De Borgingsovereenkomst

Stadsdeel Oost
Ymere
de Aliantie
Eigen Haard

Samen
Indische
Buurt

De Borgingsovereenkomst

Hierna volgt de integrale tekst van de Borgingsovereenkomst en de erbij behorende zes bijlagen.

Ondergetekenden

1. De gemeente Amsterdam, Stadsdeel Oost, kantoorhoudende aan de Oranjevrijstaatkade 2 te Amsterdam, te dezer zake rechtsgeldig vertegenwoordigd door Lieke Thesingh, wethouder Sociaal Domein en Vastgoed stadsdeel Oost, handelende ter uitvoering van het besluit d.d. 16 februari 2010 (2010/618) van de Stadsdeelraad (tot verkoop maatschappelijk vastgoed), het besluit d.d. 15 december 2010 van het dagelijks bestuur van Stadsdeel Oost (tot het aangaan van de Borgingsovereenkomst), hierna aangeduid als: "het Stadsdeel" en het voorzittersbesluit van d.d. 15 december 2010 (volmacht ondertekening Lieke Thesingh).

2. Stichting Ymere, gevestigd te Amsterdam en aldaar kantoorhoudende aan de 5.1,2,e te dezer zake rechtsgeldig vertegenwoordigd door 5.1,2,e regiodirecteur Oost, hierna aangeduid als: "Ymere";

3. Stichting de Alliantie (onderdeel: de Alliantie Amsterdam), gevestigd te Hilversum, mede kantoorhoudende aan de 5.1,2,e te Amsterdam, te dezer zake rechtsgeldig vertegenwoordigd door 5.1,2,e directeur Vastgoed, hierna aangeduid als: "de Alliantie";

4. Woningstichting Eigen Haard, gevestigd te Amsterdam en aldaar kantoorhoudende aan 5.1,2,e te dezer zake rechtsgeldig vertegenwoordigd door 5.1,2,e directeur, hierna aangeduid als: "Eigen Haard",

die hierna gezamenlijk worden aangeduid als "Partijen", en waarbij de rechtspersonen 2 t/m 4 gezamenlijk worden aangeduid als "de Corporaties",

in overweging nemende:

a. dat het stadsdeel en Corporaties de verantwoordelijkheid voor de leefbaarheid in de Indische Buurt delen;

b. dat het Stadsdeel het ontwikkelen en beheren van vastgoed niet als haar kernactiviteit beschouwt, maar erkent dat de aanwezigheid van vastgoed wel van eminent belang is voor het functioneren van het sociale domein;

c. dat Ymere, Eigen Haard en de Alliantie aanzienlijk woningbezit hebben in de, binnen het stadsdeel Oost gelegen, Indische Buurt en, mede in verband met hun zorg voor leefbaarheid, belang hebben bij een goed functionerend sociaal domein;

d. dat de Corporaties tevens zeer vertrouwd zijn met de ontwikkeling en het beheer van vastgoed, waaronder in toenemende mate ook maatschappelijk vastgoed;

e. dat de Corporaties bereid zijn om in de Indische Buurt maatschappelijke activiteiten duurzaam te accommoderen en in dat kader ook bereid zijn om onder nadere voorwaarden maatschappelijk vastgoed van het Stadsdeel over te nemen;

f. dat Partijen met het oog daarop op 11 juli 2007 het convenant "Vernieuwing Indische Buurt 2007-2010" hebben ondertekend, waarin het Stadsdeel en de Corporaties (onder meer) de intentie hebben uitgesproken dat het maatschappelijk vastgoed in de Indische Buurt dat in eigendom is van het Stadsdeel Oost, wordt overgedragen aan de Corporaties;

g. dat de corporaties als onderdeel van de overdracht de verantwoordelijkheid op zich nemen zorg te dragen voor de beschikbaarheid van voldoende maatschappelijk vastgoed in de Indische Buurt.

h. dat het Stadsdeel en de Corporaties beseffen dat het huidige maatschappelijk vastgoed in de Indische Buurt historisch tot stand is gekomen en daardoor niet in alle gevallen optimaal aansluit bij de huidige behoeften en mogelijkheden;

i. dat partijen inmiddels nadere afspraken hebben gemaakt ter zake de overdracht van maatschappelijk vastgoed door de Gemeente aan de corporaties (middels uitgifte in erfpacht);

j. dat het Stadsdeel en de Corporaties de kansen op verbetering van het huidige maatschappelijk vastgoed in de Indische Buurt gezamenlijk willen benutten;

k. dat Partijen beseffen dat het sociale domein voortdurend in beweging is, zodat het ongewenst is om langdurige, gefixeerde afspraken te maken over (de omvang en de samenstelling van) het maatschappelijk vastgoed in de Indische Buurt;

l. dat Partijen het wenselijk achten om ten aanzien van de beschikbaarheid van het maatschappelijk vastgoed in de Indische Buurt flexibele afspraken te maken die kunnen "meebewegen" met veranderende inzichten en behoeften ("borgingsafspraken"), zulks niet op het niveau van afzonderlijke gebouwen (behoudens uitzonderingen) maar juist op het niveau van categorieën maatschappelijk vastgoed;

m. dat Partijen verwachten dat met deze borgingsafspraken meer ruimte ontstaat voor het behalen van efficiency en synergie-effecten en dat dit op termijn leidt tot een betere kwaliteit en een betere prijs-kwaliteitverhouding van het maatschappelijk vastgoed in de Indische Buurt;

n. dat Partijen de door hen gemaakte nadere afspraken als hiervoor sub i en l bedoeld hierbij schriftelijk willen vastleggen,

zijn het volgende overeengekomen:

Artikel 1 Definities en doel van de overeenkomst

1.1 In deze overeenkomst wordt verstaan onder
- Maatschappelijk Vastgoed: het vastgoed waarmee maatschappelijke voorzieningen in de Indische Buurt worden geaccommodeerd;
- MV-gebouwen: de gebouwen zoals van tijd tot tijd aangegeven op de Gebouwenlijst;
- Gebouwenlijst: een aan verandering onderhevige en voortdurend te actualiseren lijst waarop de gebouwen zijn aangegeven met behulp waarvan de corporaties invulling geven aan de garantie als geformuleerd in artikel 3 lid 6. De Gebouwenlijst maakt onderdeel uit van het Afsprakenschema;
- Gebouw: een perceel grond met de zich daarop bevindende opstal(len) of een gedeelte daarvan, dan wel (een samenstel van) appartementsrecht(en) op een onroerende zaak;
- Indische Buurt: de wijk als aangegeven op de als bijlage 1 aan deze overeenkomst gehechte tekening;
- IJzeren Voorraad: de MV-Gebouwen die op enig moment als zodanig zijn geoormerkt in het Afsprakenschema als bedoeld in artikel 4 lid 2, omdat zij tot de kern van het Maatschappelijk Vastgoed behoren.

1.2 In deze overeenkomst leggen partijen de door hen gemaakte afspraken vast ter zake (i) de uitgifte in erfpacht door de gemeente aan de Corporaties van de in bijlage 2 genoemde Gebouwen en (ii) de beschikbaarheid van MV-Gebouwen in de Indische Buurt. Het doel van deze afspraken is de duurzame borging van de beschikbaarheid van voldoende MV-Gebouwen, in zowel kwantitatief als kwalitatief opzicht, binnen de Indische Buurt.

1.3 Partijen stellen vast dat deze overeenkomst betrekking heeft op de volgende soorten Maatschappelijk Vastgoed:
vastgoed voor activiteiten en algemene ontmoeting;
vastgoed voor opvang specifieke doelgroepen;
vastgoed voor community centers, brede scholen en kinderopvang;
vastgoed voor kleinschalige bedrijvigheid;
overig maatschappelijk vastgoed.
Partijen stellen tevens vast dat, voor zover niet anders tussen Partijen wordt overeengekomen, deze overeenkomst geen betrekking heeft op het vastgoed voor regulier onderwijs en sport.

1.4 Partijen verbinden zich jegens elkaar om al datgene te doen dat nodig is en redelijkerwijs van hen verlangd kan worden om het in artikel 1 lid 2 beschreven doel conform het bepaalde in deze overeenkomst te verwezenlijken.

Artikel 2 Overdracht van Gebouwen

2.1 De in bijlage 2 genoemde Gebouwen zijn thans in eigendom van het Stadsdeel en zullen aan de Corporaties in erfpacht worden uitgegeven. Het Stadsdeel zal de in bijlage 2 genoemde Gebouwen in voortdurende erfpacht uitgeven aan de Corporaties en de Corporaties zullen het recht van erfpacht op de betreffende Gebouwen van het Stadsdeel aannemen. In bijlage 2 is per Gebouw aangegeven hoeveel m^2 maatschappelijk vastgoed het Gebouw omvat, aan welke Corporatie het betreffende perceel in erfpacht wordt uitgegeven, alsmede tegen welke vergoeding (canon plus opstalwaarde) dat geschiedt (c.q. op basis van welk bedrag de canon wordt vastgesteld).

NB: ter toelichting: dit komt wat raar over door de definitie van Gebouw. Het erfpachtrecht wordt gevestigd op een perceel grond met daarop een opstal, dan wel op een appartementsrecht. Zo is Gebouw gedefinieerd. In het normale spraakgebruik wordt een erfpacht natuurlijk gevestigd op een perceel grond en niet op een gebouw.

2.2 Voor elk van de in erfpacht uit te geven Gebouwen zal door de gemeente en de betreffende kopende Corporatie een uitgifteovereenkomst worden gesloten, op basis van het als bijlage 3 aan deze overeenkomst gehechte model. Partijen kunnen overeenkomen om in voorkomend geval achteraf, afhankelijk van nader te benoemen omstandigheden en op basis van nader te bepalen criteria, over te gaan tot verhoging van de oorspronkelijk bepaalde prijs/canon.

2.3 Aan de hiervoor bedoelde uitgifteovereenkomsten zal uitvoering gegeven worden middels een notariële akte tot levering van een erfpachtrecht. Partijen streven er naar dat de leveringsakten (op diverse data) tussen 1 januari 2010 en 31 december 2012 zullen worden gepasseerd. Zodra de uitgifte in erfpacht door het Stadsdeel aan een Corporatie met betrekking tot een Gebouw daadwerkelijk heeft plaatsgevonden, wordt het betreffende Gebouw geplaatst op de Gebouwenlijst (en wordt daarmee een MV-Gebouw).

