



amsterdam
ZUID
as rapportage 2019



1. VOORWOORD

2019 was voor Zuidas een jaar van veel werk in uitvoering en veel werk achter de schermen. Zeker, er waren ook belangrijke opleveringen: in de lente het fraaie Amaliaplein, voorheen de Vijfhoek, dat een brug slaat tussen de Prinses Irenebuurt en Zuidas. In de zomer betrokken bewoners hun nieuwe appartementen in woongebouw Xavier aan de Mahlerlaan (159 appartementen). In het najaar volgde de oplevering van het nieuwe kantoor van het Europees Geneesmiddelen Agentschap (EMA). De komst van EMA zorgt, samen met het Amsterdam UMC, voor een belangrijke bijdrage aan de ambitie om Zuidas te ontwikkelen tot een centrum van medische innovatie.

De ambtelijke organisatie van Zuidas was druk bezig met voorbereidend werk voor bestuurlijke besluitvorming die de ambities voor de toekomst van het gebied mogelijk maken. De kern is de doorontwikkeling van Zuidas tot een echte stadswijk. Daarbij horen, net als in de rest van de stad, woningen (inclusief 40% sociale huur), werkplekken en culturele, sportieve en andere maatschappelijke voorzieningen.

Een stedelijke voorziening als OBA Next, een bibliotheek van de toekomst bedoeld voor de iedereen uit de stad, draagt bij aan deze transformatie van Zuidas. Dat geldt ook voor het plan van de Amsterdamse Hogeschool voor de Kunsten en Zuidas, om een dependance van het conservatorium in de gemeentelijke monumenten Kapel en Convict in het Beatrixpark te vestigen. Een prachtige uitdaging is de ontwikkeling van het gebied Verdi, gelegen tussen de Amstelveenseweg, de A10 en de Nieuwe Meer. Hier zijn mogelijkheden om water en groen te verbinden met aantrekkelijke woon-, werk- en verblijfsmogelijkheden. Meer in het algemeen werden in 2019 stappen gezet in het vergroenen van Zuidas – acties die passen in het meerjarige Plan voor een groene Zuidas dat de gemeenteraad in februari 2018 vaststelde. Tot slot is het ontwikkelplan voor het zuidelijk deel van Ravel afgerond, met daarin de kaders voor de ontwikkeling en realisatie van een nieuwe woonbuurt.

Naast al dit optimisme is er ook reden tot zorg, zoals de vertraging van het project Zuidasdok (de projectorganisatie Zuidasdok heeft een eigen verantwoordingscyclus, los van deze rapportage). Het is nu wachten op de adviezen van Sybilla Dekker en Marcel Hertogh.

Victor Everhardt,
Wethouder Zuidas

Leeswijzer

De jaarrapportage Zuidas 2019 van gemeente Amsterdam geeft een overzicht van de belangrijkste (financiële) ontwikkelingen in het Zuidasgebied. Naast de bestuurlijke besluitvorming (hoofdstuk 2) beschrijven we deze ontwikkelingen aan de hand van de thema's die in de Visie Zuidas 2016 zijn benoemd (hoofdstuk 3). Deze visie geeft richting aan de gebiedsontwikkeling Zuidas tot 2030. Tot slot geven we een stand van zaken van het vastgoedprogramma dat gerealiseerd is en wordt, evenals een financieel overzicht van 2019 (hoofdstuk 4).



2. BESTUURLIJKE BESLUITVORMING

- Voor het nieuwe plangebied **Verdi** is begin juli het Projectbesluit vastgesteld door het college. Dit besluit legt de ontwikkelrichting voor het gebied vast: door in te zetten op verbinden, verdichten en vergroenen ontstaat er een interessante plek voor heel Amsterdam.
- Op 19 september 2019 stelde de gemeenteraad het Investeringsbesluit voor Deelplan 1 van **Verdi** vast. Dit besluit omvat de stedenbouwkundige uitwerking van het eerste deel van Verdi: de transformatie van Noordzone IJsbaanpad, Tripolis, Infinity en de openbare ruimte rondom het Burgerweeshuis. Hiermee wordt circa 90.000 m² bvo wonen, kantoren en voorzieningen toegevoegd aan het bestaande programma.
- Het college stelde op 19 december het Principebesluit **Parnas** vast. De programmatische en stedenbouwkundige ambities zijn het realiseren van een hoogstedelijk gemengd en groen woon-, werk- en leefmilieu, in een goede samenhang met de direct omliggende stedelijke context en met een autoluw karakter.

