

## Lobby Uilenburgerhof, stand van zaken per november 2021

### Tijdlĳn

1. 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, wat het volgende zou inhouden:
  - a. Verkoop op de ‘markt’ tegen de hoogste prijs;
  - b. Echter uitsluitend ten behoeve van ouderenhuisvesting;
  - c. Echter uitsluitend op basis van de 40-40-20 regeling: 40% van de woningen sociale huur, 40% middeldure huur en 20% vrije sector huur.
2. Na de gemeenteraadsverkiezingen vond in september 2018 op locatie - in de ‘smederij’ - een gesprek plaats tussen het bestuur van de vereniging en Ilse Griek en haar medewerkers. Hoewel dit een enthousiaste bijeenkomst was, trad daarna een periode van stilte in. In januari 2019 werd bekend dat die stilte verband hield met het zoeken naar huisvesting voor ongedocumenteerden o.l.v. wethouder Groot Wassink. Op 31 januari 2019 werd in de gemeenteraad namens de Vereniging ‘ingesproken’ om de ouderenhuisvesting op het terrein weer op de agenda te krijgen. Hierna heeft Ilse Griek de regie over dit project (weer) op zich genomen. Ze organiseerde een nieuwe raadpleging van de buurt over het concept SPvE in mei 2019. Voor het project Uilenburg is in 2019 dertien keer ingesproken - bij het stadsdeel en in de gemeenteraad.
3. Naar aanleiding van de buurtraadpleging bracht het Algemeen Bestuur (AB) van het stadsdeel op 12 juni 2019 advies uit aan het [Dagelijks Bestuur](#) (DB). Het advies hield in:
  1. zonder afbreuk te doen aan de locatie en de samenhang van de buurt moet een beperkte uitbreiding van het aantal woningen mogelijk zijn, waarbij de nadruk van hogere bebouwing aan de achterkant van het terrein aan het water dient te liggen, zonder dat de toegang tot het water geheel wordt ingenomen;
  2. het moet mogelijk zijn om onder voorwaarden de onderwijzerswoning te verplaatsen;
  3. het is wenselijk om in het plan een plek te maken voor eerste lijn gezondheidsvoorziening;
  4. in plaats van de verdeling 40- 40-20 heeft het AB een voorkeur voor 60-40 of 60-30-10, mits financieel haalbaar;
  5. leg de toewijzing voor ouderenbewoning voor langere tijd vast dan 25 jaar;
  6. het AB is voorstander van bewoning door een wooncoöperatie, zodat de sociale cohesie in de woonvorm bevordert en gewaarborgd blijft. Daarin zal vooral woningen moeten worden aangeboden aan oudere bewoners uit de buurt, maar, zoals in de memo van het Dagelijks Bestuur van 6 mei 2019 ook staat omschreven: ‘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.’;
  7. laat energieneutraal en klimaatbestendig bouwen, maak het hele pand aardgasvrij. Verticaal groen alsmede groen op daken waar mogelijk, helpt om een prettig leefklimaat te realiseren, warmte in de zomer te verminderen en heftige regenval op te vangen.
4. Het Dagelijks Bestuur legde het advies van 12 juni voor aan de [Integrale Commissie](#) (voorheen Welstandscommissie). Conclusies waren:
  - a. het verplaatsen van de onderwijzerswoning is geen reële optie;
  - b. in het geval van uitgifte van het terrein aan de hoogste bidder biedt het SPvE onvoldoende garanties voor een zorgvuldige benadering van de bijzondere kenmerken van de locatie;
  - c. in het geval dat *“gekozen wordt voor een CPO, kan meer vrijheid in de uitgangspunten worden gegeven en de creativiteit op ontwerpniveau worden uitgedaagd. De commissie is dan voorstander van een uitvraag op basis van algemene kwalitatieve criteria zoals: relatie met en doorzicht naar het water, zorgvuldige omgang met monumenten en cultuurhistorische waarden, varianten in woonvormen en architectonische kwaliteit van de toegevoegde volumes.”*

5. Vanwege de stilte in de maanden die volgden, richtte de vereniging zich in september 2019 met een [raadsadres](#) over de verkoopvoorwaarden tot de gemeenteraad. Daarin werd de gemeente gevraagd om af te zien van de doelstelling om met de verkoop van het terrein flink geld te verdienen en werd ervoor gepleit om een Amsterdamse woningcorporatie het project voor geclusterde ouderenhuisvesting te laten ontwikkelen. Op 13 januari 2020 schreef wethouder Ivens in een brief aan de raad naar aanleiding van de commissievergadering op 2 oktober 2019, waarop ook namens de vereniging is ingesproken:
 

