

## **Inspreekbijdragen Paul Rullmann en Jan van Duijn voor Commissie Wonen 4 februari 2015.**

Inspreken bij de Raadscommissie Wonen, Gemeente Amsterdam  
4 februari 2015, Agendapunt 14,  
Stadhuis, De Rooszaal  
Raadsadres herbestemming De Wittenberg Nr. BD2015-001130

Paul Rullmann  
Voorzitter Oude Mannen en Vrouwen Huis (OMVH)

Geachte voorzitter, leden van de Raadscommissie Wonen:

### **De Opdracht van de Diaconie**

De Evangelisch Lutherse Diaconie is al actief in Amsterdam sinds de 16e eeuw. Het eerste diaconale hofje – het Konijnenhofje – dateert van 1670. Ze heeft altijd haar ondersteunende en dienende taak vanuit haar Evangelisch Lutherse overtuiging vervuld met armenzorg, ouderenzorg, gastvrijheid voor vreemdelingen en vluchtelingen. Heeft - met het vertrek van zorginstelling Amsta - ook nu weer primair gezocht naar een invulling van De Wittenberg voor ouderen, zieken, noodlijdenden. Er is overlegd met 46 partijen, maar geen een bleek tot een sluitende exploitatie in staat. Het is ook niet voor niets dat Amsta het pand verlaat: intramurale zorg wordt niet meer op de oude schaal gesubsidieerd. Het gebouw moet worden opgeknapt om aan modern eisen te voldoen. Het kost 15 tot 20 mln. om er weer iets toonbaars van te maken. Daarvoor ontbreekt het publieke geld. En geen van de private partijen waarmee we gesproken hebben durfde - in zo'n groot gebouw - te investeren.

### **De nieuwe investeerder SACO**

Vandaar dat we na lang zoeken bij SACO zijn uitgekomen. Zeer gerenommeerd bedrijf; in de top van Engelse Service Appartementen. Verhuurt in het hoge segment. Committeert zich geheel aan de short stay regels. Geen AirBnB, maar luxe appartementen, 24-uurs receptie, met daarnaast behoud van het Luther Museum én behoud van de kerkzaal als podium voor muziek, voor cultuur, voor de buurt. Het brengt de gemeente per jaar meer dan 2 ton toeristenbelasting op. SACO is financieel zeer solide en gelooft in deze activiteit: gaat een huurcontract aan voor 35! jaar, met mogelijkheid van verlenging. Dit is short stay zoals het bedoeld is!

### **Medewerking van de gemeente Amsterdam**

Wij hebben telkens al onze plannen gedeeld met ambtenaren en wethouders van Amsterdam. Zijn telkens positief geadviseerd en er op gewezen dat dit plan prima in de bestemmingsplannen past. Er is nooit over woningonttrekking gesproken. Niemand heeft ook maar één waarschuwing laten horen. Inspraak was zelfs niet nodig, want het stond al in het bestemmingsplan.

### **Nieuwe Wethouder slaat nieuwe wegen in**

Met het aantreden van de nieuwe wethouder horen wij half December 2014 opeens dat short stay onmogelijk is, dat er hier sprake is van woningonttrekking waarvoor geen short stay vergunning meer beschikbaar is.

Het traject dat we daarvoor in samenwerking hebben afgelegd lijkt geheel vergeten. Zelfs verwijzing naar vergelijkbare precedents: de Jellinek kliniek, de Amstelhof, verpleeghuissituaties die wel zonder probleem in een andere bestemming zijn omgezet, worden nu terzijde geschoven als niet van toepassing of als 'foutjes' die men nu niet meer zal maken.

