Gemeente Amsterdam

MEMO ter onderbouwing van het afwijken van 40-40-20

Aan	Directie Grond & Ontwikkeling
Van	Gerben van der Korput, projectmanager transformatieprojecten Noord (PMB, g.van.der.korput@amsterdam.nl, 06 14 12 67 52
Kopie aan	
Datum	dinsdag 6 januari 2026

Geschiedenis
Het project Zuidkaap kent inmiddels al een lange geschiedenis. Na het verwerven van de erfpachtrechten in 2019, door Doniger Urban Developments, volgt een eerste overleg tussen gemeente (ambtelijk opdrachtgever en stedenbouwkundige) en ontwikkelaar. In mei 2021 vraagt Doniger een conceptaanvraag Omgevingsvergunning aan via OLO. Dit komt overeen met de gangbare werkwijze van de transformatieprojecten, waarbij een initiatiefnemer door middel van een conceptaanvraag de eerste ideeën deelt met de gemeente. Het project wordt vervolgens op de Integrale Adviestafel (IAT) besproken en de uitkomst wordt met de initiatiefnemer gedeeld. Als de IAT voldoende aanknopingspunten ziet, wordt er een projectteam in het leven geroepen om het plan te begeleiden.

Het eerste projectteamoverleg vindt plaats in september 2021. In januari 2022 volgt de reactie van de IAT, waarin wordt aangegeven dat het project met 300 woningen (40-40-20) een goede bijdrage levert aan de doelen van de stad, maar de aansluiting met de huidige bebouwing en Landelijk Noord een risico vormen. Het advies luidt om naar een ontwerp te gaan van maximaal 45 meter hoog. Met het projectteam wordt nog een ontwerp van 60 meter geopperd, het advies van 45m blijft staan.

Doniger werkt een ontwerp uit op basis van 50-50-0 en 45 meter hoog. Het programma wordt uitgebreid naar 452 woningen, waarbij ook de afgegeven grondprijzen een rol hebben gespeeld. In augustus 2022 wordt het afwijkingsbesluit door G&O goedgekeurd.
In 2023 wordt het ontwerp verder uitgewerkt door de ontwikkelaar in samenspraak met het gemeentelijke projectteam. De bouwenvelop wordt in mei 2023 opgesteld als onderdeel van de afsprakenbrief. Voorafgaand aan het tekenen van de afsprakenbrief wordt de stadsdeelcommissie (SDC) twee keer om advies gevraagd over het project. Tot twee maal toe wordt er positief gereageerd door de SDC.

De afsprakenbrief wordt in juli 2024 getekend door de gemeente en Doniger. In overeenstemming met de afsprakenbrief wordt de participatie direct na het ondertekenen gestart en loopt van augustus tot november. Vanwege de vele reacties wordt het participatietraject geïntensiveerd en verlengd door Doniger.

Begin 2025 wordt het ontwerp in de subcommissie integrale omgevingskwaliteit (SIOK) besproken. De SIOK is niet enthousiast over het ontwerp en programma op deze locatie en adviseert om meer de hoogte in te gaan met het ontwerp en meer aansluiting te zoeken met het omliggende gebied.
In mei 2025 volgt een overleg tussen de portefeuillehouder van het stadsdeel, ambtelijk opdrachtgever, projectmanager en ontwikkelaar. Doniger concludeert samen met het projectteam uit onder meer de participatie, de reacties uit de gemeentepolitiek en het advies van de Rekenkamer (Rapport: Bouwen aan de complete stad) dat het programma op weinig draagvlak kan rekenen. Er wordt gezocht naar een nieuw haalbaar programma met een significante reductie van het huidige programma/volume. In bijlage 1 zijn de verschillende ontwerpen en ruimtelijke kaders die door de jaren heen zijn meegegeven opgesomd.