2.4 Met betrekking tot in bijlage 2 genoemde Gebouwen die feitelijk niet worden gebruikt in overeenstemming met de lopende huurovereenkomst en/of niet conform de door Partijen in het Afsprakenschema beoogde bestemming, zullen door het Stadsdeel en de Corporatie die het betreffende Gebouw koopt zo nodig afspraken worden gemaakt ter zake de vraag hoe daarmee wordt omgegaan, met name wie, wanneer (voor dan wel na uitgifte erfpachtrecht), voor wiens rekening en/of risico bepaalde acties onderneemt om de feitelijke situatie (meer) in overeenstemming te brengen met de gewenste situatie. Die afspraken kunnen in de uitgifteovereenkomst worden vastgelegd. Dit betreft 5.1,2,e en 5.1,2,e

2.5 Indien de uitgifte in erfpacht van een in bijlage 2 genoemd Gebouw aan de Corporaties niet haalbaar blijkt binnen de artikel 2 lid 3 genoemde termijn, zullen Partijen overleggen over de gevolgen daarvan, en trachten te komen tot een oplossing die zoveel mogelijk tegemoet komt aan de strekking van deze overeenkomst. Indien partijen tot de conclusie komen dat geen levering meer zal plaatsvinden (en een eventueel reeds gesloten uitgifteovereenkomst wordt ontbonden) wordt het betreffende Gebouw verwijderd uit het Afsprakenschema als bedoeld in artikel 4 lid 2.

Artikel 3 Duurzame borging van beschikbaarheid van Maatschappelijk Vastgoed, Rolverdeling

3.1 Partijen stellen vast dat zij, ieder vanuit hun eigen verantwoordelijkheid en met inachtneming van het bepaalde in deze overeenkomst, gehouden zijn om bij te (blijven) dragen aan de instandhouding van maatschappelijke voorzieningen zoals bedoeld in artikel 1 lid 3 in de Indische Buurt.

3.2 Partijen stellen vast dat het niet wenselijk is om borgingsafspraken – dat wil zeggen flexibele afspraken ten aanzien van de beschikbaarheid van het Maatschappelijk Vastgoed zoals bedoeld in artikel 1 lid 3 in de Indische Buurt – te maken op het niveau van afzonderlijke MV-Gebouwen, behoudens uitzonderingen. Partijen stellen dan ook vast dat de Corporaties niet gehouden zijn om de MV-Gebouwen blijvend als Maatschappelijk Vastgoed te exploiteren, mits door de Corporaties wordt voldaan aan het bepaalde in deze overeenkomst.

3.3 De in artikel 3 lid 2 bedoelde borgingsafspraken voldoen aan de volgende uitgangspunten:
- per categorie Maatschappelijk Vastgoed als bedoeld in artikel 1 lid 3 worden afspraken gemaakt over kwantiteit, gebruik, prijs, kwaliteit en/of ligging van dit vastgoed;
- met betrekking tot MV- Gebouwen die behoren tot de IJzeren Voorraad worden afspraken gemaakt over het behoud van een bepaalde functie.

De borgingsafspraken zijn nader uitgewerkt in het Visiedocument en het Afsprakenschema als bedoeld in artikel 4.

3.4 De MV- Gebouwen die op enig moment behoren tot de "IJzeren Voorraad" dienen blijvend als Maatschappelijk Vastgoed te worden geëxploiteerd zolang zij als "IJzeren Voorraad" geoormerkt zijn en met inachtneming van het bepaalde in artikel 3 lid 11.

Indien een Corporatie een MV- Gebouw dat niet als IJzeren Voorraad is geoormerkt voor een ander doel wil gebruiken, dient de Corporatie zulks schriftelijk aan het Stadsdeel te melden onder gelijktijdige opgave van het Gebouw (met een vergelijkbaar metrage, prijs, kwaliteit) dat als vervanging zal gelden. Het vervangende Gebouw wordt dan, behoudens afwijzing op redelijke gronden door het Stadsdeel, door Partijen geplaatst op de Gebouwenlijst onder het gelijktijdig verwijderen van de Gebouwenlijst van het te vervangen Gebouw.

Indien Partijen in de Programmaraad als bedoeld in artikel 5 hebben vastgesteld dat er behoefte is aan uitbreiding van het totale aantal m^2 MV-Gebouwen, zal in de Programmaraad worden vastgesteld hoe in deze uitbreiding kan worden voorzien (met behulp van reeds in het bezit van een der Corporaties zijnde dan wel te verwerven of te ontwikkelen Gebouwen). De betreffende Gebouwen worden na aanwijzing, dan wel in voorkomend geval na verwerving dan wel realisatie, toegevoegd op de Gebouwenlijst.

Indien Partijen in de Programmaraad als bedoeld in artikel 5 hebben vastgesteld dat er behoefte is aan inkrimping van het totale aantal m^2 MV- Gebouwen, zal in de Programmaraad worden vastgesteld welke MV-Gebouwen van de Gebouwenlijst worden verwijderd ter realisatie van de inkrimping van het totale areaal aan MV- Gebouwen.

Op deze wijze staat, middels de Gebouwenlijst, te allen tijde vast met behulp van welke Gebouwen de Corporaties invulling geven aan het doel als vastgelegd in artikel 1 lid 2.

3.5 Het Stadsdeel zal zich met betrekking tot de instandhouding van het Maatschappelijk Vastgoed in de Indische Buurt primair (blijven) richten op het programmeren, stimuleren en subsidiëren van de maatschappelijke activiteiten die daarmee verband houden. Tevens heeft het Stadsdeel de inspanningsverplichting om, rekening houdend met haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheden zorg te dragen voor het tijdig (doen) verlenen van vergunningen en andere goedkeuringen die nodig zijn voor de ontwikkeling en instandhouding van het Maatschappelijk Vastgoed in de Indische Buurt. Het Stadsdeel zal zoveel mogelijk bevorderen dat de Corporaties in het kader van de realisatie van het doel als vastgelegd in artikel 1 lid 2 middels de in artikel 4 lid 3 bedoelde maatregelen, gebruik kunnen maken van gelden die worden toegewezen vanuit de subsidieregelingen waaronder MIPSA/PMI . Daar waar sprake is van een tussen Stadsdeel en Corporatie overeengekomen wijziging van de bestemming van een MV- Gebouw of van een Gebouw dat Partijen aan de Gebouwenlijst willen toevoegen, zal het Stadsdeel waar mogelijk medewerking verlenen aan een wijziging van het bestemmingsplan; dit laat onverlet de publiekrechtelijke verantwoordelijkheid van het Stadsdeel.

3.6 De Corporaties zullen zich met betrekking tot de instandhouding van het Maatschappelijk Vastgoed in de Indische Buurt primair richten op het initiëren, ontwikkelen en exploiteren van het vastgoed waarmee de maatschappelijke voorzieningen geaccommodeerd worden. De Corporaties garanderen de kwantitatieve en kwalitatieve beschikbaarheid van voldoende MV- Gebouwen in de Indische Buurt zoals overeengekomen in het Afsprakenschema als bedoeld in artikel 4 lid 2. Tot 31 december 2012 geldt deze garantie slechts naar evenredigheid van de uitgiften in erfpacht als bedoeld in artikel 2 lid 3 die daadwerkelijk hebben plaatsgevonden en het metrage dat daarmee gemoeid is, waarbij uitgezonderd zijn die Gebouwen of gedeelten van Gebouwen die ten tijde van de levering feitelijk gebruikt worden in strijd met de gewenste bestemming op een zodanige wijze dat Partijen het nodig gevonden hebben daarover afspraken te maken als bedoeld in artikel 2 lid 4. Deze (gedeelten) van Gebouwen tellen mee zodra het Stadsdeel en de betrokken Corporatie hebben vastgesteld dat (in voldoende mate) uitvoering is gegeven aan de ter zake gemaakte afspraken als bedoeld in artikel 2 lid 4.

3.7 Elke Corporatie is bij uitsluiting aansprakelijk voor de nakoming van specifieke afspraken die op individueel niveau met een Corporatie zijn gemaakt met betrekking tot een aan die Corporatie toebehorend MV- Gebouw. De Corporaties zijn echter als collectief aanspreekbaar op de in artikel 3 lid 6 bedoelde garantie. Zij zullen onderling afspraken maken over de wijze waarop zij zowel gezamenlijk als individueel invulling zullen geven aan de in het kader van de overeenkomst gemaakte afspraken. Daarbij zal de bijdrage van elk van de Corporaties aan de gezamenlijke activiteiten van de Corporaties worden bepaald naar rato van de omvang van de MV- Gebouwen (metrage) die elke Corporatie in eigendom heeft.

3.8 De gezamenlijke verantwoordelijkheid voor de maatschappelijke voorzieningen vergt een proactieve houding van zowel het Stadsdeel als de Corporaties. Partijen hebben jegens elkaar de plicht om knelpunten te signaleren, kansen te identificeren en initiatieven te nemen. Partijen zullen elkaar daarover snel informeren en waar nodig zullen zij de ander daarbij betrekken.

3.9 Partijen stellen vast dat de in artikel 3 lid 5 en 6 beschreven primaire verantwoordelijkheid van het Stadsdeel respectievelijk de Corporaties niet opgevat mag worden als een rigide taakverdeling. Gelet op hun verantwoordelijkheid en belang kunnen ook de Corporaties desgewenst maatschappelijke activiteiten programmeren, stimuleren en subsidiëren, dit in goed overleg met het Stadsdeel. Op haar beurt behoudt het Stadsdeel het recht om zelf Maatschappelijk Vastgoed in de Indische Buurt te ontwikkelen en in eigendom te nemen als de Corporaties daartoe in voorkomend geval niet toe overgaan, met dien verstande dat het Stadsdeel slechts van die bevoegdheid gebruik zal maken na overleg met de Corporaties.

3.10 De Corporaties dragen er zorg voor dat de MV- Gebouwen zullen worden geëxploiteerd overeenkomstig de afspraken die daarover zijn gemaakt met het Stadsdeel in Visiedocument en Afsprakenschema (de eerste versies hiervan zijn aangehecht als bijlagen 4 en 5).

3.11 Partijen stellen de volgende uitgangspunten vast met betrekking tot de exploitatie door de Corporaties van de MV- Gebouwen:

a Voor elk MV- Gebouw zal de desbetreffende Corporatie, indien er redelijkerwijs twijfel bestaat of een nieuwe huurder past bij de betreffende categorie Maatschappelijk Vastgoed, voorafgaand aan het aangaan van een huurovereenkomst schriftelijke instemming van het Stadsdeel vragen.

b Voor elk MV- Gebouw dienen de Corporaties bij verhuur voorrang te verlenen aan organisaties die door het Stadsdeel worden voorgedragen en die als zodanig zijn aangeduid in het Afsprakenschema als bedoeld in artikel 4. In verband hiermee zullen de Corporaties het Stadsdeel te allen tijde zo spoedig mogelijk informeren wanneer duidelijk wordt dat Maatschappelijk Vastgoed beschikbaar komt voor nieuwe verhuur.

c Indien een Corporatie een MV-Gebouw dat niet tot de IJzeren Voorraad behoort wil verhuren aan een gebruiker die niet past binnen het profiel van de daarover met het Stadsdeel gemaakte afspraken - zulks ongeacht de reden die de Corporatie daarvoor heeft - geldt het ter zake bepaalde in de tweede alinea van artikel 3 lid 4.

