Gemeente Amsterdam

Voordracht voor de College vergadering van 14 oktober 2025

Portefeuille: Ruimtelijke Ordening

Agendapunt: B22

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Instemmen met de gedoogverklaring om toestemming te verlenen voor het exploiteren van 89 woningen op Riekerhaven tot en met 30 juni 2027

Het college van burgemeester en wethouders besluit

In te stemmen met de gedoogverklaring om toestemming te verlenen voor het exploiteren van 89 woningen op Riekerhaven tot en met 30 juni 2027 onder de voorwaarde dat Lieven de Key de volgende maatregelen treft:

1. Nieuwe afdekkappen worden uiterlijk 18 november 2025 geplaatst over de bestaande ventilatieroosters bij 41 woningen;
2. Nieuwe ruiten en ventilatieroosters worden uiterlijk 12 januari 2026 geplaatst bij 16 woningen.

Kernboodschap

Het college stemt onder voorwaarden in om 89 tijdelijke woningen op Riekerhaven te exploiteren tot en met 30 juni 2027 zonder de omgevingsvergunning die hiervoor nodig is. De woningen hebben momenteel een geldige omgevingsvergunning tot en met 17 november 2025. Na deze datum zijn deze woningen in strijd met de geluidsregels omdat de woningen er dan langer dan tien jaar staan. Volgens de wet gelden voor tijdelijke woningen na tien jaar strengere geluidseisen, deze 89 woningen voldoen niet aan deze eisen.

Bestuurlijke achtergrond

Op 2 juni 2025 heeft Lieven de Key via een brief een verzoek gedaan aan wethouder Pels om een omgevingsvergunning te verlenen voor 89 woningen op startblok Riekerhaven tot en met 30 juni 2027 (bijlage 1). De huidige vergunning voor deze woningen verloopt op 17 november 2025 omdat geconstateerd is dat de maximale geluidsbelasting wordt overschreden vanwege de ligging aan de A10. De woningen kunnen daarom niet voldoen aan wet- en regelgeving. Zij doen in hun brief een beroep op het maatschappelijke- en sociale belang zoals het bestrijden van de wooncrisis, maar ook op een veilig woon- en leefklimaat. Wethouder Pels heeft de afhandeling van de brief overgedragen aan wethouder Van Weyenberg (RO).

In de Projectenstaf op 30 juni en de staf RO op 8 september jl. is het verzoek van Lieven de Key besproken in aanwezigheid van stadsdeelbestuurder Doevendans van Nieuw-West. In de staf RO hebben wethouder Van Weyenberg en stadsdeelbestuurder Doevendans aangegeven voorstander te zijn van het door exploiteren van de 89 woningen op Riekerhaven, onder de voorwaarde dat Lieven de Key een aantal maatregelen treft die het geluid reduceren.

De gemeente zal toezicht houden op het correct en tijdig uitvoeren van deze maatregelen. Het besluit is bevestigd via de bestuursmap van Van Weyenberg op 25 september 2025.

Bestuurlijke prioriteit

Niet van toepassing

Wettelijke grondslag

Artikel 160, eerste lid, onder a, van de Gemeentewet
Het college is bevoegd om het dagelijks bestuur van de gemeente te voeren.

Onderbouwing besluit

Startblok Riekerhaven is een tijdelijk woongebouw waar 407 woningen worden verhuurd aan jongeren, waaronder jonge statushouders. Lieven de Key is eigenaar van deze woningen. Op 30 juni 2027 eindigt de grondhuurovereenkomst voor alle woningen op Riekerhaven. Na deze datum moeten de woningen leeg zijn en ontmanteld worden. Om de woningen te mogen exploiteren tot en met 30 juni 2027 is een omgevingsvergunning nodig voor het bouwen en om af te wijken van het geldende (tijdelijke) omgevingsplan, voorheen het bestemmingsplan.

De benodigde omgevingsvergunningen zijn verleend voor de periode tot en met 30 juni 2027. Echter, deze vergunningen zijn verleend voor 318 woningen in plaats van 407 woningen. 89 Woningen zijn uitgesloten van deze vergunning omdat geconstateerd is dat de maximale geluidsbelasting op de gevels wordt overschreden vanwege de ligging aan de A10. Deze woningen kunnen niet voldoen aan geldende wet- en regelgeving. Deze woningen mogen dus niet langer gebruikt worden voor bewoning. De termijn voor bewoning loopt af op 17 november 2025. Lieven de Key heeft de gemeente verzocht, alsnog een omgevingsvergunning te verlenen voor de resterende 89 woningen tot en met 30 juni 2027, zij doen hierbij een beroep op het maatschappelijk belang.