Wij zijn door deze wending diep geschokt. Ons vertrouwen in consistent bestuur heeft een ernstige knak gekregen. Je mag tot aannemen dat er continuïteit van beleid is? Maar nee, wat we zien is een harde bestuurlijke afwijzing gebaseerd op onduidelijke juridische en procedurele afwegingen. In een kort briefje wordt ons aangeraden maar een ander plan te maken. De bestemming van het pand is wonen en werken. Als we er een bedrijf in zouden zetten, zou er niets aan de hand zijn, maar nu er short stay van de beste soort gaat komen, wordt ons opeens verweten dat we woningen onttrekken. Woningen die wij zelf nog niet hebben kunnen vinden.

Er is meer dan 1 mln. in dit plan geïnvesteerd; contracten zijn getekend in goed vertrouwen dat het gemeentebestuur ons steunde.

### Hoe nu verder?

En waarom die tegenwerking? Het is goud voor de stad, voor de UvA, voor het Science Park, voor grote ondernemingen in de stad, voor het behoud van de Wittenberg als historisch monument en als museum; behoud van een gelegenheid voor muziek, toneel, buurtactiviteit. Minder parkeerdruk dan bij welke andere invulling ook.

Als dit wordt geblokkeerd, ligt leegstand en verloedering op de loer en dreigt alweer een Engelse investeerder te worden gebruuskerd. Een nieuwe investeerder zal niet eenvoudig te vinden zijn hebben we inmiddels geleerd. Dit is echt een unieke kans.

Wij verzoeken de Raad met klem ons in deze activiteit te ondersteunen.

### Bijlage

#### Even voorstellen: het O.M.V.H. Bestuur:

Voorzitter	Dhr. P. Rullmann (Paul)
1e Secretaris	Dhr. N. de Bruijn (Klaas)
Penningmeester	Dhr. Drs. C. Dijkman (Chris)
2e Penningmeester	Dhr. G.J.J. de Mooij (Gertjan)
2e Secretaris	Mw. Drs.Ir. H. van Limburg Stirum (Heidi)
Lidafgevaardigde LCA	Dhr. Drs. G. van Wesemael (Geert)
Lid	Mevrouw Ir. C.A.M.Kroon (Cia)
Lid	Dhr. P.Wagenmaker (Peter)
Ambtelijk secretaris	Dhr. W.H. van Zwieten (Wim)
Adviseur/projectleider	Dhr.J.van Duijn (Jan)

#### Huidige of voormalige functies o.a.

Lid College van Bestuur TU-Delft  
 Internationaal Ondernemer  
 Directeur Ambulance Dienst  
 Hoofd Financiën SDR-C/Penningm. E.L.D.A  
 Projectmanager/consultant CEAN  
 Psycholoog/Crisisopvang manager G.G.D.  
 Wethouder te Lisse  
 Directeur Ministerie van Justitie  
 Adj. Directeur Scholenorganisatie  
 Wethouder E.Z./Haven/Bouw S.M.T./Asd.  
 Dir.Vastgoed Spoorweg.P.F/Vz C.K.R/P.K.A

**Professioneel bestuur dat zeer zorgvuldig te werk gaat en professioneel ondersteund wordt.**

**O.M.V.H. instelling van de Evangelisch Lutherse Diaconie:250 jaar ouderen,zieken en wezenzorg.**  
 Werkt nauw samen met de Diaconie van de Protestantse Kerk Amsterdam (P.K.A.): Amstelhoven/  
 met 20 Wijkkerken/Diaconieën, waaronder Westerkerk/Noorderkerk/Oude Kerk/Keizersgrachtkerk

## **Evangelisch Lutherse Diaconie is onderdeel Evangelisch Lutherse Gemeente Amsterdam=E.L.G.A**

Oude Lutherse Kerk op het Spui/Ronde Lutherse Kerk/Lutherhof op Staringplein/Augustanakerk (B & L.)  
Johannes Kapel in Amstelveen/Maarten Luther kerk(Rivierenbuurt) en Oude Lutherse Kerk (Haarlem)  
Vroeger ook eigenaar van en verantwoordelijk voor Luthers Diaconessen Huis en het Luthers Weeshuis  
en Verpleeghuis de Wittenberg en het O.M.V.H. op de Nieuwe Keizersgracht 570/Nw.Kerkstraat 159

## **E.L.G.A. is onderdeel van de Protestantse Kerk Nederland ( P.K.N.)**

### **Serviced Apartment Company (SACO) uit Bristol/ United Kingdom: enige oplossing.**

Directeuren/D.G.A.'s:

Mrs. L. Freed (Lesley) en Mr. D. Freed (David)

Marktleider op het gebied van Service appartementen in Engeland.

