Gemeente Amsterdam

Advies stadsdeelcommissie Zuid

Datum sdc vergadering	24 september 2025
Adviesaanvraag	NvU omgevingsplan herontwikkeling ABN AMRO
Volgnummer	62.25
Onderwerp	Advies van de leden Bettelheim (PvdA), Hirsch (ZZ) & Altena (GL) inzake NvU omgevingsplan herontwikkeling ABN AMRO

Onderwerp

NvU omgevingsplan herontwikkeling ABN AMRO

De Stadsdeelcommissie Zuid

De stadsdeelcommissie,

Gehoord de discussie over de adviesaanvraag NvU omgevingsplan herontwikkeling ABN AMRO:

De stadsdeelcommissie heeft met belangstelling kennisgenomen van de Nota van Uitgangspunten en van het conceptadvies van het Dagelijks Bestuur. De commissie is van mening dat herontwikkeling van het ABN-AMRO-complex een belangrijke impuls zal geven aan de verdere vitalisering van de Zuidas. Wij juichen het toe dat bij de beoogde herontwikkeling sprake is van menging van de functies werken en wonen. Het behoeft geen betoog dat uitbreiding van de woningvoorraad in ons stadsdeel uitermate urgent is, gelet op de enorme en voortdurende schaarste aan geschikte woningen voor diverse doelgroepen. In Zuid moet naast gewoond ook worden gewerkt, wat behoud van (een deel van) de kantoorcapaciteit in het te herontwikkelen complex rechtvaardigt.

Wij onderschrijven de constatering in het conceptadvies van het db dat de voorziene menging relatief beperkt is. Minder dan 15% van het totale brutovloeroppervlak van het getransformeerde gebouw is bestemd voor de functie wonen. Wij bepleiten evenals het db een groter aandeel voor woningen, en hebben dit pleidooi geconcretiseerd. Tevens vragen we aandacht voor verduurzaming. Ook adviseren we bij de transformatie om flexibiliteit, met het oog op het eenvoudig mogelijk maken van toekomstige aanpassingen binnen het complex.

Adviseert het dagelijks bestuur

Advies 1
Kies voor een zodanige menging van functies dat minstens 30% van het totale brutovloeroppervlak bestemd wordt voor wonen.

Advies 2
Bouw woningen voor alle segmenten (sociale huur, middenhuur en -koop, vrije sector), en sluit hierbij zo veel mogelijk aan bij het gemeentelijke beleidsuitgangspunt 40-40-20. Geef hierbij prioriteit aan betaalbare woningen voor senioren, aangezien uit onderzoek blijkt dat hiermee een verhuisketen op gang komt. Zorg daarbij voor een lange looptijd van 30 tot 40 jaar, zodat de betaalbare woningen niet relatief snel kunnen worden onttrokken aan de betaalbare huursector.

Advies 3
Neem in de NVU verduurzamingsdoelen op, met name op het gebied van (verticale) vergroening en hittebestendigheid van het complex. Deze doelen dienen terug te komen als eisen in de voorschriften van de omgevingsvergunning dan wel in het omgevingsplan.

Advies 4
Houd bij de transformatie rekening met de mogelijkheid dat kantoren en voorzieningen in het complex in de toekomst relatief eenvoudig om te bouwen zijn naar woningen.

Indiener(s),

J. Bettelheim (PvdA)
K. Hirsch (ZZ)
S. Altena (GL)

Gemeente Amsterdam

Agendapunt stadsdeelcommissie Zuid

Datum SDC-vergadering: 18 februari 2026
Volgnummer: 16.26

Onderwerp

Ongevraagd advies van de leden Altena (GroenLinks), Bettelheim (PvdA), Hirsch (Zeker Zuid) en Van Leeuwen (D66) inzake woningen binnen het ABN AMRO-complex

Toelichting

Tijdens de stadsdeelcommissievergadering van 24 september 2025 is een advies aangenomen (advies 1 van advies 62.25), ingediend door de leden Altena, Bettelheim en Hirsch, over de transformatie van het ABN AMRO-complex. In de adviesvraag van het college stond dat het de bedoeling is de bestaande gebouwen (circa 89.000 m²) te transformeren naar een complex met maximaal 207.500 m² brutovloeroppervlak (bvo), waarvan circa 160.250 m² bvo voor kantoorruimte, circa 28.250 m² bvo voor woningen en circa 19.000 m² bvo voor voorzieningen.