Met betrekking tot de MV-Gebouwen die geoormerkt zijn als IJzeren Voorraad geldt in aanvulling op het hiervoor sub a en b en in afwijking van het hiervoor sub c bepaalde (voorts):

d Indien de huurovereenkomst met een huurder eindigt en het gehuurde behoort tot de IJzeren Voorraad, zal de Corporatie ten minste een half jaar actief zoeken naar een gebruiker die past binnen het profiel van de daarover met het Stadsdeel gemaakte afspraken. Het Stadsdeel is bevoegd een voordracht te doen aan de desbetreffende Corporatie.

e indien de Corporatie er niet in slaagt binnen de onder a. bedoelde periode een huurovereenkomst te sluiten met een nieuwe gebruiker die voldoet aan het onder a. bedoelde profiel, is de Corporatie vrij om voor een periode van (maximaal) vijf jaar de ruimte te verhuren aan derde, met dien verstande dat de Corporatie de voorafgaande schriftelijke toestemming van het Stadsdeel nodig heeft indien het gehuurde alsdan wordt verhuurd met een andere bestemming dan "maatschappelijke doeleinden". Indien het Stadsdeel die toestemming heeft verleend, werkt het Stadsdeel, zo mogelijk en met inachtneming van haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid, mee aan een eventueel benodigde tijdelijke wijziging c.q. vrijstelling van de voor de desbetreffende ruimte geldende bestemming. Het voorgaande laat onverlet de garantie van de Corporaties als geformuleerd in artikel 3 lid 6.

f De Corporatie zal (onder meer door de wijze van contractering) zoveel mogelijk waarborgen en bevorderen dat zij na vijf jaar weer de vrije beschikking krijgt over een ruimte die is verhuurd conform het sub e bepaalde. De Corporatie zal zich ervoor inspannen om na het eindigen van een huurovereenkomst als bedoeld sub e de betreffende ruimte weer te verhuren aan een gebruiker die past bij de functie die het Stadsdeel en de Corporatie voor het desbetreffende MV- Gebouw hebben vastgesteld. Indien het niet mogelijk blijkt om met een dergelijke gebruiker een huurovereenkomst te sluiten binnen zes maanden na het eindigen van de met de hiervoor bedoelde derde gesloten huurovereenkomst, geldt wederom hetgeen is bepaald onder e.

Met in achtneming van het hiervoor sub a t/m f bepaalde zijn de Corporaties voor het overige vrij om binnen de in het kader van de onderhavige overeenkomst met het Stadsdeel gemaakte afspraken de MV- Gebouwen te verhuren. Partijen stellen uitdrukkelijk vast dat de Corporatie de looptijd van de door een Corporatie met een gesubsidieerde organisatie te sluiten huurovereenkomst afhankelijk kan stellen van de looptijd van de subsidie.

3.12 De Corporaties zijn volledig vrij om Gebouwen die niet langer op de Gebouwenlijst staan, in voorkomend geval te vervreemden, te herontwikkelen of een andere functie te geven.

Artikel 4 Werkwijze

4.1 Partijen hebben hun gezamenlijke visie op (de instandhouding c.q. ontwikkeling van) Maatschappelijk Vastgoed in de Indische Buurt vastgelegd in het Visiedocument dat als bijlage 4 deel uitmaakt van deze overeenkomst. Het Visiedocument wordt periodiek, en ten minste een maal per jaar, door Partijen geëvalueerd en zo nodig geactualiseerd.

4.2 Partijen maken op basis van het Visiedocument toetsbare afspraken over de kwantitatieve en kwalitatieve beschikbaarheid van Maatschappelijk Vastgoed in de Indische Buurt voor een overeen te komen periode. Deze afspraken – waartoe mede behoren: afspraken over het gewenste huurprijsniveau - worden vastgelegd in het Afsprakenschema, dat als bijlage 5 deel uitmaakt van deze overeenkomst. Het Afsprakenschema wordt periodiek, en ten minste een maal per jaar, door Partijen geëvalueerd en zo nodig geactualiseerd.

4.3 De Corporaties stellen jaarlijks op basis van het Visiedocument en het Afsprakenschema een Uitvoeringsprogramma op. Het Uitvoeringsprogramma bevat een overzicht van de door de Corporaties in het kader van de uitvoering van deze overeenkomst te treffen maatregelen. Dit Uitvoeringsprogramma wordt vastgesteld in de Programmaraad.

4.4 Partijen toetsen periodiek of de in het Visiedocument, het Afsprakenschema en het Uitvoeringsprogramma gestelde doelen zijn behaald, en streven op basis daarvan voortdurend naar verbetering. Eens in de twee jaar wordt de toetsing uitgevoerd door een door Partijen gezamenlijk te benoemen onafhankelijke deskundige. Naar aanleiding van een toetsing wordt, door degene die de toetsing heeft verricht, een Toetsingsverslag opgesteld. Partijen bepalen in onderling overleg aan welke criteria toetsing dient plaats te vinden.

Artikel 5 Overleg, organisatie

5.1 Partijen voeren zoveel overleg als nodig is om te komen tot uitvoering van het doel als geformuleerd in artikel 1 lid 2. Het overleg tussen Partijen over de (onderliggende) visie op de MV- Gebouwen, over de borgingsafspraken zelf, over de wijze van uitvoeren en over de behaalde resultaten vindt plaats volgens de Borgingscyclus, zoals beschreven in bijlage 6 van deze overeenkomst.

5.2 Partijen verplichten zich om elkaar al die informatie te verschaffen die nodig is om de gestelde doelen te behalen, tenzij het belang van een Partij zich naar de mening van de betreffende Partij tegen dergelijke informatieverstrekking verzet.

5.3 Ten behoeve van een efficiënte uitvoering van deze overeenkomst hebben Partijen de "Programmaraad Maatschappelijk Vastgoed Indische Buurt" (hierna aangeduid als: Programmaraad) ingesteld. De Programmaraad is verantwoordelijk voor de bestuurlijke en beleidsmatige coördinatie van alle aangelegenheden betreffende de uitvoering van deze overeenkomst, fungeert als platform voor informatie-uitwisseling en draagt oplossingen aan voor eventuele knelpunten. De besluitvorming binnen de Programmaraad geschiedt op basis van eenstemmigheid.

5.4 De Programmaraad wordt gevormd door vertegenwoordigers van de Corporaties en het Stadsdeel. Elk van de Partijen wijst daartoe uit zijn midden [één] vertegenwoordiger(s) aan. Partijen streven ernaar ten behoeve van een optimale continuïteit zo min mogelijk wijziging in de personele samenstelling van de Programmaraad te brengen. Partijen zullen wijzigingen in de personele samenstelling van de Programmaraad zo spoedig mogelijk aan elkaar mededelen.

5.5 Een lid van de Programmaraad is gerechtigd een vervanger aan te wijzen. Tenzij uitdrukkelijk het tegendeel wordt aangegeven mag ervan worden uitgegaan dat een dergelijke vervanger voldoende vertegenwoordigingsbevoegdheid heeft.

5.6 De Programmaraad kiest uit haar midden een voorzitter. Het secretariaat voor de Programmaraad wordt gevoerd door Eigen Haard. Het secretariaat:
- zorgt voor de organisatie, voorbereiding en verslaggeving van bijeenkomsten van de Programmaraad;
- is penvoerder ten behoeve van het doen opstellen of bijstellen van het Visiedocument, het Afsprakenschema, het Uitvoeringsprogramma en het Toetsingsverslag;
- draagt zorg voor het permanent bijhouden van de Gebouwenlijst;
- zorgt na daartoe strekkend besluit voor het namens Partijen verstrekken van opdrachten aan eventuele externe deskundige(n) als bedoeld in artikel 5 lid 8 en lid 9.

5.7 Ten minste tweemaal per jaar komt de Programmaraad samen. De Programmaraad komt ook bijeen op verzoek van Partijen, ook al wordt het verzoek daartoe door slechts één van de Partijen gedaan.
Op de jaarlijkse najaarsbijeenkomst worden in ieder geval geagendeerd:
- Bespreken en vaststellen van visiedocument;
- Bespreken en vaststellen van afsprakenschema;
- Bespreken en goedkeuren van uitvoeringsprogramma.

Op de jaarlijkse voorjaarsbijeenkomst worden in ieder geval geagendeerd:
- Bespreken en vaststellen toetsingsverslag;
- Evalueren van algemene voortgang en wijze van samenwerken.

5.8 Partijen kunnen besluiten tot het gezamenlijk verstrekken van opdrachten aan derden voor het uitvoeren van werkzaamheden in het kader van deze overeenkomst c.q. voor het uitbrengen van advies met betrekking tot door Partijen in onderling overleg te bepalen onderwerpen. De kosten welke voortvloeien uit het door Partijen gezamenlijk verstrekken van een opdracht aan een derde, komen voor gezamenlijke rekening en worden in gelijke delen over Partijen verdeeld.

5.9 Partijen zullen in ieder geval eenmaal per twee jaar een toetsing als bedoeld in artikel 4 lid 4 laten uitvoeren door een externe deskundige. Deze deskundige wordt in de gelegenheid gesteld om aanvullend onderzoek naar de effectiviteit van de door Partijen in het kader van deze overeenkomst gemaakte afspraken en de uitvoering daarvan te doen. Naar aanleiding van het aanvullend onderzoek dient de deskundige aan Partijen te rapporteren of de gemaakte afspraken door de Corporaties voldoende of onvoldoende zijn gerealiseerd, en of de medewerking van het Stadsdeel daarbij voldoende of onvoldoende is geweest. De deskundige zal tevens worden uitgenodigd om voorstellen voor verbeteringen te doen.

Artikel 6 Looptijd, beëindiging, ontbinding

6.1 Deze overeenkomst treedt in werking op de datum waarop deze door alle Partijen is ondertekend . Deze overeenkomst wordt aangegaan voor onbepaalde tijd.

6.2 Deze overeenkomst kan niet door een der partijen middels opzegging worden beëindigd. Beëindiging van deze overeenkomst is slechts mogelijk (i) nadat tenminste tien jaar zijn verstreken na de datum waarop deze overeenkomst in werking treedt en mits (ii) de Partij die de beëindiging wenst daarvoor een zwaarwegende reden heeft en (iii) Partijen over de beëindiging en over de gevolgen daarvan overeenstemming hebben bereikt. Indien een Partij deze overeenkomst wil beëindigen stelt zij de andere Partijen daarvan in kennis middels aangetekend schrijven waarin zij de reden waarom zij de overeenkomst wil beëindigen beschrijft en toelicht. Indien de overige Partijen de reden niet als zwaarwegend kwalificeren is sprake van een geschil als bedoeld in artikel 9. Indien de overige Partijen de reden wel als zwaarwegend kwalificeren, zijn Partijen verplicht om in redelijkheid overleg te voeren over de gevolgen van een beëindiging door de ene Partij voor de andere Partijen. Indien de beëindiging wordt gewenst door een Corporatie zal in het overleg in ieder geval aan de orde komen of deze overeenkomst door de andere Partijen op aanvaardbare wijze kan worden voortgezet en wat in dat geval de gevolgen van de uittreding door de betreffende Corporatie zijn. Voor het Stadsdeel zal daarbij centraal staan of en hoe voldoende waarborg kan worden gevonden voor de voldoende beschikbaarheid van Maatschappelijk Vastgoed, zo nodig door verkoop door de uittredende Corporatie van haar MV- Gebouwen aan een of meer van de andere Partijen en/of een derde die tot deze overeenkomst toetreedt.

