Gemeente Amsterdam

Voordracht voor de College vergadering van 04 november 2025

Portefeuille: Grond en Ontwikkeling

Agendapunt: B1

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Instemmen met het locatiebesluit t.b.v. het verder onderzoeken en uitwerken van het bouwplan voor permanente modulaire sociale huurwoningen op kavel 126J op Steigereiland Noord, IJburg

Het college van burgemeester en wethouders besluit

1. 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.
2. Kennis te nemen van de geheime financiële verkenning behorende bij het bouwplan voor kavel 126J (bijlage 2).
3. In te stemmen met het opleggen van de geheimhouding op bijlage 2 Financiële Verkenning 126J op grond van artikel 87 Gemeentewet. Dit in verband met de belangen genoemd in artikel 5.1, tweede lid, onder b van de Wet open overheid.
   De geheimhouding wordt opgelegd voor de duur van 10 jaar, tot 4 november 2035.
4. Kennis te nemen van het positieve advies van het DB van stadsdeel Oost.
5. Kennis te nemen van het wijzigen van de door de gemeenteraad van Amsterdam op 25 juni 2013 vastgestelde bestemming van kavel 126J van maatschappelijk naar wonen.
6. In te stemmen met 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.
7. In te stemmen met het participatieplan voor de uitwerking van het bouwplan voor kavel 126J (bijlage 3).
8. In te stemmen met het informeren van de raad middels bijgevoegde raadsinformatiebrief (bijlage 4).

Kernboodschap

Het college heeft ingestemd met het verder onderzoeken van een bouwplan om maximaal 44 modulaire permanente sociale huurwoningen te realiseren op kavel 126J op Steigereiland Noord. De woningen zijn onderdeel van de Amsterdamse flexbouw afspraak met het rijk 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 school start direct na dit locatiebesluit. 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. 1200 flexwoningen. De ontwikkeling op

kavel 126J valt onder de opgave van de Flexwoningen. Met voor het eerst modulair gebouwde woningen die permanente zullen blijven staan.

2. De gemeenteraad heeft op 25 juni 2013 het bestemmingsplan IJburg 1e fase vastgesteld. Dit plan is op 21 mei 2014 onherroepelijk geworden. In dit bestemmingsplan IJburg 1e fase is kavel 126J aangemerkt als bestemming maatschappelijk.

Bestuurlijke prioriteit

Gezien het woningtekort wil het college jaarlijks 7.500 woningen bouwen (Amsterdams Akkoord 2022-2026).

Wettelijke grondslag

1. Artikel 160, onder a, van de Gemeentewet: Het college is bevoegd het dagelijks bestuur van de gemeente te voeren.
2. Artikel 87 van de Gemeentewet. Dit in verband met de belangen genoemd in artikel 5.1, tweede lid, onder b van de Wet open overheid.

Onderbouwing besluit

Ad 1. 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 het buurtje van Steigereiland Noord boven het binnenwater, is Kavel 126J de laatste kavel die bebouwd kan worden. Deze kavel ligt al jaren braak en het lukte de gemeente eerder niet om tot ontwikkeling van een maatschappelijke bestemming te komen:
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. 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. Zo is er geen aanleiding om op Steigereiland meer ruimte voor ontmoeting in maatschappelijke voorzieningen te realiseren. Gezien de relatief geïsoleerde ligging en de aanwezigheid van een buurtkamer in de aangrenzende wijk is er geen behoefte om de kavel in te zetten voor een voorziening ten behoeve van de naastgelegen wijken.

Daarom wordt nu de stap naar woningbouw voorgesteld; het kavel is nu nog een hoekpunt van het eiland die mist. In het verleden is het al bouwrijp gemaakt, is onderdeel van het stedenbouwkundig plan en ontwerp openbare ruimte van heel Steigereiland en ook onderdeel van die grondexploitatie en er zijn al bouwmogelijkheden toegekend aan de kavel in het geldende bestemmingsplan.

Nader onderzoek naar de kavel is dan ook in beperkte mate noodzakelijk (flora fauna, geluid, etc.) en een procedure om de beoogde woningbouw mogelijk te maken is relatief kort. Daarom ziet de gemeente deze locatie als een uitgelezen kans om deze kavel versneld te realiseren met modulaire woningbouw.

In de locatiestudie (bijlage 1) wordt verder 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. 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.

Ad 2. Kennis te nemen van de geheime financiële verkenning behorende bij het bouwplan voor kavel 126J (bijlage 2).

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. De businesscase van dit bouwplan heeft momenteel een bescheiden positief saldo van ca. 150.000.

Voor de verder financiële verkenning wordt verwezen naar de geheime financiële bijlage (bijlage 2).