Zeer solvabel Familiebedrijf, die in de top 100 van beste werkgevers in Engeland staat.

Veel ervaring in het restaureren en herbestemmen van Cultureel Erfgoed en Monumenten.

Richt zich primair op ex-pats van grote beursgenoteerde internationale ondernemingen en gastdocenten.

Heeft zich ook privaatrechterlijk gecommitteerd zich te houden aan het Short Stay Beleid Gemeente Amsterdam.

SACO gaat > dan 2 ton toeristenbelasting p.j. afdragen aan de Gemeente Amsterdam.

In het kader van Nationale Restauratie Fonds hypotheek gescreend door De Nederlandse Bank (D.N.B.).

Volledige Garantstelling van de Holding in de U.K. voor Nederlandse SACO B.V.

Huurcontract Wittenberg voor 35 jaar met optie voor 10 jaar verlenging m.u.v. Luther Gedeelte+Kerkzaal.

Onderhoudskosten volledig voor SACO onder 2 jaarlijkse controle/inspectie Monumentenwacht N.H.

24 uur bemenste receptie met totaal 24 arbeidsplaatsen voor serviceverlening aan huurders.

Short Stay zoals short Stay bedoeld was en passend binnen gemeentelijk beleid en bestemmingsplan.

### **Professionele organisatie/back office, internationaal netwerk + lid van de internationale A.S.A.P.**

### **Huurcontract en Realisatie Overeenkomst getekend op 30 oktober 2014**

Investering in Herbestemming Wittenberg door O.M.V.H. tot nu toe > € 1 miljoen,

Investering door SACO en Gemeente Asd:beide > 2 ton aan architect- en ontwikkelkosten en menskracht.

Gerenommeerd Architecten Bureaus: André van Stigt en Rappange + positief advies Welstandscommissie.

### **Opbrengsten komen ten goede aan Diaconale Activiteiten: ouderen+museale openstelling L.C.A.**

## **Woningvoorraad en Patiëntenbedden.**

Geachte Voorzitter,

Geachte Commissieleden,

**Inspreker:** Jan van Duijn (4-2-2014)

Adviseur OMVH en projectleider W.B.

Graag wil ik beginnen met u te bedanken voor alle medewerking, die wij gehad hebben bij het vinden van een goede herbestemming voor Verpleeghuis de Wittenberg.

De Gemeente droeg € 50.000,- bij aan de herbestemming onderzoeken.

Wij hebben de afgelopen 1.5 jaar meer dan 100 keer rond de tafel gezeten met D.B. Leden van het Stadsdeel, met de verantwoordelijk wethouders van de Centrale Stad en met heel veel ambtenaren.

Er is met ons meegedacht, geadviseerd, op gevaren gewezen en wij zijn van juridisch advies voorzien.

Super !

Het heeft geresulteerd in een prachtige invulling voor Verpleeghuis de Wittenberg waar we samen trots op kunnen zijn. Een echte win- win situatie voor het O.M.V.H., voor de Diaconie, voor de

Gemeente Amsterdam( toeristenbelasting), voor the Serviced Apartment Company, de Universiteit en voor de buurt. Dat alles met behoud van de Luther Collectie, het Evangelisch Luthers erfgoed en kunstbezit, een multifunctionele ontmoetingsruimte voor orgelconcerten, buurtbijeenkomsten en promoties en wellicht ook nog voor het I.H.I.A. ( A.M.C. en de Duke University.)