*“Op verzoek van Ilse Griek (lid dagelijks bestuur stadsdeel Centrum) wordt op dit moment onderzocht of het stadsdeel een aangepast advies gaat geven over de verkoopvoorwaarden voor de Nieuwe Uilenburgerstraat. Zo wordt nu onderzocht of verkoop aan een wooncoöperatie de voorkeur zou moeten genieten boven verkoop op de vrije markt en of er een samenwerking tussen de koper en een beheercoöperatie van ouderen uit stadsdeel Centrum mogelijk is. In het eerste kwartaal van 2020 zal stadsdeel Centrum een advies uitbrengen aan het college.”*

 (Het stadsdeel heeft dit advies nog niet uitgebracht in afwachting van een totaalplan.)
6. Rond de jaarwisseling 2019/2020 deelden de projectleiders mee dat de gemeente het terrein had aangeboden aan de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC). Binnen de federatie bestond bij Stadgenoot en Eigen Haard interesse in het project. Stadgenoot heeft vervolgens met de gemeente een aantal gesprekken gehad op basis van het concept SPvE (2018). Toen duidelijk was dat de afdeling Stedenbouw erg strikt vasthield aan dit concept, concludeerde de corporatie dat op die basis geclusterde ouderenhuisvesting met 60% sociale- en 40% middenhuur niet haalbaar was. Stadgenoot heeft de vereniging daarvan op 9 april 2020 verwittigd en schreef daarbij dat ze enthousiast blijft voor het project en via de Federatie met het stadsdeel wil praten over betere voorwaarden.
7. Ilse Griek heeft hierna aan de Federatie (Stadgenoot) gevraagd om zelf met een haalbaar plan te komen. In september 2020 kwam Stadgenoot samen met Rappange Architecten met een nieuw ‘vlekkenplan’ als alternatief voor het SPvE. De werkgroep GEO heeft schriftelijk op dit vlekkenplan gereageerd. Toen eind 2020 bleek dat de gemeente bereid was om over dit plan verder te praten, wilde Stadgenoot zich wagen aan een financiële haalbaarheidsstudie.
8. In december 2020 kwam er vanuit de gemeente een vooralsnog vaag bericht over een nieuwe complicatie. Duidelijkheid daarover kwam in februari 2021 in een videogesprek met Ilse Griek en haar medewerkers. Op 8 maart 2021 vatte de projectmanager Ronald Kramer de stand van zaken samen in een mail aan de vereniging:
 

*“Stadgenoot heeft op basis van het PvE een volumestudie uitgevoerd naar de ouderenhuisvesting. Het architectenbureau Rappange en Partners architecten heeft deze studie getekend. Stadgenoot geeft aan dat met deze volumestudie het aannemelijk is dat het PvE is uit te werken tot een haalbaar plan. Hoewel we nog veel moeten uitzoeken en aan het begin staan van een ontwikkeling. Deze inschatting van de haalbaarheid van het plan is goed nieuws. Desalniettemin heeft het Project Ouderenhuisvesting Uilenburgerstraat vertraging opgelopen. Op het naast gelegen kavel is een onderstation van Liander gevestigd, waar een aanzienlijk deel van de binnenstad voor elektriciteitsvoorziening van afhankelijk is. Het onderstation is verouderd en kan op termijn niet meer voldoen aan de steeds maar toenemende vraag naar elektriciteit. Liander moet voor dit onderstation sloop - nieuwbouw plegen en heeft de gemeente verzocht op het kavel voor de ouderenhuisvesting een viertal nood-transformatoren te plaatsen om gedurende de sloop -nieuwbouw de elektriciteitsvoorziening te continueren.”*

 De gemeente zou Stadgenoot en Liander bij elkaar brengen om hun plannen op elkaar af te stemmen. In oktober zou Liander aan de slag gaan.
9. In augustus 2021 wordt het volgende gepubliceerd in de [Voortgangsrapportage Programma Ouderenhuisvesting 2020](#) (p. 21 en 22):
 

