VN2025-013704
rve wonen

Gemeente Amsterdam

DB

Voordracht voor DB Stadsdeel Oost van 07 oktober 2025

Portefeuille: Grond en Ontwikkeling (22)

Agendapunt: B2

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Het college positief te adviseren over het locatiebesluit t.b.v. een verder onderzoek en uitwerking van het bouwplan voor permanente modulaire sociale huurwoningen op kavel 126J op Steigereiland Noord, IJburg.

Het dagelijks bestuur Stadsdeel Oost besluit

1. Kennis te nemen van de Concept B&W voordracht over het locatiebesluit voor kavel 126J.
2. Kennis te nemen van de locatiestudie van kavel 126J (bijlage 1), waarin de geschiktheid van deze locatie voor modulaire sociale huurwoningen en de wijze waarop deze gerealiseerd kunnen worden is toegelicht.
3. Kennis te nemen van de financiële verkenning behorende bij het bouwplan voor kavel 126J.
4. Kennis te nemen van het participatieplan voor de uitwerking van het bouwplan voor kavel 126J (bijlage 2).
5. Het college positief te adviseren over het wijzigen van de door de gemeenteraad van Amsterdam op 25 juni 2013 vastgestelde bestemming van kavel 126J van maatschappelijk naar wonen.
6. Het college positief te adviseren over het verder uitwerken van het bouwplan voor kavel 126J op IJburg om permanente modulaire sociale huurwoningen te bouwen, onderdeel zijnde van de bestuursovereenkomst met het Rijk om 2.500-3.000 flexwoningen te realiseren.

Kernboodschap

Het DB adviseert het college positief over het uitwerken van het bouwplan voor maximaal 44 modulaire permanente sociale huurwoningen op kavel 126J op Steigereiland Noord. De woningen zijn onderdeel van de Amsterdamse flex woningbouw ambitie van 2.500-3.000 woningen. Na lange tijd is er nu een geschikte invulling voor kavel 126J gevonden. Hiervoor wordt de bestemming gewijzigd van maatschappelijk naar wonen. Het participatietraject met de buurt en naastgelegen school start na het locatiebesluit van het college. Het bouwplan wordt de komende maanden uitgewerkt, de vergunningen worden, volgens de huidige planning, begin 2026 aangevraagd, de bouw kan in de 2e helft van 2026 starten en de mogelijke oplevering is begin 2027.

Bestuurlijke achtergrond

1. De gemeente Amsterdam en het Rijk zijn in het kader van het traject Versnellen Tijdelijke Huisvesting op 30 augustus 2022 overeengekomen dat zij zich beide inzetten voor de bouw van 2.500-3.000 flexwoningen in Amsterdam.
   In de eerste tranche realiseerde Amsterdam ca. 1.200 flexwoningen. De ontwikkeling op kavel 126J valt onder de opgave van de Flexwoningen.
2. De gemeenteraad heeft op 25 juni 2013 het bestemmingsplan IJburg 1^{e} fase vastgesteld. Dit plan is op 21 mei 2014 onherroepelijk geworden. In dit bestemmingsplan IJburg 1^{e} fase is kavel 126J aangemerkt als bestemming maatschappelijk.

Gemeente Amsterdam

DB

Bestuurlijke prioriteit

Gezien het woningtekort wil het college jaarlijks 7.500 woningen bouwen (Amsterdams Akkoord 2022-2026). Flexwoningen zijn onderdeel van deze opgave.

Wettelijke grondslag

Artikel 18.2:
Het dagelijks bestuur ontleent zijn bevoegdheden aan het college. De raad kan het college verzoeken om aanwezigheid van een of meer leden van het dagelijks bestuur.

Onderbouwing besluit

Ad 1. Kennis te nemen van de Concept B&W voordracht over het bouwplan voor kavel 126J.

Ad 2. Kennis te nemen van de locatiestudie van kavel 126J (bijlage 1), waarin de geschiktheid van deze locatie voor modulaire sociale huurwoningen en de wijze waarop deze gerealiseerd kunnen worden is toegelicht.

