



Gemeente
Amsterdam

oktober 2010



juni 2015



februari 2016



september 2016

Foto: Pieter Kers

Zuidas rapportage
eerste halfjaar 2016

Zuidas rapportage, eerste halfjaar 2016

Voor u ligt de Halfjaarrapportage Zuidas 2016. Van januari tot en met juni 2016. Met dit overzicht geeft de afdeling Zuidas van de gemeente Amsterdam een tussentijds overzicht van de gebiedsontwikkeling in Zuidas. Hoe gaat het bijvoorbeeld met de bouwontwikkelingen? En hoe verhouden de uitgaven zich ten opzichte van de inkomsten? We laten hiermee zien hoeveel er gebeurt in Zuidas, daarbij de toekomst van Zuidas op de lange termijn niet uit het oog verliezend.



Mahlerplein

1. Inleiding

Zuidas ontwikkelt zich van een internationale en aantrekkelijke locatie voor het bedrijfsleven en kennisontwikkeling tot een uniek multifunctioneel stadscentrum voor wonen, werken en recreëren.

Eind 2017 komt daar nog eens de bouw bij van een van de belangrijkste infrastructurele projecten voor de Metropoolregio Amsterdam: Zuidasdok. De ontwikkelingen rondom de uitbreiding en onder-tunneling van de A10, de uitbreiding van Station Zuid en aanverwante projecten komen in deze publicatie niet aan de orde maar in de halfjaarrapportage Zuidasdok. Het project Zuidasdok wordt uitgevoerd door projectorganisatie Zuidasdok waarin ProRail, Rijkswaterstaat en gemeente Amsterdam samenwerken.

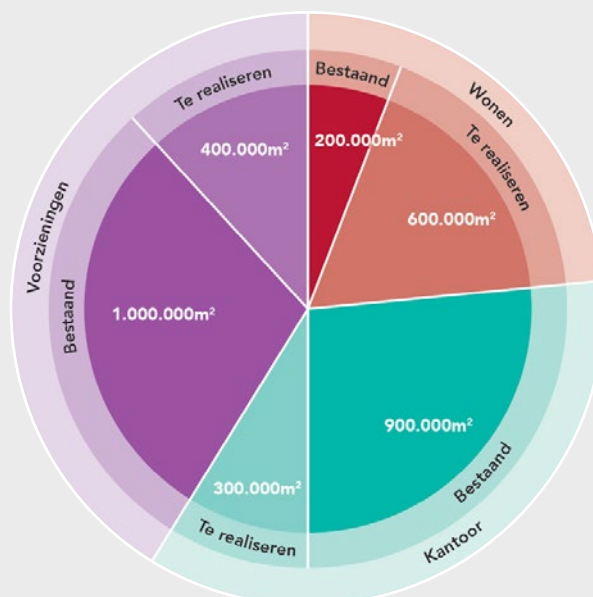
Sinds 1998 ontwikkelt de gemeente Amsterdam in Zuidas een programma dat circa 1,9 mln. m² bruto vloeroppervlak (bvo) behelst. Deze ontwikkeling vindt plaats in de deelgebieden van Zuidas aan weerszijden van de A10 ('flanken'). Van het programma is ongeveer 37% bedoeld voor woningbouw, circa 41% voor kantoren en 22% is bestemd voor voorzieningen (zowel commercieel als niet commercieel). Onderstaande tabel toont hoeveel m² van het programma al is uitgegeven en waar erfpachtinkomsten voor zijn geraamd.

Programma	Programma	Uitgegeven ultimo 2015	Uitgegeven Q1 + Q2	Uitgegeven 30-06-2016	Nog uit te geven
Wonen (m ²)	706.500	237.700	22.700	260.400	446.100
Kantoren (m ²)	796.600	461.900	17.200	479.100	317.500
Voorzieningen (m ²)	419.800	216.100	3.600	219.700	200.100
Parkeren (m ²)	14.800	7.500	100	7.600	7.200
Totaal (excl. parkeren)	1.922.900	915.700	43.500	959.200	963.700

Bij de ontwikkeling van Zuidas gaat het niet alleen om de uitgifte van kavels voor woningen, kantoren en voorzieningen. We richten daarnaast de openbare ruimte in en werken aan hoe een groeiend Zuidas succesvol, levendig, duurzaam en vooral bereikbaar blijft. In hoofdstuk twee worden concrete resultaten over het eerste halfjaar van 2016 toegelicht. In hoofdstuk drie wordt tenslotte op hoofdlijnen de financiële stand van zaken weergegeven.



