Nummer VN2024-002290
Directie rve grond en ontwikkel

Gemeente Amsterdam

College van burgemeester en wethouders B&W

Voordracht voor de College vergadering van 12 maart 2024

Portefeuille Grond en Ontwikkeling (22)

Agendapunt B7

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Instemmen met het vrijgeven voor inspraak van de concept investeringsnota Couperusbuurt in stadsdeel Nieuw-West

Het college van burgemeester en wethouders besluit

1. Kennis te nemen van de concept investeringsnota Couperusbuurt, met als belangrijkste onderdelen:

- Renovatie van ca. 330 woningen
- Nieuwbouw van ca. 800-850 woningen
- Herinrichting van de openbare ruimte

2. De concept investeringsnota Couperusbuurt vrij te geven voor inspraak

3. Advies te vragen aan het Dagelijks Bestuur van Stadsdeel Nieuw-West over de concept Investeringsnota Couperusbuurt

4. In te stemmen met de raadsinformatiebrief en de bijhorende commissievoordracht, waarmee de commissie Ruimtelijke Ordening wordt geïnformeerd over het collegebesluit inzake het vrijgeven voor inspraak van de concept Investeringsnota Couperusbuurt

Kernboodschap

Het college van B&W heeft de concept investeringsnota Couperusbuurt vrij gegeven voor inspraak. In de investeringsnota wordt vastgelegd op welke wijze de Couperusbuurt de komende jaren vernieuwd gaat worden. De woningen in de Couperusbuurt zijn verouderd en toe aan vernieuwing. Hierbij worden circa 330 woningen gerenoveerd en ongeveer 800 nieuwe woningen gebouwd. Voordat de investeringsnota wordt voorgelegd aan de gemeenteraad kunnen bewoners en belanghebbenden nog reageren op de voorstellen voor vernieuwing.

Bestuurlijke achtergrond

In februari 2019 heeft B&W de Principenota Vernieuwing Geuzenveld-Slotermeer vastgesteld als startpunt voor de vernieuwing van het gebied. In deze principenota hebben corporaties en gemeente in het kader van de bestuursopdracht Ontwikkelbuurten en de gebiedsuitwerking Geuzenveld-Slotermeer verkend waar de gedeelde ambities liggen voor het gebied. De corporaties willen substantieel investeren in de (ver)nieuwbouw en verduurzaming van woningen in het gebied. Gezamenlijk zien gemeente en corporaties kansen voor meer ruimtelijke kwaliteit, om meer woningen toe te voegen en meer diversiteit te realiseren in eigendomsverhouding en prijs.

Na vaststelling van de principenota is de planvorming voor de vernieuwing van de Couperusbuurt opnieuw opgepakt. Samen met Stadgenoot en in overleg met bewoners is de investeringsnota Couperusbuurt opgesteld waarin het plan wordt geschetst voor de vernieuwing van de buurt.

Bestuurlijke prioriteit

n.v.t.

Wettelijke grondslag

Artikel 160 lid 1 sub a van de Gemeentewet. Bevoegdheid van college van burgemeester en wethouders om het dagelijks bestuur van de gemeente te voeren.
Artikel 2, lid 1 en 2 van de Algemene Inspraakverordening. Inspraak wordt verleend door het college van burgemeester en wethouders of de burgemeester. Het bestuursorgaan verleent inspraak met betrekking tot een beleidsvoornemen.

Onderbouwing besluit

Ad. 1 Kennis te nemen van de concept investeringsnota Couperusbuurt, met als belangrijkste onderdelen:

- **Renovatie van ca. 330 woningen**
- **Nieuwbouw van ca. 800-850 woningen**
- **Herinrichting van de openbare ruimte.**

De woningen in de Couperusbuurt in Slotermeer zijn verouderd en toe aan vernieuwing. De ligging langs de Burgemeester Röellstraat en het huidige laagbouwmilieu met zo'n 700 duplexwoningen maken de buurt geschikt voor het toevoegen van extra woningen. De Couperusbuurt is echter cultuurhistorisch ook een hooggewaardeerde buurt. Bij de vernieuwing is daarom gezocht naar een aanpak waarbij de woningen in het noordelijk deel van de buurt behouden blijven en gerenoveerd worden en het deel langs de Burgemeester Röellstraat wordt gesloopt en vervangen door nieuwbouw in een hoge dichtheid.

