



## Memo

Aan De leden van de stadsdeelcommissie Centrum  
Van Dagelijks bestuur stadsdeel Centrum  
Kopie aan

Datum 6 mei 2019  
Onderwerp **Verbouw en verkoop complex aan de Nieuwe Uilenburgerstraat 29 - 59 ten behoeve van woningen voor ouderen.**

### Inleiding

Het dagelijks bestuur van stadsdeel Centrum wil de buurt graag meer invloed geven op de planvorming voor het complex aan de Nieuwe Uilenburgerstraat. Daarnaast is het ook belangrijk dat het complex dit jaar in de verkoop wordt gezet, zodat er daadwerkelijk gestart kan worden met de realisatie van de zo gewenste woningen voor ouderen in stadsdeel Centrum.

We stellen u voor daar op de volgende manier vorm aan te geven: Het dagelijks bestuur vraagt de stadsdeelcommissie Centrum om advies over het plan. Het onderwerp wordt daarom op 21 mei 2019 geagendeerd in uw commissie. Graag zien wij uw advies daarna in 14 dagen tegemoet, zodat het stadsdeel voor het zomerreces een advies kan geven aan het college van B&W. Na de zomer kan dan het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) in de gemeenteraad worden ingebracht ter vaststelling en kan het verkoopproces worden opgestart. Hierbij is het streven de verkoop in het laatste kwartaal van 2019 te laten plaatsvinden.

Graag zou het dagelijks bestuur uw advies, op basis van de inbreng uit de buurt, ontvangen over het SPvE en de verkoopvoorwaarden.

### Achtergrondinformatie

Het terrein aan de Nieuwe Uilenburgerstraat 29-59 is in eigendom van de Gemeente Amsterdam. Het terrein met gebouwen wordt door de gemeente verkocht (in erfpacht uitgegeven) om te worden herontwikkeld tot een wooncomplex met senioren (55+) als exclusieve doelgroep. Het betreft een middelgroot binnenstedelijk complex (perceelgrootte circa 2.800 m<sup>2</sup>) op een gewilde locatie aan het water nabij de Jodenbreestraat en het Waterlooplein. In de omgeving zijn voor ouderen goed bereikbare voorzieningen, zoals winkels, aanwezig.

Op 11 juli 2016 is de buurt geconsulteerd over de plannen voor het Uilenburgercomplex tijdens een informatiemarkt. Deze markt werd bezocht

door circa 120 omwonenden en anderszins betrokkenen. De opgehaalde reacties hadden voornamelijk betrekking op de volgende onderwerpen: meer voor ouderen geschikte woningen, meer sociale woningen, het verbeteren van de verblijfskwaliteit op het speelpleintje, twijfels over het belang van een parkeergarage, vergroting bouwvolume en de wens voor meer groen en meer flexibiliteit. De buurtconsultatie heeft destijds geleid tot enkele aanpassingen in het SPvE. De wens vanuit de buurt om op deze locatie uitsluitend te bouwen ten behoeve van ouderenhuisvesting is overgenomen door het toenmalige AB van stadsdeel Centrum.

Op 19 december 2017 heeft het college van Burgemeester en Wethouders de volgende uitgangspunten vastgesteld bij de verkoop voor het complex aan de Nieuwe Uilenburgerstraat 29 -59:

- Verkoop op de 'markt' tegen de hoogste prijs;
- Echter uitsluitend ten behoeve van ouderenhuisvesting;
- Echter uitsluitend op basis van de 40-40-20 regeling: 40% van de woningen sociale huur, 40% middeldure huur en 20% vrije sector huur.

Om in aanmerking te komen voor gunning, dient een kandidaat zich te houden aan de harde randvoorwaarden met betrekking tot ouderenhuisvesting, de vastgestelde financieringscategorie van de woningen en aan het Stedenbouwkundig Programma van Eisen. Dit wordt door ambtelijke experts getoetst door het beoordelen van door de kandidaten aan te leveren documenten.