In de locatiestudie wordt toegelicht waarom kavel 126J geschikt is voor modulaire sociale huurwoningen en op welke wijze dit gerealiseerd kan worden.

De gemeente Amsterdam wil kavel 126J op Steigereiland Noord ontwikkelen met maximaal 44 sociale huurwoningen, waarvan 30% voor statushouders. De woningen worden gebouwd door Ymere en voldoen aan hoge duurzaamheidsnormen (permanente bouwbesluit eisen). Met de realisatie van de woningen zal ook het naastgelegen tijdelijk schoolplein definitief worden ingericht voor de naastgelegen school. Participatie met buurtbewoners is essentieel in het nog te starten ontwerptraject. De bouw kan naar verwachting starten in de tweede helft van 2026 en een mogelijke oplevering volgt in 2027. Het project draagt bij aan de versnelling van woningbouw in Amsterdam, waar flexwoningen onderdeel van zijn.

Stadsdeelvoorrang Oost

Vanuit stadsdeel Oost is de wens om stadsdeelvoorrang toe te passen. Stadsdeelvoorrang kan worden toegepast op 25% van de eerste verhuringen bij opleveringen van het project. Ymere zal worden gevraagd het complex in 2026 voor te dragen voor de stadsdeelvoorrang. Of de voorrang daadwerkelijk kan worden toegepast weten we in september 2026.

Ad 3. Kennis te nemen van de financiële verkenning behorende bij het bouwplan voor kavel 126J.

Kavel 126J is onderdeel van de grondexploitatie IJburg 1e fase, waarvoor op 25 juni 2013 een investeringsbesluit is genomen. Voor deze kavel omvatten de plannen in het investeringsbesluit de huisvesting van maatschappelijke voorzieningen, een schoolplein voor de nabijgelegen school, buitenruimte voor het reeds bestaande kinderdagverblijf en openbare ruimte.

Het onderhavige locatiebesluit stelt voor om het planonderdeel met maatschappelijke voorzieningen te vervangen door (modulair te bouwen) sociale huurwoningen. Voor het overige blijven de plannen voor dit deel van Steigereiland ongewijzigd.

Momenteel worden de investeringen en opbrengsten van deze wijziging onderzocht. De belangrijkste verschillen:

- Investeringen:

- Voor het deel van het exploitatiegebied waar de maatschappelijke voorzieningen waren voorzien is reeds in de grex een budget voor bouw-en woonrijp maken opgenomen, mogelijk zal sprake zijn van een beperkte toename van de kosten als gevolg van de nu voorgestelde wijziging naar woningen.
- Te verwachten valt dat er hiernaast sprake zal zijn van meer proceskosten als gevolg van de wijzigingen, met name als gevolg van het afwijken van het omgevingsplan en de benodigde participatie.

- Opbrengsten:
  - In de grex is uitgegaan van 1600 m2 bvo voorzieningen, nu wordt uitgegaan van 2000 tot 2250 m2 go woningen, waarmee de grondopbrengst licht wijzigt.

Per saldo wordt op dit moment een lichte verbetering van het resultaat op de grondexploitatie verwacht voor het deel van het plan waar de woningen moeten worden gerealiseerd.

Mocht er desondanks sprake zijn van een tekort, dan valt te verwachten dat dit kan worden gedekt uit de opbrengsten van subsidie voor flexwoningen van het Rijk, de zogenaamde Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen (SFT). Het Rijk financiert maximaal 5.1, 2, e inclusief btw per woning. Mocht er nog budget resteren, dan mag dit door de corporatie worden benut voor een eventueel tekort op de vastgoedexploitatie.

Recent tijdens Prinsjesdag 2025 is bekend geworden dat de subsidie wordt verhoogd naar 20.000 per woning, waarbij een deel van de subsidie t.b.v. de onrendabele top is voor het sociaal beheer. Aanvullende voorwaarden van de nieuwe subsidie zijn nog niet beschikbaar vanuit het Rijk.