Het is gelukt om samen een plan te ontwikkelen dat ook ten uitvoer gebracht kan worden, dat gefinancierd is en waarvan de risico's te overzien zijn. Vanaf 2005 heeft het O.M.V.H. zich kosten noch moeite bespaard om plannen te ontwikkelen. Deze stapel rapporten getuigt daarvan. Dus we zijn blij met dit resultaat.

Groot is dan ook onze verbijstering nu de gemeente Amsterdam – als we eindelijk een solide plan hebben - ons opeens komt vertellen dat het niet door kan gaan omdat er sprake is van woning onttrekking.

Om de vraag te beantwoorden of er sprake is van **woningonttrekking en van consistent bestuurlijk handelen** wil ik slechts 2 plannen nader toelichten: **het DUWO voorstel en het SACO voorstel.**

Op aanraden van Boudewijn Oranje zijn wij als eerste met de Universiteit van Amsterdam gaan praten, die grote behoefte heeft aan uitbreiding van tijdelijke huisvesting voor Gastprofessoren en buitenlandse PHD's. Zij zijn ook één van de meest directe burens van de Wittenberg. Het College van Bestuur schakelde Jan Benschop van DUWO in, die samen met André van Stigt een mooi plan presenteerde voor 130 short stay appartementen en die een erfpachtcontract voor 50 jaar met het OMVH wilde aangaan.

SACO presenteerde ook een mooi plan voor 115 short stay appartementen en wilde een erfpachtcontract aangaan voor 100 jaar.

Beide plannen werden uitvoerig met Wethouder Freek Ossel besproken, met de D.B.Leden van het Stadsdeel en met de verantwoordelijk ambtenaren. Zij waren enthousiast en constateerden dat de plannen binnen het Bestemmingsplan pasten. Wij vroegen expliciet ook naar de juridische status van deze plannen en de advocaat van de Gemeente verzekerde ons tweemaal zwart op wit dat alles in orde was: **er was geen woningonttrekking en het paste in het vernieuwde Short Stay beleid**, zoals in februari 2014 door de Gemeenteraad vastgesteld. Wethouder Freek Ossel had er ( na overleg met ons ) zelfs rekening meegehouden bij het laten opstellen van zijn uitzonderingsbrief.

Toen wij met de fiscus overlegden, bijgestaan door de gerenommeerde experts op dit gebied Prof. Dr. Mr. Redmar Wolf en Senator Mr. Willem Stevens van Baker & Mc. Kenzie en Prof. Mr. Aart van Velten en Mr. Karen Six- van Hummel van Boekel de Neree, bleek er echter een addertje onder het gras te zitten en moest er 6% overdrachtsbelasting betaald gaan worden over de gekapitaliseerde erfpachtsom, omdat Verpleeghuizen niet onder het verlaagde 2% tarief vallen en zij niet als woning en/of woonruimte gezien worden. Een bedrag van vele miljoenen. De Belastingdienst was niet van plan om Verpleeghuis de Wittenberg als woning te accepteren, omdat er in de wetgeving rond het verlaagde BTW tarief en de M.v.T. door de Minister en de Staatssecretaris expliciete uitspraken over Verpleeghuizen zijn gedaan. Dit was mede aanleiding voor SACO om van een erfpachtcontract af te zien, haar huurbedrag te verhogen en een 35-jarig huurcontract met een optie voor 10 jaar verlenging aan te gaan.

Na de positieve reacties van de Wethouder en het D.B. lid Jeanine van Pinxteren besloot het O.M.V.H. en de kerk om onder exclusiviteit tot nadere uitwerking van de plannen met SACO te komen. In eerste instantie met André van Stigt, later met Rappange Architecten. Tevens om de financiering rond te krijgen, alsmede goede afspraken met de fiscus rond o.a. B.T.W. verrekenbaarheid van de investeringen. Het is allemaal gelukt dank zij aller medewerking.