Woongebouw 900 Mahler (G&S)



Uit Visie Zuidas 2016: Verdeling tussen wonen, kantoren en voorzieningen (bestaand is inclusief vastgoed in aanbouw)

2. Belangrijkste activiteiten 1e half jaar 2016

Bestuurlijke besluitvorming

- Het Bestemmingsplan Ravel is op 14 juni 2016 voorgelegd aan het college van B&W en na behandeling in de raadscommissie Ruimtelijke Ordening van 6 juli 2016 is het plan op 13 juli 2016 vastgesteld in de gemeenteraad.
- Het concept Ontwerp Bestemmingsplan Vivaldi is op 17 mei 2016 voorgelegd aan het college van B&W en na behandeling in de raadscommissie Ruimtelijke Ordening van 15 juni 2016 is het plan op 22 juni 2016 vastgesteld in de gemeenteraad.
- Vanwege de vele nieuwe ontwikkelingen in het gebied is er een uitvoeringsbesluit voor deelgebied Strawinsky opgesteld en door het college van B&W vrijgegeven voor inspraak en advies. In dit kader zijn onderzoeken uitgevoerd naar water, geluid, verkeer en parkeren, groen en bezonning in het gebied. Ook is een nota van beantwoording opgesteld.
- De nieuwe bestemmingsplanregels over nachtelijke evenementen zijn opgesteld ('Herstelbesluit RAI') en er is een ontheffing voor Kingsland opgesteld.
- Vanaf 2019 speelt AFC, de oudste voetbalclub van Amsterdam, op vijf moderne kunstgrasvelden in Zuidas. Een nieuw clubhuis, en een tribune maken het sportpark af. Daarnaast komt onder het meest oostelijk veld een ondergrondse parkeergarage. Na lange onderhandelingen tussen de gemeente en AFC verwacht het college van B&W in juli 2016 in te stemmen met de samenwerkingsovereenkomst tussen voetbalclub AFC en de gemeente Amsterdam. Deze wordt naar verwachting op 6 september 2016 getekend, waardoor de plannen gerealiseerd kunnen worden.

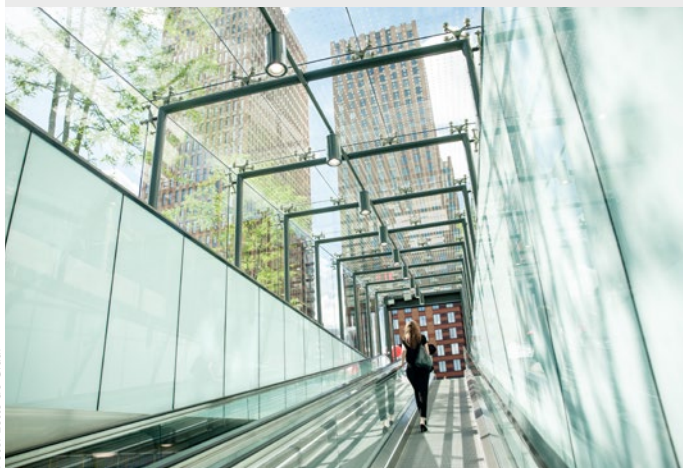
Openbare Ruimte

- De ondergrondse fietsparkeergarage onder het Gustav Mahlerplein is gerealiseerd. Met deze nieuwe fietsstalling heeft Zuidas er een hypermoderne stalling bij met maar liefst 3.000 plaatsen. De stalling vervangt 1.500 bovengrondse plaatsen en verdubbelt dus zo de capaciteit aan de Zuidkant van station Amsterdam Zuid. De stalling beschikt ook over een dynamisch fietsverwijssysteem dat fietsers verwijst naar beschikbare parkeerruimte.



