Gemeente Amsterdam

Raadsinformatiebrief

Aan:	De leden van de gemeenteraad van Amsterdam
Datum	2 juli 2024
Portefeuille(s)	Grond en Ontwikkeling
Portefeuillehouder(s):	Reinier van Dantzig
Behandeld door	Grond en Ontwikkeling, Lucas Vaartjes, l.vaartjes@amsterdam.nl
Onderwerp	Informeren vrijgave concept investeringsnota Kolenkitbuurt Midden voor inspraak

Geachte leden van de gemeenteraad,

Met deze brief informeert het college u over het volgende. Op 2 juli heeft het college van burgemeester en wethouders besloten tot het vrijgeven voor inspraak van de concept investeringsnota Kolenkitbuurt Midden in stadsdeel West. De inspraakperiode loopt van 15 juli t0t 15 september 2024. De inspraakperiode duurt 9 weken in plaats van de gebruikelijke 6 in verband met het zomerreces. Na de inspraakperiode zullen de concept investeringsnota en de Nota van Beantwoording waarin de inspraakreacties worden gebundeld en beantwoord aan de gemeenteraad worden voorgelegd ter besluitvorming.

In deze raadsinformatiebrief licht ik u graag de hoofdlijnen toe van de concept investeringsnota.

De investeringsnota gaat in op de vernieuwing van de Kolenkitbuurt Midden en maakt onderdeel uit van de opgave zoals geformuleerd in de vastgestelde Principenota Verkenning Kolenkitbuurt Noord en Midden (juni 2021) en het Vernieuwingsplan Kolenkitbuurt uit 2003.

Woonprogramma

De gemeente Amsterdam en woningcorporatie Rochdale vernieuwen gezamenlijk het gebied Kolenkitbuurt Midden in stadsdeel West. In 2023 is hiervoor een intentieovereenkomst gesloten tussen Rochdale en de gemeente. De woningen in dit gebied 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 concept investeringsnota opgesteld zodat ook de Kolenkitbuurt Midden straks een aantrekkelijke en toekomstbestendige woonbuurt wordt.

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 er 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. Het aantal woningen ten opzichte van het huidige bestaande programma neemt toe met ongeveer 145 woningen.

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.

Stedenbouw
Het Stedenbouwkundig Plan is tot stand gekomen in samenwerking met woningcorporatie Rochdale en gaat voor het merendeel over de sloop-nieuwbouw van het Sinjeur Semeynsblok, grofweg gelegen tussen de Sinjeur Semeynsstraat en de De Schaapherderstraat. Het ontwerp volgt voor een groot deel de oorspronkelijk verkaveling uit het Algemeen Uitbreidingsplan (AUP). Om de verdichting en bouw van meer woningen te kunnen realiseren wordt ten zuiden van het Lidewijdepad de verkaveling gewijzigd. De nu nog doorlopende Sinjeur Semeynsstraat is hier onderdeel geworden van een autovrij hof in een groter bouwblok, door toevoeging van een straatwand langs de A10 en het Lidewijdepad.

De zogenoemde ‘Piggelmeewoningen’ aan het Piet Paaltjenspad worden, vanwege de erfgoedwaarde die de strookjes vertegenwoordigen binnen de Kolenkitbuurt, getransformeerd ten behoeve van voorzieningen. Hier wordt gedacht aan voorzieningen met een (maatschappelijke) meerwaarde voor de buurt.

Het tweede blok in het middengebied, ook wel het ‘Akbarblok’ genoemd volgt een apart omgevingsvergunningstraject omdat het blok niet wordt gesloopt maar wordt gerenoveerd en deels getransformeerd. De verkaveling en volumes blijven gelijk aan de bestaande situatie. Deze transformatie valt binnen de Kolenkitbuurt maar buiten de grex waar deze investeringsnota over gaat.