De belangrijkste onderdelen van de vernieuwing zijn:

- Renovatie van circa 250 van de ca. 330 duplexwoningen (sociale huur);
- Renovatie, samenvoegen en verkoop van ca 80 duplexwoningen tot ca. 40 eengezinswoningen (koop). Dit aantal kan eventueel stijgen als Stadgenoot in de directe omgeving extra nieuwe sociale huurwoningen bouwt zodat het aantal sociale huurwoningen in de buurt gelijk blijft.
- Renovatie van de woningen en bedrijfsruimten in het gemeentelijk monument Adriaan van Oordthof
- Sloop/nieuwbouw van ca. 370 duplexwoningen tussen de Louis Couperusstraat en de Burgemeester Röellstraat, langs de Burgemeester Rendorpstraat en enkele woningen aan de Burgemeester Eliasstraat. Hiervoor in de plaats komen circa 800 – 850 nieuwe woningen. De bouwhoogte varieert tussen de 3 tot 7 bouwlagen.
- Het aantal sociale huurwoningen blijft gelijk.
- Toevoegen van ongeveer 2000 m2 bvo extra niet-woonruimte voor commerciële en maatschappelijke functies;
- De nieuwbouw wordt direct aan de Burgemeester Röellstraat gerealiseerd waardoor extra ruimte ontstaat voor extra woningen en de Burgemeester Röellstraat de uitstraling krijgt van een stadslaan.
- Daar waar in de huidige situatie de woningen allemaal klein zijn (35-40 m2), komt er in de nieuwbouw een mix van woningen, zodat er zowel ruimte komt voor 1- en 2-persoons huishoudens als voor kleine en grotere gezinnen.

- De reguliere huurders (d.w.z. huurders met een reguliere huurovereenkomst) krijgen de mogelijkheid om naar wens terug te keren naar een gerenoveerde woning of een nieuwbouwwoning. Bewoners die met hun stadsvernieuwingsurgentie verhuizen naar een woning buiten de buurt of naar een andere woning binnen de buurt, krijgen een nieuwe huurovereenkomst aangeboden.
- De openbare ruimte wordt opnieuw ingericht.
- De vernieuwing van de Couperusbuurt duurt ongeveer 8 jaar. In deze periode zal er extra aandacht komen voor interim beheer om de buurt leefbaar te houden.

Ad. 2 De concept investeringsnota Couperusbuurt vrij te geven voor inspraak.

Ad. 3 Advies te vragen aan het Dagelijks Bestuur van Stadsdeel Nieuw-West over de concept Investeringsnota Couperusbuurt

De inspraakperiode bedraagt zes weken en zal na vrijgave door het college plaats vinden vanaf 20 maart 2024. Het stadsdeel Nieuw-West zal na vrijgave inspraak formeel om advies worden gevraagd.

De Investeringsnota met bijbehorende grondexploitatie zal vervolgens tezamen met het advies van stadsdeel Nieuw-West en de nota van beantwoording op de inspraak ter vaststelling worden voorgelegd aan B&W en gemeenteraad.

Participatie

Bij het opstellen van het plan voor de vernieuwing van de buurt zijn bewoners actief betrokken geweest. Zowel de huurders van de te slopen en te renoveren woningen als de omwonenden zijn door de gemeente en de corporatie uitgenodigd mee te denken over de nieuwe (stedenbouwkundige) inrichting van het gebied. Er zijn vier buurt-bijeenkomsten georganiseerd waar de plannen zijn gepresenteerd en reacties van bewoners zijn opgehaald. Tussentijds zijn bewoners met nieuwsbrieven geïnformeerd over de stand van zaken en de resultaten van de buurtbijeenkomsten.

Woonwensenonderzoek

Door Stadgenoot is als onderdeel van de planvorming in 2022 een woonwensen-onderzoek uitgevoerd. Ruim 40% van de bewoners heeft deelgenomen aan het onderzoek. Uit dit onderzoek blijkt dat de bewoners de buurt redelijk waarderen (6,8), maar dat de kwaliteit van de woningen te wensen overlaat (5,8). De meeste klachten gaan over tocht, vocht, schimmel, gehorigheid en het feit dat het kleine woningen zijn. Ook vinden de bewoners dat er te veel afval/rotzooi op straat ligt en dat er sprake is van (toenemende) criminaliteit en grimmigheid in de buurt. De buurt wordt gewaardeerd vanwege het groene karakter, de rust en de voorzieningen in de nabijheid (Plein 40'-45', Slotermeerlaan). Ongeveer de helft van de bewoners met een regulier huurcontract geeft aan vooralsnog terug te willen keren in de buurt. Uit het onderzoek blijkt dat op dat moment 59% van de respondenten positief staat tegenover de voorgenomen vernieuwing, 21% staat er neutraal tegenover en 13% van de respondenten is negatief over de vernieuwing, en dan met name als het betekent dat de woning gesloopt moet worden en men moet verhuizen.

Buurttoets

In het voorjaar 2023 is een buurttoets uitgevoerd om een beeld te krijgen van het draagvlak in de buurt voor de voorgenomen vernieuwing. De overall respons was ca.

