VN2026-010363
Grond en Ontwikkeling

Gemeente Amsterdam

DB

Voordracht voor DB Stadsdeel Noord van 08 september 2026

Portefeuille

Agendapunt B4

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Kennisnemen van de beëindiging van de bruikleenovereenkomsten in t Warderschip, Buikslotermeerplein.

Het dagelijks bestuur Stadsdeel Noord besluit

1. Kennis te nemen van de beëindiging van de bruikleenovereenkomsten in gebouw t Warderschip op het Buikslotermeerplein, per 5 september 2027, vanwege beoogde nieuwbouwplannen op deze locatie.
2. Kennis te nemen van de datum waarop alle bedrijven en organisaties worden aangeschreven over de beëindiging van de bruikleenovereenkomsten, zijnde 7 september 2026.

Kernboodschap

In 2025 heeft de gemeente een tender uitgeschreven voor de ontwikkeling van een woontoren met voorzieningen op kavel A3 van het Buikslotermeerplein. Aan deze tender is de verkoop van het gemeentelijk vastgoed in het naastgelegen woon-werkgebouw t Warderschip gekoppeld. VORM Ontwikkeling BV is als winnaar verantwoordelijk voor de realisatie van de woontoren en de renovatie van de bedrijfsruimtes in t Warderschip. Momenteel zijn zeven bedrijven en organisaties en de gemeente tijdelijk gevestigd in t Warderschip op basis van bruikleenovereenkomsten. Deze worden per 5 september 2027 beëindigd. De gebruikers worden op 7 september 2026 hierover geïnformeerd, zodat zij zich tijdig kunnen voorbereiden op hun vertrek.

Bestuurlijke achtergrond

1. Raadsbesluit d.d. 11-12-2024: Investeringsbesluit Centrumplein, Buikslotermeerplein.
2. DB besluit d.d. 31-03-2026: Modestraat (zie toelichting in deze voordracht voor de beslisplunten).

Bestuurlijke prioriteit

Niet van toepassing

Wettelijke grondslag

Verordening stadsdelen en stadsgebied Amsterdam 2022, artikel 9: taken en bevoegdheden dagelijks bestuur Lid 1: Het dagelijks bestuur is belast met de dagelijkse bestuur- en beheerstaken in het stadsdeel en oefent de taken en bevoegdheden uit die het college aan hem heeft opgedragen.

Onderbouwing besluit

Op verzoek van de portefeuillehouder Grond en Ontwikkeling wordt het DB geïnformeerd over het volgende:

AD1. Kennis te nemen van de beëindiging van de bruikleenovereenkomsten in gebouw t Warderschip op het Buikslotermeerplein, per 5 september 2027, vanwege beoogde nieuwbouwplannen op deze locatie.

In 2025 heeft de gemeente een tender uitgeschreven voor de nieuwbouw van een woontoren met voorzieningen in de benedenverdiepingen op kavel A3 van het Buikslotermeerplein. Aan de tender is de verkoop van het gemeentelijk vastgoed in het naastgelegen woon-werkgebouw t Warderschip gekoppeld. De winnaar van de tender, VORM Ontwikkeling BV (VORM), zal het ontwerp en realisatie van de toren op zich nemen alsmede de renovatie van de bedrijfsruimtes op de begane grond en eerste verdieping van het Warderschip.

Op dit moment zijn er 7 bedrijven en organisaties en de gemeente zelf gevestigd in het Warderschip, allen op tijdelijke basis van een bruikleenovereenkomst. De gemeente dient in verband met de overdracht van de bedrijfsruimtes aan VORM de ruimtes in lege staat over te dragen. Omdat de levering aan VORM gepland is op 31 oktober 2027, zal de gemeente alle bruikleenovereenkomsten per 5 september 2027 laten aflopen. In september van dit jaar zal de gemeente (directie Vastgoed) een aankondiging doen van de opzegging per 5-9-2027 zodat alle bedrijven en organisaties nog een jaar hebben om zich voor te bereiden op hun vertrek uit het pand.

Op de gemeente rust geen contractuele verplichting om deze partijen te voorzien van een nieuw onderkomen. Voor de DAT!school is een bestuursopdracht voor tijdelijke en permanente huisvesting vanuit het Kunstenplan.

Het vertrek uit het Warderschip-gebouw van de Modestraat ligt gevoelig omdat het een in de buurt zeer geliefde maatschappelijke functie is, die als buurtkamer/ broedplaats fungeert waarvoor er nog geen zicht is op vervangende huisvesting.

