Gemeente Amsterdam

Raadsinformatiebrief

Aan:	De leden van de gemeenteraad van Amsterdam
Datum	12 maart 2024
Portefeuille(s)	Grond & Ontwikkeling
Portefeuillehouder(s):	Reinier van Dantzig
Behandeld door	Grond en Ontwikkeling, Kees Vissers, k.vissers@amsterdam.nl
Onderwerp	Informeren vrijgave concept Investeringsnota Couperusbuurt voor inspraak

Geachte leden van de gemeenteraad,

Met deze brief informeert het college u over het volgende. Op 12 maart heeft het college van burgemeester en wethouders besloten tot het vrijgeven voor inspraak van de concept Investeringsnota Couperusbuurt in stadsdeel Nieuw-West. De inspraakperiode loopt van 20 maart tot 1 mei 2024. 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 raadsinformatie brief licht ik u graag de hoofdlijnen toe van de concept Investeringsnota.

De investeringsnota gaat in op de vernieuwing van de Couperusbuurt en maakt onderdeel uit van de opgave zoals geformuleerd in de vastgestelde Principenota Geuzenveld-Slotermeer (januari 2019).

Woonprogramma
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 woningingrepen 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, waardoor er ongeveer 450 woningen extra gebouwd worden;
- Het aantal sociale huurwoningen blijft gelijk.

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.

Maatschappelijk en economisch programma
Behalve woningen zijn er in de huidige Couperusbuurt al verschillende schoolgebouwen, een kerk, een moskee en enkele bedrijfsruimten. Tezamen met de vernieuwing en toevoeging van de woningen wordt er circa 2.000 m2 bedrijfsruimte/maatschappelijk vastgoed toegevoegd. De precieze invulling van deze ruimten vindt later plaats.

Stedenbouw
Het grootste deel van de nieuwbouw wordt direct aan de Burgemeester Röellstraat gerealiseerd. Door de herinrichting van de straat ontstaat hier ruimte om extra woningen te realiseren met voordeuren aan de straat. De bouwhoogte varieert tussen de 3 en 7 bouwlagen. De verkaveling is zo ontwikkeld dat er ondanks de verdichting voldoende licht en ruimte blijft in het gebied. De Burgemeester Röellstraat krijgt de uitstraling van een stadslaan.

Parkeren
Conform het gemeentelijk parkeerbeleid zal Stadgenoot voor de vrije sectorwoningen parkeerplaatsen op eigen terrein realiseren. Conform het gemeentelijk parkeerbeleid worden er op straat alleen parkeerplaatsen aangelegd voor bezoekers en voor huurders die terugkeren in de buurt en nu al over een parkeervergunning/ontheffing beschikken.

Openbare ruimte en groennorm
Onderdeel van de vernieuwing van de buurt is een volledige herinrichting van de openbare ruimte. Conform de Omgevingsvisie Amsterdam 2050 wordt de openbare ruimte zo groen mogelijk ingericht. Hierbij worden de straten autoluw gemaakt en komt er extra groen.

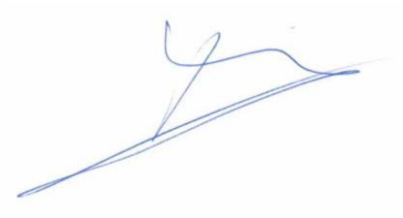
Herhuisvesting
De reguliere huurders (d.w.z. huurders met een reguliere huurovereenkomst) krijgen de mogelijkheid om naar wens terug te keren naar een gerenoveerde woning of een nieuwbouw-woning. Deze huurders kunnen er ook voor kiezen om met de stadsvernieuwingsurgentie te verhuizen naar een andere woning buiten de buurt.
In de buurt wonen ook veel jongeren met een 5-jaren contract. Conform de Kaderafspraken Sloop en Renovatie krijgen zij een andere woning buiten de buurt aangeboden.

Leefbaarheid
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.

Financiën en optimalisatie
De grondexploitatie voor de vernieuwing van de buurt sluit naar verwachting met een tekort. Dit wordt onder andere veroorzaakt doordat de vernieuwing van de Couperusbuurt onder de afspraken van het Aanvullend Convenant Erfpacht (ACE) valt waardoor de grondopbrengsten beperkt zijn. Tijdens het planproces zijn verschillende aanpassingen gedaan om het tekort te minimaliseren. Het plan voor de openbare ruimte is versoberd. Het plangebied is verkleind waardoor in een kleiner gebied de openbare ruimte zal worden vernieuwd. De opbrengsten zijn geoptimaliseerd door het toevoegen van extra verdichtingsruimte. Tenslotte is bij het Rijk subsidie aangevraagd in het kader van de Woningbouwimpuls en het Volkshuisvestingsfonds. Deze aanvragen zijn toegekend waardoor het tekort verder is verkleind naar circa € 5,3 mln. Vanuit het uitgangspunt van ongelijk investeren voor gelijke kansen is voor dit tekort voldoende dekking in het Vereveningsfonds.

Planning en proces
Na vaststelling van de Investeringsnota kan de herhuisvesting van de eerste fase starten. De eerste renovatie en sloop/nieuwbouw zal dan begin 2026 kunnen starten. De verwachting is dat de vernieuwing ongeveer 8 jaar zal duren.

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



Reinier van Dantzig
Wethouder Woningbouw en Stedelijke Ontwikkeling

Bijlagen
1. Concept Investeringsnota Couperusbuurt
2. Samenvatting concept Investeringsnota Couperusbuurt