Het oorspronkelijke advies luidde*: 'Kies voor een zodanige menging van functies dat minstens 30 procent van het totale bvo bestemd wordt voor wonen'.* Achtergrond hiervan was dat de indieners de door het college gedachte woonruimte, die neerkwam op circa 15% van het geheel, te gering achtten. Tijdens de behandeling van het advies stelde het dagelijks bestuur dat het fysiek onmogelijk is om 30 procent van het totale bvo te bestemmen voor wonen. Het maximum nagestreefde percentage is 24. De indieners gaven aan bereid te zijn om dit percentage in het advies over te nemen, waarna het db verduidelijkte dat de genoemde 24 procent *voor het toegevoegde deel* van het complex geldt. Vervolgens is het aangepaste advies (24 procent van de toegevoegde bvo) in stemming gebracht en met ruime meerderheid (14 leden stemden voor het advies; één lid onthield zich) aangenomen.

Bij nadere beschouwing is de indieners van het advies gebleken dat hiermee geen recht is gedaan aan hun intentie om het aandeel wonen in het te transformeren complex substantieel te doen toenemen. Immers, 24 procent van de toegevoegde bvo (oftewel 24 procent van 118.500 m²) komt neer op 28.440 m². Die oppervlakte komt vrijwel overeen met het getal in de adviesaanvraag van het college. Conclusie: de bedoeling van de indieners (en daarmee van de commissie, die het advies heeft aangenomen) om meer woningen te doen creëren is vrijwel niet gematerialiseerd.

De indieners achten het van belang om hun oorspronkelijke intentie alsnog tot uitdrukking te brengen. Zij wijzen erop dat uitbreiding van de woningvoorraad in ons stadsdeel uitermate urgent is, gelet op de enorme en voortdurende schaarste aan geschikte woningen voor diverse doelgroepen. Ook het db was van mening dat een groter aandeel woningen in het transformatiecomplex gewenst is. We citeren het conceptadvies van het db: '*Met de verhouding 160.000-30.000-20.000 m² bvo kantoor, wonen en voorzieningen blijft de menging relatief beperkt. We vragen het college om indien mogelijk een groter aandeel wonen en voorzieningen van het type waar behoefte aan is in het plan voor te schrijven om voor een nog betere menging te zorgen.'*

Adviseert het dagelijks bestuur

De stadsdeelcommissie past advies 1 van haar advies 62.25 aan het dagelijks bestuur als volgt aan:

Advies 1
Kies voor een zodanige menging van functies dat een aanzienlijk substantiëler deel dan 15 procent van het totale brutovloeroppervlak bestemd wordt voor wonen.

Bijlage: Advies 62.25

Indieners,

S.K. Altena
J. Bettelheim
K. Hirsch
D.J. van Leeuwen

Gemeente Amsterdam

Motie stadsdeelcommissie

Datum sdc vergadering 4 maart 2026

Onderwerp Motie van het lid Hirsch (Zeker Zuid) inzake toekomstige woningen ABN Amro complex Zuidas

---

Onderwerp

Flexibiliteit in woningverdeling ten behoeve van meer woningen

---

Aan de Stadsdeelcommissie

Ondergetekende heeft de eer voor te stellen:

De stadsdeelcommissie, gehoord de discussie over de mogelijke hoeveelheid toekomstige woningen ABN Amro complex Zuidas.

Overwegende dat:

- bij de ontwikkeling van het betreffende woningbouwproject momenteel wordt uitgegaan van een woningverdeling van 40% sociaal, 40% middensegment en 20% vrije sector.
- signalen bestaan dat het vasthouden aan deze verdeelsleutel mogelijk tot gevolg heeft dat de ontwikkelaar het project beperkt tot circa 300 woningen.
- een aanpassing van de verdeling naar 30% sociaal, 40% middensegment en 30% vrije sector mogelijk kan leiden tot een aanzienlijk hoger aantal woningen.

