



Memo

Aan Algemeen Bestuur van de Bestuurscommissie van stadsdeel Centrum
Van Jeanine van Pinxteren

Datum 7 december 2015
Onderwerp St Jacob en De Wittenberg

Beste leden van het Algemeen Bestuur,

Hierbij informeer ik u over de stand van zaken van de herontwikkeling van het voormalig verpleegtehuis Sint Jacob aan de Plantage Middenlaan, dit naar aanleiding van vragen in de AB-vergadering op dinsdag 17 november 2015, en over het verstrekken van een omgevingsvergunning voor De Wittenberg, dit in verband met berichten op facebook als zou de gemeente willen meewerken aan de vestiging van shortstay in De Wittenberg.

St Jacob

Sint Jacob is eind 2014 door Amstelring via een tender verkocht aan Syntrus Achmea, met als tussentijdse eigenaar en tevens ontwikkelaar Koopmans Bouwgroep (onderdeel van TBI) en Architecten Cie als architect.

Amstelring heeft in de verkoopovereenkomst verschillende voorwaarden opgenomen. Echter geen sociale huurwoningen. Voor en tijdens de tender heeft de gemeente bij herhaling contact gezocht met Amstelring met als hoofddoel in gesprek te gaan over het woonprogramma zodat ook sociale huurwoningen in de nieuwbouw zou worden gerealiseerd. Amstelring heeft dat destijds steeds afhouden. Na de aankoop door Syntrus Achmea is in een eerste gesprek met Koopmans door de architect gesuggereerd dat ongeveer een derde van de woningen bestemd een huurprijs van ongeveer € 650 per maand zou krijgen. Deze informatie bleek later onjuist te zijn. Ook bleek Syntrus Achmea niet op de hoogte te zijn van de nadrukkelijke wens van de gemeente om sociale huurwoningen in het complex op te nemen.

De wethouder Wonen heeft vervolgens de projectmanager transformaties zorgcomplexen de opdracht gegeven om Syntrus Achmea te bewegen wel goedkopere woningen in de nieuwbouw op te nemen. Bij die inspanningen is het stadsdeel en de RVE Wonen direct betrokken geweest.

Verschillende keren is overlegd met Amstelring, Koopmans en Syntrus Achmea. Uiteindelijk zijn, op verzoek van de gemeente 3 varianten onderzocht om alsnog sociale huurwoningen in het programma op te nemen:

- 1) Optoppen van het nieuwe gebouw voor extra m²;
- 2) Andere invulling van het monumentale kerkje op de binnenplaats: fietsenstalling in de kelder i.p.v. op de begane grond en daarvoor in de plaats sociale huurwoningen;
- 3) Vervangen van een deel van de grote woningen door kleinere woningen.

Omdat alle varianten resulteren in een miljoenenverlies, bleek Syntrus Achmea niet bereid het woonprogramma aan te passen. Zij stellen verder dat in de tender ook geen sociale huurwoningen waren opgenomen en de verkoopprijs daarop was gebaseerd.

De uitkomst van het variantenonderzoek en het ontbreken van juridische instrumenten om aanpassing van het programma af te dwingen, was voor de wethouder Wonen aanleiding om geen verdere actie te ondernemen.

Wat overeind blijft is een programma met 325 ouderenwoningen met drie niveaus van zorg en 32 PG woningen (intramurale zorgwoningen). De PG woningen zijn voor dementerende ouderen en worden gehuurd door Amstelring. In het nieuwe complex komen ook gezondheidszorgfuncties waar alle bewoners gebruik van kunnen maken.

Alle woningen voldoen aan het certificaat Woonkeur en zijn levensloopbestendig. De woningen hebben een goede gebruikskwaliteit, toegankelijkheid, flexibiliteit en aanpasbaarheid. Onder het complex komt een parkeergarage voor ongeveer 200 auto's en 560 fietsen.

Op woensdag 4 november heeft de ontwikkelaar een bewonersbijeenkomst georganiseerd. En op vrijdag 6 november is een omgevingsvergunning aangevraagd. Het betreft een uitgebreide procedure (26 weken).

Koopmans wil medio 2016 starten met slopen om begin 2017 te kunnen beginnen met de bouw. De geplande oplevering is eind 2019.

De Wittenberg

Het stadsdeel heeft recent een omgevingsvergunning voor de verbouwing van De Wittenberg afgegeven. Dit is gedaan omdat volgens onze juristen er geen grond is om de gevraagde vergunning te weigeren. Die wordt namelijk getoetst aan het bestemmingsplan en daarin staat dat shortstay is toegestaan. Het gemeente wil onverminderd shortstay voorkomen. Hoe? Naar de mening van de gemeente werd in De Wittenberg gewoond. Om er shortstay te kunnen vestigen is daarom een woon-onttrekkingsvergunning nodig. Het beleid stelt inmiddels dat voor de vestiging van shortstay geen onttrekkingsvergunningen worden afgegeven.

De eigenaar van De Wittenberg is het niet met het stadsdeel eens dat er in De Wittenberg werd gewoond, maar heeft op verzoek van het stadsdeel toch een onttrekkingsvergunning aangevraagd. Die wordt geweigerd waarna de zaak voor de rechter komt en er duidelijkheid ontstaat wie er gelijk heeft.

Met vriendelijke groet,

Jeanine van Pinxteren
Portefeuillehouder