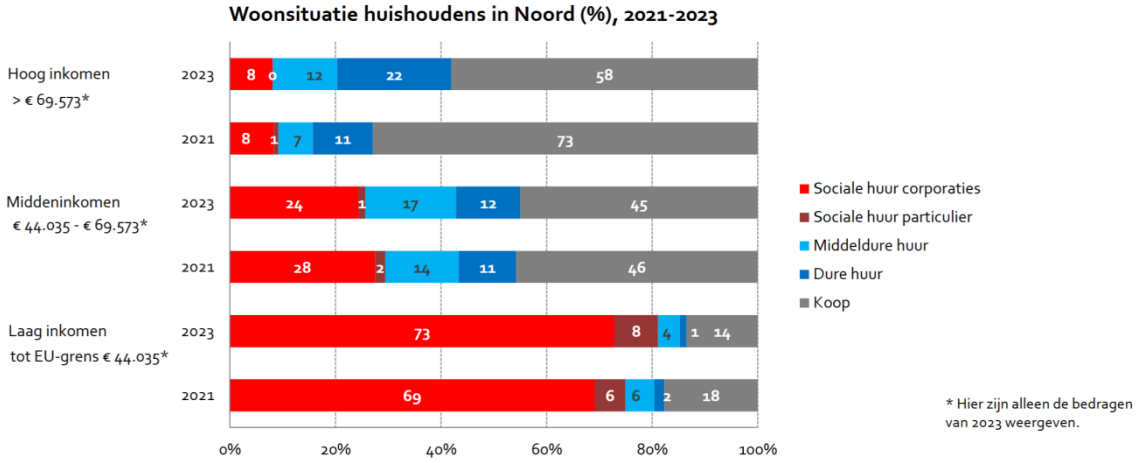
De projectgeschiedenis (bijlage 2) laat zien hoe weerbarstig de transformatieprojecten in Noord zijn en dat langdurige projecten gebaseerd zijn op verouderd beleid en afspraken. Het nieuwe ontwerp voldoet aan de vuistregels van het hoogbouwbeleid, waar het vorige ontwerp dat niet deed. Volgens het beleid geldt er een overgangsregeling voor lopende projecten, om te voorkomen dat ontwerpen compleet moeten worden omgegooid bij nieuw beleid. Door het programma en ontwerp aan te passen, kan het gebouw voldoen aan het nieuwe hoogbouwbeleid.
Daarnaast is het programma dankzij de participatie flink teruggebracht. Hiermee bestaat de kans dat het project op minder weerstand kan rekenen tijdens het vergunningstraject. Het voormalige programma van 452 kon zeker rekenen op bezwaar en beroep, wat de kans op uitvoering verkleint. Door het programma meer af te stemmen op de wensen uit de buurt, hoopt het projectteam op een hogere slagingskans van het vergunningentraject en daarmee bij te dragen aan de woningbouwopgave in Amsterdam (Noord).

Nieuw programma
Het nieuw voorgestelde programma bestaat uit 225 woningen met een programmamix van 0-50-50. Met 112 woningen in het segment middenhuur en een oppervlakte van gemiddeld 45 m2 GO. De 113 vrijesector appartementen worden gemiddeld 60-65 m2 GO groot. Met het nieuwe programma wordt gereageerd op de participatie en de vraag van de politiek en rekenkamer om in te zetten op kwaliteit en niet enkel kwantiteit. Hiervoor is een afwijking van het beleid 40-40-20 vereist. De onderbouwing van de afwijking gebeurt volgens de afwijkingscriteria losse transformatieprojecten. Er is een criterium waar het project aan voldoet.

1. *De woningdifferentiatie in het omliggende gebied is aanleiding voor een andere menging.*

In de participatie werd onder meer de zorg voor afname van de leefbaarheid uitgesproken, vanwege het uit balans raken van de woningvoorraad. De leefbaarheid in Amsterdam Noord ligt volgens het tweejaarlijkse onderzoek Wonen in Amsterdam (WiA) nog steeds onder het Amsterdams gemiddelde, waarbij met name de Waterlandpleinbuurt dat gemiddelde naar beneden haalt. Ongeveer de helft van de woningvoorraad in de Waterlandpleinbuurt valt in de sociale huur, 15% in de middeldure huur en slechts 7% in de dure huur. De overige 30% is koop.