Een hoogstedelijk woon-, werk- en leefmilieu in Zuidas
Foto: Jan Vonk

Tripolis, met links de Sporthallen Zuid in deelgebied Verdi
Foto: Jan Vonk





Het middendeel van
de De Boelelaan
Foto: Marcel Steinbach

- We maken ons sterk om Zuidas integraal onderdeel te laten zijn van de stad, onder andere door te werken aan de voorbereiding van het Uitvoeringsbesluit voor de vestiging van OBA Next in Zuidas. Dit na positieve besluitvorming hierover bij de Voorjaarsnota en de haalbaarheidsstudie. Deze **OBA NEXT** is een stedelijke voorziening en een 'bibliotheek van de toekomst', waar innovatie centraal staat, en waarbij het programma aansluit bij de behoeften van Amsterdammers (0-101 jaar) in de digitaliserende samenleving. OBA Next wordt ontwikkeld met een aantal partners binnen en buiten de gemeente en vormt een grote bijdrage aan het inclusiever en toegankelijker maken van de Zuidas voor alle Amsterdammers.
- Voor de herinrichting van de **De Boelelaan Midden** stelden we een concept Nota van Uitgangspunten op, die het college in het vierde kwartaal vrijgaf voor inspraak.
- In 2019 zijn geen bestemmingsplannen vastgesteld voor Zuidas. Voor deelgebied Verdi is een MER-procedure doorlopen en afgerond.

De Jachthavenweg
in deelgebied Verdi
Foto: Jan Vonk



Impressie
Bokdamlaan

3. ONTWIKKELINGEN PER THEMA

Zuidas in uitvoering

- In juli startte Vattenfall met de bouw van een hulpwarmtecentrale in de Sporendriehoek, bij knooppunt De Nieuwe Meer. Deze vervangt een tijdelijke centrale die momenteel bij de VU staat.
- In het najaar van 2019 heeft Amsterdam UMC het nieuwe Imaging Center geopend in Kenniskwartier. Ook het Nieuwe Universiteitsgebouw van de VU (NU.VU) is opgeleverd en wordt in 2020 in gebruik genomen.
- Wooncomplex Xavier in Gershwin is opgeleverd en de bewoners hebben hun woningen betrokken.
- Eind 2019 is het nhow Amsterdam RAI hotel opgeleverd en overgedragen aan de hotelexploitant.

▶ Verhuizen naar Xavier,
juni 2019
Foto: Jan Vonk

▶ nhow Amsterdam
RAI hotel
Foto: Marcel Steinbach



▶ Zonnepanelen voor
wooncomplex The George
Foto: Marcel Steinbach

▶ Glaszetten in het Van der Valk hotel
en glaszetten voor Hourglass
Foto's: Marcel Steinbach