Na het tekenen van de contracten met SACO hebben wij de nieuwe wethouder Laurens Ivens en Jeanine van Pinxteren op 4 november 2014 op bezoek gekregen. Na een toelichting op de gang van zaken tot dan toe en de boodschap dat de contracten getekend waren, was hun conclusie: dat is een heldere zaak en wij zullen de Raad en de Bestuurscommissie dienovereenkomstig volgende week informeren. Na vijf weken kregen wij een briefje dat de juristen er onderling nog niet uit waren en of wij nog even geduld wilde hebben. Op 19 december 2014 werd de mondelinge mededeling gedaan dat er volgens hun jurist(en) sprake was van woningonttrekking en dat het contract met SACO dus niet door kon gaan. Onacceptabel en Bestuurlijk zeer onzorgvuldig !

Het ingenomen standpunt is dat; Short Stay, zoals voorzien in de Wittenberg, de vorm van Super Short Stay is, zoals de Gemeente die zich wenst. Maar voor het deel van de Wittenberg op de tweede en de derde verdieping van het hoofdgebouw (waar de ZZP5 + patiënten op een gesloten afdelingen verbleven op vierpersoonskamers), zou er sprake zijn van woonruimte in de zin van de Huisvestingswet en dus sprake van Woningonttrekking (en waarom?: omdat de bejaarde patiënten er woonden tot hun dood).

De juristen, die dit betogen zijn nog nooit op deze verdiepingen wezen kijken, kenden de Wethouder brief van Freek Ossel zelfs niet en vroegen ons om die aan hen op te sturen en interpreteren de Jurisprudentie op een geheel eigen wijze. De woningen aanwijzen en om hoeveel woonruimtes het gaat kunnen zij evenmin.

De wethouder stelt nu voor dat het O.M.V.H. naar de rechter stapt om een woningonttrekking vergunning aan te vragen ondanks dat het OMVH vindt dat er geen woningen en woonruimte op de Wittenberg aanwezig zijn en nooit geweest zijn. De rechter moet dan maar een uitspraak over dit standpunt van de gemeentelijke juristen doen.

Ons verzoek aan de leden van deze commissie betreft 3 prangende vragen:

1. op de uitgereikte plattegrond van de tweede en derde verdieping aan te wijzen waar zij denken dat er sprake is van woningen/woonruimte, die aan de definitie van de huisvestingswet voldoet: een afgesloten ruimte waar een huishoudengevoerd kan worden en hoeveel het er zijn,
2. te waarborgen dat er sprake is van continuïteit en consistentie van bestuurlijk handelen en dat het OMVH er op mag vertrouwen dat afspraken worden nagekomen,
3. te voorkomen dat het O.M.V.H. en de gemeente Amsterdam nog meer geld en energie moeten gaan verspillen aan dure advocaten kantoren door bestuurlijk te besluiten dat er analoog aan Verpleeghuis de Amstelhof geen woningonttrekking is en er geen uitbreiding van de woningvoorraad komt door patiëntenbedden te gaan toevoegen.

## **Bijlage**

### **Voorkeuren O.M.V.H. Bestuur:**

Sociaal/maatschappelijke functie evt. in combinatie met culturele functie

Behoud van eigendom en Luthers Bestuurcentrum, Luther Collectie Amsterdam en Kerkzaal

Lange termijnhuurder en/of erfpachter, die solvabel is en met goed plan komt (ontzorgen)

### **Gevolgde procedure:**

Vanaf het eerste moment overleg met alle betrokkenen, Stadsdeel D.B. en Centrale Stad

Gemeenschappelijke opgave voor goede herbestemming, die alleen gezamenlijk kan worden gerealiseerd om dit grote Rijksmonument een verantwoorde lange termijns invulling te geven.