Het middensegment neemt per saldo in Noord verder af: de afname van middeldure/betaalbare koop is groter dan de toename middeldure huur. Ook is er, hoewel deze kleiner wordt, sprake van scheefwonen in Noord. 8% van de hoge inkomens woont nog in een sociale huurwoning en 25% van de middeninkomens woont in de sociale huur (volgens de meest recente cijfers uit 2023). Dankzij de toezegging van de ontwikkelaar om woningzoekenden uit Noord voorrang te geven (waar wettelijk toegestaan), kan het positieve effect van het project in de rest van de Waterlandpleinbuurt en Noord gemerkt worden, omdat Noorderlingen kunnen doorstromen naar een meer passende woonruimte.



Figuur 1 Woonsituatie en scheefwonen

De toevoeging van 225 woningen in het middeldure en dure segment kan helpen bij het vinden van een beter passende woning. De woningvoorraad in de Waterlandpleinbuurt bevat hoofdzakelijk sociale huur (ca 49%), waardoor een afwijking in de richting van middenhuur en vrije sector passend is in het omliggende gebied. Gebaseerd op de definitieve cijfers van 2023, samen met de mutatie van de woningvoorraad tussen 2023 en 2025 kan er een inschatting gemaakt worden over de programmamix van de Waterlandpleinbuurt in 2025.

In de wijk Waterlandpleinbuurt zijn tussen 2023 en 2025 netto 59 woningen bijgekomen. De mutatie is vooral te zien in het aandeel koopwoningen dat is toegenomen. Het aandeel (absoluut en relatief) huur, corporatie en particuliere huur, is licht afgenomen.

Tabel 1 Overzicht woningtypologie Waterlandpleinbuurt

	Waterlandpleinbuurt 2023	Waterlandpleinbuurt 2025	*Waterlandpleinbuurt incl. Zuidkaap***
Woningvoorraad	5.836	5.895	*6.120*
Koopwoningen	31,70%	32,90%	*31,68%*
Corporatiewoningen	50,50%	49,60%	*47,78%*
Particuliere huurwoningen	17,70%	17,50%	*20,54%*
Huurwoningen	3.986	3.956	*4.181*
Sociale huur	49%	*49%**	*46,35%*
Middeldure huur	14%	*14%**	*15,93%*
Vrije Sector huur	7%	*7%**	*9,33%*

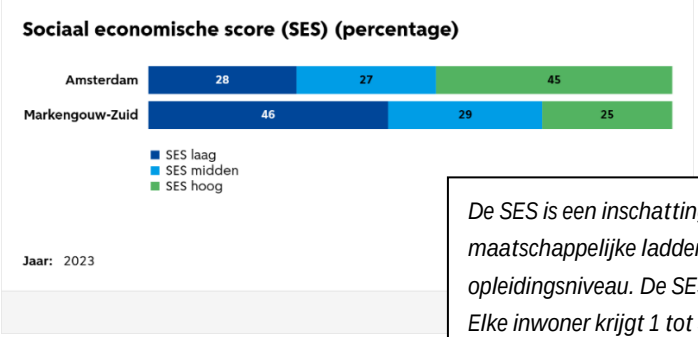
** De cijfers voor 2025 zijn nog niet bekend. Gezien de geringe mutatie van de woningvoorraad is de verwachting dat de verandering van de cijfers voor 2025 verwaarloosbaar is. Daarom zijn de cijfers van 2023 overgenomen.*
*** Aanpassing van cijfers 2025 met toevoeging woonprogramma Zuidkaap. Er is geen rekening gehouden met andere ontwikkelingen.*

Tabel 2 Overzicht woningtypologie Noord-Oost

	Noord-Oost 2023	Noord-Oost 2025	*Noord-Oost incl. Zuidkaap***
Woningvoorraad	15.303	15.693	*15.918*
Koopwoningen	31,50%	32,20%	*31,73%*
Corporatiewoningen	52%	50%	*49,47%*
Particuliere huurwoningen	17%	18%	*18,82%*
Huurwoningen	10.483	10.640	*10.865*
Sociale huur	52%	*52%**	*50,92%*
Middeldure huur	8%	*8%**	*8,86%*
Vrije Sector huur	9%	*9%**	*9,86%*

** De cijfers voor 2025 zijn nog niet bekend. Gezien de geringe mutatie van de woningvoorraad is de verwachting dat de verandering van de cijfers voor 2025 verwaarloosbaar is. Daarom zijn de cijfers van 2023 overgenomen.*
*** Aanpassing van cijfers 2025 met toevoeging woonprogramma Zuidkaap. Er is geen rekening gehouden met andere ontwikkelingen.*