### **Stedenbouwkundig Programma van Eisen**

In 2016 is een eerste concept SPvE opgesteld, waarin de wijze waarop de planvorming rond het complex aan de Nieuwe Uilenburgerstraat kan plaatsvinden wordt verwoord, rekening houdend met de bescherming die nodig wordt geacht. Hierop heeft inspraak plaatsgevonden. Het toenmalige AB van stadsdeel Centrum heeft in september 2018 geadviseerd over het concept-SPvE. Het concept-SPvE wordt nu aan u voorgelegd. Voor het concept-SPvE en het advies van het toenmalige AB van stadsdeel Centrum, zie bijlagen.

Hieronder volgt een korte samenvatting van met name de fysieke mogelijkheden tot herontwikkeling van het complex. Voor volledige informatie zou u het bijgevoegde SPvE moeten raadplegen.

Nieuwbouw is in de binnenstad van Amsterdam vaak onderwerp van discussie. Bijna de gehele binnenstad is aangewezen als beschermd stadsgezicht. De zeventiende-eeuwse grachtengordel zelf is zo uniek dat deze in 2010 op de werelderfgoedlijst van UNESCO is geplaatst. Dat betekent dat Amsterdam zeer zorgvuldig met haar binnenstad moet omgaan.

Dit vereist zorgvuldige toetsing bij fysieke ingrepen in die binnenstad om de historische waarden die het gebied heeft te beschermen. De status van beschermd stadsgezicht en de daarmee samenhangende beschermende bestemmingsplannen en andere beschermende instrumenten vormen daarvoor de basis. Daarnaast is een cultuurhistorische analyse van groot belang om randvoorwaarden aan initiatieven te kunnen stellen. Ook het huidige welstandsbeleid ziet er op toe dat nieuwbouwplan-

nen passen in de context van het beschermd stadsgezicht. Belangrijk is de 'context' waarin nieuwbouwplannen moeten worden ingepast.

Het uitgangspunt bij het SPvE is dat de ruimtelijke kwaliteit op het complex aan de Nieuwe Uilenburgerstraat 29-59 wordt verbeterd, rekening houdend met de cultuurhistorische bijzondere plek, namelijk het voormalige Joodse kwartier in Amsterdam. De onderwijzerswoning, die behoorde bij de Joodse bewaarschool die zich bevond op de plaats van het huidige transformatiestation, is daar nog getuige van.

Met het plan moet worden bijgedragen aan het versterken van de ruimtelijke samenhang binnen het plangebied. Daarbij gaat het om aansluiting bij de schaal, structuur en de historische achtergrond van het complex. Van oudsher heeft het terrein, onderdeel van de wervenstrook, een relatie met het water. Bij de herontwikkeling van het gebied is het verbeteren van de relatie van het terrein met het water een belangrijk uitgangspunt. Met de nieuwe gebouwen wordt in maat en schaal aangesloten bij de bestaande monumenten op het terrein en op de bebouwing in de directe omgeving.

Naast het bestaande L-vormige hoofdgebouw wordt een nieuwe T-vormige bebouwing voorgesteld waardoor een duidelijker begrensde, op het water gerichte ruimte ontstaat. De nieuwbouw aan de straat markeert niet alleen de ingang van het terrein, maar is ook van belang als afbakening van de naastgelegen speelplaats. Vanaf de ingang naar het terrein is een doorzicht richting het water.

Aan de kant van het transformatorstation bestaat de bebouwing uit een serie van drie verspringende gebouwen. De twee nieuwe gebouwen zijn zo geplaatst dat het beeld van de onderwijzerswoning als zelfstandig pand blijft behouden. Het huidige ensemble van gebouwen rondom de groene hof wordt uitgebreid met twee nieuwe volumes aan de waterkant. De ruimtelijke relatie tussen de hof en het water blijft behouden en het vrijstaande, alzijdige gebouw zorgt voor beslotenheid van de hof. Op de plankaart worden de maximale bebouwingsgrenzen en de maximale bouw- en goothoogten aangegeven.

Aan de straat en het plein dient in de voorgevelrooilijn te worden gebouwd. Aan de Nieuwe Uilenburgerstraat heeft de nieuwbouw een maximale bouwhoogte van 13 meter en een maximale goothoogte van 10 meter. De hoogte van de begane grondlaag bedraagt minimaal 3,50 meter. De bovenste bouwlaag van het gebouw dient vanaf de goot binnen een hellingshoek van ten hoogste 60 graden, gemeten vanaf de zijgevels en vanaf de voor- en achtergevel te worden gebouwd.