Prinses Irenebrug

- In het Beatrixpark is de eerste fase van de herinrichting afgerond en zijn de werkzaamheden voorlopig even klaar. De fietsroute door het park is vanaf september in gebruik genomen. In het park zijn het speelobject, fitnessstoestellen, de Prinses Irenebrug en de uitkijktoren opgeleverd. Ook zijn er op diverse plekken in het park bomen en planten aangebracht en start in november een pilot met planten die de luchtkwaliteit verbeteren.
- Aan de Zuidelijke Wandelweg in Kop Zuidas hebben de gemeente en Waternet een watervertragende groenstrook aangelegd. De groenstrook is uniek voor Amsterdam; nog niet eerder werd hoogwaardig



Fietsparkeergarage Mahlerplein



Watervertragende groenstrook

groen gecombineerd met regenwateropvang. De strook ligt ongeveer 35 centimeter lager dan de omgeving. Hierdoor stroomt het regenwater van de straat en van de nieuwbouwdaken in het groen. De watervertragende groenstrook is een pilot en zal bij succes op grotere schaal worden toegepast op andere Zuidaswijken en mogelijk ook op andere plekken in Amsterdam.

- Het definitieve ontwerp van de herprofilering van de Fred. Roeskestraat is afgerond en met alle

belanghebbenden besproken. De werkzaamheden in de verlengde Fred. Roeskestraat zijn inmiddels al begonnen. Als eerste zijn de werkzaamheden aan de ondergrondse kabel en leidinginfrastructuur uitgevoerd. In 2017 wordt de straat opnieuw ingericht voor de ontsluiting van de tijdelijke Rechtbank.

- We zijn begonnen met werkzaamheden voor de aanleg van de Buitenveldertsegracht - met een ondergrondse verbinding tussen de De Boelegracht en de A.J. Ernstgracht. In de zomer zijn ook de werkzaam aan het diepriool op de kruising Boelelaan/Van der Boechorststraat uitgevoerd. We hebben hierbij veel aandacht besteed aan de communicatie en verkeersafwikkeling vanwege het afsluiten van deze kruising en de consequenties voor het verkeer van en naar Zuidas en VU/VUmc.
- De inrichting van het maaiveld rond 900 Mahler (kavel 14) en Summertime (kavel 12) en rond de stadsvilla's (kavel 1a) zijn uitgevoerd. Ook maakten we een nieuw ontwerp voor de zuidzijde van het Gustav Mahlerplein. Er komt hier meer groen en er zal een duidelijke verbinding worden gelegd met het noordelijke deel van het plein.