Sociaal Economische Score (SES)
De SES (2023) van Markengouw-Zuid kenmerkt zich met een relatief groot aandeel huishoudens met een lage SES (46%). Dit betekent dat 46% van de inwoners een SES van maximaal 4 punten heeft. 25% heeft 8 punten of hoger. Dit is bijna het tegenovergestelde van de verdeling van heel Amsterdam, waar 45% SES hoog en 28% SES laag heeft. Ter vergelijking met de Waterlandpleinbuurt: de Waterlandpleinbuurt heeft 39% SES laag, 34% SES midden, 27% SES hoog.
De beoogde doelgroep van de middeldure en vrije sector woningen biedt potentie om naast het tegengaan van scheefwonen ook den betere balans te vinden van de SES in de wijk.



De SES is een inschatting van iemands positie op de maatschappelijke ladder op basis van het inkomens- en opleidingsniveau. De SES heeft een waarde tussen 2 en 10. Elke inwoner krijgt 1 tot 5 punten voor het opleidingsniveau eveneens 1 tot 5 punten voor het gestandaardiseerde huishoudinkomen.

Bestuurlijke wens
In gesprek met de ontwikkelaar heeft het Dagelijks Bestuur van Noord aangegeven dat het vorige programma van 452 op weinig bestuurlijk en maatschappelijk draagvlak kan rekenen. Ontwikkelaar erkent de weerstand vanuit de participatie en ook de terughoudendheid van de stadsdeelcommissie. Derhalve is samen gekeken wat een passender programma op deze locatie zou zijn. Daaruit is het voorstel van 225 woningen gekomen.

Conclusie
Gezien de geschiedenis van het project en de verschillende ontwerpen en bouwhoogtes die door de gemeente aan de ontwikkelaar zijn meegegeven, is het projectteam van mening dat de voorgenomen wijziging het best passende alternatief is van de voorstellen die in het verleden de revue zijn gepasseerd. Hoewel het project niet binnen het 40-40-20 beleid past, ziet het projectteam aanknopingspunten om de woningverdeling in de wijk evenwichtiger te maken. Daarnaast helpt de toezegging van de ontwikkelaar om bewoners van Noord voorrang te geven op de selectie, waardoor scheefwonende en nog thuiswonende mensen een passende woning kunnen vinden. De Waterlandpleinbuurt kenmerkt zich door veel sociale huur. Het toevoegen van middenhuur en vrije sector helpt om een gevarieerder aanbod te creëren.

Bijlage 1: Aanpassing van woningaantallen en segmentering gedurende het verloop van het project

Tabel 3 Historie ruimtelijke en programmatische varianten

Datum	Hoogte	Programma	Programmamix	Reactie
6 mei 2021	68	300	40-40-20	Te hoog, max 45m
Augustus 2022	45	452	50-50-0	G&O akkoord afwijking 40-40-20
23 mei 2023	45	452	50-50-0	Bouwenvelop gemeente
Februari 2025	>45			Meer aansluiting zoeken met omgeving, ontwerp te weinig kwaliteit
Mei 2025	>45	Minder dan 452	Ntb	Meer inzetten op kwaliteit
September 2025	70	225	0-50-50	Significante reductie, aandacht voor leefbaarheid, hoogteaccent in de hoek

