[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 15 december 2020 8:58
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Reactie memorandum bewoners 12 oktober 2020

Hallo [redacted],

Hierbij mijn toevoegingen.

Groet,

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 14 december 2020 15:11
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Reactie memorandum bewoners 12 oktober 2020

Hoi [redacted],

Ik vind het lastig een verweer te schrijven als ik niet precies weet over welke woningen het gaat. Desalniettemin onderstaand voor beide onderdeel iets op papier gezet. Ik verneem graag of dit zo akkoord is. Daarnaast ontvang ik ook nog graag jullie reactie, zodat ik die ook kan verwerken in de ruimtelijke onderbouwing.

4. Bezwaren en geschil
Er is overeenstemming gevonden met de bewoners waarvan de woning noodzakelijke bouwkundige aanpassingen behoeven voor de realisatie van de onderhavige plannen. Deze overeenstemming is vastgelegd in een overeenkomst die in samenspraak met de bewoners zelf en andere belanghebbende tot stand is gekomen. De inhoud van de overeenkomst is voor beide partijen acceptabel en op de juiste manier tot stand gekomen. De planschadeanalyse verschaft duidelijkheid over welke invloed de onderhavige plannen op de overige bebouwing heeft.

De nieuwbouw aan de Sint Willibrordusstraat blijft volgens het bestemmingsplan “maatschappelijk”. Hierin worden cliënten van [redacted] gehuisvest. Het doel van het project IAMBE is om met [redacted] jongeren met een beperking te kunnen huisvesten in dit deel van Amsterdam.

Het ontwerp van het nieuwe gebouw aan de Sint Willibrordusstraat en Van Ostadestraat is tijdens de concept-aanvraag omgevingsvergunning besproken met de commissie ruimtelijke kwaliteit (Welstand) van de gemeente Amsterdam. Alleen het deel van de brandweergarage aan de Van Ostadestraat heeft een dubbel-bestemming en een Orde 2-status. De Welstand heeft op hoofdlijn positief geoordeeld ten aanzien van de renovatieplan van de oude brandweergarage met Orde 2-status en de nieuwbouw aan de Sint Willibrordusstraat.

Het pand wordt op dit moment tijdelijk verhuurd door de gemeente Amsterdam in afwachting van de realisatie van het bouwplan van Eigen Haard. De huidige huurders zijn geïnformeerd over de bouwplannen.

5. Verdacht element

Voor de realisatie van de 16 sociale huurwoningen voor jongeren met een beperking volstaat het vigerend bestemmingsplan. De bestemming maatschappelijk blijft ongewijzigd en zorgt ervoor dat de woningen alleen verhuurd kunnen worden aan huurders met een zorgindicatie. De erfpachtuitgifte van de grond door de gemeente Amsterdam gaat uit van sociale huurwoningen en zorgt ervoor dat ander gebruik dan sociale huurwoningen niet mogelijk is zonder aanpassing van de erfpachtovereenkomst. Door de planologische en erfpacht beperkingen behoudt de gemeente zeggenschap over het gebruik van het pand.

De hoofdactiviteit van Eigen Haard is het verhuren van sociale huurwoningen in en rond Amsterdam, wat altijd zo is geweest en ook zal blijven.

Gr,

Met vriendelijke groet,

[redacted]

EIGEN HAARD

Eigen Haard ▪ Arlandaweg 88 ▪
Postbus 67065 ▪ 1060 JB Amsterdam ▪
Telefoon [redacted] ▪ Mobiel [redacted] ▪

[redacted] ▪ www.eigenhaard.nl

Van: [redacted] >
Verzonden: maandag 14 december 2020 12:17
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Reactie memorandum bewoners 12 oktober 2020

Hallo [redacted],

Zoals we hebben afgesproken zouden wij nog laten weten op welke onderdelen van het memorandum we verwachten dat Eigen Haard een reactie geeft in de ruimtelijke onderbouwing. Het gaat volgens mij om de volgende onderdelen:

Onder 4 worden de bezwaren gemeld hoe zij tegen het bouwplan aan kijken. Ook onder punt 5 wordt een reactie gevraagd op de positie van Eigen Haard met betrekking tot het rendement.

Ik hoop je hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Groet,

[redacted]