6.3 Indien een Partij naar het oordeel van één van de andere Partijen in gebreke blijft aan een of meer van haar verplichtingen ingevolge deze overeenkomst te voldoen, zal de Partij die zich daarop beroept dit per aangetekende brief gemotiveerd aan de in gebreke zijnde Partij mededelen onder toezending van een kopie van deze brief aan de andere Partijen. Partijen zullen vervolgens binnen twee weken na dagtekening van genoemd schrijven overleg voeren over de alsdan ontstane situatie.

6.4 Indien de in gebreke gestelde Partij niet binnen een naar omstandigheden redelijke termijn na het in artikel 6 lid 3 bedoelde overleg aan haar verplichtingen voldoet, heeft de andere Partij c.q. hebben de andere Partijen, indien zij geen prijs meer stelt c.q. stellen op nakoming, het recht deze overeenkomst met betrekking tot de wanpresterende Partij met onmiddellijke ingang te ontbinden middels aangetekend schrijven, onverminderd het recht van de overige Partijen op vergoeding door de wanpresterende Partij van de daaruit voortvloeiende schade. De overblijvende Partijen zullen in dat geval overleggen over de gevolgen van deze ontbinding voor de andere Partijen. Daarbij zal voor het Stadsdeel centraal staan of de voldoende beschikbaarheid van maatschappelijk vastgoed nog voldoende gewaarborgd is, bij gebreke waarvan de wanpresterende Partij desgevraagd verplicht is haar MV- Gebouwen te verkopen aan een of meer van de andere Partijen en/of een derde die tot deze overeenkomst toetreedt.

6.5 Een verkoop als bedoeld in artikel 6 lid 2 vindt plaats tegen een marktconforme prijs. Een verkoop als artikel 6 lid 4 bedoeld vindt plaats tegen een marktconforme prijs onder aftrek van 20% indien verkoop aan het Stadsdeel plaatsvindt respectievelijk tegen afdracht van 20% van de koopprijs aan het Stadsdeel indien verkoop aan een andere Partij of derde plaatsvindt.

6.6 De marktconforme prijs als bedoeld in artikel 6 lid 5 geschiedt door deskundigen waarbij één deskundige wordt benoemd door de uittredende respectievelijk wanpresterende Partij(en) en de andere deskundige wordt benoemd door de andere Partij (en). Deze twee deskundigen benoemen samen een derde deskundige. De deskundigen brengen twee maanden na hun benoeming schriftelijk verslag uit. De deskundigen komen met een gezamenlijke taxatie. Indien zij daarover geen overeenstemming bereiken is het oordeel van de derde deskundige doorslaggevend. De door de deskundigen vastgestelde koopprijs is bindend met dien verstande dat de Partij(en) die tot overname van de betreffende MV- Gebouwen zouden overgaan altijd gerechtigd zijn van de koop af te zien. In dat geval zal worden gezocht naar een derde die bereid is tegen de vastgestelde prijs te kopen c.q. zullen Partijen in overleg treden over een andere oplossing. De kosten van de door Partij(en) benoemde deskundigen worden gedragen door de Partij(en) die de betreffende deskundige hebben benoemd. De kosten van de derde deskundige worden in geval van lid 2 gedragen door alle Partijen voor gelijke delen en in geval van lid 4 door de wanpresterende Partij(en).

Artikel 7 Overdracht rechten

7.1 Het is geen der Partijen toegestaan om haar rechten en/of plichten uit deze overeenkomst dan wel daarmee samenhangende c.q. daaruit voortvloeiende overeenkomsten geheel of gedeeltelijk over te dragen aan een derde, tenzij de andere Partijen daarvoor voorgaande schriftelijke toestemming hebben verleend. Aan die toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden.

7.1 Partijen stellen vast dat het voor de Corporaties wenselijk of noodzakelijk kan zijn om haar rechten en plichten uit hoofde van deze overeenkomst over te dragen aan een dochtermaatschappij. Indien zulks zich voordoet, zal het Stadsdeel daaraan haar toestemming niet onthouden. Aan die toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden, waaronder de voorwaarde dat de Corporaties zich ervoor garant stellen dat deze dochtermaatschappij haar verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst zal nakomen.

Artikel 8 Geschillen

8.1 In geval er tussen Partijen één of meer geschillen rijzen naar aanleiding van of in verband met deze overeenkomst, dan wel van nadere overeenkomsten die daarvan het gevolg mochten zijn, zullen zij eerst trachten deze in onderling overleg op te lossen.

8.2 Indien het overleg ter zake van een gerezen geschil niet binnen één maand heeft geleid tot een voor de betrokken Partijen bevredigende oplossing, zal het betreffende geschil, ook als dat slechts door één der Partijen als zodanig wordt beschouwd, worden voorgelegd aan een geschillencommissie, die schriftelijk aan de betrokken Partijen zal adviseren.

8.3 De in artikel 8 lid 2 bedoelde geschillencommissie zal bestaan uit drie leden: één lid wordt benoemd door de ene partij in het geschil, één lid wordt benoemd door de andere partij in het geschil en het derde, onafhankelijke lid wordt benoemd door de twee aldus benoemde leden gezamenlijk. Iedere partij bij het geschil kan bestaan uit een of meer Partijen. Indien niet binnen dertig dagen nadat één van Partijen daarom heeft verzocht de drie leden van de geschillencommissie zijn benoemd, zal/zullen het/de ontbrekende lid/leden van de geschillencommissie op verzoek van een van Partijen worden benoemd door de president van de rechtbank te Amsterdam. De geschillencommissie heeft het recht op alle informatie van Partijen die zij voor het uitbrengen van haar advies nodig of nuttig oordeelt. De geschillencommissie beslist met meerderheid van stemmen. De geschillencommissie brengt zo spoedig mogelijk, maar uiterlijk binnen twee maanden na haar benoeming, haar advies uit. De geschillencommissie zal haar advies schriftelijk toezenden aan ieder van de betrokken Partijen. De kosten van de geschillencommissie worden gedragen en betaald door de bij het geschil betrokken Partijen, ieder voor een gelijk deel.

8.4 Indien een Partij zich niet wenst te conformeren aan het advies van de geschillencommissie, staat het deze Partij vrij om het geschil ter beslechting voor te leggen aan de bevoegde rechter te Amsterdam.

Artikel 9 Wijziging van de overeenkomst

9.1 Een wijziging van c.q. aanvulling op deze overeenkomst is slechts rechtsgeldig indien deze schriftelijk is vastgelegd en door elk van de Partijen voor akkoord is ondertekend. De wijzigingen c.q. aanvullingen zullen als allonge bij deze overeenkomst worden gevoegd.

Artikel 10 Ontbindende/opschortende voorwaarden

10.1 Deze overeenkomst wordt aangegaan zonder ontbindende/opschortende voorwaarden.

Artikel 11 Bijlagen

11.1 De hierna genoemde bijlagen, welke aan deze overeenkomst zijn gehecht en door Partijen zijn geparafeerd, maken deel uit van deze overeenkomst en zijn voor Partijen bindend, tenzij daarin uitdrukkelijk anders is bepaald.
Bijlage 1 : Tekening met daarop aangegeven de Indische Buurt
Bijlage 2 : Overzicht te verkopen gebouwen als bedoeld in artikel 2 lid 1
Bijlage 3 : Model koopovereenkomst (vervallen)
Bijlage 4 : Visiedocument
Bijlage 5 : Afsprakenschema
Bijlage 6 : Schema borgingscyclus

11.2 Bij tegenstrijdigheid van de tekst van de overeenkomst met de tekst van een bijlage prevaleert de tekst van de overeenkomst. Bij tegenstrijdigheid van de tekst van een bijlage met de tekst van een andere bijlage prevaleert de tekst van de meest recentelijk vastgestelde bijlage, dan wel – indien de bijlagen op dezelfde datum zijn vastgesteld – de in artikel 11 lid 1 als eerste genoemde bijlage.

11.3 Ten aanzien van de wijziging van een bijlage is het in artikel 9 bepaalde van overeenkomstige toepassing.

Aldus overeengekomen en in viervoud ondertekend te Amsterdam op 16 december 2010

Gemeente Amsterdam, Stadsdeel Oost
Lieke Thesingh
Wethouder Sociaal Domein en Vastgoed stadsdeel Oost

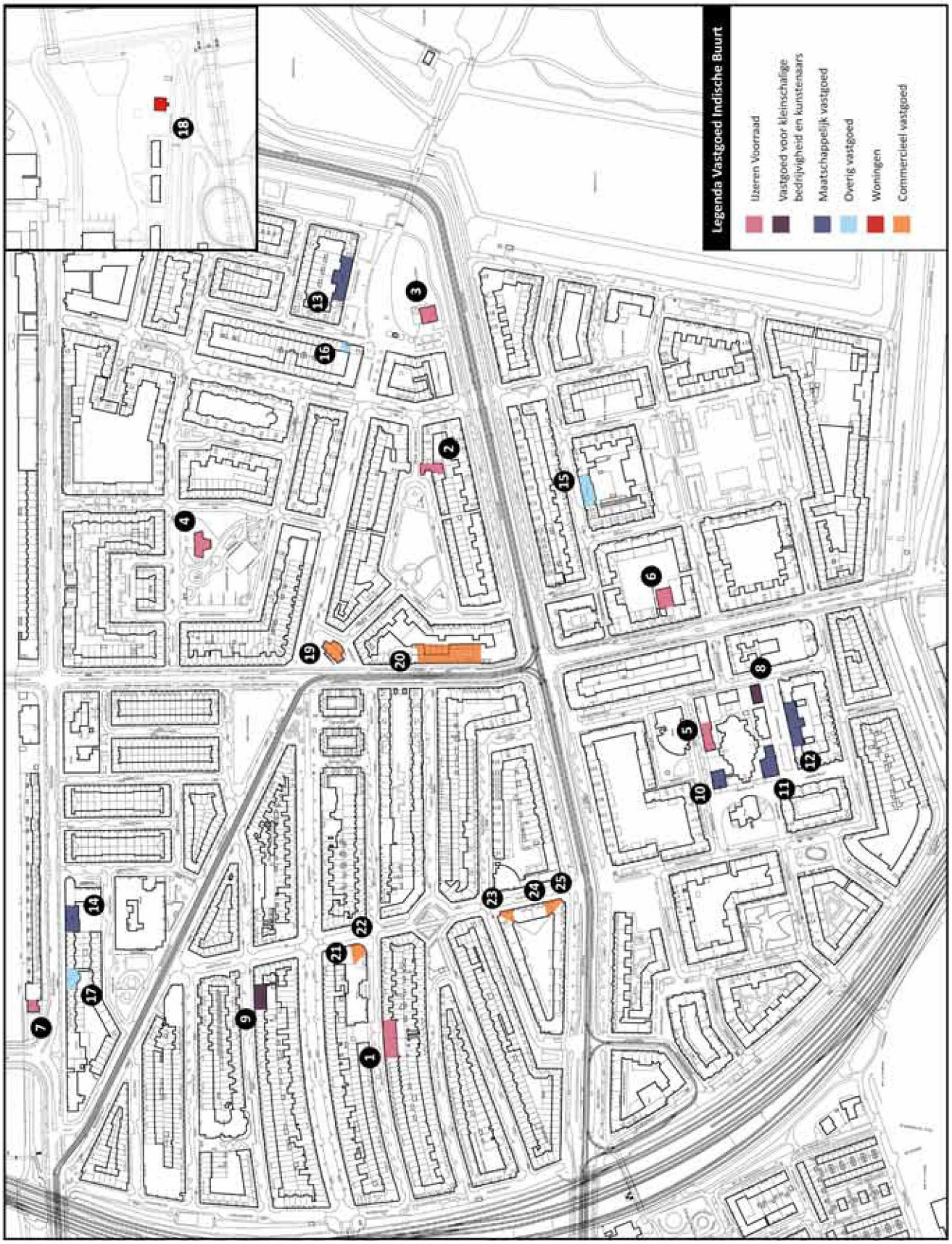
Stichting Ymere
5.1,2,e
Regiodirecteur Amsterdam-Oost