25%. Dankzij extra belronden is de respons onder de reguliere huurders (van wie de woning wordt gesloopt of gerenoveerd) 46%. Uit de Buurttoets blijkt dat 56% van alle respondenten (reguliere huurders, 5-jaar contractanten en omwonenden) positief is over vernieuwingsplannen in de Couperusbuurt en 20% is negatief over de plannen. Van de reguliere huurders in het plangebied is 51% positief, 30% is negatief. Voor deze groep reguliere huurders is de impact het grootst. Meer specifiek lijkt het erop dat met name ouderen negatiever zijn over de plannen, onder andere vanwege de vrees dat de huur fors zal stijgen. Om aan deze zorgen tegemoet te komen is onder andere als voorwaarde opgenomen dat bij huurders die terugkeren naar hun gerenoveerde woning de huurovereenkomst niet wordt ontbonden, waardoor de huursprong beperkt blijft

Financiële onderbouwing

Consequenties gedekt? Ja

Overige toelichting

Aan het nemen van voorliggend besluit tot vrijgave inspraak zijn geen financiële consequenties verbonden.

Bij de besluitvorming over de investeringsnota later dit jaar zal ook een uitgewerkte grondexploitatie worden overlegd. Voor dit moment is een voorlopige raming opgesteld van de verwachte inkomsten en uitgaven. Deze raming sluit met een tekort van ca. € 5,3 mln. De inkomsten bestaan met name uit de verwachte grondopbrengsten. De vernieuwing van de Couperusbuurt valt binnen de afspraken van het Aanvullend Convenant Erfpacht (ACE). Het feit dat het gebied valt binnen de ACE-afspraken is een belangrijke reden waarom sprake is van een negatieve grondexploitatie. Kern van de ACE-afspraken is immers dat de woningcorporatie de nieuwbouw voor eigen rekening en risico ontwikkelt, de inbrengwaarde van het bestaand bezit afschrijft en de sloop en het bouwrijp maken voor eigen rekening neemt. In ruil hiervoor wordt er voor de sociale huurwoningen geen grondwaarde gerekend en betaalt de woningcorporatie voor de middeldure en vrije sectorwoningen een gereduceerde grondwaarde van ca. 30%. Dit leidt tot minder grondopbrengsten. De gemeente is verantwoordelijk voor de inrichting van de openbare ruimte.

Om het tekort terug te dringen zijn verschillende aanpassingen doorgevoerd. Zo is de omvang van het te vernieuwen gebied waar de openbare ruimte moet worden heringericht, opnieuw bekeken en verkleind. Hiermee zijn de uitgaven beperkt. Aan de opbrengstenkant is met name gezocht naar extra verdichtingsruimte. Dit leidt tot iets hogere grondopbrengsten. Door de ACE-afspraken zijn deze extra opbrengsten echter beperkt. Om het tekort verder terug te dringen zijn subsidies aangevraagd bij het Rijk. Het Rijk heeft zowel vanuit de Woningbouwimpuls als vanuit het Volkshuisvestingsfonds een bijdrage van in totaal € 2,4 mln euro toegekend. Met deze aanpassingen is het tekort teruggebracht tot ca. € 5,3 mln. Vanuit het uitgangspunt "ongelijk investeren voor gelijke kansen in Nieuw-West" 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. De raming is opgesteld met de nu beschikbare informatie

en aannamen. Bij de verdere uitwerking naar een definitieve grondexploitatie kan het resultaat wijzigen.

De genoemde beslispunten in de voordracht hebben geen directe financiële consequenties en de toekomstige consequenties bij bestuurlijke vaststelling van de investeringsnota worden gedekt door een reservering in het Vereveningsfonds.

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

Na akkoord vrijgave voor inspraak concept Investeringsnota door het College wordt een kennisgeving gepubliceerd op de gemeentelijke website https://www.amsterdam.nl/ en worden direct belanghebbenden, omwonenden en ondernemers schriftelijk geïnformeerd. Daarnaast wordt de inspraakperiode ook analoog aangekondigd via (lokale) media. Tijdens de inspraakperiode van zes weken wordt een informatiebijeenkomst georganiseerd voor geïnteresseerden en bewoners en ondernemers woonachtig in en rondom het plangebied. De reacties uit de inspraakperiode worden verwerkt in een inspraakdocument en daar waar gewenst verwerkt in de definitieve investeringsnota ten behoeve van het Investeringsbesluit

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2024-009304	1. 20240226conceptinvesteringsnota-couperusbuurt.pdf (pdf)
AD2024-009310	2. samenvatting-investeringsnota-couperusbuurt.pdf (pdf)
AD2024-009307	3. adviesaanvraag_sdNW-investeringsnota Couperusbuurt.pdf (pdf)
AD2024-009585	4. concept Raadsinfobrief_Vrijgave inspraak Investeringsnota Couperusbuurt.docx (msw12)
AD2024-009595	5. Commissievoordracht_Vrijgave inspraak Investeringsnota Couperusbuurt.pdf (pdf)
AD2024-009339	Advies (pdf)
AD2024-013061	B - 07 Getekende brief VN2024-002290.pdf (pdf)
AD2024-009298	College van B&W Voordracht (pdf)

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

Informatie niet beschikbaar

Besluit college van burgemeester en wethouders

Conform besloten