Overzicht bruikleenovereenkomsten

Naam	Functie	Toelichting
Stichting de Modestraat*	Buurtkamer/broedplaats	Het DB van Stadsdeel Noord heeft op 31-03-26 besloten: i) te sturen op dekking voor financiering van de Modestraat als tijdelijke buurtkamer bij betrokken wethouders sociale basis en MV, ii) in te stemmen met een bijdrage voor huurkosten voor het jaar 2027 vanuit het Sociale Weefsel en iii) de Modestraat te helpen bij het vinden van nieuwe (tijdelijke) huisvesting Zie toelichting in deze voordracht.
Stichting DAT!School	Kindertheater dansschool	Kunst en Cultuur is opdrachtgever van tijdelijke huisvesting in het stationsgebied Noord en definitieve huisvesting

		op het Buikslotermeerplein. Zie toelichting in deze voordracht.
Magic Spot*	Kapper	Geen bijzonderheden
Nikkie Wester*	Modeontwerp/Industrial design	Geen bijzonderheden
Zwerfkei Bewaring BV	Leegstandsbeheerder	Geen bijzonderheden
Cafe la Rosa (V.o.f. De Rooij en Ferjani)	Café	In een eerdere planfase heeft een onteigening plaatsgevonden en deze partij is door de gemeente schadeloosgesteld i.v.m. beeindiging van de huurovereenkomst.
V.o.f. Tjon Express*	Restaurant/afhaal	In een eerdere planfase heeft een onteigening plaatsgevonden en deze partij is door de gemeente schadeloosgesteld i.v.m. beeindiging van de huurovereenkomst. Deze onderneming is al gedeeltelijk verhuisd naar het winkelcentrum.
Gemeente Amsterdam	Projectruimte G&O	Geen bijzonderheden

*) hebben ook een stallingsovereenkomst in de parkeergarage.

Toelichting

- Stichting de Modestraat

De Modestraat is een buurtlab en creatieve broedplaats; het is een ontmoetingsplek voor de buurt, biedt creatieve en sociale activiteiten en workshops en er is een aantal ateliers voor kunstenaars. In 2025 ontving de Modestraat bijdragen vanuit AFK, RCOAK en Maatschappelijk Initiatief vanuit de Gemeente Amsterdam. De Modestraatbetaaltmaandelijks (net als de overige organisaties en bedrijven die op basis van een bruikleenovereenkomst in het gebouw zitten) een vastevergoedingvoor het verbruik van gas, elektra en water.

De Modestaat wil graag in het gebied blijven waar zij de afgelopen jaren heeft gewerkt aan het verlevendigen en versterken van de sociale cohesie in de buurt.

Mogelijkheden definitieve huisvesting

In 2024 is bij de raadsbehandeling van het bestemmingsplan t Warderschip een motie (#746, Behoud waardevolle Modestraat) aangenomen om te borgen dat bij de Investeringsnota er voldoende (lokaal) cultureel/maatschappelijke functies zijn opgenomen zodat organisaties zoals de Modestraat een gelijkwaardige plek kunnen krijgen in het gebied. Dat heeft ertoe geleid dat er in het

Stedenbouwkundig Plan Centrumplein naast een buurtkamer óók een broedplaats als functie is opgenomen in het plan op kavel A2. Bij vaststelling van de investeringsnota is de motie afgedaan. Hoewel daarmee in programmatische zin aan de motie is voldaan, is daarmee de Modestraat nog niet verzekerd van een toekomst in de nieuwbouw; ook andere geschikte partijen mogen meedingen naar de exploitatie van de buurtkamer. Alleen als de Modestraat de enige serieuze gegadigde zou zijn, kan de gemeente (onder toepassing van de Didam regels) direct kiezen voor de Modestraat voor de exploitatie van de buurtkamer. Voor broedplaatsen geldt dat de gemeente enkel de functie mag vastleggen (in het omgevingsplan en/of bouwenvelop), maar niet kan bepalen welke partij de broedplaats gaat exploiteren; dat is aan de erfpachter. De gemeente kan enkel de wens neerleggen bij de erfpachter om te kiezen voor één exploitant voor zowel de buurtkamer als de broedplaats.