Stichting de Alliantie
5.1,2,e
Directeur Vastgoed

Woningstichting Eigen Haard
5.1,2,e
Directeur

	STADSDEEL OOST	YMERE	DE ALLIANTIE	EIGEN HAARD
Borgingsovereenkomst met bijlagen, 16 december 2010				
Parafen:				

Bijlage 1 Kaart Indische Buurt



	STADSDEEL OOST	YMERE	DE ALLIANTIE	EIGEN HAARD
Borgingsovereenkomst met bijlagen, 16 december 2010				
Parafen:				

Bijlage 2 Overzicht panden

		de Alliantie	Eigen Haard	Ymere	Prijs in € per m2 per jaar peil 2009	Bieding corporatie	functie conform bijlage 4 Visiedocument en Bijlage 5 Afspraken schema
IJzeren Voorraad (hart van zorg en welzijn)							
1	5.1,2,e	1			5.1,2,b	€ 5.1,2,b	Activiteit en ontmoeting
2	5.1,2,e	1			5.1,2,b	€ 5.1,2,b	Activiteit en ontmoeting
3	5.1,2,e		1		5.1,2,b	€ 5.1,2,b	Opvang specifieke doelgroepen
4	5.1,2,e	1			5.1,2,b	€ 5.1,2,b	Opvang specifieke doelgroepen
5	5.1,2,e		1		5.1,2,b	€ 5.1,2,b	Activiteit en ontmoeting

	Bestemming erfpachtaanbieding	Specifieke afspraken panden
	a. het terrein en het gebouwde zijn bestemd tot 1.999 m² bvo sociaal maatschappelijke voorzieningen ten behoeve van welzijnsactiviteiten; b. de onbebouwde terreingedeelten, voor zover aanwezig, zijn bestemd tot tuin, welke dienovereenkomstig gebruikt dienen te worden met dien verstande dat er op het terrein geen buitenopslag mag plaatsvinden;	a. Totale huursom (prijspeil 2009) is basis voor de bieding en zal behoudens indexering niet worden verhoogd. b. Indien het aantal vierkante meters BVO met de realisatie van de verbouwing door het stadsdeel wordt vergroot, zal dit op geen enkele wijze van invloed zijn op de totale huursom en ook zal geen herrekening plaatsvinden van de koopsom. c. Mocht in overeenstemming met beide partijen in strijd met het gestelde onder a de totale huursom wel worden verhoogd, dan zal wel herrekening van de koopsom plaatsvinden op basis van de dan geldende huren.
	a. het appartementsrecht is bestemd tot 221 m² bvo sociaal maatschappelijke voorzieningen welke dient te worden gebruikt ten behoeve van welzijnsactiviteiten; b. de onbebouwde terreingedeelten, voor zover aanwezig, zijn bestemd tot tuin, welke dienovereenkomstig gebruikt dienen te worden met dien verstande dat er op het terrein geen buitenopslag mag plaatsvinden;	
	a. het terrein en het gebouwde zijn bestemd tot 488 m² bvo sociaal maatschappelijke voorzieningen, welke dient te worden gebruikt ten behoeve van welzijnsactiviteiten voor zover publiekrechtelijk toegestaan. b. de onbebouwde terreingedeelten, voor zover aanwezig, zijn bestemd tot tuin, welke dienovereenkomstig gebruikt dienen te worden met dien verstande dat er op het terrein geen buitenopslag mag plaatsvinden;	
	a. De op het terrein staande bebouwing is bestemd tot 300 m2 infrastructuur danwel tot 324 m² bvo sociaal maatschappelijke voorzieningen ten behoeve van welzijnsactiviteiten, mits deze laatste bestemming publiekrechtelijk is toegestaan. Op het moment dat de in het bestemmingplan opgenomen bestemming wijzigt van de bestemming “verkeerareaal” naar de bestemming “sociaal maatschappelijk” en publiekrechtelijke bestemming hierdoor in lijn gebracht met de publiekrechtelijke gedoogsituatie zal van rechtswege de privaatrechtelijke bestemming ’’infrastructuur” niet meer van toepassing zijn en enkel nog de bestemming “sociaal maatschappelijke voorzieningen” gelden. b. de onbebouwde terreingedeelten, voor zover aanwezig, zijn bestemd tot openbare ruimte, welke dienovereenkomstig gebruikt dienen te worden met dien verstande dat er op het terrein geen buitenopslag mag plaatsvinden;	a. Op het moment dat de in het bestemmingplan opgenomen bestemming wijzigt van de bestemming “verkeerareaal” naar de bestemming “sociaal maatschappelijk” en publiekrechtelijke bestemming hierdoor in lijn gebracht met de publiekrechtelijke gedoogsituatie zal van rechtswege de privaatrechtelijke bestemming ’’infrastructuur” niet meer van toepassing zijn en enkel nog de bestemming “sociaal maatschappelijke voorzieningen” gelden.;
	a. het terrein en het gebouwde zijn bestemd tot tot 807 m² bvo sociaal maatschappelijke voorzieningen welke dient te worden gebruikt ten behoeve van welzijnsvoorzieningen. b. de onbebouwde terreingedeelten, voor zover aanwezig, zijn bestemd tot tuin, welke dienovereenkomstig gebruikt dienen te worden met dien verstande dat er op het terrein geen buitenopslag mag plaatsvinden;	

		de Alliantie	Eigen Haard	Ymere	Prijs in € per m2 per jaar peil 2009	Bieding corporatie	functie conform bijlage 4 Visiedocument en Bijlage 5 Afspraken schema
6	5.1,2,e		1		5.1,2,b	€ 5.1,2,b	Activiteit en ontmoeting
7	5.1,2,e	1			5.1,2,b	€ 5.1,2,b	Opvang specifieke doelgroepen
Vastgoed voor kleinschalige bedrijvigheid en kunstenaars							
8	5.1,2,e		1		5.1,2,b	€ 5.1,2,b	Kleinschalige bedrijvigheid en kunstenaars
9	5.1,2,e	1			5.1,2,b	€ 5.1,2,b	Kleinschalige bedrijvigheid en kunstenaars
Maatschappelijk vastgoed (kansen voor ontwikkeling IB)							
10	5.1,2,e		1			€ 5.1,2,b	Activiteit en ontmoeting

Parafen:

STADSDEEL OOST ..... YMERE ..... DE ALLIANTIE ..... EIGEN HAARD .....

	Bestemming erfpachtaanbieding	Specifieke afspraken panden
	a. het terrein en het gebouwde zijn bestemd tot 318 m² bvo sociaal maatschappelijke voorzieningen welke dient te worden gebruikt ten behoeve van welzijnsactiviteiten. b. de onbebouwde terreingedeelten, voor zover aanwezig, zijn bestemd tot tuin, welke dienovereenkomstig gebruikt dienen te worden met dien verstande dat er op het terrein geen buitenopslag mag plaatsvinden;	
	a. het terrein en het gebouwde zijn bestemd tot 180 m² bvo sociaal maatschappelijke voorzieningen mits passend binnen het vigerend bestemmingsplan; b. de onbebouwde terreingedeelten, voor zover aanwezig, zijn bestemd tot tuin, welke dienovereenkomstig gebruikt dienen te worden met dien verstande dat er op het terrein geen buitenopslag mag plaatsvinden;	a. De Alliantie geeft aan dat dit pand op een locatie ligt die in de toekomst ook goed voor andere doeleinden kan worden gebruikt. b. Wanneer herontwikkeling aan de orde komt, is in ieder geval de beschikbaarheid van een passende en door de omgeving geaccepteerde locatie voor de huidige huurder noodzakelijk.
	a. het terrein en het gebouwde zijn bestemd tot 496 m² bvo bedrijfsruimte maximaal 50% kantoor welke dient te worden gebruikt als atelier; b. de onbebouwde terreingedeelten, voor zover aanwezig, zijn bestemd tot tuin, welke dienovereenkomstig gebruikt dienen te worden met dien verstande dat er op het terrein geen buitenopslag mag plaatsvinden;	a. Bij mutaties worden ateliers aangeboden aan kunstenaars met een maximale huur gelijk aan het broedplaatsenniveau van EUR 5.1.2.b (prijspeil 2009). b. Anti-speculatiebeding
	a. het terrein en het gebouwde zijn bestemd tot 985 m² bvo bedrijfsruimte maximaal 50% kantoor welke dient te worden gebruikt als atelier; b. de onbebouwde terreingedeelten, voor zover aanwezig, zijn bestemd tot plein/tuin, welke dienovereenkomstig gebruikt dienen te worden met dien verstande dat er op het terrein geen buitenopslag mag plaatsvinden;	a. Wanneer ruimte vrijkomt, kan 100% worden verhuurd aan kunstenaars tegen het broedplaatsenniveau van EUR 5.1.2.b per m² (prijspeil 2009).
	a. het terrein en het gebouwde zijn bestemd tot 849 m2 bvo kantoor welke als zodanig dient te worden gebruikt. b. de onbebouwde terreingedeelten, voor zover aanwezig, zijn bestemd tot tuin, welke dienovereenkomstig gebruikt dienen te worden met dien verstande dat er op het terrein geen buitenopslag mag plaatsvinden;	a. Bij eventueel leegkomen van het gebouw zal worden gekozen voor herontwikkeling op het gebied werken en/of wonen (niet alleen wonen). Gedacht wordt aan compartimenteren, het creëren van kleinere ruimtes.

		de Alliantie	Eigen Haard	Ymere	Prijs in € per m2 per jaar peil 2009	Bieding corporatie	functie conform bijlage 4 Visiedocument en Bijlage 5 Afspraken schema
11	5.1,2,e		1			€ 5.1,2,b	Activiteit en ontmoeting
12	5.1,2,e		1			€ 5.1,2,b	Overig maatschappelijk vastgoed
13	5.1,2,e		1			uitgesteld	Activiteit en ontmoeting, kinderopvang, overig maatschappelijk vastgoed