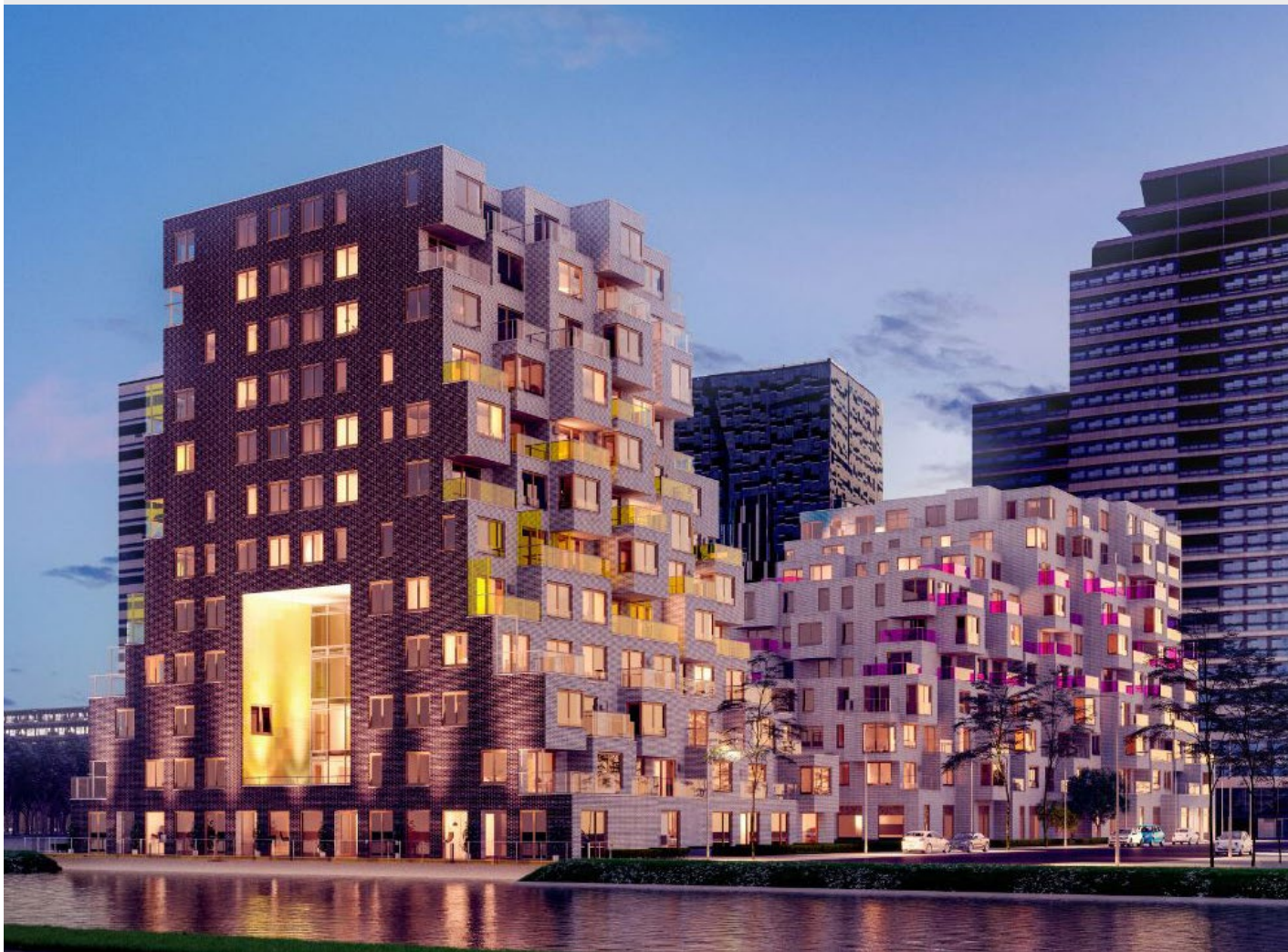
Foto: G   Dubbelman

Werkzaamheden kabel en leidingeninfrastructuur



Foto: Marc Dorleijn

Zuidas Culinaire Zomerfeest



Impressie woongebouw Summertime (AM)

Wonen

- Aan de Eemlandstraat in Kop Zuidas is in februari 2016 het woongebouw Rivers opgeleverd. Dit woningbouwproject biedt 75 huurappartementen in de vrije sector. Ook in Kop Zuidas opent in juni 2016 het woongebouw Square officieel haar deuren. Met 111 nieuwe betaalbare huurwoningen draagt het gebouw bij aan huurwoningen voor het middensegment.
- De bouw van Amstelwijck, een woonblok met 18 woningen aan de Zuidelijke Wandelweg in Kop Zuidas is inmiddels ook in uitvoering. In het kader van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) hebben de toekomstige bewoners samen met ontwikkelaar Lingotto gewerkt aan het ontwerp van het gebouw. Naar verwachting worden de woningen eind 2016 opgeleverd.
- Cordaan gaat 53 zorgwoningen in Kop Zuidas realiseren. Hiervoor wordt in het eerste halfjaar van 2016 de besluitvorming in de gemeente doorlopen en de afspraken met Cordaan gemaakt. De zorgwoningen hebben als doel om hoogwaardig wonen, welzijn en zorg te bieden voor ouderen met een zware zorgvraag.
- In juni 2016 wordt de grond voor woongebouw Xavier uitgegeven en de erfpachtaanbieding ondertekend. Xavier bestaat uit een 21 verdiepingen tellende woontoren gelegen aan de Gustav Mahlerlaan, met daarachter twee kleine woongebouwen van zes verdiepingen. In het gebouw komen 159 koop- en huurappartementen, 4 commerciële ruimten en een parkeergarage met 122 plekken. De kavel wordt momenteel bouwrijp gemaakt.



Impressie woongebouw Xavier (Zuidschans)

- De bouw van 197 vrije sector huurappartementen in Summertime, gelegen aan de Gershwinlaan en de Gustav Mahlerlaan, is bijna afgerond. De oplevering staat eind 2016 gepland. Ook woontoren 900 Mahler aan de Gustav Mahlerlaan wordt eind 2016 opgeleverd. 900 Mahler telt in totaal 22 verdiepingen met 127 huur en koop appartementen in de vrije sector.

- Het ontwerptraject voor The Valley aan de Beethovenstraat is afgerond, het voorlopig ontwerp is opgeleverd en goedgekeurd en in Q3 2016 is het definitief ontwerp klaar.