Van mening dat:

- het vergroten van het totale woningaanbod in Amsterdam Zuid van groot belang is.
- het wenselijk kan zijn om binnen de kaders van het gemeentelijk woonbeleid flexibiliteit te betrachten wanneer dit leidt tot een substantiële toename van het aantal woningen.

Verzoekt het dagelijks bestuur

- te bespreken met de wethouder of een aangepaste woningverdeling van 30% sociaal, 40% middensegment en 30% vrije sector bij dit project kan leiden tot een aanzienlijke toename van het aantal woningen.
- indien blijkt dat hiermee circa 500 woningen of meer gerealiseerd kunnen worden, deze aangepaste verdeelsleutel voor dit project te hanteren.

Indiener(s),

K. Hirsch

Gemeente Amsterdam

Stadsdeelcommissie Informatiebrief Afdoening motie

Aan:	De leden van de stadsdeelcommissie Zuid
Datum	11 mei 2026
Portefeuille(s)	Portefeuille Ruimtelijke Ordening/wonen
Portefeuillehouder(s):	Flora Breemer
Behandeld door	G&O/Zuidas, w.gribnau@amsterdam.nl
Onderwerp	Afdoening motie van het lid Hirsch (Zeker Zuid) inzake toekomstige woningen ABN Amro complex Zuidas

Geachte leden van de stadsdeelcommissie,

In de vergadering van de stadsdeelcommissie van 4 maart 2026 heeft de stadsdeelcommissie de motie van het lid Hirsch (Zeker Zuid) inzake toekomstige woningen ABN AMRO complex Zuidas aangenomen. Daarin wordt het dagelijks bestuur gevraagd om:

1. met de wethouder te bespreken of een aangepast woningverdeling van 30% sociaal, 40% middensegment en 30% vrije sector bij dit project kan leiden tot een aanzienlijke toename van het aantal woningen;
2. indien blijkt dat hiermee circa 500 woningen of meer kunnen worden gerealiseerd, deze aangepaste verdeelsleutel voor dit project te hanteren.

Het dagelijks bestuur geeft als volgt uitvoering aan de motie:
De motie komt inhoudelijk grotendeels overeen met het aan het Dagelijks Bestuur gegeven ongevraagd advies van de stadsdeelcommissie van 4 maart 2026, volgnummer 16.26 (meer wonen). Met dat ongevraagde advies beoogt de stadsdeelcommissie het belang van haar oorspronkelijke intentie van het eerdere (gevraagde) advies 62.25 (meer wonen) van 7 oktober 2025 alsnog tot uitdrukking te brengen. De motie wordt daarom samen met het ongevraagde advies ter aanvulling gevoegd bij dit (gevraagde) advies aan het college.

Ten aanzien van het ongevraagde advies heeft het Dagelijks Bestuur aangegeven dat het net als de stadsdeelcommissie positief staat tegenover een groter aantal woningen dan nu in de plannen als minimum is opgenomen. Het ABN AMRO complex (hierna: Zudo) inclusief de gronden is in eigendom van Victory Group waardoor er voor de gemeente minder sturingsmogelijkheid is. De gemeente heeft de afgelopen jaren privaatrechtelijke afspraken gemaakt over onder meer het minimale aantal vierkante meters aan woningen, de locatie van de woningen, passende voorzieningen en kwaliteit openbare ruimte.
Specifiek ten aanzien van de motie merkt het Dagelijks Bestuur ter verduidelijking op dat binnen het (kort gezegd) beleid van de gemeente Amsterdam een woningbouwverdeling van 30% sociaal, 40% middensegment en 30% vrije sector is toegestaan mits een woningbouwcorporatie ontwikkelt. Het is nog niet bekend of dit bij Zudo aan de orde zal zijn. Of deze verdeling overigens zal leiden tot een toename in het aantal woningen, is op voorhand niet te zeggen omdat dit onder meer afhankelijk is van de omvang van de woningen.

Het Dagelijks Bestuur heeft bij de afhandeling van het ongevraagd advies aangegeven dat deze zal worden verstuurd aan het college ter aanvulling op het gevraagde advies in het kader van de wijziging van het omgevingsplan. Ook zal deze motie worden verstuurd aan het college.