Tijdelijke huisvesting

In 2026 heeft stadsdeel Noord de Modestraat ondersteund bij het maken van een toekomstperspectief (ambitiedocument). In maart van dit jaar heeft het DB van Stadsdeel Noord kennisgenomen van het ambitiedocument en ingestemd met het helpen van de Modestraat in haar zoektocht naar een andere locatie, waarbij de eindverantwoordelijkheid voor huisvesting bij de stichting zelf ligt. En te zoeken naar financiële dekking voor tijdelijke exploitatie van een buurtkamer voor minimaal 7 jaar.

Op dit moment is er nog geen andere tijdelijke locatie bekend, waar de Modestraat naartoe kan per september 2027.

Financiële ondersteuning

Bij het ondersteunen van de Modestraat heeft het stadsdeel voor het jaar 2027 een bedrag van 50.000,- toegezegd. Dit bedrag is bedoeld om een bijdrage te kunnen leveren vanuit het stadsdeel aan eventuele extra kosten voor de te dekken huur op een nieuwe tijdelijke locatie. De middelen komen echter vanuit de sociale basis, en meer specifiek vanuit het sociaal weefsel. Dit betekent dat de middelen die aan de Modestraat worden toegekend, niet meer kunnen worden ingezet binnen het sociaal weefsel. Binnen het sociaal weefsel is al sprake van een overvraging van de beschikbare subsidiemiddelen. In 2026 kon bijvoorbeeld slechts 14% van de aanvragen worden gefinancierd. Tegen deze achtergrond is het van belang om kritisch te blijven kijken naar de toekenning van middelen en de afweging te maken waar deze het meest nodig zijn. Het bedrag was bedoeld voor heel 2027, met de huidige planning gaat het in 2027 hooguit om Q4. Daarom het advies van de sociale basis om niet de gehele 50.000,- hiervoor gereserveerd te houden, maar ongeveer een derde deel daarvan namelijk 17.000,-. Zodat de rest ingezet kan worden binnen de sociale basis.

Het is niet mogelijk om structureel subsidie te verstrekken voor tijdelijke huur aan broedplaatsen, culturele of maatschappelijke initiatieven.

Enkel bij permanente huisvesting op A2 in de buurtkamer is er de mogelijkheid om vanuit de sociale basis een structurele financiële ondersteuning te bieden. Als de Modestraat een permanente locatie vindt en zij hun activiteiten in lijn met het beleidskader sociale basis willen voorzetten (bijvoorbeeld de huiskamerfunctie en repair café), dan is er geen extra financiële ruimte beschikbaar vanuit de sociale basis, tenzij de financiering van andere maatregelen wordt heroverwogen.

Het is wel mogelijk om (incidentele) financiële ondersteuning te blijven geven vanuit het Amsterdams Fonds voor de Kunst of Subsidie Noordmakers.

Brandbrief

De Modestraat heeft op 11 juni 2026 een brandbrief gestuurd aan het College, waarin zij hun zorgen uiten over het voortbestaan van de Modestraat en verzoeken om in gesprek te gaan over mogelijke oplossingen om hun toekomst te bestendigen.

Stadsdeel Noord heeft de brief opgepakt en voert het gesprek met de Modestraat. Het stadsdeel coördineert middels een regieteam het contact met de Modestraat namens de gemeente en zoekt samen met de Modestraat - binnen de opdracht van het DB noord (zie toelichting in deze voordracht) - naar de mogelijkheden.

- DAT!school

De DAT!school is een multidisciplinaire jeugdtheaterschool waar kinderen en jongeren lessen volgen in theater, dans, zang en beeldende kunst. Sinds begin 2022 is de DAT!school tijdelijk gehuisvest in 't Warderschip, waar zij beschikt over circa 780 m². De DAT!school staat op de prioriteitenlijst van Kunst & Cultuur, wat betekent dat er een inspanningsverplichting is vanuit de gemeente om zowel tijdelijke als permanente huisvesting te faciliteren.

In de plint van kavel A1 op het Centrumplein is circa 1.800 m² gereserveerd voor wijkgerichte cultuur, conform de Investeringsnota Centrumplein (gemeenteraad). De ontwikkeling van de casco van de cultuurvoorziening wordt onderdeel van de tenderstrategie voor kavel A1, waarin een programma van 1.800 m^2 ruimte voor cultuur in de wijk zal worden opgenomen. Het voornemen is om hiertoe een realisatie overeenkomst aan te gaan met een projectontwikkelaar, na een succesvolle tender. Na oplevering van de casco zal Kunst & Cultuur voorzien in de afbouw en afwerking van de cultuurvoorziening. Voor de wijkgerichte cultuurvoorziening is de DAT!school de beoogde hoofdhuurder. Het gebouw op kavel A1 is naar verwachting in 2031 opgeleverd.