Ad 3. In te stemmen met het opleggen van de geheimhouding op bijlage 2 Financiële Verkenning 126J op grond van artikel 87 Gemeentewet. Dit in verband met de belangen genoemd in artikel 5.1, tweede lid, onder b van de Wet open overheid.
De geheimhouding wordt opgelegd voor de duur van 10 jaar, tot 4 november 2035.

In principe zijn alle stukken openbaar tenzij er belangen aanwezig zijn die zwaarder wegen dan het belang van openbaarmaking. In dit geval kan de openbaarmaking van bijlage 2 Financiële Verkenning 126J de financiële positie van de gemeente zodanig schaden dat het voorkomen ervan zwaarder geacht dient te wegen dan het algemeen belang van openbaarmaking.

Ad 4. Kennis te nemen van het positieve advies van het DB van stadsdeel Oost.

Het DB van stadsdeel Oost geeft een positief advies mee. Hierbij wordt de wens vanuit stadsdeel Oost meegegeven 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 wordt bekend in september 2026.

Ad 5. Kennis te nemen van 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 het kavel een maatschappelijke functie toebedeeld. Het voorstel is 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.

Ad 6. In te stemmen met 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.

Modulaire woningen
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 1000 flexwoningen die zijn gerealiseerd 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 zelfs 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.

Vanuit het Rijk is het tevens mogelijk om de Stimuleringsregeling Flex & Transformatiewoningen (SFT) subsidie bij het Rijk aan te vragen. Deze woningen zijn onderdeel van de ambitie van het college om 2.5000- 3.000 flexwoningen te realiseren. Hiervoor is de gemeente een inspanningsverplichting aangegaan met het ministerie van VRO in 2022. Amsterdam geeft met deze ontwikkeling verdere invulling aan de gemaakte afspraken met het Rijk.
Ten slotte is modulaire bouw duurzamer want er wordt minder CO_2 uitgestoten dan bij reguliere woningbouw.

De gemeente heeft in maart 2025 kavel 126J ingebracht bij de Amsterdamse Federatie van Woningbouwcorporaties (AFWC). De AFWC heeft Ymere naar voren geschoven als ontwikkelende partij.

Mocht de SFT-subsidie nodig zijn en aangevraagd worden is één van de subsidievoorwaarden dat tenminste 30% van de woningen beschikbaar worden gesteld voor statushouders. Ymere heeft toegezegd hier dan aan te zullen voldoen.

Mocht de SFT-subsidie niet aangevraagd of toegekend worden, dan wordt er teruggevallen op de reguliere Prestatieafspraken met de woningcorporaties over de plaatsing van doelgroepen.

Toelichting keuze voor sociale huur en geen middeldure huur

- *Veel particuliere huur*
  Steigereiland Noord bestaat voor 30% uit koopwoningen, 16% sociale huurwoningen en 55% niet corporatie-huur. Hier is dus relatief veel (55%) particuliere huur aanwezig. Hierbij is geen informatie beschikbaar hoeveel huur hiervan sociaal, middelduur of dure huur is. De verwachting is wel dat het overgrote gedeelte van niet-corporatie huur in de middeldure of dure huurklasse valt.

- *Leefbaarheidsmeting woningcorporatie*
  De bouw van middeldure woningen op een locatie wordt overwogen door een woningcorporatie als het bijdraagt aan de leefbaarheid van de wijk, waar op dit moment volgens de leefbaarheidsmetingen geen aanleiding voor lijkt te zijn.
- *Extra investering*
  Voor de woningcorporatie zijn middeldure huurwoningen geen financieel rendabel product. Dit komt door de extra investering die gedaan moet worden op middeldure huurwoningen, een hogere erfpachtsafdracht en een hogere financieringsrente vanuit het WSW (Waarborgfonds Sociale Woningbouw).
- *Langer proces*
  Ontwikkelrechten voor sociale huurwoningen kunnen door Amsterdam 1-op-1 gegund worden aan een woningcorporatie, via de AFWC, terwijl voor middeldure huur of vrije sector een aanbestedingsprocedure doorlopen moet worden. De voorbereiding daarvan is tijdrovend, waardoor de beoogde planvorming/bouwperiode van modulair (2 jaar) minimaal 5 jaar wordt bij middeldure huur en/of vrije sector. Alleen met de voorgestelde modulaire sociale huurwoningen kunnen Amsterdam en Ymere voorzien in snelle realisatie van dit project, hetgeen een belangrijke bijdrage levert aan het woningtekort in de stad, hetgeen één van de prioriteiten is van het bestuur van de stad. Ervaring met flex- en modulaire woningen leert bovendien dat verkorting van de doorlooptijd een groot financieel voordeel oplevert doordat proceskosten beperkt worden.
  Tot slot kan pas na ontwikkeling van kavel 126J het definitieve speelplein voor de school (en buurt) gerealiseerd worden op de naastgelegen kavel. De school wacht al meerdere jaren op deze inrichting en wil graag dat deze zo snel mogelijk gerealiseerd wordt.
- *Geen subsidie*
  Ten slotte kan de SFT-subsidie enkel aangevraagd worden voor sociale huurwoningen (waarvan 30% van de woningen wordt toegewezen aan statushouders). Voor middeldure huur woningen is de financiële haalbaarheid zonder deze subsidie moeizamer. Ook zijn middeldure huurwoningen geen onderdeel van de afspraak met het Rijk voor 2.500-3.000 flexwoningen.