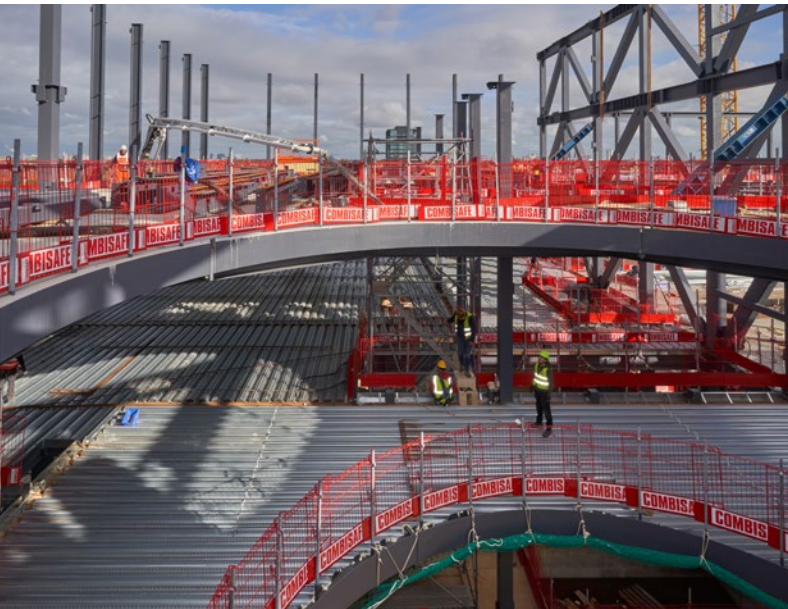


- Op 15 november 2019 is in Vivaldi het kantoorgebouw voor het Europees Geneesmiddelen Agentschap (EMA), feestelijk en conform planning geopend.
- In 2019 werd verder gebouwd aan de nieuwe rechtbank (New Amsterdam Court House) in Parnas, en aan 2Amsterdam (herontwikkeling hotel en kantoor) en uitbreiding van het WTC met een nieuwe kantooortoren (Tower Ten), beide in Strawinsky.

Op het RAI-terrein werd gewerkt aan uitbreiding van hal 5, in Kop Zuidas aan het nieuwe hoofdkantoor van Suitsupply en de appartementencomplexen SUD en Zuidoever (zorgwoningen). In Vivaldi ging het werk door aan het Van der Valk hotel, in Ravel aan Valley (woningen, kantoor en voorzieningen), in Gershwin aan de appartementencomplexen The George en The Gustav en in Kenniskwartier aan Hourglass (kantoor en appartementenhotel).

◀
Bouwen aan de
nieuwe rechtbank
Foto: Marcel Steinbach

◀
Vergaderzaal in het
EMA-gebouw
Foto: Marcel Steinbach



◀
Bouwen aan het
hoofdkantoor van
Suitsupply
Foto: Marcel Steinbach

◀
De bouwput van WTC's Tower Ten
Foto: Marcel Steinbach



Tijdens de verbouw van sportpark Goed Genoeg voetbalt AFC door
Foto: Marcel Steinbach

- Op 4 juli hebben we de contracten met de aannemers getekend voor de aanleg van het nieuwe sportpark Goed Genoeg, inclusief een nieuw clubgebouw (in Ravel). De oplevering staat gepland voor de zomer van 2020.
- In 2019 zijn de afspraken met de Vrije Universiteit en het Amsterdam UMC geactualiseerd: de latere sloop van het Wis- en Natuurkundegebouw leidt tot het doorschuiven van de ontwikkeling van het middengebied van Kenniskwartier.
- Samen met de RAI werkten we aan een nieuw ruimtelijk programmatisch kader voor de RAI in 2030, waarin een logistieke tunnel en een nieuw logistiek centrum op het terrein van de RAI een belangrijke rol spelen.



- Het gebouw De Puls van ontwikkelaar VORM is geselecteerd als winnend concept in de tender voor kavel 2A (Kenniskwartier). De Puls is een duurzame stadsbiotoop met woningen, kantoren, horeca, een bioscoop en een bowlingbaan. Het grootste deel van de te bouwen woningen in De Puls (ruim 150 woningen) is middeldure huur.
- We hebben het ontwikkelplan voor het zuidelijk deel van Ravel afgerond, met daarin de programmatische, stedenbouwkundige en financiële kaders voor de ontwikkeling en realisatie van de nieuwe woonbuurt.
- De gronduitgifte voor Crossover (Kop Zuidas) is doorgeschoven naar het eerste kwartaal van 2020, omdat het zoeken naar een oplossing voor de geluidsproblematiek meer tijd in beslag nam dan gedacht.

Artist impression
De Puls
Credits WAX

Inrichting van de openbare ruimte bij nhow Amsterdam RAI hotel
Foto: Marcel Steinbach



Openbare ruimte

- Het maaiveld rondom het nhow Amsterdam RAI hotel is definitief ingericht.
- In mei is de nieuw ingerichte Vijfhoek (inmiddels omgedoopt tot Prinses Amaliaplein) feestelijk geopend. Onder het plein bevindt zich de derde ondergrondse fietsenstalling in Zuidas (Strawinsky). Overigens is begin 2020 gestart met de verbetering van de afwatering van het net opgeleverde plein, omdat de bomen niet goed bleken te groeien.
- Het oostelijke deel van Prinses Irenestraat hebben we opnieuw ingericht met een groene en rainproof inrichting. Het westelijke deel van het Strawinskypad is vernieuwd.
- Het Orion College in Kop Zuidas hebben we verworven en gesloopt om ruimte te maken voor woningbouw.
- De eerste fase van de Groene Lus, het maaiveld rond EMA en EY, is aangelegd.
- De Van der Boechorstraat, tussen de A.J. Ernstraat en de Medische Faculteit van de VU is na werkzaamheden van Vattenfal en Waternet opnieuw ingericht. Een deel van de parkeerplaatsen in de openbare ruimte is vervangen door groenstroken.