Voor de tijdelijke huisvesting van de DAT!School is kavel Z2 in het Stationsgebied van Noord gekozen, in modulaire en verplaatsbare units.

Het college heeft in maart ingestemd met de benodigde financiering voor de permanente locatie en de tijdelijke locatie Z2 en bijbehorende financiering. De directie Kunst en cultuur is verantwoordelijk voor de tijdelijke huisvesting in het Stationsgebied en de definitieve huisvesting op kavel A1 van het Buikslotermeerplein.

Stand van zaken tijdelijke huisvesting

De plaatsing van de mobiele units is momenteel in voorbereiding; de gemeente heeft hiertoe een bouwer gecontracteerd. De omgevingsvergunning voor het plaatsen van de units is verleend. Een Didamprocedure voor de voorgenomen verhuring van de units aan de DAT!school is afgerond.

De units worden volgens planning eind dit jaar geplaatst en de DAT!school start in januari 2027 op de tijdelijke locatie.

Transformatie Warderschip

VORM zal als nieuwe eigenaar het ontwerp en de renovatie van de bedrijfsruimten in het Warderschip op zich nemen. Het project bevindt zich momenteel in SO-fase. In het nieuwe ontwerp is er volgens het omgevingsplan ruimte voor onder andere: horeca (café en restaurants), leisure, maatschappelijke voorzieningen en kantoren.

VORM houdt als toekomstige eigenaar van de nieuwbouwtoren en bedrijfsruimten Warderschip de deur open voor een terugkeer van de Modestraat in de nieuwbouwtoren of renovatie, maar zegt daarbij ook dat hiervoor de financiële ruimte in de exploitatie moet zijn. VORM en Modestraat zijn in

gesprek en de gemeente voert hierbij een bemiddelende rol. De kans is klein dat partijen zullen uitkomen op een voor beide partijen acceptabele huur. Mogelijk is zelfs een minimale, kostprijs dekkende huur voor Modestraat te veel. De gemeente kan geen financiële middelen bijdragen in de huur, zoals hierboven beschreven.

Advies en afstemming

Afstemming heeft plaatsgevonden met Vastgoed, Kunst en Cultuur en Stadsdeel: gebiedsteam noordoost, sociale basis, maatschappelijke voorzieningen en Aanpak Noord.

Duurzaamheid

De gemeente verkoopt de bedrijfsruimten in de eerste 2 bouwlagen van t Warderschip gebouw om op te knappen door de nieuwe eigenaar, VORM. Deze ontwikkeling is onderdeel van de gebiedsontwikkeling van het Centrumplein, waar vergroening en een duurzamere leefomgeving een van de projectuitgangspunten is.

Participatie

Participatie heeft plaatsgevonden in het kader van het stedenbouwkundig plan Centrumplein, dat in december 2024 door de gemeenteraad is vastgesteld. In de aanloop naar de tender zijn de bewoners, eigenaren en bedrijven in het Warderschip door het projectteam geïnformeerd over de planvorming, het proces en de actuele stand van zaken. VORM gaat op een later moment een eigen participatietraject doorlopen bij de zoektocht naar een nieuwe invulling van de plint.

De bedrijven in het Warderschip worden geïnformeerd over de beëindiging van de overeenkomst per brief, in september van dit jaar.

De omgeving zal worden geïnformeerd over de ontwikkelingen in het Warderschip, via de gebruikelijke kanalen van de gebiedsontwikkeling.

Ad2. Kennis te nemen van de datum waarop alle bedrijven en organisaties worden aangeschreven over de beëindiging van de bruikleenovereenkomsten, zijnde 7 september 2026.

Op 7 september 2026 doet de gemeente (Gemeentelijk Vastgoed) een aankondiging van de opzegging per 5-9-2027 zodat alle bedrijven en organisaties nog een jaar hebben om zich voor te bereiden op hun vertrek uit het pand.

Financiële onderbouwing

Niet van toepassing

Communicatie

Binnen de gemeente: Opnemen in de te publiceren besluitenlijst

Buiten de gemeente: Informatie per brief aan betrokkenen

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2026-045855	Stadsdeel Noord Voordracht (pdf)

Uitslag

A Akkoord