Bouwplan

Ymere maakt deel uit van de NH Bouwstroom en heeft modulaire woningbouwers en betrokken architecten uitgenodigd om een voorstel te pitchen. In juni 2025 is hieruit een bouwer geselecteerd die, na goedkeuring van dit locatiebesluit, het project kan ontwikkelen. Dit zal Paris Proof (voldoen aan de duurzaamheidseisen uit het klimaatakkoord van Parijs) worden uitgevoerd en voldoen aan het Convenant Houtbouw Metropoolregio Amsterdam.

Afhankelijk van het ontwerp, kunnen op deze locatie tot maximaal 44 woningen ontwikkeld worden. Ymere zet in op grotendeels 2-kamerwoningen en enkele 3-kamerwoningen. Studios worden niet gerealiseerd en sluiten niet aan bij de ambities van Ymere en Amsterdam voor deze kavel. Bij grotere flexprojecten met statushouders worden voorzieningen zoals gemeenschappelijke ruimtes gerealiseerd. In dit te realiseren pand is naast woningen geen ruimte voor voorzieningen. Gezien het beperkte aantal woningen en dus ook het geringe aantal van eventuele bijzondere doelgroepen is het niet noodzakelijk om een voorziening hier te realiseren. De, in de buurt gelegen, voorzieningen van het complex van SET IJburg en/of Makerskade kunnen ook door deze bewoners gebruikt worden.

Planning

Het bouwplan wordt de komende maanden uitgewerkt, de vergunningen worden, volgens de huidige planning, begin 2026 aangevraagd, de bouw kan in de 2^{e} helft van 2026 starten en de mogelijke oplevering is begin 2027.

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

Ad 7. In te stemmen met het participatieplan voor de uitwerking van het bouwplan voor kavel 126J (bijlage 3)

Participatie is een wettelijke verplichting vanuit de omgevingswet. Niet alleen over het ontwerp en besluitvorming, maar vooral ook over de bouwlogistiek. De naast gelegen school en kinderdagverblijf, met dagelijkse af- en aanvoer van kinderen, vormen daarin een uitdaging. Ook moet rekening worden gehouden met de belangen van omwonenden. Samen met Ymere en de bouwer gaat de gemeente op een zorgvuldige manier om met de wensen van belanghebbenden. Niet alle wensen zullen ingewilligd kunnen worden, sommige elementen staan namelijk vast. Andere zijn flexibeler en kunnen met ontwerpvraagstukken opgelost worden. Hierover treedt het projectteam in overleg met buurtbewoners.

Het participatieplan is te vinden in bijlage 3.

Ad 8. In te stemmen met het informeren van de raad middels bijgevoegde raadsinformatiebrief (bijlage 4).

Middels bijgevoegde raadsinformatiebrief (bijlage 4) wordt de raad geïnformeerd over de het voorliggende collegebesluit.

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.

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.

Financiële onderbouwing

Consequenties gedekt? Ja
Overige toelichting
Zie vertrouwelijke bijlage 2

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
AD2025-068457	College van B&W Voordracht (pdf)
AD2025-068487	20251028 Commissievoordracht-ter-kennisname-Locatiebesluit 126J.docx (msw12)
AD2025-068488	Bijlage 1 - Locatiestudie Kavel 126J.pdf (pdf)
AD2025-068490	GEHEIM - Bijlage 2 - Financiële verkenning locatiebesluit kavel 126J.pdf (pdf)
AD2025-068491	Bijlage 3 - Participatieplan 126J.pdf (pdf)
AD2025-068492	Bijlage 4 - Raadsinformatiebrief-Locatiebesluit-126J.pdf (pdf)
AD2025-068580	Advies (pdf)
AD2025-084912	B - 01 getekende brief VN2025-015158.pdf (pdf)

Besluit college van burgemeester en wethouders

Conform besloten