Gemeente Amsterdam

Notulen

Van	[redacted]
Datum	Donderdag 26 november 2020, 15.00-16.00 uur
Aanwezig	Namens initiafnemer: [redacted] (Eigen Haard) namens stadsdeel: [redacted]
Onderwerp	**Afspraken m.b.t. zorgwoningen Iambe**

Aanleiding

Volgens Eigen Haard (hierna: EH) bestaan er verschillende overeenkomsten en documenten die het gebruik van het toekomstig pand beschrijven, waaronder:
- plan- en realisatieovereenkomst
- beheerovereenkomst
- toekomstige bestemming
- subsidievoorwaarden
- erfpachtovereenkomst

EH wil ervoor waken dat er uiteenlopende definities over het gebruik ontstaan, om verwarring te voorkomen.

Definitie van zorg

Gemeente: Uitgangspunt om te oordelen over het gebruik is het toegestane planologisch gebruik zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan. Onderdeel van de bestemming is maatschappelijke dienstverlening. Hier valt wonen met zorg onder, zoals straks verstrekt zal worden door [redacted]. Het voorgenomen gebruik valt dus onder de bestemming.

De zelfstandige woningen die gerealiseerd worden zijn onlosmakelijk verbonden met zorg en passen op die manier binnen de maatschappelijke bestemming. Hoe 'zorg' precies te definiëren en waar de geleverde zorg aan moet voldoen, is soms lastig vast te stellen. Het gaat erom dat de zorg gekoppeld is aan de verhuur van de woningen, en de zorg ter plekke wordt geleverd.

Maatschappelijke bestemming

De gemeente wil de maatschappelijke bestemming borgen voor de toekomst. Dat betekent dat voorkomen moet worden dat hier straks gewoond wordt zonder zorg.

De vraag aan EH of de woningen volgens de voorwaarden verhuurd zijn kan EH slechts met ja of nee beantwoorden. De gemeente mag vanwege de privacy niet naar persoonlijke informatie vragen. Indien er vragen worden gesteld over de verhuur van de woningen op deze locatie, zal de gemeente Eigen Haard vragen hoe en aan wie de woningen verhuurd worden en of dit past binnen

de maatschappelijke bestemming. Eerder niet. EH ziet graag dat deze afspraak omschreven wordt, zodat hier over 10 jaar voor beide partijen ook nog duidelijkheid over bestaat.

EH vertrouwt erop dat [redacted] de gemaakte afspraken over de beoogde huurders naleeft. Voor het onwaarschijnlijke geval dat [redacted] op enig moment geen geschikte huurder kan vinden, heeft EH in de beheerovereenkomst een zakelijke noot opgenomen dat de woningen aan natuurlijke personen verhuurd kunnen worden, die zo goed mogelijk aan de doelgroepomschrijving voldoen.

Gemeente: De subsidievoorwaarden gelden voor maximaal 15 jaar. De voorwaarden zijn dat de 16 zelfstandige sociale huurwoningen worden toegevoegd aan de woningvoorraad. Mocht de beheerovereenkomst met [redacted] beëindigd worden en geen geschikte nieuwe zorgpartij gevonden worden, dan kan EH eventueel een verzoek om verruiming van de bestemming indienen bij de gemeente. Er moet rekening gehouden worden met het feit dat de zelfstandige woningen met een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd verhuurd zullen worden. Een beëindiging van de overeenkomst met [redacted] houdt niet in dat de individuele huurovereenkomsten ook beëindigd zullen worden.

<u>Verschillende overeenkomsten/documenten</u>
Bestemming: Voor de Willibrordusstraat 43A (Iambe) hoeft niet van de maatschappelijke (gebruiks-)bestemming afgeweken te worden. Voor deze transformatie kan de zogeheten kruimelprocedure (A2) gebruikt worden. We verwachten bij de aanvraag wel een iets professioneler stuk tekst over het gebruik. Dit kan bijvoorbeeld in de Ruimtelijke Onderbouwing die al voor de kazerne (Van Ostadestraat 341) geschreven moet worden. Bij de aanvraag omgevingsvergunning moet voldoende aangetoond kunnen worden dat het voorgenomen gebruik binnen de geldende bestemming past.

Plan- en Realisatieovereenkomst: Vanwege onduidelijkheid over de definitie, wordt de term 'zorgwoningen' aangepast naar 'maatschappelijke bestemming': de woningen krijgen voor 25 jaar een maatschappelijke bestemming. EH benadrukt dat het alsnog wel zelfstandige woningen betreft, waar wordt gewoond. Indien op basis van het bestemmingsplan gewoond mag worden, kan indien gewenst ook huurtoeslag aangevraagd worden. Het staat nog ter discussie tussen de gemeente en EH of de woningen op Woningnet geplaatst worden.

<u>Vervolgafspraken</u>
[redacted] maakt een uitstelbrief voor de subsidieaanvraag. Daarin wordt een oplevertermijn genoemd, zodat EH zekerheid heeft over toekenning van de subsidie.

Indien EH in de loop van de tijd nadere vragen heeft, stelt zij die aan de gemeente.