Gemeente Amsterdam

Samenvatting concept investeringsnota Kolenkitbuurt Midden

Datum 2024-06-17

De gemeente Amsterdam en woningcorporatie Rochdale vernieuwen gezamenlijk het gebied ‘Kolenkitbuurt Midden’ in stadsdeel West. In 2003 is het Vernieuwingsplan Kolenkitbuurt vastgesteld. De uitvoering van het plan is inmiddels bijna afgerond. Deze aanpak heeft de buurt de afgelopen jaren aanzienlijk verbeterd. De Kolenkitbuurt Noord en Kolenkitbuurt Midden (op de woonblokken van Eigen Haard na) zijn nog niet meegenomen in deze vernieuwing. Deze Investeringsnota betreft de Kolenkitbuurt Midden. De Kolenkitbuurt Noord vormt straks het sluitstuk en valt buiten de scope van deze Investeringsnota.

De woningen in de Kolenkitbuurt Midden zijn in slechte staat en steken schril af bij het vernieuwde gedeelte van de Kolenkitbuurt. Om aan te sluiten op de stedelijke vernieuwing is deze Investeringsnota opgesteld zodat ook de Kolenkitbuurt Midden straks een aantrekkelijke en toekomstbestendige woonbuurt wordt. De nota omvat een ontwikkelstrategie voor de ruimtelijke inrichting, maar besteedt ook aandacht aan de sociaal-fysieke ingrepen in de buurt. De gemeentelijke ‘Principenota Verkenning Kolenkitbuurt Noord en Midden’ (2021) ligt hieraan ten grondslag. Bewoners zijn betrokken bij het ontwikkelen van het vernieuwingsplan van de buurt, onder andere via het zogenoemde ‘Participatie Collectief’ (2021-2022).

Voor Kolenkit Midden is gezamenlijk met Rochdale een integrale visie is opgesteld. Hierbij is de balans is gezocht tussen de cultuurhistorische waarden en de wensen voor het toevoegen van andere woningtypen en segmenten. Hierover heeft uitgebreide participatie plaatsgevonden. De visie resulteert in een combinatie van renovatie van het Akbarblok en sloop nieuwbouw van het blok aan de Sinjeur Semeynstraat.

Deze Investeringsnota richt zich qua toevoegen van programma op het sloop/nieuwbouwblok gelegen aan de Sinjeur Semeynsstraat en de transformatie van de zogenoemde ‘Piggelmeewoningen’ ten behoeve van voorzieningen. Het woonblok in de Akbarstraat (ook wel ‘Akbarblok’) wordt door Rochdale gerenoveerd. Dit blok valt buiten de grenzen van de grondexploitatie van deze Investeringsnota. De aangrenzende openbare ruimte in de Akbarstraat en Lidewijdepad maken wel deel uit van de grondexploitatie. Daarmee is het Akbarblok, hoewel programmatisch geen onderdeel van deze nota, wel onderdeel van het projectgebied Kolenkitbuurt Midden. Om deze reden wordt de ruimtelijke visie op het Akbarblok wel kort toegelicht in deze nota. De nota legt een aantal principiële keuzes vast waarvoor de gemeente financiële middelen wil reserveren. De nadere uitwerking van de ingrepen in de openbare ruimte werkt de gemeente in de vervolgfases verder uit samen met bewoners en andere betrokken partijen. Het project kent een doorlooptijd van circa 6 jaar.

In het gebied wordt het bouwblok van 222 sociale huurwoningen aan de Sinjeur Semeynsstraat gesloopt. Uitgangspunt voor de Kolenkit Midden is dat het aantal sociale huurwoningen na renovatie en sloop-nieuwbouw minimaal hetzelfde blijft en dat middensegment huurwoningen worden toegevoegd. In totaal worden er binnen de grondexploitatie 385 woningen gerealiseerd, in de verhouding 73% sociaal, 14% middelduur en 13% vrije sector. Tevens is uitgangspunt dat de Piggelmeewoningen worden getransformeerd van woningen naar voorzieningen. In totaal wordt rekening gehouden een programma van circa 1.200 m2 niet-wonen. Rochdale kijkt, evenals de gemeente, naar de vraag van haar bewoners. Dit gaat om onder meer gezinnen, jongeren, ouderen en mindervaliden. In het nieuwe programma komt een divers aanbod aan woningen voor de verschillende doelgroepen terug.

Bij de besluitvorming over de investeringsnota in eind 2024/begin 2025 zal ook de uitgewerkte grondexploitatie worden overlegd. De huidige raming opgenomen in de financiële paragraaf sluit met een tekort van circa € 2,9 miljoen (prijspeil 2024). De inkomsten bestaan met name uit de verwachte grondopbrengsten. Vanuit het uitgangspunt om dit deel van de Kolenkitbuurt af te maken is hier voldoende ruimte voor aanwezig binnen het Vereveningsfonds. Dit past ook goed bij de functie van het Vereveningsfonds: projecten die belangrijk zijn voor de ontwikkeling van de stad, maar een negatieve grondexploitatie hebben, toch mogelijk te maken.