Omgevingsmanagement en Communicatie

- De samenwerking met bewonersverenigingen verliep goed. Met behulp van een subsidie van de gemeente Amsterdam stellen we het Bewonersplatform Zuidas in staat om zich te ontwikkelen tot platform van bewonersorganisaties. Zo'n 25 verenigingen van eigenaren van appartementencomplexen zijn aangesloten. Met de buurtverenigingen van omwonenden (de Prinses Irenebuurt, het Beatrixpark, het RAI-gebied) en de besturen van een groeiend aantal Zuidas-VvE's voerden we ook in 2019 constructief periodiek overleg. Voor de deelgebieden Verdi en Parnas is ingezet op actieve participatie van omwonenden en anderszins betrokken Amsterdammers.

▼ Groenstrook in de Prinses Irenestraat dient tevens voor waterberging
Foto: Jan Vonk

▼ Het Amaliaplein is opgeleverd en feestelijk geopend
Foto: Jan Vonk



- In samenwerking met Stadsdeel Zuid en de Omgevingsdienst (ODNZKG) is de aandacht voor actieve handhaving en toezicht op bouwplaatsen en openbare ruimte verbeterd. Met twee buitengewone opsporingsambtenaren actief in en rond Zuidas zijn goede ervaringen opgedaan.
- Samen met Communicatie werkten we aan vergroting van de betrokkenheid van Zuidas-bewoners en Zuidas-omwonenden. Daarbij zetten we in op social media en community building. De werkgroep COMinnovatie probeert nieuwe manieren van participatie en dialoog te verkennen. In 2019 hebben we deze uitgeprobeerd bij de inrichting van een aantal zijstraten van de Gershwinlaan, bij de uitvoering van het onderdeel publieksinitiatieven uit het Plan voor een groene Zuidas en bij de herinrichting van het parkje aan de Europaboulevard Oost.
- Het aantal unieke bezoekers van de website zuidas.nl steeg in 2019 naar 354.698 (in 2018: 102.733). Deze enorme stijging is vooral te danken aan de werkzaamheden voor het project Zuidasdok. Het aantal abonnees op onze nieuwsalert en het aantal volgers via de social media steeg fors. De toenemende betrokkenheid bij de ontwikkeling van Zuidas blijkt ook uit het groeiende aantal mensen dat reageerde onder berichten op de website. Kritiek was er vooral op alles wat te maken had met bomenkap. Voor onze berichtgeving over het werk ten behoeve van Zuidasdok kregen we veel lof. En waardering was er voor de openheid waarmee we ook minder prettige boodschappen realistisch brengen.
- Het Amsterdam Zuidas Informatiecentrum in het WTC, dat een één-loketfunctie vervult voor zowel de gebiedsontwikkeling Zuidas als het infrastructuurproject Zuidasdok, kreeg in 2019 meer dan 6.000 bezoekers, waaronder 192 groepen (uit binnen- en buitenland). Via de telefoon kwamen bijna 2.000 vragen, opmerkingen en klachten binnen. En via ons emailadres bijna 1.400.



▲ Meedenken over de inrichting van het pleintje langs de Europaboulevard
Foto: Jan Vonk

▲▲ Meepraten over inrichting van de Peter Schatstraat
Foto: Jan Vonk

▲▲▲ Bewoners brainstormen over het groener maken van Zuidas
Foto: Jan Vonk



Kenniskwartier met gebouwen van de VU en de ontwikkelruimte
Foto: YourCaptain
Luchtfotografie

Internationaal en ambitieus

- Samen met de Vrije Universiteit, Amsterdam UMC en Economische Zaken werken we in Kenniskwartier vanuit inhoudelijke en economische profilering aan het verruimen van de vestigingsplaatsmogelijkheden voor bedrijven die onderzoekssamenwerking met de aanwezige kennisinstellingen nastreven. Het gaat hierbij om start-ups, scale-ups en nevenvestigingen van bestaande (Nederlandse en buitenlandse) bedrijven.
- De gemeente(brede) kantorenstrategie 2019-2026 is in maart 2019 door het college vastgesteld en in juni besproken in de raad.
- Met de Amsterdamse Hogeschool voor de Kunsten hebben we een afsprakenbrief getekend voor de verkenning naar de inpassing van de dependance van het Conservatorium in de gemeentelijke monumenten Kapel en Convict in het Beatrixpark.