Bijlage 2: Gebeurtenissen van het project door de tijd

Tabel 4 Projecthistorie genomen stappen

Datum	Gebeurtenis / Toelichting
April 2019	Doniger verwerft het eigendom van Noordkaap inclusief het aanpalende (parkeer)terrein.
Maart 2020	Eerste overleg tussen Doniger en gemeente Amsterdam – met ambtelijk opdrachtgever en stedenbouwkundige – over de mogelijkheden om woningbouw te realiseren op de locatie naast de Noordkaap (parkeerterrein).
6 mei 2021	Doniger dient via OLO een conceptaanvraag OV in t.b.v. een vooroverleg ('Zuidkaap Hilversumstraat – 6064509'), in overleg met Ruud en Kris.
9 september 2021	Eerste meeting Projectteam Zuidkaap met ontwikkelaar, projectmanager, stedenbouwkudnige, ontwerper openbare ruimte en projectleider grondzaken. Reactie op vooroverleg en adviezen over wonen en stedenbouw.
4 november 2021	Resultaat overleg Projectteam: woonprogramma 50% sociale huur (25–40 m² GO) en 50% middeldure huur (>40 m² GO). Bouwvolume tot 60 m hoog.
6 november 2021	N.a.v. overleg Projectteam vraagt Doniger grondprijzen aan bij projectleider grondzaken gemeente Amsterdam.
2 december 2021	Eerste concept afsprakenbrief (uiteindelijk getekend op 22 juli 2024).
Jan/feb 2022	Gemeenteplanoloog weigert bouwhoogte van 60 m; plan aangepast naar H-vorm met max. 45 m.
30 maart 2022	Doniger ontvangt de grondprijzen van gemeente Amsterdam.
2 aug 2022	G&O akkoord met afwijking 40-40-20 beleid naar 50% sociale huur en 50% middeldure huurwoningen.
26 okt 2022	Doniger vraagt voorbeeldberekeningen aan bij (G&O) projectleider grondzaken en erfpacht & uitgifte; deze worden bijlagen bij de afsprakenbrief.
22 maart 2023	Doniger ontvangt de voorbeeldberekeningen erfpacht van gemeente Amsterdam.
21 juni 2023	Doniger presenteert plan Zuidkaap aan stadsdeelcommissie; positief advies afgegeven.
1 juli 2023	Op advies van de gemeente vraagt Doniger nieuwe grondprijzen aan.
16 oktober 2023	Doniger ontvangt nieuwe grondprijzen; voorbeeldberekeningen worden opgevraagd.
22 maart 2024	Doniger ontvangt de nieuwe voorbeeldberekeningen erfpacht van gemeente Amsterdam.
19 juni 2024	Plan voorgelegd aan stadsdeelcommissie door Dagelijks Bestuur (met bouwenvelop/kaders, V&OR-advies parkeren, advies directie wonen, participatieplan).
22 juli 2024	Afsprakenbrief getekend incl. bouwenvelop: H-vorm, 45 m hoog, 452 woningen (240 sociaal 30–40 m² GO, 212 middenhuur 40 m² GO; 53%–47%).
1 aug 2024 – eind nov 2024	Uitnodigingsbrief naar buurt; start participatieproces met vier inloopavonden.
1 dec 2024 – maart 2025	Participatie verlengd (4 maanden). Adviezen: afstand Hilversumflat vergroten, volume/aantal woningen afschalen, meer grotere woningen en vrije sector, meer doelgroepdiversiteit, minder parkeer- en OV-druk, meer veiligheid.
Feb 2025	SIOK geeft negatief advies over ontwerp H-vorm 45m hoog
8 mei 2025	Overleg Doniger & stadsdeel (portefeuillehouder, projectmanager, ontwikkelaar). Nieuwe denkrichting o.b.v. adviezen en rekenkamer: 50% middenhuur / 50% vrije sector (huur/koop).

21 mei 2025	Aangepast schetsontwerp gepresenteerd (met nieuwe stedenbouwkundige): 290 woningen, 50/50 middenhuur-vrije sector; verzoek parkeervergunningen vrije sector in openbaar gebied.
23 mei 2025	MVSA & Doniger presenteren aan SIOK/COK; positief over ontwerp en volume met hoogteaccent 70 m (nog contexttoets).
1 september 2025	Gemeentelijke kaders: reductie naar 225 woningen; nog geen uitspraak over programmamix; contouren akkoord tot 70 m; parkeren op eigen terrein (bewoners), bezoekers openbaar; geen parkeervergunningen bewoners.
2 september 2025	Overleg stadsdeel: gezamenlijk inzet aangepast plan (ca. 225 woningen, 50% middenhuur/50% vrije sector, GO 45 m² / 60 m², 70 m hoogteaccent, 2 lagen inpandig parkeren, voldoet Hoogbouwbeleid 2024, grondprijsadvies okt 2023 blijft van kracht, uitwerken in allonge).