Parafen:

STADSDEEL OOST YMERE DE ALLIANTIE EIGEN HAARD

	Bestemming erfpachtaanbieding	Specifieke afspraken panden
	a. het terrein en het gebouwde zijn bestemd tot 681 m² bvo sociaal maatschappelijke voorzieningen, danwel bedrijfsruimte maximaal 50% kantoor mits deze laatste bestemming publiekrechtelijk is toegestaan. Afwijkend gebruik waarbij meer dan 50% van de totale m2 brutovloeroppervlakte wordt gebruikt als kantoor is toegestaan mits het betreft kantoorgebruik door bedrijven met een brutovloeroppervlak kleiner dan 100 m2 bvo per bedrijf, of bedrijven die door de Dienst Ruimtelijke Ordening worden aangemerkt als creatieve ondernemingen, zijnde ondernemingen met een vloergebruikvan 30-50 m2 per arbeidsplaats. De gemeente behoudt zich het recht om het gebruik van het erfpachtrecht te controleren met de mogelijkheid om bij afwijkend gebruik een boete/canonverhoging in rekening te brengen. De erfpachter is, zonder toestemming van Burgemeester en Wethouders, niet bevoegd het erfpachtrecht over te dragen. Indien erfpachter het erfpachtrecht overdraagt zonder voornoemde toestemming zal erfpachter een boete van € 5.1,2,b -- verbeuren. Burgemeester en Wethouders zullen alleen dan haar toestemming onthouden als zij in deze een zwaarwegend belang hebben; b.de onbebouwde terreingedeelten, voor zover aanwezig, zijn bestemd tot tuin, welke dienovereenkomstig gebruikt dienen te worden met dien verstande dat er op het terrein geen buitenopslag mag plaatsvinden;	a. Eigen Haard wil verhuur doorzetten en plannen maken voor herontwikkeling van de locatie. .
	a. het terrein en het gebouwde zijn bestemd tot 1.615 m2 bvo sociaal maatschappelijke voorzieningen danwel bedrijfsruimte maximaal 50% kantoor mits deze laatste bestemming publiekrechtelijk is toegestaan. Afwijkend gebruik waarbij meer dan 50% van de totale m2 brutovloeroppervlakte wordt gebruikt als kantoor is toegestaan mits het betreft kantoorgebruik door bedrijven met een brutovloeroppervlak kleiner dan 100 m2 bvo per bedrijf, of bedrijven die door de Dienst Ruimtelijke Ordening worden aangemerkt als creatieve ondernemingen, zijnde ondernemingen met een vloergebruik van 30-50 m2 per arbeidsplaats. De gemeente behoudt zich het recht om het gebruik van het erfpachtrecht te controleren met de mogelijkheid om bij afwijkend gebruik een boete/canonverhoging in rekening te brengen. De erfpachter is, zonder toestemming van Burgemeester en Wethouders, niet bevoegd het erfpachtrecht over te dragen. Indien erfpachter het erfpachtrecht overdraagt zonder voornoemde toestemming zal erfpachter een boete van € 5.1,2,b -- verbeuren. Burgemeester en Wethouders zullen alleen dan haar toestemming onthouden als zij in deze een zwaarwegend belang hebben; b. de onbebouwde terreingedeelten, voor zover aanwezig, zijn bestemd tot tuin/plein, welke dienovereenkomstig gebruikt dienen te worden met dien verstande dat er op het terrein geen buitenopslag mag plaatsvinden;	a. Eigen Haard wil in dit pand werken met het Startgoed-concept. Hierop is de bieding gebaseerd. Het stadsdeel spreekt de intentie uit de bestemming zodanig te wijzigen dat dit mogelijk is. b. Compartimenteren, een flexibele unitopzet met kleine bedrijfsruimtes die gemakkelijk opzegbaar zijn. Tevens de mogelijkheid om en diensten te faciliteren (bv ICT). c. Eigen Haard veronderstelt dat een flinke investering nodig is om een acceptabel kwaliteitsniveau te bereiken.
	a. het terrein en het gebouwde zijn bestemd tot 1.671 m2 bvo sociaal maatschappelijke voorzieningen ten behoeve van welzijnsactiviteiten; b. de onbebouwde terreingedeelten, voor zover aanwezig, zijn bestemd tot plein/tuin, welke dienovereenkomstig gebruikt dienen te worden met dien verstande dat er op het terrein geen buitenopslag mag plaatsvinden;	a. Dit pand is uit het verkooppakket gehaald. Afspraak is dat het pand wanneer het beschikbaar komt, eerst wordt aangeboden aan Eigen Haard.

		de Alliantie	Eigen Haard	Ymere	Prijs in € per m2 per jaar peil 2009	Bieding corporatie	functie conform bijlage 4 Visiedocument en Bijlage 5 Afspraken schema
14	5.1,2,e			1		€ 5.1,2,b	Overig maatschappelijk vastgoed
Overig vastgoed (m.n. kinderopvang en taalonderwijs)							
15	5.1,2,e		1			€ 5.1,2,b	Activiteit en ontmoeting, kinderopvang, overig maatschappelijk vastgoed
16	5.1,2,e		1			€ 5.1,2,b	Kinderopvang
17	5.1,2,e			1		€ 5.1,2,b	Kinderopvang

	Bestemming erfpachtaanbieding	Specifieke afspraken panden
	a. het terrein en het gebouwde zijn bestemd tot 991m² bvo sociaal maatschappelijk voorzieningen danwel kantoor mits deze laatste bestemming publiekrechtelijk is toegestaan; b. de onbebouwde terreingedeelten, voor zover aanwezig, zijn bestemd tot plein danwel tuin, welke dienovereenkomstig gebruikt dienen te worden met dien verstande dat er op het terrein geen buitenopslag mag plaatsvinden;	a. Ymere heeft met dit pand de ambitie om kleinschalige bedrijven te huisvesten. Hierop is de bieding gebaseerd. Het stadsdeel spreekt de intentie uit de bestemming zodanig te wijzigen dat dit mogelijk is.
	a. het terrein en het gebouwde zijn bestemd tot 1.101 m² bvo sociaal maatschappelijke voorzieningen ten behoeve van welzijnsvoorzieningen danwel culturele voorzieningen, danwel bedrijfsruimte maximaal 50% kantoor mits deze laatste bestemming publiekrechtelijk is toegestaan. Afwijkend gebruik waarbij meer dan 50% van de totale m2 brutovloeroppervlakte wordt gebruikt als kantoor is toegestaan mits het betreft kantoorgebruik door bedrijven met een brutovloeroppervlak kleiner dan 100 m2 bvo per bedrijf, of bedrijven die door de Dienst Ruimtelijke Ordening worden aangemerkt als creatieve ondernemingen, zijnde ondernemingen met een vloergebruik van 30-50 m2 per arbeidsplaats. De gemeente behoudt zich het recht om het gebruik van het erfpachtrecht te controleren met de mogelijkheid om bij afwijkend gebruik een boete/ canonverhoging in rekening te brengen. De erfpachter is, zonder toestemming van Burgemeester en Wethouders, niet bevoegd het erfpachtrecht over te dragen. Indien erfpachter het erfpachtrecht overdraagt zonder voornoemde toestemming zal erfpachter een boete van € 5.1,2,b -- verbeuren. Burgemeester en Wethouders zullen alleen dan haar toestemming onthouden als zij in deze een zwaarwegend belang hebben; b. de onbebouwde terreingedeelten, voor zover aanwezig, zijn bestemd tot tuin/ plein, welke dienovereenkomstig gebruikt dienen te worden met dien verstande dat er op het terrein geen buitenopslag mag plaatsvinden;	
	a. het appartementsrecht is bestemd tot 73 m2 bvo sociaal maatschappelijke voorzieningen welke dient te worden gebruikt ten behoeve van geluidsgevoelige bestemmingen, danwel ten behoeve van welzijnsactiviteiten en/of kinderopvang mits dit gebruik publiekrechtelijk is toegestaan; b. de onbebouwde terreingedeelten, voor zover aanwezig, zijn bestemd tot tuin, welke dienovereenkomstig gebruikt dienen te worden met dien verstande dat er op het terrein geen buitenopslag mag plaatsvinden;	
	a. het terrein en het gebouwde zijn bestemd tot 576 m² bvo sociaal maatschappelijke voorzieningen; b. de onbebouwde terreingedeelten, voor zover aanwezig, zijn bestemd tot tuin, welke dienovereenkomstig gebruikt dienen te worden met dien verstande dat er op het terrein geen buitenopslag mag plaatsvinden;	

		de Alliantie	Eigen Haard	Ymere	Prijs in € per m2 per jaar peil 2009	Bieding corporatie	functie conform bijlage 4 Visiedocument en Bijlage 5 Afspraken schema
Woningen							
18	5.1,2,e			1		€ 5.1,2,b	Geen borgings-afspraken
Commercieel vastgoed							
19	5.1,2,e			1		€ 5.1,2,b	Geen borgings-afspraken
20	5.1,2,e	1				€ 5.1,2,b	Geen borgings-afspraken
21	5.1,2,e	1				€ 5.1,2,b	Geen borgings-afspraken
22	5.1,2,e	1				€ 5.1,2,b	Geen borgings-afspraken
23	5.1,2,e	1				€ 5.1,2,b	Geen borgings-afspraken
24	5.1,2,e	1				€ 5.1,2,b	Geen borgings-afspraken
25	5.1,2,e	1				€ 5.1,2,b	Geen borgings-afspraken
	Totaal	**11**	**10**	**4**		**€ 5.1,2,b**	

	Bestemming erfpachtaanbieding	Specifieke afspraken panden
	a. het terrein en het gebouwde zijn bestemd tot 5 woningen c.a. van in totaal 364 m² gebruiksvloeroppervlak (go); b. de onbebouwde met kruisarcering aangegeven terreingedeelten zijn bestemd tot tuin, welke dienovereenkomstig gebruikt dienen te worden;	a. Anti-speculatiebeding
	a. het terrein en het gebouwde zijn bestemd tot 270 m² bvo horeca welke dient te worden gebruikt als café-restaurant; b. de onbebouwde terreingedeelten, voor zover aanwezig, zijn bestemd tot openbare ruimte welke dienovereenkomstig gebruikt dienen te worden, op het terrein mag geen buitenopslag plaatsvinden;	
	a. de appartementsrechten zijn bestemd tot 1.353 m2 bvo winkel; b. de onbebouwde terreingedeelten, voor zover aanwezig, zijn bestemd tot tuin, welke dienovereenkomstig gebruikt dienen te worden met dien verstande dat er op het terrein geen buitenopslag mag plaatsvinden;	
	a. de appartementsrechten zijn bestemd tot winkel; b. de onbebouwde terreingedeelten, voor zover aanwezig, zijn bestemd tot tuin, welke dienovereenkomstig gebruikt dienen te worden met dien verstande dat er op het terrein geen buitenopslag mag plaatsvinden;	
	a. de appartementsrechten zijn bestemd tot winkel; b. de onbebouwde terreingedeelten, voor zover aanwezig, zijn bestemd tot tuin, welke dienovereenkomstig gebruikt dienen te worden met dien verstande dat er op het terrein geen buitenopslag mag plaatsvinden;	
	a. de appartementsrechten zijn bestemd tot winkel; b. de onbebouwde terreingedeelten, voor zover aanwezig, zijn bestemd tot tuin, welke dienovereenkomstig gebruikt dienen te worden met dien verstande dat er op het terrein geen buitenopslag mag plaatsvinden;	
	a. de appartementsrechten zijn bestemd tot winkel; b. de onbebouwde terreingedeelten, voor zover aanwezig, zijn bestemd tot tuin, welke dienovereenkomstig gebruikt dienen te worden met dien verstande dat er op het terrein geen buitenopslag mag plaatsvinden;	
	a. de appartementsrechten zijn bestemd tot winkel; b. de onbebouwde terreingedeelten, voor zover aanwezig, zijn bestemd tot tuin, welke dienovereenkomstig gebruikt dienen te worden met dien verstande dat er op het terrein geen buitenopslag mag plaatsvinden;	

Bijlage 3 Concept koopovereenkomst (vervallen)

Basisuitgangspunt voor de koopovereenkomsten is uitgifte van de percelen en de panden conform voorwaarden zoals gehanteerd door het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam waarbij in ieder geval een koppeling zal worden aangebracht met de onderhavige overeenkomst.