Voorwaarde van de SFT subsidie is wel dat 30% van de woningen beschikbaar worden gesteld voor statushouders.

Ad 4. Kennis te nemen van het participatieplan voor de uitwerking van het bouwplan voor kavel 126J (bijlage 2).

Participatie is een wettelijke verplichting vanuit de omgevingswet. Niet alleen over het ontwerp en besluitvorming, maar vooral ook over de bouwlogistiek. Daarom is een participatieplan uitgewerkt, dat te vinden is als bijlage 3.

Het is de verwachting dat het geen eenvoudig participatietraject zal worden. De buurt is inmiddels gewend aan deze lege kavel en zal dus moeten wennen aan het idee dat hier alsnog een ontwikkeling gaat plaatsvinden. Daarnaast is in 2018 het plan voor een passantenpension niet doorgegaan na (felle) protesten door omwonenden. Kortom, mondige buurtbewoners zijn te verwachten, ook als is het huidige plan compleet anders.

In het participatieplan is hier rekening mee gehouden.

Ad 5. Het college positief te adviseren over het wijzigen van de door de gemeenteraad van Amsterdam op 25 juni 2013 vastgestelde bestemming van kavel 126J van maatschappelijk naar wonen.

In voormalig bestemmingsplan IJburg 1e fase (nu onderdeel van omgevingsplan gemeente Amsterdam), is aan de kavel een maatschappelijke functie toegekend met een bouwhoogte van 10,5 meter.
In 2019 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. Vervolgens zijn er verschillende maatschappelijke bestemmingen onderzocht voor deze kavel, waaronder een ouderenzorgcomplex en een 24-uursopvang. Voor deze bestemmingen bleek

de kavel niet geschikt; te klein en compact en gelegen direct naast een school(plein) en kinderdagverblijf. Andere mogelijke maatschappelijke voorzieningen werden niet als toevoeging en/of noodzakelijk geacht op deze locatie op Steigereiland Noord.

Om deze reden is nu het voorstel om de bestemming te wijzigen van maatschappelijk naar wonen. Deze woonfunctie is verenigbaar met omgevingsfactoren, zoals de nabijheid van de school en het kinderdagverblijf.

Om woningbouw mogelijk te maken, is een omgevingsvergunning nodig voor een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA). Hiervoor dient de ontwikkelende partij een ETFAL (Evenwichtige Toedeling van Functies aan Locaties) motivering (voorheen ruimtelijke onderbouwing) te schrijven, waaruit blijkt dat woningbouw op deze locatie mogelijk is. Reguliere onderzoeken als een Quickscan Flora & Fauna en Akoestisch onderzoek zijn noodzakelijk om dit te onderbouwen. Naar verwachting zal deze procedure succesvol doorlopen kunnen worden. Reeds uitgevoerde onderzoeken stuiten niet op problemen. Daarnaast is een reguliere omgevingsvergunning technische bouwactiviteit nodig waaruit moet blijken dat het woongebouw voldoet aan alle wet- en regelgeving. Beide procedures verlopen via de afdeling VTH van de gemeente.

Mochten zich tijdens het verder onderzoek en het uitwerken van deze locatie, belemmeringen voordoen, wordt dit voorgelegd aan het bestuur.

Ad 6. Het college positief te adviseren over het verder uitwerken van het bouwplan voor kavel 126J op IJburg om permanente modulaire sociale huurwoningen te bouwen, onderdeel zijnde van de bestuursovereenkomst met het Rijk om 2.500-3.000 flexwoningen te realiseren.