*“Het complex aan de Nieuwe Uilenburgerstraat betreft de verkoop van gemeentelijk vastgoed om geclusterde ouderenwoningen te realiseren. Stadgenoot is hiervoor door de AFWC voorgedragen. Stadgenoot heeft in een volumestudie uitgerekend dat het PvE is uit te werken tot een haalbaar plan. Desalniettemin heeft het project vertraging opgelopen. Op het naast gelegen kavel is een onderstation van Liander gevestigd waar een aanzienlijk deel van de binnenstad voor elektriciteitsvoorziening van afhankelijk is. Liander moet voor dit onderstation sloop nieuwbouw plegen, omdat het onderstation dusdanig is verouderd. Hoewel het duidelijk is*

*dat de nieuwbouw tenminste drie jaar vertraging oploopt, wordt momenteel onderzocht of de transformatie van de bestaande gebouwen is te combineren met de plannen van Liander. De hoop is dat dit wel binnen de drie jaar tot ontwikkeling kan komen voor ouderenhuisvesting.”*

10. De projectleider nam half oktober 2021 weer contact op met de vereniging. Goed nieuws was - nieuws, omdat we de Voortgangsrapportage hiervoor bij punt 9 niet kenden - dat Stadgenoot positief is over de haalbaarheid van geclusterde ouderenhuisvesting. Wel met de aannames dat ze de te renoveren monumenten voor €1 kan kopen, de gemeente de grond bouwrijp maakt en de kademuur goed aflevert. Het slechte nieuws is dat er opnieuw uitstel is, waarvoor de projectleider helaas ook geen coherente verklaring kon geven. Aspecten die aan de orde kwamen, zijn:
- a. eerst moet er duidelijkheid zijn over een nieuw voorzorgbeleid m.b.t. straling van de transformatoren. Dit naar aanleiding van een brief aan de kamer van de minister van economische zaken van maart 2021;
  - b. vanuit de gemeente is opdracht gegeven voor nieuwe metingen van de elektromagnetische straling rond transformatorgebouwen in Nieuw West en in de Uilenburgerstraat;
  - c. de projectleider gesuggereerde ook dat Stadgenoot te veeleisend was;
  - d. hij polste het idee om op het terrein een commerciële functie toe te staan.
- (Wat betreft de straling volgt hieronder een voorstel voor een benadering van ons uit.)*
11. Stadgenoot heeft de vereniging eind oktober 2021 laten weten dat zij het plan in een la leggen, nu de gemeente telkens de spelregels verandert. Niettemin zullen ze het plan onmiddellijk tevoorschijn halen, als er de gemeente verder over het plan wil praten.

***Toelichting bij punt 10a over de straling rond de transformatoren.***

- Er komt een nieuw voorzorgbeleid rond bouwplannen in de buurt van transformatorstations, vanwege een mogelijk gezondheidsrisico van elektromagnetische straling voor jonge kinderen. Het beleid zal inhouden dat de gemeenten het *advies* krijgen om in specifieke gevallen een *redelijke afweging* te maken of bebouwing met ruimtes voor langdurig verblijf van kinderen jonger dan 15 jaar binnen bepaalde grenzen *toelaatbaar* is. ‘Langdurig verblijf’ betekent 24/7, het hele jaar door.
- Het is niet bekend wanneer dit nieuwe beleid er komt. Intussen blijft het oude beleid van kracht. Er is dus voor de gemeente geen reden tot vertraging van de ontwikkeling van de Uilenburgerhof. Een redelijke afweging kan de gemeente nu ook maken.
- Het voorzorgbeleid draait om een gelukkig laag ingeschat gezondheidsrisico voor kinderen jonger dan 15 jaar. De gemeente kan bij de overdracht van de grond Stadgenoot verplichten de woningen voor 50 á 70 jaar alleen toe te wijzen aan ouderen zonder inwonende kinderen. En op grond daarvan kan de gemeente Liander vrijwaren van aanpassingen in het kader van het voorzorgbeleid.
- Diverse technische beweringen vanuit de gemeente over dit onderwerp zijn discutabel. We willen ons daar nu niet per se op richten. We staan achter het plan van Stadgenoot/Rappange. In dat plan blijft er voor Liander een strook van 5 meter vanaf de huidige zuidelijk gevel vrij. De brief van de minister staat dit plan op geen enkele manier in de weg.