Verbonden door groen en water

- Met het Plan voor een groene Zuidas vergroten we de nadruk op groen binnen de gebiedsontwikkeling. De aandacht richt zich enerzijds op de markt; door ontwikkelaars te verleiden en inspireren om bijvoorbeeld daktuinen en ander groen in hun plannen op te nemen. Anderzijds vergroenen wij waar mogelijk de openbare ruimte. In het Plan van Aanpak stellen we hiervoor ook een aantal concrete maatregelen voor (waarvoor aanvullend budget beschikbaar is gesteld). De volgende maatregelen uit het Groenplan zijn opgepakt in 2019:

Kapel en convict in het Beatrixpark, locatie voor een dependance van het conservatorium
Foto: Jan Vonk





Amsterdam Zuidas
maak het groen
Foto: Jan Vonk

- Voor de groene herinrichting van de Europaboulevard Oost is een schetsontwerp opgesteld, dat het plein vergroent, geschikt maakt voor kinderen die willen spelen en voor ontspanning en ontmoeting.
- Met de campagne 'Maak het groen!' is in 2019 de eerste € 100.000,- beschikbaar gesteld voor groeninitiatieven van bewoners en gebruikers van Zuidas. In de zomer stemden 830 mensen op zeven ideeën. De drie ideeën met de meeste stemmen worden op korte termijn uitgevoerd.

Kiezen voor fiets en ov

- In het vroege voorjaar van 2019 startten we de aanbesteding van de Prijsvraag MaaS (Mobility as a Service) Zuidas. MaaS biedt de mogelijkheid om met één app een reis te plannen, te boeken en te betalen en vervolgens op pad te gaan met de beste combinatie van vervoermiddelen. De inschrijving van het consortium Amaze is door een onafhankelijke jury als beste beoordeeld. In november hebben we met deze partij de contracten ondertekend.
- Om de fietsbereikbaarheid te verbeteren werkten we onder de projectnaam 'Quick wins' op diverse kruisingen in en rond Zuidas aan kleine infrastructurele aanpassingen. Deze aanpassingen bestaan onder meer uit het vergroten van de opstelruimte en oversteekmogelijkheden voor fietsers, het aanbrengen of verbeteren van markering en het aanpassen van de regeling van verkeerslichteninstallaties ten gunste van de fiets.

Fietstunnel onder de
Beethovenstraat
Foto: Marcel Steinbach



4. VASTGOEDPROGRAMMA EN FINANCIËN

Vastgoedprogramma

Bij het opstellen van het Werkplan voor 2019 werd geschat dat in totaal voor circa 32.000 m² bvo programma grond zou worden uitgegeven (ter vergelijking: in 2018 ging het om 83.000 m² bvo). Deze uitgaven en erfpachtwijzigingen zijn om verschillende redenen doorgeschoven naar 2020. Binnen het Zuidasgebied heeft in 2019 wel de gronduitgifte ten behoeve van een hulpwarmte centrale plaatsgevonden (circa 3.500 m² bvo). De wijziging van het erfpachtrecht van de RAI met de uitbreiding van hal 5 met 4.000 m² bvo is ook gerealiseerd.