Op basis van de locatiestudie leent kavel 126J zich goed voor modulaire woningbouw. De te realiseren woningen zijn permanente sociale huurwoningen die hier voor altijd zullen staan, maar modulair worden gebouwd. Vanuit de eerste 1200 flexwoningen die zijn ontwikkeld was een van de aandachtspunten de negatieve businesscase van de woningen vanwege de relatieve korte exploitatieperiode van 15 jaar. Uit de lessons learned voor flexprojecten is een van de mogelijkheden modulaire woningen voor een langere tijd en zelf permanent te laten staan. De gemeente ziet deze ontwikkeling als een pilot om modulaire woningen permanent te realiseren, met hetzelfde snelle ontwikkelproces dat wordt toegepast bij de flexwoning. Dit proces beperkt de ontwikkel- en bouwtijd (en dus ook overlast) op de bouwplaats. Een normaal ontwikkel- en bouwproces duurt minimaal 5 jaar, in het geval van dit modulaire/flex proces is het in 2 jaar mogelijk.

Voor een verdere toelichting; zie de B&W voordracht Ad 5.

Advies en afstemming

1. Met de veiligheidsadviseur van Stadsdeel Oost heeft afstemming plaatsgevonden. Er zijn geen specifiek aandachtspunten vanuit veiligheid. Alleen dat het binnenterrein afgesloten en alleen toegankelijk voor bewoners wordt, dat wordt meegenomen in het ontwerpproces.
2. Met directie Wonen is dit project afgestemd, vanuit Wonen kwam het advies om hier geen studio-appartementen te ontwikkelen, maar twee- en driekamerwoningen.
3. Ook heeft er afstemming plaatsgevonden met het gebiedsteam.

Duurzaamheid

Dit besluit draagt bij aan een klimaatneutrale en circulaire stad.
Door voor modulaire bouw te kiezen wordt er minder CO_2 uitgestoten dan bij reguliere woningbouw.
De geselecteerde bouwer bouwt Paris Proof en voldoet aan het Convenant Houtbouw Metropoolregio Amsterdam.

Gemeente Amsterdam

DB

Participatie

Participatie is een wettelijke verplichting vanuit de omgevingswet. Niet alleen over het ontwerp en besluitvorming, maar vooral ook over de bouwlogistiek. Daarom is een participatieplan uitgewerkt, dat te vinden is als bijlage 3.
Het is de verwachting dat het geen eenvoudig participatietraject zal worden. De buurt is inmiddels gewend aan deze lege kavel en zal dus moeten wennen aan het idee dat hier alsnog een ontwikkeling gaat plaatsvinden. Daarnaast is in 2018 het plan voor een passantenpension niet doorgegaan na (felle) protesten door omwonenden. Kortom, mondige buurtbewoners zijn te verwachten, ook als is het huidige plan compleet anders.

In het participatieplan is hier rekening mee gehouden.

Financiële onderbouwing

Consequenties gedekt? Ja
Overige toelichting
Financiële onderbouwing: Ja, zie ad 3.

Conclusie
De genoemde beslispunten in de voordracht hebben wel financiële consequenties en deze zijn reeds geraamd in de begroting (100% dekking).

Communicatie

Binnen de gemeente: Opnemen in de te publiceren besluitenlijst

Buiten de gemeente: Opnemen in de te publiceren besluitenlijst

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2025-061724	Stadsdeel Oost Voordracht (pdf)
AD2025-061745	Bijlage 1 - Locatiestudie Kavel 126J.pdf (pdf)
AD2025-061746	Bijlage 2 - Participatieplan 126J.pdf (pdf)
AD2025-061748	Bijlage 3 - Raadsinformatiebrief-Locatiebesluit-126J.pdf (pdf)
AD2025-061755	20251001 Concept BW Voordracht Locatiebesluit 126J.docx (msw12)

Behandelend ambtenaar of indienend raadslid (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

Grond & Ontwikkeling:
5.1. 2. e Projectmanager IJburg 1e fase;5.1, 2, e 5.1, 2. e @amsterdam.nl
5.1, 2, e Projectmanager Ontwikkel & Bouwteam;5.1, 2, e
5.1, 2, e @amsterdam.nl

Uitslag

B Akkoord met inachtneming van (kleine) wijzigingen. Mandaat ligt bij verantwoordelijke directie.