Bijlage 4: Visiedocument

Het Convenant Vernieuwing Indische Buurt bevat uitgangspunten die van betekenis zijn voor de maatschappelijke voorzieningen en de wijze waarop deze voorzieningen geaccommodeerd kunnen worden; voor het maatschappelijk vastgoed dus. In dit visiedocument zijn deze uitgangspunten verder geconcretiseerd. Dit visiedocument is onderdeel van de Borgingsovereenkomst en vervult wezenlijke rol in het jaarlijkse borgingscyclus zoals in bijlage 6 wordt beschreven.

Centrale ambities

- De voorzieningenstructuur weerspiegelt zo veel mogelijk het karakter van de Indische Buurt als een levendige wijk die een grote variëteit aan leefstijlen, huishoudentypen en inkomensgroepen telt.
- Beoogd wordt de beschikbaarheid van voldoende kwalitatief en kwantitatief vastgoed dat voldoende flexibiliteit biedt voor verschillende activiteiten en voldoende uitnodigend is voor buurtbewoners.
- Gezien de veranderingen van de Indische Buurt naar steeds meer een centrumwijk wordt beoogd een voorzieningenstructuur die aansluit bij de centrumfunctie.
- De dynamiek van Indische Buurt vraagt om 'slimme' multifunctionele accommodaties op strategische, centrale plekken waarmee voortdurend ingespeeld kan worden op wisselende behoeften en nieuwe initiatieven.
- Centrale pleinen en plantsoenen worden bij voorkeur gebruikt om maatschappelijke voorzieningen te lokaliseren. Dit komt een intensief gebruik van zowel de voorziening als de openbare ruimte ten goede.
- Uit oogpunt van gemak worden voorzieningen samengebracht onder één dak, maar dat mag de natuurlijke ontmoetingsfunctie van de openbare buitenruimte niet ondermijnen.
- Basisvoorzieningen als scholen, kinderopvang, huisartsen worden evenwichtig gespreid over de vier kwadranten met veiligheid en toegankelijkheid als twee basiskwaliteiten.
- Voorzieningen met een wijk- of stedelijke functie worden juist benut om de beoogde karakteristieken van de verschillende kwadranten te versterken; het Convenant benoemt:
  - Noordwest kwadrant: Stadswonen
  - Noordoost kwadrant: Zorg(eloos) Wonen
  - Zuidwest kwadrant: Goedwonen
  - Zuidoost kwadrant: Parkwonen
- Uit sociaal, economische en milieutechnisch oogpunt is het gewenst dat het beschikbare vastgoed intensief en meervoudig wordt gebruikt. Dat doet ook recht aan het stedelijke en levendige karakter van de Indische Buurt.

Soorten maatschappelijk vastgoed

In bijlage 5 Afsprakenschema is opgenomen de Gebouwenlijst. In de gebouwenlijst worden verschillende soorten maatschappelijke gebouwen onderscheiden. De indeling van de gebouwen zoals hieronder vermeld is op basis van functie. Het betreft:

Vastgoed voor activiteiten en algemene ontmoeting
Deze vastgoedobjecten dienen centra voor uiteenlopende activiteiten op gebied van ontspanning, ontplooiing, ontmoeting en overleg te zijn. Belangrijkste functies zijn versterken van zelforganiserend vermogen van mensen en organisaties, doorbreken van isolement en vergroten sociale cohesie. Deze functies stellen hoge eisen aan toegankelijkheid en gastvrijheid. Er wordt gestreefd naar intensief en meervoudig gebruik. Dit vraagt nieuwe vormen van operationeel beheer gebaseerd op gastvrijheid en ondernemerschap. In het Afsprakenschema (Bijlage 5) is hier een actie voor opgenomen.

Veel panden die nu in deze categorie ingedeeld zijn, hebben geen of slechts beperkte ontmoetingsfunctie zoals hierboven bedoeld. Het is denkbaar dat de ontmoetingsfunctie op termijn andere accommodaties in deze functie zullen voorzien; denk o.a. aan Borneohof.

Vastgoed voor specifieke doelgroepen
Naast multifunctionele gebouwen met een generieke functie zijn sterk geprofileerde voorzieningen gewenst waar specifieke doelgroepen zich in herkennen en bereid zijn naar toe te komen; denk bijvoorbeeld aan jongeren, vrouwen e.d..
Belangrijkste functie is het versterken van zelforganiserend vermogen van de mensen binnen de specifieke doelgroepen en organisaties. Daarnaast gaat het om het doorbreken van isolement. Deze functies stellen hoge eisen aan veiligheid en toegankelijkheid. Meervoudig gebruik van deze panden is gewenst maar is ondergeschikt aan de identificatie van het pand door de beoogde doelgroep zelf; het moet 'hun' pand worden.

Vastgoed voor community centers, brede scholen en kinderopvang
Het gaat hier om vastgoed met functie voor kinderen zoals kinderopvang, buitenschoolse opvang, peuterspeelzalen en voorschoolse educatie. Belangrijkste functie is om ouders en verzorgers van deze kinderen in staat te stellen om zorg en arbeid (beter) te combineren. Tweede hoofdfunctie is te zorgen voor stimulerende ontwikkelomgeving voor opgroeiende kinderen. Het is onduidelijk of deze voorzieningen in de Indische Buurt voldoende, kwantitatief en kwalitatief, aanwezig zijn.

Vastgoed voor kleinschalige bedrijvigheid
Vastgoed met variëteit aan ruimten voor startende ondernemers, kunstenaars, andere creatieve professionals, non-profitorganisaties, enzovoort. 5.1,2,e heeft succes en haalbaarheid daarvan aangetoond. Belangrijkste functie is het versterken van ondernemerschap en vestigingsklimaat in de buurt met als neveneffect het aantrekken van andere ondernemers. Gewenste ligging: verspreid over de kwadranten met slimme inpassing van overlastgevende activiteiten en benutting van activiteiten voor een attractief en levendig straatbeeld. Het is gewenst om hier een nader voorstel voor te ontwikkelen. Dit vastgoed is op twee doelgroepen gericht: op ondernemers (startende ondernemers, kunstenaars maar ook stichtingen) met een smalle beurs en op gevestigde ondernemers die zich bedrijfsmatig goed kunnen handhaven. De eerste doelgroep betaalt een afgetopte huur; de andere doelgroep een marktconforme prijs. Het is essentieel om bij elke herziening van het huurcontract een toets van de kredietwaardigheid uit te voeren.

Overig maatschappelijk vastgoed.
Gelet op de afname van de onderwijsvoorzieningen in de Indische Buurt is er een overschot aan overloopgebouwen, waarvan de omvang nader bepaald dient te worden. Aantal van deze gebouwen hebben beeldbepalend karakter en kunnen voor publiek voorzieningen worden ingezet met een maatschappelijke functie die bijdraagt aan het voorzieningenniveau van de Indische Buurt; herbestemmen voor een commerciële functie is echter ook goed mogelijk.

Noordoost kwadrant (Zorgeloos wonen)

5.1,2,e
Ymere heeft intentie om de plint van dit woonzorgcomplex (meer dan 250 verhuureenheden) in eigendom over te nemen. In overleg met de huidige huurder wordt gezocht naar mogelijkheden om een sterkere relatie met de buurt aan te brengen en verder inhoud te geven aan het thema van Zorg(eloos) Wonen. Gedacht wordt aan een aantal commerciële functies, maar ook aan een ouder-kindcentrum.

5.1,2,e
Eigen Haard ziet goede mogelijkheden om meer te doen met 5.1,2,e gelet op ligging aan doorgaande route naar IJburg, directe nabijheid van Flevopark en huidige aanwezigheid van scholen en andere maatschappelijke voorzieningen. Daar valt meer uit te halen; goede plek voor eventuele bovenwijkse voorzieningen. Eventueel ook de mogelijke locatie van het door het Stadsdeel beoogde communitycenter.

- 5.1,2,e ; deze visie heeft vooral betrekking op dit pand dat ingezet kan worden om nader te bepalen publieke voorzieningen tijdelijk dan wel definitief te huisvesten. Beoogde eigenaar: Eigen Haard.
- 5.1,2,e (onderdeel IJzeren Voorraad), wordt nu omgebouwd tot Jongerenproductiehuis; past in deze visie; gebruik handhaven. Beoogd eigenaar: Eigen Haard.
- 5.1,2,e ; past in deze visie; gebruik handhaven. Beoogd eigenaar: Eigen Haard.

Overige panden

- 5.1,2,e (onderdeel IJzeren Voorraad): Dit pand wordt momenteel gehuurd door de 5.1,2,e Deze vereniging ontvangt op dit moment subsidie van het Stadsdeel. Beoogd eigenaar: de Alliantie.
- 5.1,2,e (onderdeel IJzeren Voorraad): Ambitie van Stadsdeel is om dit pand te verbouwen tot een ontmoetingscentrum voor vrouwen in beheer bij 5.1,2,b ; dit in combinatie met speelgelegenheid op het plein. Beoogde eigenaar: de Alliantie.
- 5.1,2,e (onderdeel IJzeren Voorraad): 5.1,2,e wordt gehuurd door 5.1,2,e als voorziening voor opvang van alcohol- en drugsverslaafden. Gelet op markante en drukke locatie ligt horecavoorziening op lange termijn meer voor de hand; meer vierkante meters is dan voorwaarde. Evenals de opgave om opvangfunctie elders te lokaliseren. Beoogde eigenaar: de Alliantie.
- 5.1,2,e Pand is thans in gebruik voor kinderopvang. Geen aanleiding om gebruik te wijzigen. Beoogde eigenaar: Ymere.