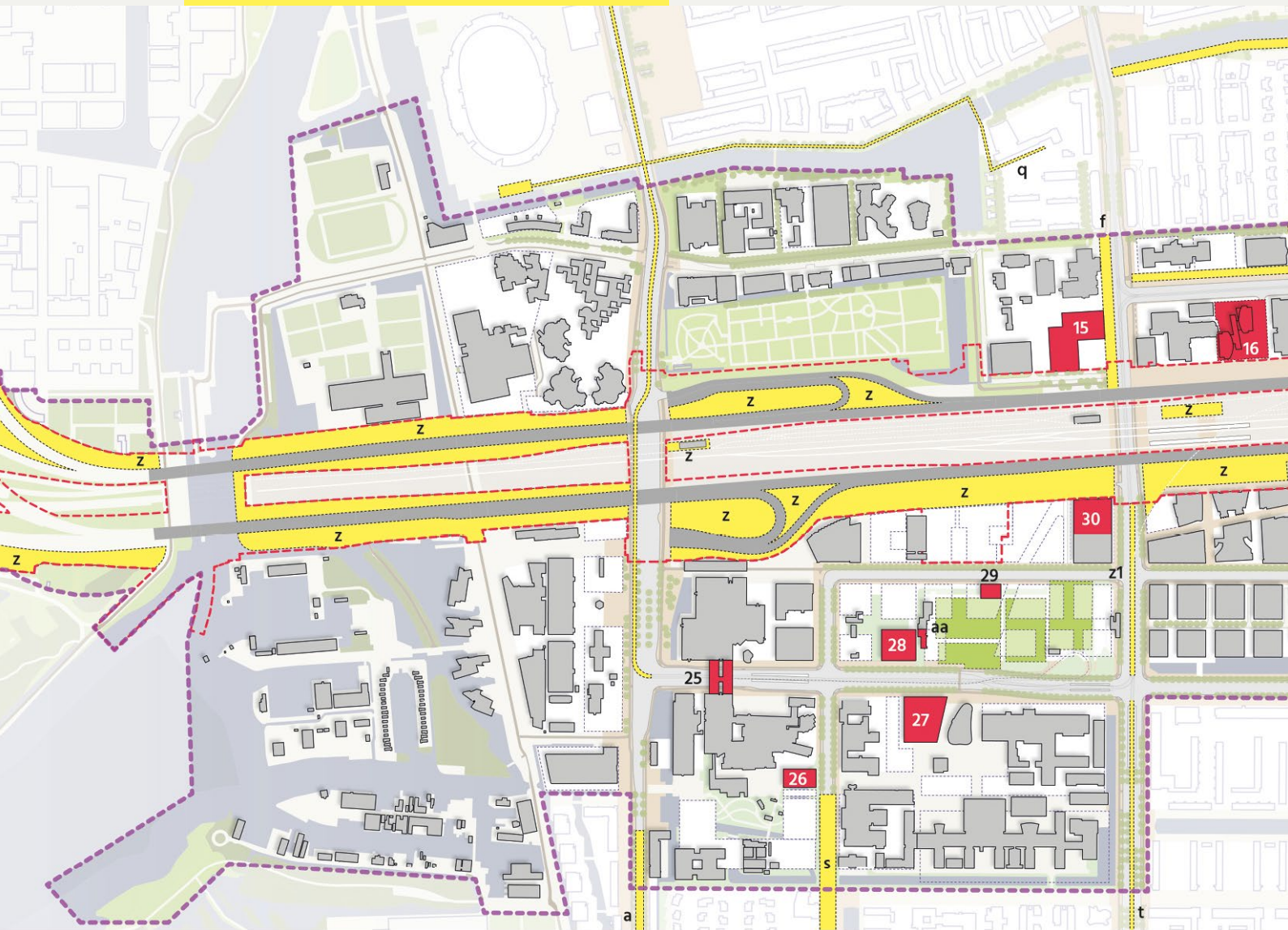
Financiën

In 2019 zijn er meer kosten gemaakt dan dat er aan opbrengsten is ontvangen, waardoor er voor het eerst sinds 2012 een negatieve kasstroom is ontstaan. Aan de kostenkant is in totaal € 45 miljoen geboekt en aan de opbrengstenkant in totaal € 12 miljoen. Samen met de rente- en indexatievergoedingen van € 8 miljoen, leidt dit tot een negatieve kasstroom van € 25 miljoen. Dit betreffen de kosten en opbrengsten in de reserve en de grondexploitaties van Zuidas. Voor 2020 verwachten we veel gronduitgiften en zal weer sprake zijn van een positieve kasstroom.