De nieuwbouw grenzend aan de monumentale onderwijzerswoning heeft een bouw- en goothoogte van resp. 11 en 8 meter en een kap die gelijk is aan het zadeldak van het monument. De afstand tussen de onderwijzerswoning en de beide korte gevels van de nieuwbouw bedraagt ten minste 2 meter. De gebouwen zijn met elkaar verbonden door éénlaagse bebouwing van maximaal 4 meter hoog.

Ten behoeve van een zekere flexibiliteit bij de nadere uitwerking zijn afwijkingsmogelijkheden van de randvoorwaarden met betrekking tot enkele bouwvolumes in het SPvE geformuleerd.



### Verkoopvoorwaarden

Het beleid rond de verkoop van gemeentelijk vastgoed is vastgelegd in het door het college van B&W vastgestelde beleidsdocument: Uitwerking Vastgoedstrategie, 'Verkoop van gemeentelijk vastgoed'.

Een belangrijk uitgangspunt bij verkopen is dat alle verkopen Transparant, Openbaar en Marktconform moeten plaatsvinden.

Bij verkoop met voorwaarden waarbij 'kwaliteit' ook een rol speelt is het zaak dat de gunningcriteria duidelijk en meetbaar omschreven worden. Het is ondoenlijk om plannen die onvergelijkbaar zijn tegen elkaar af te zetten op basis van niet geëxpliciteerde criteria voor vergelijking. Willekeur ligt dan op de loer. Daarom is ervoor gekozen de randvoorwaarden 'hard' te maken en vervolgens te gunnen op basis van de geboden koopsom.

Ambtelijke experts beoordelen door de kandidaten aan te leveren documenten. Binnen de ontvankelijk verklaarde biedingen wordt de hoogste bidder gekozen met wie, onder voorbehoud van een BIBOB-screening en een bestuurlijk besluit, een erfpachtovereenkomst wordt gesloten.

Harde randvoorwaarden voor de verkoop van het complex aan de Nieuwe Uilenburgerstraat zijn:

- Plannen moeten voldoen aan het door de Raad vastgestelde SPvE voor het complex.
- In het complex moeten woningen voor ouderen worden gerealiseerd (65+).
- In het complex moeten woningen in de financieringscategorieën 40% sociale huur; 40% middenhuur en 20% dure huur worden gerealiseerd.

- De woningen moeten duurzaam beschikbaar blijven voor de huisvesting van ouderen (bij voorkeur 25 jaar of meer). Dit zal in de erfpachtbepalingen worden vastgelegd.
- Eventuele instructies over voorzieningen in het complex.
- Eventuele instructies over de wijze van toewijzing van de woningen.

### **Voorzieningen in het complex**

Door het toenmalige Algemeen Bestuur van stadsdeel Centrum is geadviseerd dat in het complex een doelgroep ondersteunende eerstelijns gezondheidsvoorziening worden gerealiseerd. In stadsdeel Centrum is daar in algemene zin zeker behoefte aan. Vooral aan een gezondheidsvoorziening die toegankelijk is voor ouderen is behoefte. Op dit moment zijn lang alle eerstelijns gezondheidsvoorzieningen in Centrum nog niet eenvoudig toegankelijk voor mensen met fysieke beperkingen. Voor de Nieuwe Uilenburgerstraat zijn de dichtstbijzijnde huisartsenpraktijken te vinden in de Antoniebreestraat, dicht bij de Nieuwmarkt; de Geldersekaade en de Laagte Kadijk. Geïntegreerde eerstelijnszorg is te vinden in de Czaar Peterstraat en de Oudezijds Voorburgwal. Dit is op een afstand die niet makkelijk met een rollator af te leggen is. Zie ook de sociale kaart van de GGD:  
<https://www.socialekaart.amsterdam.nl/search>

### **Toewijzing van woningen**

In het coalitie-akkoord van het college wordt aandacht gevraagd voor het passend huisvesten van ouderen. Dat blijkt onder andere uit de volgende passages:

*'Wij willen hulp en zorg bieden aan wie dat nodig heeft en zorgen dat mensen zo lang mogelijk in hun eigen buurt kunnen blijven wonen.'*