Werken

- Begin van het 2016 is bekend gemaakt dat kantoorgebouwen in Zuidas onverminderd populair blijven. Uit de halfjaarlijkse Zuidas Kantorenmonitor blijkt dat de meerderheid van de nieuwe kantoren al voor oplevering verhuurd is en de leegstand laag is. Waar in heel Amsterdam en Nederland respectievelijk 15,8 en 15,2 procent van de kantoren leegstaat, staat op de Zuidas 7,2 procent van de kantoren leeg.
- De aankondiging van de tender voor de A10-strook in Kop Zuidas is gedaan op de vastgoedbeurs Provada 2016. Naar verwachting starten we in het najaar van 2016 met de selectieprocedure. De kavels kunnen op z'n vroegst in 2018 geleverd worden. De te ontwikkelen strook langs de A10 maakt onderdeel uit van de randbebouwing in het deelgebied Kop Zuidas en sluit aan op de bebouwing langs de Europaboulevard. We willen de A10-strook in erfpacht uitgeven aan partijen die er een gemengde bestemming met kantoren, bedrijven, voorzieningen en (bijzondere vormen van) wonen willen realiseren.



Impressie gebouw Goede Doelen Loterijen



Multifunctioneel Parkeergebouw Rai

- Kantoorgebouw Olympic Plaza aan de Fred. Roeskestraat wordt momenteel door ontwikkelaar OVG gerenoveerd. Niet alleen om het gebouw uit te breiden, maar ook om het duurzamer te maken. Het bestaande gebouw zal zowel van binnen als van buiten uitgebreid worden gerenoveerd om een BREEAM Excellent certificaat te verkrijgen.
- De onderhandelingen met de Goede Doelen Loterijen voor de herontwikkeling van het voormalige Winterthur-gebouw aan de Prinses Irenestraat werden afgerond. De afsprakenbrief en de bouwenvelop zijn opgesteld en ter instemming voorgelegd aan het college van B&W. Inmiddels is gestart met het bouwrijp maken van de kavel.

Voorzieningen

- De nieuwe multifunctionele parkeergarage van de RAI is opgeleverd. In de directe omgeving van de RAI was veel parkeerruimte weggevallen, om die reden was een nieuwe parkeergarage op eigen



Impressie nhow Amsterdam Rai hotel (COD, Being Development)



Impressie nieuwe Rechtbank Amsterdam (NACH)

terrein nodig. Met acht parkeerdekken en een hoogte van 30 meter is er plaats voor ongeveer 1000 auto's. Het flexibele ontwerp maakt het parkeergebouw multifunctioneel. De parkeergarage is gebouwd op mogelijke andere toepassingen in de toekomst, zoals kantoren.

- De erfpachtaanbieding voor het nhow Amsterdam RAI hotel is opgesteld en getekend. De kavel wordt per 1 september 2016 in erfpacht genomen door ontwikkelaar COD. Het terrein voor het hotel wordt momenteel bouwrijp gemaakt. De omgevingsvergunning voor het nhow Amsterdam RAI hotel is op 4 juli 2016 verleend. De bouw van het hotel start naar verwachting in het najaar van 2016.
- Het Rijksvastgoedbedrijf heeft de opdracht voor de nieuwbouw van de rechtbank gegund aan het consortium New Amsterdam Court House (NACH). Op 25 mei 2016 is hiervoor het contract ondertekend en het ontwerp gepresenteerd. De nieuwe rechtbank moet zichtbaar, herkenbaar en gezag wekkend worden.
- De planvorming van de fietsverbinding over het terrein van RAI is gestart. Een bestuurlijk overleg tussen RAI en de wethouders Ruimtelijke Ordening en Verkeer en Vervoer en RAI wordt voorbereid.



Foto: Tom Elst

Bouw Gershwin Brothers



Illustratie Visie Zuidas 2016

■ De Visie Zuidas 2016

Het eerste half jaar van 2016 staat in het teken van de inspraakprocedure. Het concept van de Visie Zuidas heeft van half januari tot eind februari ter inzage gelegen. In totaal kwamen ruim 30 zienswijzen binnen met daarin circa 300 vragen, opmerkingen en suggesties. In de daarop volgende maanden is de Nota van Beantwoording opgesteld. Naar aanleiding van de inspraakreacties is de Visie Zuidas op een aantal punten aangepast. Tenslotte is in de eerste helft van 2016 de definitieve bestuurlijke besluitvorming voorbereid. Doorlopend vindt planologische ondersteuning voor de ontwikkeling in de deelgebieden plaats.