Parkeren
De nieuwbouw wordt conform beleid uitgesloten van parkeervergunningen. Daarnaast is uitgangspunt in deze nota dat, in afwijking van de Nota Parkeernormen Auto, de vrijesectorwoningen zonder autoparkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. Deze woningen worden tevens uitgesloten van parkeervergunningen voor parkeren op straat. In het Akbarblok worden de 198 woningen gerenoveerd. Deze renovatie leidt in principe niet tot veranderingen in parkeerbehoefte, bestaande bouw wordt niet uitgesloten van parkeervergunningen.

Het is aannemelijk dat parkeerbehoefte in de nieuwe situatie afneemt vanwege het vervallen van een deel van de vergunningen die gekoppeld zijn aan de te slopen woningen. Dit zorgt dus niet voor extra parkeerdruk. Bewoners van de te slopen woningen die terugkeren in de nieuwbouw, de herhuisvesters, behouden wél het recht op een parkeervergunning. Dat recht is gebonden aan die bewoner en vervalt als de bewoner verhuist of om een andere reden de parkeervergunning beëindigt.

Openbare ruimte en groen
Onderdeel van de vernieuwing van de buurt is een volledige herinrichting van de openbare ruimte. Conform de Omgevingsvisie Amsterdam 2050 en rekening houdend met ‘Amsterdam maakt ruimte’ wordt de openbare ruimte zo groen mogelijk ingericht. Er is nu relatief weinig publiek groen in de Kolenkitbuurt. Bewoners hebben behoefte aan meer gebruiksgroen, bijvoorbeeld om te (moes)tuinieren. De Kolenkit moet een buurt zijn waar je als voetganger veilig kunt lopen, waar de auto uiteraard een plek heeft, maar niet dominant is. Kinderen moeten veilig kunnen spelen en er is bij bewoners veel behoefte aan ruimte voor ontmoeting. In de Kolenkit proberen we de balans

te zoeken tussen de ruimte voor mobiliteit en de ruimte voor groen en ontmoeting. Daarnaast spelen thema's als Rainproof en hittestress een belangrijke rol in het ontwerp voor de openbare ruimte (én de gebouwen en binnentuinen).

Herhuisvesting

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 nieuwbouw-woning. Deze huurders kunnen er ook voor kiezen om met de stadsvernieuwingsurgentie te verhuizen naar een andere woning buiten de buurt.

Financiën en optimalisatie(s)

Bij de besluitvorming over de investeringsnota 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 1-1-2024). De inkomsten bestaan met name uit de verwachte grondopbrengsten.

De vernieuwing van de Kolenkitbuurt Midden 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. Om het tekort terug te dringen zijn verschillende aanpassingen/optimalisaties doorgevoerd. Zo is de omvang van het te vernieuwen gebied waar de openbare ruimte moet worden heringericht beperkt gehouden. Hiermee zijn de uitgaven ook beperkt. Aan de opbrengstenkant is met name gezocht naar extra verdichtingsruimte en het toevoegen van vrijesectorwoningen. Het programma van Rochdale bestaat grotendeels uit betaalbaar wonen. Het toevoegen van 49 vrijesectorkoopwoningen (ca. 13% van het totaal aantal nieuwbouwwoningen) is een optimalisatie die voor de gemeente financieel gunstig is, het toevoegen van 49 vrijesectorkoopwoningen verbetert de grex met bijna € 3 miljoen (tot de hierboven genoemde € 2,9 miljoen negatief). Vrije sector koop is een vrijwel ontbrekend segment in de Kolenkitbuurt en draagt bij aan een de mogelijkheden van een wooncarrière binnen de buurt. Vanuit het uitgangspunt van 'ongelijk investeren voor gelijke kansen' is voor dit tekort dekking in het Vereveningsfonds.

Planning en proces

De eerste sloop-nieuwbouw zal naar verwachting eind 2025 kunnen starten. De verwachting is dat de vernieuwing tot medio 2029 zal duren.

Met vriendelijke groet,
Namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam,

Reinier van Dantzig
Wethouder Woningbouw en Stedelijke Ontwikkeling