenkomst (2021) gedekt door de projectpartners. Het project onderzoekt of het mislukken van de bouwteamaanbesteding aanleiding geeft om het benodigde projectbudget bij te stellen. Hierover is naar verwachting eind 2025 meer bekend.

- **Risico's**
  Top 5 projectrisico's[1] voor de huidige fase (met tussen haakjes de trend gestegen/neutraal/gedaald t.o.v. VGR1):

  1. **Risico:** Er wordt geen (geschikte) marktpartij gevonden voor het project. (gestegen)
     Beheersing: De markt periodiek en vroegtijdig informeren over planning aanbesteding realisatie.

[1] Om de toprisico's te bepalen worden per risico de kans van optreden en de gevolgen ingeschat. Toprisico's zijn risico's die een grote kans van optreden hebben en/of grote gevolgen hebben.

2. **Risico:** De krappe marktsituatie leidt ertoe dat de aanbieding voor de realisatie niet past binnen het toegekende krediet. (gestegen)
   Beheersing: Ontwerp, raming en realisatiecontract in bouwteamverband met aannemer afronden. Met projectpartners in gesprek gaan over buffer in projectbudget.

3. **Risico:** Informatie over bestaande objecten (spoorviaduct, perrons en station) is niet compleet, waardoor beheerders nieuw ontwerp niet kunnen beoordelen en goedkeuren. (neutraal)
   Beheersing: Fysiek onderzoek aan bestaande objecten uitvoeren. Vooraf met beheerders (conservatieve) veiligheidsmarges overeenkomen.

4. **Risico:** Het Uitvoerings- en kredietbesluit kan niet conform planning voorgelegd worden aan de Raad omdat de projectpartners meer tijd nodig hebben om het Definitief Ontwerp en het bijbehorende kostenniveau vast te stellen. (neutraal)
   Beheersing: Beheerders betrekken bij de uitwerking van het Definitief Ontwerp, projectpartners meenemen in de kostenontwikkeling, vroegtijdig in gesprek gaan over de timing van buitendienststellingen.

5. **Risico:** Integraliteit in het ontwerp ontbreekt door het grote aantal beheerders met elk eigen eisen, voorschriften, werkwijzen, en het grote aantal betrokken stakeholders en nevenopdrachtnemers. (neutraal)
   Beheersing: Uitwerken Definitief Ontwerp in bouwteamverband, waarbij toekomstige beheerders en overige stakeholders intensief worden betrokken. Voldoende tijd reserveren voor review door beheerders.

De volgende risico's uit VGR1 zijn vervallen uit de top 5:

- Er ontstaat bij de opstelling van het Definitief Ontwerp spanning tussen de beeldkwaliteit enerzijds en duurzaamheid en/of kosten anderzijds. => Risico gedaald o.a. door uitvoeren van variantenstudie voor de perronkap.
- Realisatieovereenkomst kan niet tijdig worden vastgesteld omdat de projectpartners het niet eens worden over de inhoud van de Realisatieovereenkomst en/of onderliggende (juridische) afspraken t.a.v. grondposities, beheerconvenant en btw. => Risico gedaald doordat projectpartners hebben ingestemd met hoofdlijnen.
- Continuïteit team komt onder druk te staan door groot aantal wisselingen in het projectteam. Kennis van inhoud en historie verdwijnt. => Neutraal, uit de lijst door stijging aanbestedingsrisico's.

Genoemde risico's kunnen allen tot vertraging van de planvorming en hogere (proces)kosten leiden.

- **Kwaliteit en organisatie**

Bemensing
Het team is op sterkte. Capaciteit van en continuïteit in het team blijven aandachtpunten, o.a. omdat een deel van de projectteamleden wordt ingehuurd.

Stakeholders en communicatie
Najaar 2024 is een informatiebijeenkomst georganiseerd voor omwonenden, reizigers en andere geïnteresseerden. Het belangrijkste doel was om iedereen te informeren over de plannen. De bijeenkomst werd goed bezocht.
In het najaar van 2025 gaat er weer een update uit over onder meer de nieuwe planning. Eind 2025 wordt een bijeenkomst georganiseerd voor bewoners aan de noordzijde van het plangebied, over het plan voor water en groen rond het Wally Moespad.

Juridische zaken
In lijn met de afspraken in de Bestuursovereenkomst werkt het team aan afspraken tussen de projectpartners over grondposities, een Realisatieovereenkomst (ROK), het fiscaalregime en een Beheerconvenant. Het betreffen complexe dossiers met onderling raakvlakken, die vanwege de (soms moeizame) afstemming ook langdurige processen zijn. Het team heeft deze dossiers daarom bijtijds opgepakt.

Grondposities
Het plangebied betreft veel verschillende percelen die in eigendom zijn bij drie van de projectpartners. Eind 2024 hebben de projectpartners ingestemd met het voorstel om over en weer opstalrechten te verlenen, op basis van de nieuwe situatie. Aan de bijbehorende financiële afspraken wordt gewerkt.

ROK en btw
Met name deze twee dossiers hebben onderling samenhang. Voor beide dossiers is een eerste opzet gemaakt, waarin is uitgewerkt in welke positie de Gemeente Amsterdam, de overige partners vertegenwoordigt richting de markt. Dit voorstel is tot stand gekomen met input van fiscalisten en bedrijfsjuristen van alle betrokken partijen, en is vastgesteld in de Stuurgroep. In 2026 worden de ROK en het fiscaal regime verder uitgewerkt en aan de Stuurgroep voorgelegd voor akkoord.

Beheerconvenant
Hiervoor wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de aanpak voor OVT Amsterdam Zuid (onderdeel van Zuidasdok), die momenteel nog in bewerking is. Eind 2025 hebben beide projecten contact over de stand van zaken.

Tegenspraak
De naar aanleiding van de Gatereview ingestelde klankbordgroep is geïnformeerd over het niet slagen van de aanbesteding en heeft het project geadviseerd bij het opstellen van een nieuwe aanpak voor de marktbenadering. De volgende Gatereview vindt plaats bij de afronding van de ontwerpfase en vóór de overgang naar de daadwerkelijke realisatie.