■ Kunst en Levensduur (Leef Zuidas)

Leef Zuidas is de opvolger van het levendighedenprogramma 15by15 (2010 - 2015) en is het uitvoeringsplan op leefbaarheid en levendigheid van de Visie Zuidas. De Visie en Leef Zuidas worden



Foto: Jorrit 't Hoen

Hakken en Pakkenrun 2016

in oktober 2016 ter besluitvorming aan de Raad voorgelegd. In dat kader zijn informatieavonden georganiseerd. Ook is bijgedragen aan de jaarlijkse terugkerende evenementen zoals de Open Torendag, Hakken en Pakkenrun, Zuidas Cup (voetbal), de Zuidasrun, On the Roof filmfestival, Artzuid, Grachtenfestival, Zuidas Culinaire Zomerfeest.

■ Duurzaamheid

Begin april presenteerden Green Business Club Zuidas, Hello Zuidas en gemeente Amsterdam gezamenlijk het Duurzaamheidsverslag Zuidas 2015. De vierde editie van het duurzaamheidsverslag geeft een beeld van wat er is bereikt op het gebied van duurzaamheid in 2015 en dient als een monitorings-instrument om duurzame ambities aan te toetsen.

■ Communicatie en Marketing

Het eerste halfjaar waren er personele wisselingen bij het team communicatie. Een nieuwe communicatie-manager werd aangesteld en het team is inmiddels op volle sterkte. Er werd gewerkt aan het opzetten van een gezamenlijke communicatiefunctie van Zuidas en Zuidasdok. Deze krijgt onder andere gestalte door het opzetten van één-(informatie)loket en een gemeenschappelijke communicatiestrategie. Daarnaast wordt de gebiedsontwikkeling in Zuidas en de planontwikkeling Zuidasdok - van uitvoering tot managementniveau - ondersteund met advies en uitvoering van communicatietrajecten. Hiervoor worden diverse communicatiemiddelen en -kanalen ingezet.



Foto: Jorrit 't Hoën

Buurtevenement Beatrixpark



Foto: Gemeente Amsterdam

Inloopbijeenkomst 'Zuidas Bouwt'

■ Omgevingsmanagement

In januari 2016 is een start gemaakt met het opzetten van gecoördineerd omgevingsmanagement tussen Zuidas en projectorganisatie Zuidasdok. Daarbij is de ambitie om de omgeving mede-eigenaar te maken van de Zuidasontwikkelingen. Een strategisch omgevingsmanager voor het gehele Zuidas-gebied is aangesteld. Daarnaast zetten we ook een heldere organisatiestructuur op. Met de belanghebbenden binnen en buiten het Zuidasgebied vindt intensief contact plaats, gericht op het managen van de verwachtingen ten aanzien van bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid. Veel aandacht gaat uit naar de bewoners van de omliggende wijken (Irenebuurt, Beethovenstraat, Buitenveldert) en naar de relatie met de Amsterdamse diensten die binnen het ontwikkelgebied Zuidas verantwoordelijkheid hebben. De nieuwe bewoners (particuliere eigenaren) van Zuidas vormen een nieuwe doelgroep van het omgevingsmanagement.

3. Financiële stand van zaken

In het eerste halfjaar waren de opbrengsten in Zuidas circa € 42,5 miljoen – onder meer door de realisatie van het woongebouw Xavier en deels door de herontwikkeling van Atrium (kantoren en parkeren).

Voor de tweede helft van 2016 is de verwachting dat er ongeveer € 60 miljoen aan grondopbrengsten binnenkomt – door de uitgifte van het nhow Amsterdam RAI hotel en de noordelijke toren van het Atrium in het deelgebied Strawinsky. Hiermee komen de uiteindelijke opbrengsten voor 2016 naar verwachting in de buurt van het gecorrigeerde bedrag uit het werkplan, ongeveer € 100 miljoen.

