Gemeente Amsterdam

Raadsinformatiebrief

Aan:	De leden van de gemeenteraad van Amsterdam
Datum	4 november 2025
Portefeuille(s)	Grond en Ontwikkeling en Woningbouw
Portefeuillehouder(s):	Steven van Weyenberg
Behandeld door	Grond & Ontwikkeling; Ben Hendriks, ben.hendriks@amsterdam.nl
Onderwerp	Locatiebesluit sociale huurwoningen kavel 126J Steigereiland Noord

Geachte leden van de gemeenteraad,

Met deze brief wordt u geïnformeerd over het locatiebesluit om het bouwplan voor maximaal 44 sociale huurwoningen op kavel 126J op Steigereiland Noord uit te werken. Dit project is onderdeel van de ambitie om 2.500-3.000 flexwoningen te realiseren in de stad. Deze woningen worden in de fabriek gemaakt en bestaan uit verschillende modules, ook wel modulaire woningen genoemd. Deze woningen kunnen snel gebouwd worden, maar met een hoge kwaliteit, voor urgent-, regulier woningzoekenden en statushouders.

Bestemmingswijziging
De kavel heeft nu een maatschappelijke bestemming (conform het raadsbesluit over het bestemmingsplan IJburg 1e fase d.d. 25 juni 2013) en zal gewijzigd moeten worden naar bestemming 'wonen'. Jarenlang is tevergeefs gepoogd om een maatschappelijke bestemming in te passen op deze kavel. In 2018 is geprobeerd om een passantenpension te realiseren op deze kavel. Door protest uit de buurt hiertegen heeft het college van B&W na consultatie van het Dagelijks Bestuur (DB) van stadsdeel Oost besloten om dit passantenpension niet hier te realiseren, maar op Centrumeiland van IJburg. Daarnaast bleken functies als een ouderenzorgcomplex of 24-uursopvang, ongeschikt. De kavel was hiervoor te klein en in de buurt ligt een school- en kinderdagverblijf. Andere mogelijke maatschappelijke voorzieningen werden niet als toevoeging en/of noodzakelijk geacht op deze locatie op Steigereiland Noord. Zo is er gezien de relatief geïsoleerde ligging en de aanwezigheid van een buurtkamer in de aangrenzende wijk geen behoefte om de kavel in te zetten voor een voorziening als een buurtkamer.

Subsidie
De wijziging van de bestemming van maatschappelijke voorzieningen naar woningen leidt tot een lichte verbetering van de grondexploitatie. Onvoorziene tekorten worden gedekt met subsidie van het Rijk via de Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen (SFT).

Ambitie
Om zo snel mogelijk woningen toe te voegen aan de stad is vanaf eind 2022 het plan gestart om 2.500-3.000 flexwoningen in de stad te realiseren. Dit zijn de wethouders van Amsterdam en minister/staatsecretaris overeengekomen op 30 augustus 2022 in het kader van het traject "Versnellen Tijdelijke Huisvesting". Flexwoningen worden doorgaans geplaatst op locaties die

minimaal 10-15 jaar beschikbaar zijn. De flexwoningen hebben de kwaliteit van permanente woningen en zijn verplaatsbaar. De woningen voldoen aan de kwaliteitseisen uit het Bouwbesluit 2012 voor permanente woningbouw. Zo is er al een succesvol flexproject opgeleverd aan de Appelweg in Noord, zijn de eerste flexwoningen met veel enthousiasme van bewoners opgeleverd bij Brasa Village in Zuidoost. Tenslotte zijn eind dit jaar de eerste woningen van het flexproject Makerskade (Strandeiland IJburg) gereed.

Permanente modulaire woningen
Na de realisatie van de eerste flexwoningen in de stad is gebleken dat de businesscase negatief is. Dit geldt voor zowel de gemeente als de ontwikkelende partij (woningcorporatie). Als de woningen langer blijven staan of zelfs permanent dan is dat financieel gunstig. Dit komt dan ook de uitstraling en inpassing in de omgeving ten goede. Kavel 126J biedt een kans om maximaal 44 permanente modulaire woningen in de sociale sector te realiseren.

Planontwikkeling
Het bouwplan voorziet in 2- en 3-kamerwoningen en voldoet aan hoge duurzaamheidsnormen, zoals een uitvoering die voldoet aan het klimaatakkoord van Parijs en het convenant houtbouw. Naast realisatie van de woningen kan aansluitend het naastgelegen tijdelijke schoolplein definitief worden ingericht voor de nabijgelegen school en het kinderdagverblijf. Bij deze inrichting speelt participatie met de school en buurtbewoners een belangrijke rol in het ontwerpproces.

Waarom modulair bouwen op deze locatie
Hoewel bouwen altijd hinder met zich meebrengt, wordt met deze bouwmethode de bouwtijd op de locatie zelf verkort. De woningen worden voor een groot deel in de fabriek gebouwd en op de locatie afgewerkt. Dit betekent dat de bouwoverlast op locatie korter is voor de naastgelegen buren, zoals een school kinderdagverblijf. Ook kan de planning van de werkzaamheden goed afgestemd worden met omgevingsfactoren, zoals haal - en brengtijden van de school en schoolvakantie. Daarnaast is het modulaire bouwproces duurzaam (Paris-proof en houtbouw) en is het mogelijk om gebruik te maken van de SFT-subsidie van het Rijk.

Planning
Nu het locatiebesluit is genomen, gaan het gemeentelijke projectteam en woningcorporatie Ymere aan de slag met het uitwerken van het plan. De buurt wordt geïnformeerd over het plan en waar mogelijk worden opmerkingen en suggesties meegenomen. Naar verwachting worden de vergunningen voor afwijking van het omgevingsplan en de bouwactiviteiten in het eerste deel van 2026 aangevraagd. Volgens de huidige planning start de bouw eind 2026 en is het project medio 2027 klaar.

Met dit project wordt invulling gegeven aan het versneld realiseren van sociale huurwoningen in Amsterdam. Het plan draagt bij aan de huisvesting voor regulier-, urgent woningzoekenden en statushouders.

Met vriendelijke groet,
Namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam,

Steven van Weyenberg
Wethouder Woningbouw en Stedelijke Ontwikkeling

Bijlagen

- Bijlage 1: Locatiestudie 126J
- Bijlage 2: Participatieplan 126J