Concept Notitie

aan : 5.1, 2, e
van : 5.1, 2, e
datum : 31 augustus 2017
betreft : input t.b.v. overleg SD-RD Koelkit blokken 3 en 4
bijlagen :

Inleiding:
Voor de Kolenkitbuurt is in 2003 een stedelijk vernieuwingsplan (VNP) vastgesteld dat in hoge mate voorziet in sloop, nieuwbouw en (deels) verkoop met gedifferentieerde bewonerssamenstelling als resultaat. De belangrijkste uitdagingen voor de partijen bij het begin van het vernieuwingsplan in 2003 was dat het negatieve imago van de buurt te doorbreken. Het doel was om *er weer een leuke en aantrekkelijke woonbuurt van te maken, waar verschillende doelgroepen zich thuis voelen door gedifferentieerde woning aanbod*.

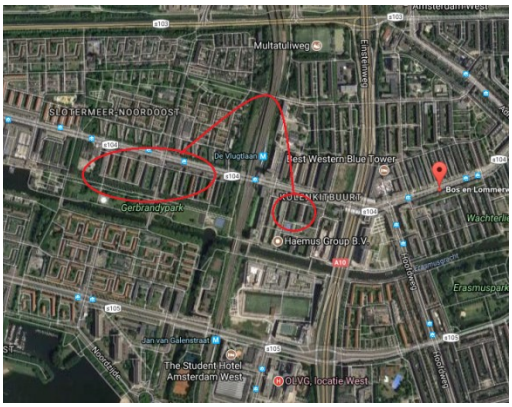
Als gevolg van de crisis (2008) in de woningmarkt en sterk gereduceerde investeringsmogelijkheden van de corporaties was de stedelijke vernieuwing in de Kolenkitbuurt Zuid gestagneerd. Hierdoor was voortzetting van sloop en nieuwbouw in het Zuidelijk Veld niet mogelijk binnen het destijds voorziene tijdsbestek.

In 2012 is door het stadsdeel, Stadgenoot en Rochdale opdracht gegeven om een businesscase uit te werken voor het Zuidelijk Veld van de Kolenkitbuurt om de stedelijke vernieuwing weer vlot te trekken en de bewoners niet langer in het onzekere te laten.
In 2015 is de Vaststellingsovereenkomst getekend. Daarmee is een strategisch keuze gemaakt om o.a. de vier blokken in fase 3 (Rochdale deel) te renoveren en te verkopen. Doch de Vaststellingovereenkomst geeft de corporaties de vrijheid om een deel van de woningen voor de sociale huur te bestemmen.

Rochdale heeft, samen met het stadsdeel West en Stadgenoot, zich aan de Vaststellingsovereenkomst gecommitteerd en daarmee ook om de woning voorraad in de wijk Zuidelijk Veld Kolenkitbuurt te differentiëren.

Noodzaak uitbreiding sociale voorraad:
Naast de Vaststellingsovereenkomst heeft Rochdale zich ook gecommitteerd aan een dynamisch evenwicht in de sociale voorraad. Concreet betekent dat Rochdale in 2017 en 2018 de sociale voorraad nog mondjesmaat kan/gaat verminderen. Daarna moet iedere onttrekking aan de voorraad, of dat nu door sloop, verkoop of liberalisatie komt, elders in Amsterdam worden gecompenseerd met sociale nieuwbouw. Op termijn willen zowel de gemeente Amsterdam als de corporaties de voorraad sociale huurwoningen uitbreiden.

Hier in de Kolenkitbuurt dient zich nu dus een kans aan. Voor de blokken 3 en 4 willen wij de woningen in de sociale huur houden. Mogelijk is daarbij nieuwbouw de beste optie. Een nieuwbouwprogramma is daarbij niet alleen interessant voor de Kolenkitbuurt, maar ook voor de nabij gelegen Dobbebuurt. Daar zijn geen nieuwbouwmogelijkheden (Van Eesteren Museum).



Huidig situatie:
De renovatiewerkzaamheden van woonblok 1 zijn afgerond, de woningen zijn opgeleverd en verkocht. De renovatiewerkzaamheden van woonblok 2 zijn gestart. Na de renovatie worden ook deze woningen verkocht. Het intern planvormingsproces voor de blokken 3 en 4, in totaal 84 woningen, zijn in volle gang. Dit proces willen wij in overleg met de stakeholders, namelijk de bewoners en het stadsdeel, vormgeven.

Voorstel:
- Rochdale stelt voor om de strategische keuze uit 2015, verkopen van de blokken 1 t/m 4 van fase 3, voor een deel los te laten.
- Rochdale stelt voor om, de komende tijd, samen met de stakeholders te onderzoeken in welk vorm de blokken 3 en 4 aan te pakken en wat `de` wenselijk oplossing voor de wijk is.
- Rochdale stelt voor om de aanpakscenario's renovatie van de blokken en de sloop/nieuwbouw te onderzoeken. De Vaststellingsovereenkomst biedt ruimte voor beide aanpakscenario's.
  (Wat is de wenselijke aanpak voor de wijk nu de aanpak van Zuidelijk Veld zijn eind nadert?)

Tenslotte:
In de loop van de jaren zijn groot delen van de vernieuwing van Zuidelijk Veld afgerond. Er zijn:
- nieuwe woningen toegevoegd, het Scala;
- woningen gerenoveerd en opgetopt, de Leeuw van Vlaanderenstraat;
- woningen gesloopt en vervangen door nieuwbouw, Lommerrijk en fase 2 en fase 4. Stadgenoot rondt dit jaar de aanpak van fase 4;
- woningen gerenoveerd en verkocht/verhuurd, Borstblok en blokken 1 en 2 van fase 3. Voor de aanpak van de blokken 3 en 4 staan wij op een kruispunt.

De aanpak van Zuidelijk Veld nadert zijn eind. Met de aanpak van de blokken 3 en 4 van fase 3 start de laatste fase van de vernieuwing van vastgoed deel van Zuidelijk Veld.

Vraagstelling:
Kan het stadsdeel zich vinden in onze voorstellen?