Bouwen aan de
nieuwe rechtbank
Foto: Marcel Steinbach

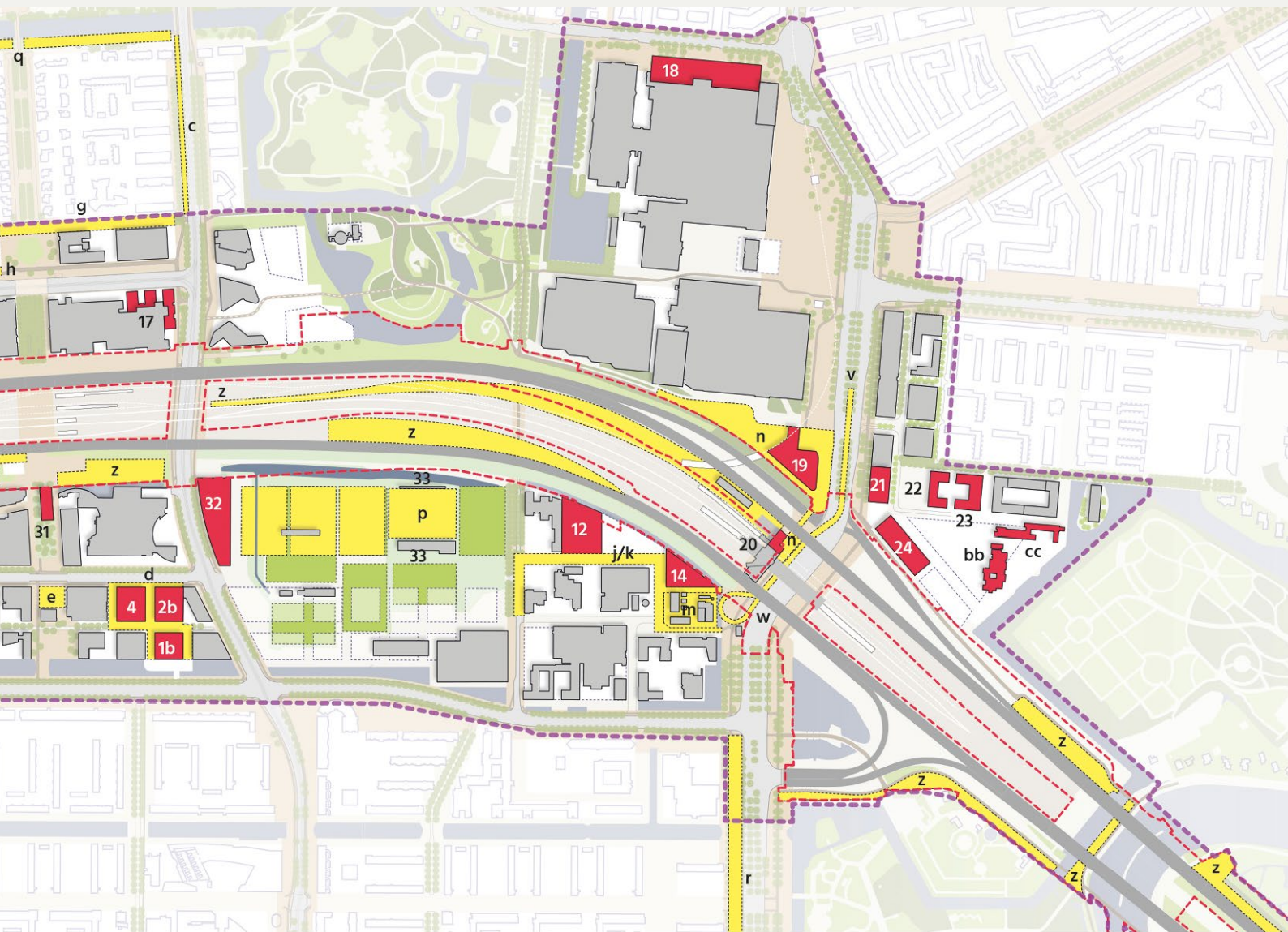


UITVOERINGSKAART ZUIDAS 2019



Infrastructuur in uitvoering - 2019

- a. Amstelveenseweg, vernieuwen deklaag (V&OR): 2019
- b. Amstelveenseweg, spoorvervang (GVB): 2019 of 2020
- c. Beethovenstraat, vervangen riool (Waternet): 2019 - 2020
- d. Gershwin kavel 1b / 2b / 4, maaiveldinrichting: 2019
- e. Mahlerplein Zuid, herinrichting: 2019
- f. Parnassusweg, verleggen K&L (NACH): 2019
- g. Prinses Irenestraat, maaiveldinrichting oostzijde: 2018 - 2019
- h. Strawinskylaan, aanleg nutsvoorzieningen (o.a. 20kV tracé) in noordzone fietspad: 2017 - 2019
- j. Vivaldistraat (midden) / Scarlattilaan / Albinonistraat, aanleg K&L: 2018 - 2019
- k. Strozilaan / Scarlattilaan / Albinonistraat, aanleg maaiveld: 2019 - 2020
- m. Zorgvlied, aanleg maaiveld: 2019
- n. RAI, maaiveldinrichting rondom hotel en station: 2019
- p. AFC, aanleg velden: 2019
- q. Stadsverwarming (NUON), aanleg: 2019
- r. Stadsverwarming (NUON), vervanging: 2019
- s. Stadsverwarming (NUON), van der Boechorststraat (tot A.J. Ernststraat): 2019
- t. Ombouw Amstelveeenlijn (Project Amstelveeenlijn): 2019 - 2020
- v. Tramlijn 4, vervanging rails ten noorden van Station Amsterdam RAI: 2018 - 2019
- w. Tramlijn 4, vervanging rails t.h.v. tramlus: 2018 - 2019
- z. Bouw- en werkterreinen ZuidPlus: 2019 - 2028
- z1. Aanleg nieuwe HOV-baan Parnassusweg tussen De Boelelaan - Schönberglaan (ZuidPlus): zomer 2019 (o.v.v.)



Vastgoed in uitvoering - 2019

GERSHWIN:

- 1b. Kavel 1b, woningen The George incl. parkeergarage (BPD/AM): 2017 - 2020
- 2b. Kavel 2b, woningen The Gustav incl. parkeergarage (BPD/AM): 2017 - 2019