Het dagelijks bestuur beschouwt de motie hiermee als afgehandeld.

Met vriendelijke groet,
Namens het dagelijks bestuur van stadsdeel Zuid,



Flora Breemer
Plaatsvervangend portefeuillehouder Ruimtelijke Ordening, Woningbouw

Bijlagen
1. Motie d.d. 4 maart 2026 lid Hirsch

Gemeente Amsterdam

Afhandeling ongevraagd advies stadsdeelcommissie Zuid

Aan	De leden van de stadsdeelcommissie Zuid
Datum	19 mei 2026
Portefeuille(s)	Ruimtelijke ordening / woningbouw
Portefeuillehouder	Flora Breemer
Onderwerp	Afhandeling ongevraagd advies stadsdeelcommissie

Geachte leden van de stadsdeelcommissie,

Op 4 maart 2026 heeft het Dagelijks Bestuur Stadsdeel Zuid (hierna: DB) een ongevraagd advies ontvangen van de leden van de stadsdeelcommissie Altena (GroenLinks), Bettelheim (PvdA), Hirsch (Zeker Zuid) en Van Leeuwen (D66) inzake het aandeel woningen binnen Zudo (de herontwikkeling van het ABN Amro complex, hierna: Zudo). Dit advies is aangenomen.

Het (ongevraagde) advies
Het advies luidt:
De stadsdeelcommissie past advies 1 van haar advies 62.25 aan het dagelijks bestuur als volgt aan:

- *Advies 1*

Kies voor een zodanige menging van functies dat een aanzienlijk substantiëler deel dan 15 procent van het totale bruto vloeroppervlak bestemd wordt voor wonen.

Afhandeling (ongevraagd)advies
Het ongevraagd advies d.d. 4 maart 2026
Dit ongevraagde advies ziet op het eerdere advies van de leden Altena, Bettelheim, Hirsch zoals dat is aangenomen tijdens de stadsdeelcommissievergadering van 24 september 2025 (advies 1 van advies 62.25).

Dat (gevraagde) advies heeft betrekking op de ontwikkeling van het ABN Amro-complex tot een gemengd woon-werk gebiedsdeel binnen Zuidas (Zudo). In het kader van de voorgenomen wijziging van het omgevingsplan is daartoe advies gevraagd en gegeven. Bij nadere beschouwing is het de indieners van het advies gebleken dat onvoldoende recht is gedaan aan hun intentie om het aandeel wonen substantieel te doen toenemen. De indieners achten het van belang om hun oorspronkelijke intentie met dit ongevraagde advies alsnog tot uitdrukking te brengen. Zij wijzen er daarbij op dat uitbreiding van de woningvoorraad in het stadsdeel uitermate urgent is.

Reactie Dagelijks Bestuur
Het Dagelijks Bestuur staat net als de stadsdeelcommissie positief tegenover een groter aandeel wonen in de plannen voor Zudo. Daarbij wordt opgemerkt dat in het vastgestelde advies (ook) in algemene zin wordt gevraagd aan het college om indien mogelijk een groter aandeel wonen van het type waaraan behoefte is in het plan voor te schrijven.

De ruimte voor het vergroten van het aandeel wonen is mogelijk beperkt, mede gelet op de sturingsmiddelen van de gemeente nu Victory Group eigenaar is van de gronden. Nog los van het gegeven dat een deel van de vierkante meters gereserveerd is voor voorzieningen wat noodzakelijk is voor de gewenste mix van functies. De mogelijkheden voor woningbouw worden ook begrensd door geluidtechnische beperkingen en tot slot zijn niet alle bestaande kantoorgebouwen door hun verschijningsvorm en vloeroppervlakte geschikt voor transformatie naar wonen.

In aanvulling op het reeds gegeven advies van 7 oktober 2025 zal dit ongevraagde advies worden verstuurd aan het college.

Ik verwacht u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Namens het Dagelijks Bestuur,



Flora Breemer
Plaatsvervangend portefeuillehouder Ruimtelijke Ordening, Woningbouw