Transparant en open, zonder verborgen agenda's, de kerk en de diaconie waardig

## **Belangrijke beslismomenten:**

**Zie: Capita Selecta**

Overleggen met Boudewijn Oranje (17 augustus 2013) en Freek Ossel (24 december 2013)  
Bespreking DUWO Short Stay voorstel ( 130 short stay appartementen Gastdocenten/PHD's)  
Brief Freek Ossel Short Stay aan Gemeenteraad en e-mails Advocaat Gemeente Amsterdam:  
**bij de Wittenberg sprake van uitzonderingsregel Sh.St. en geen woningonttrekking a.d.o.**  
Bespreking SACO voorstel met Wethouder Freek Ossel op 23 maart 2014 **Zie: Agenda Overleg**  
Bespreking SACO voorstel met Jeanine van Pinxteren op 18 april 2014: Groene licht besluit.  
O.M.V.H. bestuur besluit om plannen met SACO verder uit te werken (onder exclusiviteit).

## **Ontwikkelingen daarna**

Beschikking Belastingdienst: > dan € 8 miljoen van de investeringen betreft: "Onderhoud".  
Beschikking Belastingdienst m.b.t. B.T.W. belaste verhuur: scheelt € 3 a € 4 miljoen investering.  
Beschikking Belastingdienst m.b.t. Vennootschapsbelasting vrijstelling voor O.M.V.H.  
Besluit Nationaal Restauratie Fonds:Laagrente hypotheek op basis Huurcontract SACO+garantie.  
Besluit SKG (Stichting Kerkelijk Geldbeheer) een Tweede Hypotheek te verlenen.  
Goedkeuring Kerkelijke organen en P.K.N. m.b.t. € 7.5. miljoen Risicodragende Investerings.  
door O.M.V.H. uit Eigen Vermogen en goedkeuring concept contracten O.M.V.H./SACO.

## **Stok tussen de Spaken in het wiel van de gezamenlijke fiets ?**

4 November:Bezoek Wethouder Ivens + Jeanine van Pinxteren n.a.v. Parool artikel Info avond.  
Situatie en proces nader toegelicht en aangegeven dat contracten al getekend waren.  
Conclusie: Kort briefje Wethouder aan Raad. Concept<weekend aan OMVH voor commentaar.  
Na 5 weken bericht: Juristen zijn het er onderling niet over eens, nog even geduld s.v.p.  
19 December: Tweede bezoek L.I. + J.v.P: **Sprake van Woningonttrekking dus geen SACO deal.**  
Dit mondelinge Standpunt wordt op resp. 9 januari en 28 januari 2015 schriftelijk bevestigd.  
O.M.V.H. tekent officieel bezwaar aan tegen dit standpunt dat nog nooit eerder door de  
Gemeente Amsterdam was ingenomen c.q. was ingebracht, is boos en verzoekt vervolgggesprak.

## **Adviezen alle gerenommeerde OMVH Juristen en Adviseurs (6 kantoren):**

Bij verpleeghuizen is er geen woningonttrekking a.d.o. gebaseerd op uitspraken wetgever, MvT.  
jurisprudentie, de definities van de Huisvestingswet en eerdere eigen opstelling van de Gemeen-  
te Amsterdam en Stadsdeel Centrum bij herbestemming Verpleeghuis Amstelhof bij Hermitage.  
Geen woningen aanwezig in de Wittenberg, geen huurcontracten, slechts verblijvers/patiënten  
onder  
24 uur behandeling en ZZP-5 indicatie, verzorgingselement prevaleert boven wooncomponent.  
Woningen en woonruimtes kunnen niet aangewezen worden, geen huishouden mogelijk,  
Patiënten op 4 persoonskamers, zonder privacy op gesloten afdelingen met financiering AWBZ.  
Zgn. woningen staan niet in de Woningvoorraad vermeld. O.Z.B. aanslag vermeldt: géén woning.  
Verpleeghuis Amstelhof is identieke casus en g.v.z. is 1 op 1 van toepassing op de Wittenberg.  
Adviezen aan Gemeente ter beschikking gesteld. Gemeente weigert inzage van advies NautaDuthil.