Aan uitvoeringskosten boekten we circa € 16 miljoen in het eerste halfjaar. Het zwaartepunt van de besteding van de uitvoeringskosten ligt naar verwachting in het

tweede half jaar van 2016. De meeste kosten in het eerste halfjaar (circa € 6 miljoen) werden gemaakt als gevolg van de verwerving van het Atrium. De overige kosten werden voornamelijk gemaakt in het kader van bouw- en woonrijp maken in de deelgebieden Beethoven, Kenniskwartier en Kop Zuidas.

In het eerste halfjaar werd € 5,3 miljoen aan proceskosten geboekt. De verwachting is dat ten opzichte van het werkplan 2016 de prognose naar boven wordt bijgesteld.

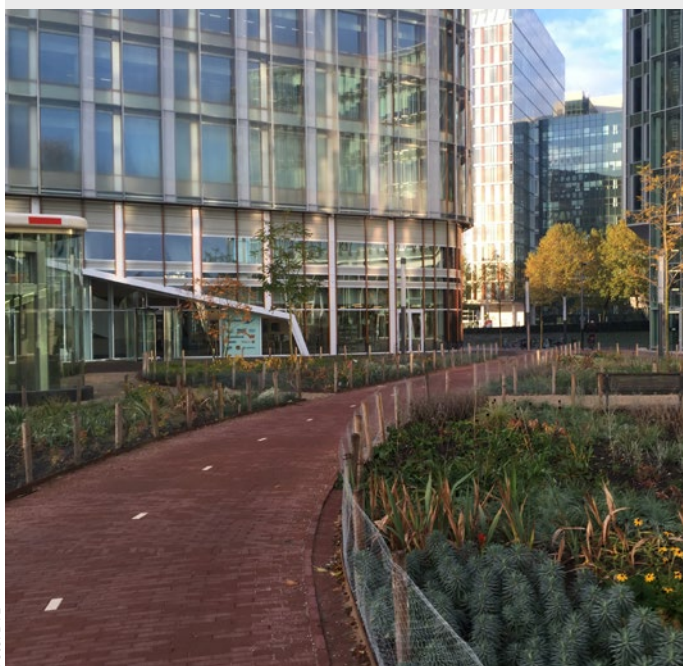


Foto: DTL

Fietspad Beethoven

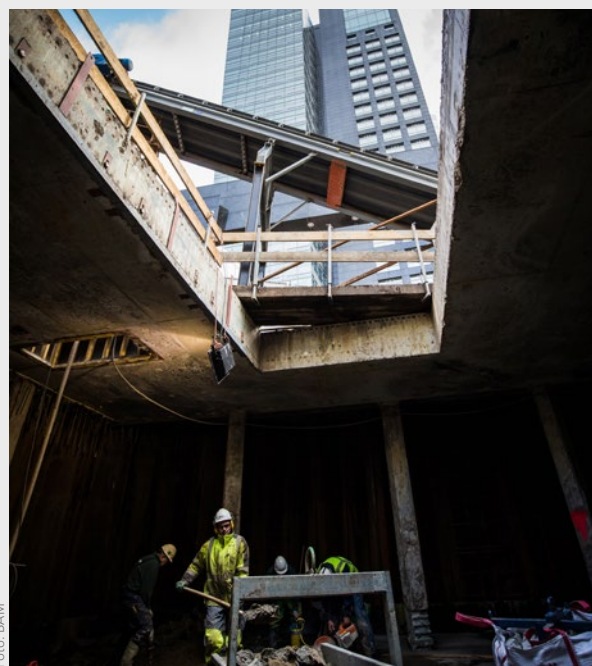


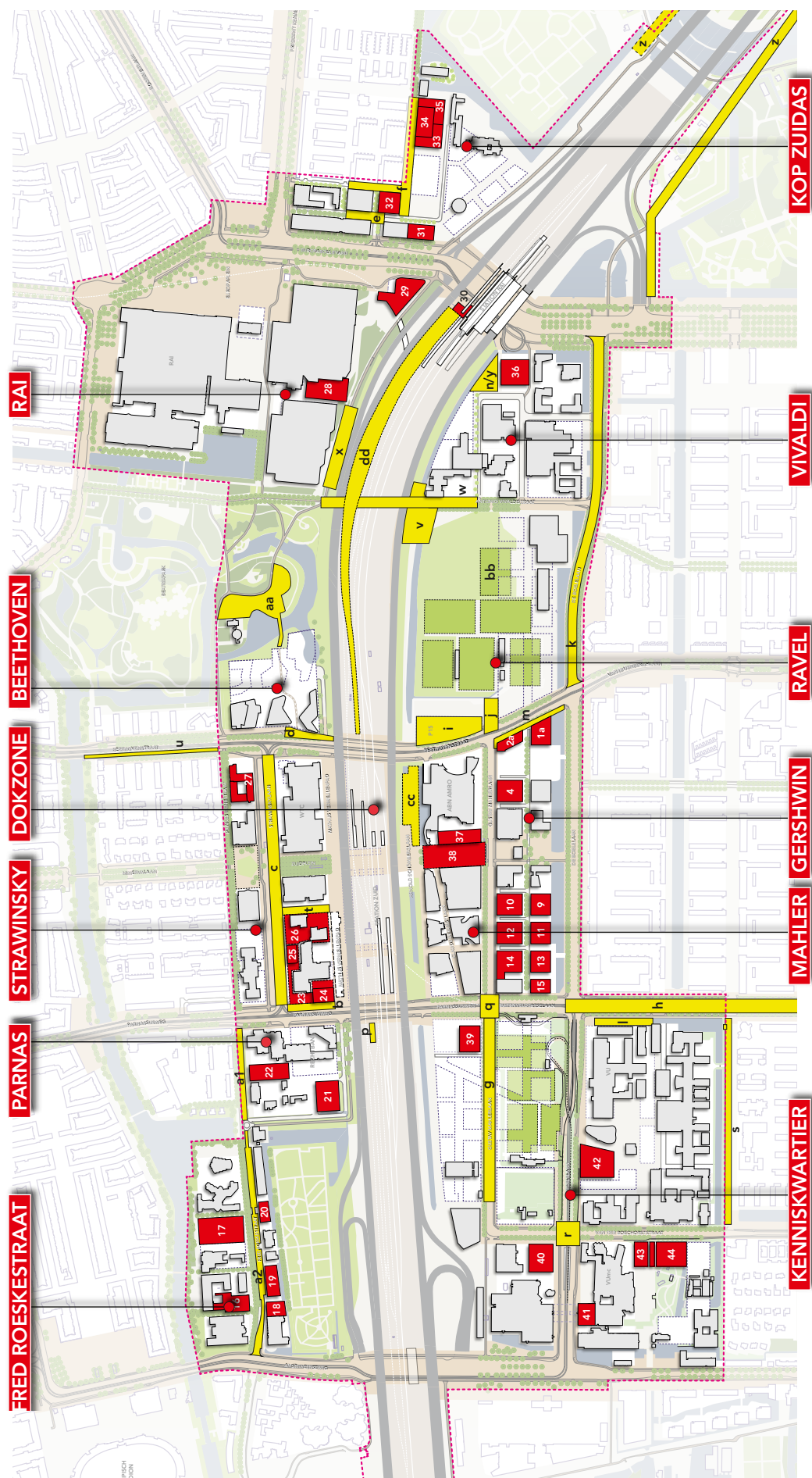
Foto: BAM

Bouw fietsparkeergarage Mahlerplein (Zuidasdok)

	Werkplan 2016 (gecorrigeerd)	Q1 + Q2	Prognose 2016
<i>Opbrengsten</i>			
Totaal opbrengsten	89.712.000	42.523.000	101.397.000
<i>Kosten</i>			
Uitvoeringskosten	37.217.000	16.099.000	47.260.000
Projectbudget	14.385.000	5.297.000	14.604.000
Totaal kosten	51.602.000	21.396.000	61.864.000
Saldo	38.110.000	21.126.000	39.533.000

Totaaloverzicht financiën Zuidas flanken 1e halfjaar 2016 (afgerond in duizendtallen).
De financiën van het project Zuidasdok worden apart verantwoord.

Bijlage: Uitvoeringskaart 2016 Zuidas





Gemeente Amsterdam



Foto: Katrien Mulder

Kinderen onthullen kunstwerk De Wachter

**Gemeente Amsterdam
Zuidas**

WTC, Centrale hal
Strawinskylaan 59
1077 XW Amsterdam

Postbus 79092
1070 NC Amsterdam
Telefoon +31 20 575 2111
Fax +31 20 575 2115
www.zuidas.nl