

Inspraak Willemien Schellekens / Vereniging Wonen voor Ouderen Nieuwmarkt / Groot Waterloo.
11 december 2019

Beste commissieleden,

De Vereniging Wonen voor Ouderen Nieuwmarkt/Groot Waterloo heeft dit [raadsadres](#) gestuurd omdat we bezorgd zijn over de ontwikkeling van het perceel Nieuwe Uilenburgerstraat 29-59. Wij danken mevrouw Van Soest die het punt geagendeerd heeft zodat wij hier onze zorgen en ideeën kunnen toelichten. Allereerst, wij zijn erg blij dat het perceel de bestemming heeft van ouderenwoningen, vooral bestemd voor ouderen met lage en middeninkomens. Binnenkort verwachten wij het voorstel van het Stadsdeelbestuur aan B&W over de verkoopvoorwaarden. Waar wij nog niet gerust op zijn, is de verkoopprijs én het SPvE.

Het bijzondere karakter van de locatie - een klein intiem perceel, midden in de binnenstad, met monumenten en een historische onderwijzerswoning van de vroegere Joodse bewaarschool -, maakt dat de bouwkosten voor corporaties en restaurateurs, relatief hoog zullen zijn. Restaureren is duur, en de beperkte mogelijkheid op het terrein voor nieuwbouw, maken de kosten per nieuwe woning hoger dan gemiddeld. Verder is het bouwen van levensloopbestendige woningen duurder dan gemiddelde woningen. Niet alleen liften zijn een hoge kostenpost, maar ook worden er eisen gesteld aan afmetingen van bijv. slaapkamer en badkamer. Bij geclusterde ouderenwoningen vragen de gemeenschappelijke ruimtes ook extra investeringen.

Daarom doen wij een beroep op u, om te helpen de bouwkosten voor de sociale en middenhuurwoningen op deze bijzondere plek laag te houden. Een mogelijkheid is om de korting op de grondprijs niet alleen toe te passen voor de sociale woningen, maar óók voor de woningen met een middenhuur. Ook stellen wij voor om de grond voor de hof - de groene ruimte tussen de gebouwen - in bezit en beheer van de gemeente te houden. De hof zal immers als buurtvoorzieningen een openbare functie krijgen. Daardoor hoeven de inrichtings- en onderhoudskosten niet in de huren te worden verrekend, en ook niet in de rekenhuur voor de huurtoeslag.

Wat betreft het [SPvE](#): de laatste versie die wij kennen - uit 2018 - is niet toegespitst op de functie Ouderenhuisvesting, en heeft slechts ruimte voor ca. 20 nieuwbouwwoningen, versnipperd over het terrein in 5 kleine woonblokken. Die versie zou daarom niet moeten worden vastgesteld.

Wij pleiten er voor om gezamenlijk, gemeente, koper én toekomstige bewoners, een plan voor het terrein te ontwikkelen, gericht op de specifieke eisen t.a.v. ouderenwoningen. Hierbij moet dan ook gezocht worden naar meer volume voor nieuwbouw, ook om tegemoet te kunnen komen aan de wens om een eerstelijns gezondheidscentrum te realiseren op het terrein.

Meer bouwvolume is van groot belang, zowel voor het verlagen van de bouwkosten per woning, maar zeker ook om met meer woningen, een bijdrage te kunnen leveren aan de oplossing van de woningnood onder onze oudere buurtgenoten.