- 4. Kavel 4, woningen Xavier incl. parkeergarage (BPD/AM): 2016 - 2019

VIVALDI:

- 12. Kavel 12, kantoor EMA (Rijksvastgoedbedrijf): 2018 - 2019
- 14. Kavel 14, Van der Valk Hotel Zuidas: 2017 - 2020

PARNAS:

- 15. Rechtbank Amsterdam, nieuwbouw (NACH): 2017 - 2020

STRAWINSKY:

- 16. 2Amsterdam, verbouwing parkeergarage / hotel / kantoor (Provast): 2018 - 2022
- 17. WTC Tower Ten, uitbreiding toren D incl. kelder (CBRE): 2018 - 2021

RAI:

- 18. RAI, uitbreiding hal 5: 2019 - 2020
- 19. Hotel nhow Amsterdam RAI (COD): 2016 - 2019
- 20. Station Amsterdam RAI, uitbreiding metrohal en fietsenstalling (MET): 2018 - 2019

KOP ZUIDAS:

- 21. Kavel C2, kantoor Suitsupply incl. parkeergarage: 2018 - 2020
- 22. Kavel G1, woningen Sud incl. parkeergarage (COD): 2018 - 2020
- 23. Kavel G2, woningen Zuidoever (Cordaan): 2018 - 2019
- 24. Kavel J, CrossOver (AM): 2019 - 2021

KENNISKWARTIER:

- 25. VUmc, (interne) verbouwing brug Polikliniek - Oncologie: 2019 - 2020
- 26. VUmc, Imaging Center: 2016 - 2019
- 27. Nieuwe Universiteitsgebouw incl. parkeergarage: 2014 - 2019
- 28. VU, LAB-gebouw: 2019 - 2022
- 29. SC Buitenveldert, tijdelijk clubgebouw: 2019 (o.v.v.)
- 30. Hourglass (Bouwinvest) incl. parkeergarage: 2017 - 2020

MAHLER:

- 31. Tijdelijke commerciële ruimten Mahlerplein: 2019

RAVEL:

- 32. Valley incl. parkeergarage (OVG): 2017 - 2021
- 33. AFC, clubgebouw en tribune: 2019 - 2020

SLOOP:

- aa. Sloop zuidelijke deel clubgebouw SC Buitenveldert: 2019
- bb. Sloop gebouw Orion College Zuid: 2019
- cc. Sloop Old School: 2019

amsterdam
**ZUID
as**

**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