4. ***Bezwaren en geschil***

Het plan van Eigen Haard omvat het dichtmetselen van de zijramen van Sint Willibrordusstraat 45–51F op de 2e t/m 4e verdieping, en het optrekken van een zijmuur pal naast de balkons.
De Key heeft huurders laten weten hiermee akkoord te gaan mits Eigen Haard rechtstreeks overeenstemming kon bereiken met de afzonderlijke huurders.
In 2015 hebben de huurders zowel [redacted] als Eigen Haard laten weten niet akkoord te gaan met het dichtmetselen van hun ramen, noch met het optrekken van een muur vlak naast hun balkon, omdat dit zal resulteren in aantasting van hun woongenot door substantieel en permanent verlies van licht en direct zonlicht in hun woning en op hun balkon.
Sindsdien hebben de huurders twee gesprekken gevoerd met vertegenwoordigers van Eigen Haard, één met [redacted] en één met juridische vertegenwoordigers van beiden. De beide stichtingen trokken gezamenlijk op en hadden advocatenkantoor [redacted] ingeschakeld.
De huurders zijn onder zware druk gezet om in te stemmen met de verdwijning van hun zijramen en vrije balkons. Er is niet geschroomd de meest dubieuze argumenten in te zetten en er is bovendien gedreigd hen te dagvaarden om hun huurcontract opgezegd te krijgen.
Andere omwonenden, inclusief enkele maar niet alle gebruikers van de parkeergarage voor wie het bouwvoornemen gevolgen heeft, zijn door Eigen Haard pas op 7 oktober jl. ingelicht [4].
De bewoners van de onderste drie verdiepingen van zeker drie panden tegenover de buurtgarage (waaronder meerdere woningen zonder balkon of tuin) verliezen bij bouw van een zo hoog buurpand toetreding van licht en direct zonlicht, nog afgezien van de doorkijk naar binnentuinen en de Van Ostadestraat.
Maar vooral betekent de voorgenomen bouw dat het perceel zijn bestemming ‘Maatschappelijk’ gaat verliezen.
Met de bewoners van St Willibrordusstraat [redacted], waar twee van de drie zijramen dichtgemetseld zouden moeten worden, is Eigen Haard overeengekomen dat zij èn een financiële vergoeding krijgen, èn dat hun woning op kosten van Eigen Haard verbouwd zal worden.
Onder druk van de ook financieel zware last van het onderhoud hebben de bewoners – evenals om commerciële redenen Eigen Haard – de status van gemeentelijk monument verzwegen. Deze is ook in de dagvaarding niet vermeld.
Het ontwerp voor de verbouwing van de voormalige brandweerkazerne betekent een belasting voor de omwonenden. Bovendien zou dit ontwerp resulteren in een aantasting van het bouwwerk en zijn de werkzaamheden in strijd zijn met zijn Orde 2-status en met bestemming en dubbelwaarde volgens het geldend Bestemmingsplan De Pijp 2018. Ten slotte is een ander belangrijk bezwaar: de huidige gebruikers van de buurtgarage wordt geen oplossing aangereikt. Zij zouden na de voorgenomen sloop letterlijk op straat komen te staan.

5. ***Verdacht element***
Uit de dagvaarding van twee huurders door Eigen Haard en [redacted] d.d. 16-6-2017 blijkt dat Eigen Haard in 2016 bij Stadsdeel Zuid een subsidie van [redacted],- heeft aangevraagd voor de bouw van woningen voor jongeren met een beperking. Dit subsidie is toegekend op voorwaarde dat (1) de bouw binnen twee jaar wordt gerealiseerd, en (2) de woningen tenminste 15 jaar zullen worden gebruikt voor jongeren met een beperking.
Tijdens een gesprek in 2016 vermeldde Eigen Haard dat bij het ontwerp rekening is gehouden met de mogelijkheid om op den duur van de vier appartementen op elke verdieping er twee te maken: huur- of koopwoningen voor tweepersoonshuishoudens in de vrije sector. Op de bouwtekeningen is al een ontwerp opgenomen voor deze twee appartementen per verdieping. Echter op de bouwtekeningen die bij de dagvaarding zijn gevoegd ontbreekt dit laatste ontwerp om niet nader aangeduide redenen.
Eigen Haard zei in het gesprek niet te weten hoe lang [redacted] het pand zou willen huren. Dit kon voor vijf jaar zijn, maar ook, zoals een van de medewerkers van Eigen Haard het uitdrukte: ‘tot eind van het gebouw’. (d.w.z. totdat het instort of wordt gesloopt). En men beweert ‘toekomstbestendig’ te willen bouwen.
Maar op dat ogenblik, in 2016, dingt Eigen Haard al (via het stadsdeel) naar een gemeentelijk subsidie, waaraan de voorwaarde is verbonden van toewijzing van de woningen – gedurende vijftien jaar – aan jongeren met een beperking.
Dit subsidie (bedoeld voor de doelgroep jongeren met een beperking) wil Eigen Haard kennelijk

aanwenden voor de bouw van appartementen die na, of zelfs binnen, 15 jaar kunnen worden verheeld tot meer lucratieve, twee keer zo grote appartementen om in de vrije sector aan te bieden.
Volgens de Woningwet 2015 mogen sociale woningcorporaties weliswaar geen huur- en koopwoningen in de vrije sector meer bouwen, maar nog wel bestaande sociale huurwoningen omzetten in vrije sector huur- en koopwoningen.
Het aldus te realiseren rendement lijkt bij Eigen Haard het werkelijke motief.
Om deze reden wil men een zo groot mogelijk oppervlak verkrijgen voor nieuwbouw (zowel horizontaal als verticaal). Hiervoor moeten de zijramen en vrije balkons wijken, maar ook de oorspronkelijke klimtoren – een karakteristiek onderdeel van de brandweerkazerne. Om dezelfde reden weigert Eigen Haard het ontwerp aan te passen en de zijramen, balkons en klimtoren te behouden. Het behoud hiervan zou ten koste gaan van vierkante meters aan lucratief woonoppervlakte, en daarmee van de verkoopwaarde.

De gemeente Amsterdam streeft naar optimale dienstverlening en zorgvuldige afhandeling van e-mailverkeer. Als deze e-mail niet voor u is bestemd, laat dit dan weten aan de afzender en verwijder de e-mail. Voor meer informatie: www.amsterdam.nl/proclaimer.

****
De informatie in de e-mailberichten die door of namens Eigen Haard worden verstuurd, is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt door de geadresseerde. Indien de ontvanger niet de geadresseerde is, wordt deze verzocht de afzender op de hoogte te stellen door het bericht te retourneren, en vervolgens de tekst en eventuele bijlagen te verwijderen

De ontvanger wordt erop attent gemaakt dat Eigen Haard niet kan instaan voor de juiste en volledige verzending van dit bericht en tijdige ontvangst ervan.

Aan e-mailberichten van Eigen Haard kunnen geen rechten worden ontleend, noch kunnen ze leiden tot enige aansprakelijkheid van Eigen Haard.
****