*'We zetten het programma ouderenhuisvesting met kracht door, waarbij bij goed verloop van de pilot centrum wordt verkend hoe gemeente, corporaties en IWOON tot betere resultaten kunnen komen om meer ouderen een passende woning te kunnen bieden en belemmeringen weg te nemen.'*

Het dagelijks bestuur van stadsdeel Centrum wil daarom graag inzetten op het huisvesten van ouderen uit de buurt in het complex aan de Nieuwe Uilenburgerstraat, zonder daarbij andere groepen ouderen, die nu niet in de buurt wonen maar er wel een specifieke binding mee hebben, geheel uit te sluiten. Daarbij kan in dit geval in het bijzonder gedacht worden aan mensen uit de Joodse gemeenschap, die in de nabijheid van de Joodse maatschappelijke en culturele voorzieningen willen wonen.

Voor toewijzing aan specifieke groepen lijken twee mogelijkheden verder uitgewerkt te kunnen worden.

- a. Het aanvragen van een **experiment** voor het op een andere manier toewijzen van de woningen die in het complex worden gerealiseerd. Dit zou in zeer specifieke situaties kunnen worden toegekend. Sociale huurwoningen en sommige middensegment huurwoningen (waarvoor op grond van de erfpachtvoorwaarden, private overeenkomsten of bestemmingsplan, voor een periode van tenminste

25 jaar een huurwaarde vanaf de liberalisatiegrens geldt), vallen onder de huisvestingsverordening Amsterdam 2016.

Als de bepalingen uit de huisvestingsverordening van toepassing zijn, is lokaal toewijzen van de huurwoningen in principe niet gewenst, tenzij er sprake is van een zeer uitzonderlijke situatie.

Verhuurders met woningen die moeten worden toegewezen volgens de huisvestingsverordening, kunnen een experiment aanvragen om af te wijken van de toewijzingsregels door hiervoor een ontheffing aan te vragen bij B&W Amsterdam.

Eisen die daaraan worden verbonden zijn: het experiment mag niet in strijd zijn met de Huisvestingswet 2014; het duurt maximaal voor een periode van 2 jaar; als er een corporatie bij het experiment is betrokken mag het gaan om maximaal 10% van de per jaar toe te wijzen woonruimten van de corporatie; een experiment heeft de goedkeuring van B&W nodig.

- b. Het samenwerken van de verhuurder met een **wooncoöperatie**. De wooncoöperatie is een vorm van huisvesting waarin de bewoners in zelforganisatie in hun eigen woonbehoefte voorzien. Binnen deze organisatievorm kan sprake zijn van collectief eigendom (koop), van bewoning door huurders, of van zelfbeheer van huurwoningen. Hoewel het een nieuwe woonvorm is binnen de Woningwet, komt deze woonvorm in Nederland al langer voor. Komende jaren zet ook het kabinet meer in op de vorming van wooncoöperaties en begeleiden van wooncoöperatie-initiatieven. Het gaat hierbij om zowel betrokkenheid bij de eigen woning als de eigen buurt, wijk of straat. In Amsterdam krijgen deze woonvormen steeds meer aandacht. Coöperaties wijzen de woningen over het algemeen via coöptatie toe aan nieuwe bewoners. Dat is uiteraard wel aan regels gebonden.

In Amsterdam is het Akropolis-complex een voorbeeld van een wooncoöperatie.

Voor het complex aan de Nieuwe Uilenburgerstraat zou dan onderzocht moeten worden welke vorm van samenwerking tussen verhuurder en een coöperatie het meest geschikt is en aan welke voorwaarden de coöperatie moet voldoen.

### Vragen aan de stadsdeelcommissie

- Wilt u nog toevoegingen, aanscherpingen of andere wijzigingen zien in het concept-SPvE?
- Vindt u het vestigen van voorzieningen in het complex belangrijk? Zo ja, in welke vorm? Daarbij moet bedacht worden dat het realiseren van voorzieningen ten koste gaat van het mogelijk te realiseren woonoppervlak.

- Heeft u nog suggesties voor de verkoopvoorwaarden van het complex?
- Vindt u het wenselijk dat de woningen in het complex in samenwerking met een wooncoöperatie worden toegewezen of anderszins (deels) buurtgericht moeten worden toegewezen?  
Aan het college van B&W zou dan gevraagd moeten worden hoe dit het beste vorm gegeven kan worden.