Uitkomst geluidsonderzoeken door Cauberg Huygen
In opdracht van Lieven de Key heeft Cauberg Huygen twee geluidsonderzoeken uitgevoerd. Naar aanleiding van deze onderzoeken is het volgende geconstateerd:

Bij 32 woningen wordt voldaan aan de grenswaarde voor geluidsbelasting op de gevel maar er wordt niet voldaan aan de eisen aan de geluidwaarde binnen de woningen (voor toelichting zie Juridisch kader).

Bij 41 woningen wordt niet voldaan aan de grenswaarde voor geluidsbelasting op de gevel volgens de rekenmethodiek die wettelijk is voorgeschreven. Volgens een correctie van 1,5 dB(A) voldoen 41 woningen wettelijk niet, maar feitelijk wel volgens het akoestisch adviesbureau. Er wordt niet voldaan aan de geluidwaarde binnen de woningen (voor toelichting zie Juridisch kader).

Bij 16 woningen is de toegepaste correcte van 1,5 dB onvoldoende om aan de grenswaarde te voldoen, en is er sprake van een overschrijding van 0,5 dB. Er wordt niet voldaan aan de geluidwaarde binnen de woningen (voor toelichting zie Juridisch kader).

De conclusie is dat geen van de 89 woningen kan voldoen aan de gestelde eisen conform wet- en regelgeving. De woningen kunnen niet vergund worden. In de wet is geen hardheidsclausule opgenomen om af te wijken van gestelde eisen vanwege zwaarwegende (maatschappelijke) belangen.

Cauberg Huygen stelt in hun rapport voor om geluidsreducerende maatregelen te treffen zoals het plaatsen van afdekkappen over bestaande ventilatieroosters bij 41 woningen en het vervangen van ramen en suskasten bij 16 woningen. Lieven de Key heeft per mail aangegeven deze maatregelen te willen treffen.

Juridisch kader
In het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) is bepaald dat een tijdelijk woongebouw met een maximale instandhoudingstermijn van 10 jaar, 10 dB(A) hoger mag zijn dan de eisen voor niet tijdelijke woongebouwen. Dit betekent dat een toelaatbare binnenwaarde in een dergelijk geval ten hoogste 43 dB(A) (33+10) mag zijn. Bij de meting van de 89 woningen op Riekerhaven is bij het binnenniveau maximaal 39-40 dB(A) gemeten. Echter, de termijn van 10 jaar verstrijkt op 17 november 2025, de versoepelende regel is niet van toepassing op de woningen op Riekerhaven.

De termijn van 10 jaar voor geluidsbelasting is gewijzigd bij de inwerking van de Omgevingswet en het Besluit bouwwerken leefomgeving per 1 januari 2024. In het regime van het Bouwbesluit dat gold voor 1 januari 2024 bedroeg deze termijn nog 15 jaar.

Advies GGD
De GGD stelt in hun advies dat een geluidniveau van 50 dB(A) op de gevel en 33 dB(A) binnen de woning (met geopend raam) aanvaardbaar is (bijlage 2). Deze grenzen worden overschreden bij de 89 woningen op Riekerhaven. De GGD concludeert dat deze locatie geen gezonde woonomgeving vormt, en de huidige voorzieningen onvoldoende zijn om de gezondheid van de bewoners te beschermen. Zij adviseren onder andere de verlenging van het bewonen van deze tijdelijke woningen te heroverwegen, of aanvullende geluidwerende maatregelen toe te passen bij deze woningen.

Belangenafweging
Het doel van centrale wet- en regelgeving zoals de Omgevingswet, Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en het geluidbeleid van Amsterdam is een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te waarborgen. Het doel is om een (ongezond) teveel aan geluid te voorkomen. Bij de overwegingen om al dan niet een vergunning te verlenen voor de woningen die in strijd zijn met de wet- en regelgeving voor geluid staat het belang van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de bewoners voorop.

Aan het college voorgesteld om de 89 woningen op Riekerhaven door te exploiteren (onder voorwaarden) tot 30 juni 2027 om de volgende redenen:

1. Er is sprake van een wooncrisis en leegstand van 89 woningen heeft daarom niet de voorkeur;
2. De woningen die niet meer bewoond mogen worden, komen leeg te staan tot de einddatum (30 juni 2027) van de vergunningen voor de andere woningen. Als gemeente willen we via onder andere de Leegstandsverordening er alles aan doen om te voorkomen dat woningen leeg komen om de volgende redenen:
    1. De woningen zijn onderdeel van bestaande bouwblokken, het is niet mogelijk om deze bouwblokken gedeeltelijk af te sluiten. Er is dus een kans dat deze woningen worden gekraakt;
    2. Als een deel van de bouwblokken leeg staat, zorgt dit mogelijk voor sociale onveiligheid met een kans op indringers. Het woon- en leefklimaat verslechtert mogelijk door de leegstand van de woningen;
    3. Het verwarmingssysteem in de woonblokken is zodanig opgebouwd dat of in alle woonunits de verwarming aanstaat, of de verwarming in alle woonunits uitstaat. Dit betekent dat de lege woonunits ondanks de leegstand, toch verwarmd worden. Dit leidt tot energie- en geldverspilling en maakt kraken van de woningen aantrekkelijker;
3. De kans dat de leegstaande woningen gekraakt worden is aanzienlijk en leidt tot een onveilige situatie en mogelijk tot meer geluidsoverlast en een verslechtering van het woon- en leefklimaat. Er ontstaat een groot beheerprobleem;
4. Er zijn geen klachten van bewoners. Lieven de Key heeft aangegeven dat bij klachten, bewoners naar een andere woning overgeplaatst kunnen worden;

Gegenereerd: v

5. Met het aanbrengen van voorzieningen zoals door Lieven de Key is voorgesteld wordt de situatie ten opzichte van de huidige situatie verbeterd;
6. De maximale duur van bewoning door jongeren bedraagt 5 jaar. In de praktijk is dit in de meeste gevallen 2-3 jaar;
7. Het betreft een tijdelijke situatie, er is zicht op het beëindigen van de illegale situatie.
8. De technische en bouwkundige staat van de woningen wijzigt niet, enkel de wettelijke termijn van 10 jaar verstrijkt;
9. De verlenging van de woningen zorgt ervoor dat een aantal statushouders niet al in 2025 via de ruggensteunregeling geherhuisvest hoeft te worden als onderdeel van de taakstelling. Deze woningen kunnen dan ingezet worden voor statushouders die op dit moment in het COA verblijven en wachten op eerste huisvesting;

Risicos

1. Blootstelling aan teveel geluid kan leiden tot hinder, verstoring van de slaap, verstoring van de dagelijkse activiteiten en stressreacties. Langdurige blootstelling aan teveel geluid kan aanleiding geven tot chronische effecten zoals verhoogde bloeddruk en verhoogde niveaus van het stresshormoon cortisol, waardoor het risico op hart- en vaatziekten en psychische aandoeningen wordt verhoogd;
2. Het is mogelijk dat een verzoek tot handhaving wordt gedaan, in dat geval moet het verzoek in behandeling worden genomen. De kans op een dergelijk verzoek is gering omdat bij de bewoners geen klachten zijn en zij langer in hun woning kunnen blijven. Behalve de bewoners is het niet denkbaar dat andere partijen door deze beslissing in hun belang geschaad worden, en zij dus ook geen belanghebbende zijn. Daarnaast bestaat de mogelijkheid om gemotiveerd af te wijken van het handhavingsverzoek;
3. Toestemming verlenen aan jongeren/ statushouders in afwijking van de geldende geluidsnormen kan leiden tot negatieve publiciteit omdat het bestuur van Amsterdam toestaat dat deze doelgroep in huizen woont die niet voldoen aan de gestelde regels. Anderzijds kan ook gesteld worden dat de gemeente juist voor deze groep een uitzondering maakt zodat zij langer in hun woningen mogen blijven dan formeel is toegestaan.

Duurzaamheid

Het besluit is niet direct gericht op duurzaamheid maar een onderliggend gevolg is dat er niet onnodig 89 leegstaande woningen worden verwarmd tot medio 2027.

Klimaatneutrale stad: minder uitstoot van (broeikas)gassen.
Een groenere en meer biodiverse stad.
Circulaire stad: verminderen en hergebruik van materialen.
Klimaatbestendige stad: beter voorbereid op extreme hitte, droogte en neerslag en overstromingsrisico's.
Klimaatrechtvaardige stad: rekening gehouden met de gevolgen voor mensen in een kwetsbare positie.

Participatie

Niet van toepassing. Het betreft een gedoogverklaring, het betreft geen beleid of een besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht.

Financiële onderbouwing

Gegenereerd: v

Niet van toepassing

Communicatie

Binnen de gemeente

Opnemen in de te publiceren besluitenlijst

Buiten de gemeente

Opnemen in de te publiceren besluitenlijst

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2025-063109	College van B&W Voordracht (pdf)
AD2025-063117	1. Brief LdK Startblok Riekerhaven.pdf (pdf)
AD2025-063118	2. GGD advies Riekerhaven 22 augustus 2025.docx (msw12)
AD2025-063119	3. Gedoogverklaring Riekerhaven.docx (msw12)
AD2025-063120	Advies (pdf)
AD2025-066252	B - 22 Getekende brief VN2025-014008.pdf (pdf)

Besluit college van burgemeester en wethouders

Conform besloten