Noordwest kwadrant (Stadswonen)

Algemeen
De Alliantie realiseert ruimtes voor startende ondernemers en een beperkt aantal woonwerkwoningen. Daarnaast bouwt de Alliantie aan 5.1.2,e grenzend aan 5.1.2,e waar wonen, parkeren, horeca, fitness en een bibliotheek gecombineerd worden. Bibliotheek kan wellicht uitgroeien tot activiteitencentrum van betekenis.

5.1.2,e
5.1.2,e vervult al een belangrijke rol in de Noordwestkwadrant met bovenwijkse functies als 5.1.2,e en 5.1.2,e Deze rol kan verder uitgebouwd worden, o.a. door nabijgelegen pand aan de Zeeburgerdijk daarvoor te benutten.

Over te dragen panden
- 5.1.2,b (onderdeel IJzeren Voorraad): Markant pand dat in beheer bij 5.1.2,b is. Pand ligt in een woonstraat; daarom naar programmering zoeken die aansluit bij de behoeftes in de directe woonomgeving, bijvoorbeeld kinderopvang. Combinatie zoeken met school aan de overkant. Beoogd eigenaar: de Alliantie.
- 5.1.2,e Markant pand dat in gebruik is als ateliers en kantoren. Er zijn twijfels over feitelijk gebruik (wonen?). Pand heeft potentie om commercieel beter benut te worden voor wonen of werken. Op begane grond streven naar 'levendige' invulling. Beoogde eigenaar: de Alliantie.
- 5.1.2,e Beeldbepalend pand ligt in directe nabijheid van 5.1.2,e en 5.1.2,e Het pand kan duurzaam ingezet worden ter versterking van de aldaar gehuisveste functies door bieden van extra capaciteit. Beoogde eigenaar: Ymere.

Zuidoost kwadrant (Parkwonen)

Algemeen
In nabijheid Flevo- en Science park kan Zuidoost kwadrant zich verder ontwikkelen tot een stedelijke, groene woonbuurt. In Zuidoost kwadrant ligt relatief weinig maatschappelijk vastgoed. Met 5.1.2,e aan noordzijde en omgeving 5.1.2,b aan westzijde liggen echter twee potentiële activiteitencentra in directe nabijheid. Wellicht kunnen op termijn een aantal basisvoorzieningen gecombineerd worden met de mogelijkheden van het Sumatraplantsoen, waarmee het groene karakter van dit deel in de Indische Buurt benadrukt kan worden.

over te dragen panden
- 5.1.2,e 24: Markant pand dat vooralsnog in deze ambitie geen essentiële rol vervult. Gebruik van gebouw voor kinderopvang en taalles voorlopig handhaven. Op termijn liggen er wellicht kansen om kinderopvang en andere basisfuncties te verplaatsen richting Sumatraplantsoen en komt dit gebouw voor een andere bestemming vrij. Beoogd eigenaar: Eigen Haard.
- 5.1.2,e (onderdeel IJzeren Voorraad): Pand, dat op een binnenterrein ligt, wordt gebruikt door speeltuinvereniging Batavia en een Marokkaanse vereniging. Functioneert goed; geen wijziging voorzien. Beoogde eigenaar: Eigen Haard.

Zuidwest kwadrant (Goedwonen)

Muiderpoort
Op lange termijn zal bij locatie station Muiderpoort tot ontwikkeling gebracht worden. Dit biedt mogelijkheden om nieuwe functies toe te voegen met een stedelijk karakter. Deze nader te bepalen functies kunnen echter ook van betekenis zijn voor het Zuidwest kwadrant. Brengt nieuwe dynamiek in relatief saaie buurt.

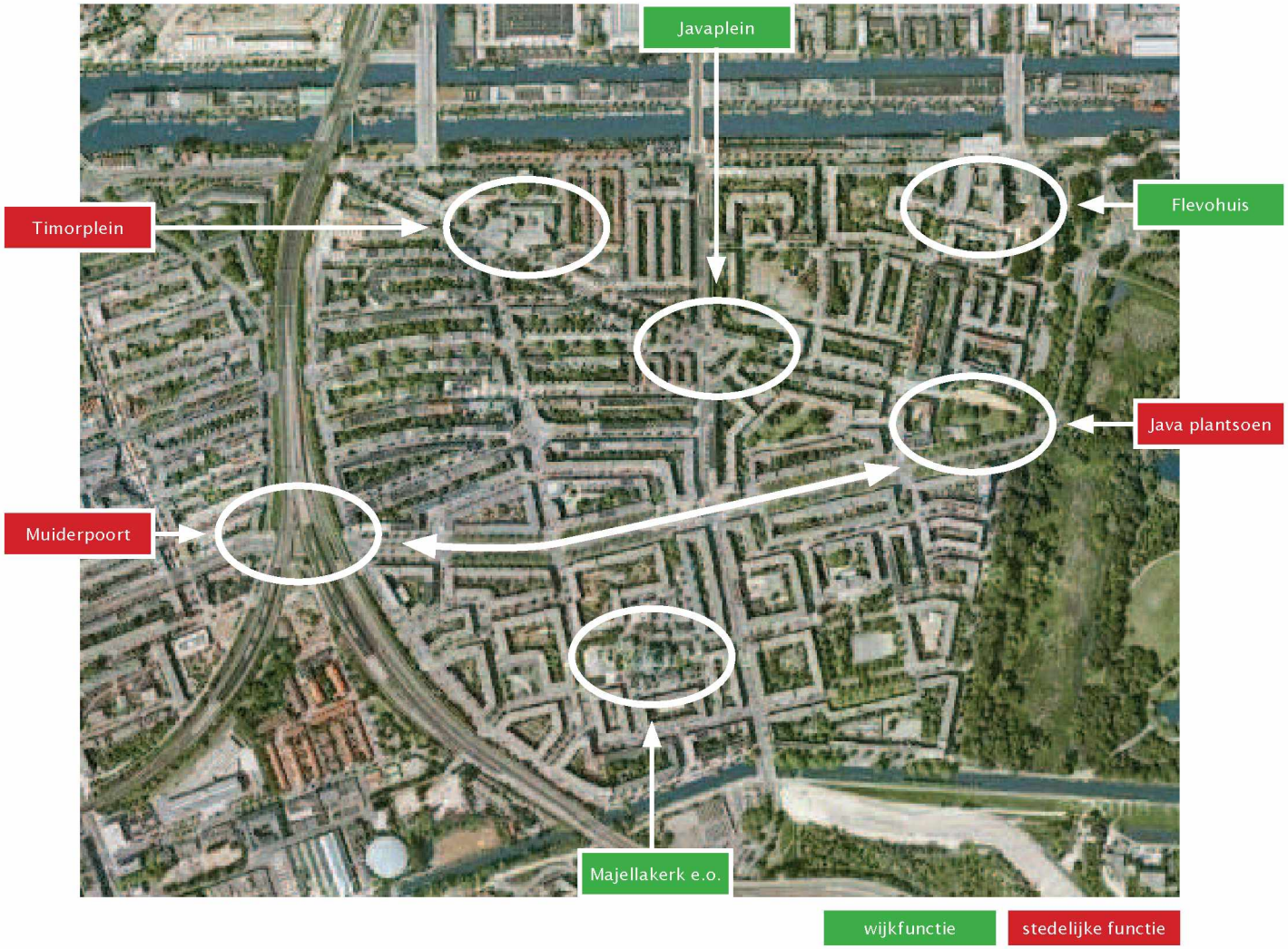
Omgeving 5.1.2,b
Eigen Haard ziet mogelijkheden om het gebied rond de 5.1.2,b (en de 'verborgen tuin') tot een centrale plek voor het gehele gebied onder de Insulindeweg te laten uitgroeien. Het gaat daar om een slimme, nader te bepalen mix van maatschappelijke en commerciële functies, waarbij gedacht wordt aan functies in de sfeer van horeca, wetenschap & media, kunst & cultuur, vormgeving & vakmanschap.
De volgende panden spelen daarbij dan een sleutelrol:
- Batjanstraat 1: Deze ideeën en ambities kunnen extra ruimte krijgen via benutten van dit lege pand aan de Batjanstraat. Herontwikkelen ligt op lange termijn (ca 10 jaar) voor de hand. Op korte termijn gebruiken als

vliegwiel in de tijdelijke verhuur. Beoogd eigenaar: Eigen Haard.

- 5.1,2,b Verbouwde en verhuurde 5.1,2,b kan in deze ontwikkeling wellicht ook een rol spelen. Al was het alleen maar als klant van eventuele commerciële functies. Eigenaar: 5.1,2,b
- 5.1,2,b Dit pand is momenteel geen eigendom van stadsdeel of van een corporatie. Mogelijkheden worden nagegaan om dit pand bij de toekomstige herontwikkeling van het gebied te betrekken. Het pand heeft mooie en grote ruimtes. Dit pand zou verschillende maatschappelijke en commerciële functies kunnen vervullen die passen bij de buurt.

Ander panden van betekenis voor deze ontwikkeling zijn:

- 5.1,2,b Markant pand heeft thans een kantoorfunctie. Beoogd eigenaar: Eigen Haard
- 5.1,2,b Recent leeggekomen. Beoogd eigenaar: Eigen Haard.
- 5.1,2,b Markant pand dat negen ateliers telt. Beoogd eigenaar: Eigen Haard.
- 5.1,2,e (onderdeel IJzeren Voorraad): pand is overwegend in gebruik als kantoor (5.1,2,b). Er is een zorgloket gevestigd. Beoogd eigenaar: Eigen Haard.



Bijlage 5: Afsprakenschema

Hieronder volgt het Afsprakenschema met toetsbare afspraken over kwantitatieve en kwalitatieve beschikbaarheid van het maatschappelijk vastgoed en de maatregelen die daar uit volgen. Deze afspraken zijn gerelateerd aan de Gebouwenlijst zoals vermeld in artikel 1.1, die aan deze bijlage is toegevoegd.

Vastgoed voor activiteiten en algemene ontmoeting	
Omschrijving	Centra voor uiteenlopende activiteiten op gebied van ontspanning, ontplooiing, ontmoeting en overleg
Kwantiteit	Huidige aantal m² BVO is 5.705 m²; tenminste 60% daarvan duurzaam behouden, waaronder in ieder geval: • 5.1,2,e 5.1,2,e • 5.1,2,e • 5.1,2,e • 5.1,2,e
Kwaliteit	Het huidige kwaliteitsniveau wordt gehandhaafd.
Ligging	Nieuwe algemene ontmoetingsruimten worden gelokaliseerd op centrale, goed zichtbare plekken verspreid door Indische Buurt.
Gebruik	Vrijkomende ruimten worden aangeboden aan: • Partijen aangewezen door het stadsdeel tenzij de betrokken corporatie zwaarwegende bezwaren heeft.
Prijs	Maximaal marktconform. Voor de IJzeren Voorraadpanden geldt dat de huurprijs zoals benoemd in bijlage 2 (prijspeil 2009) wordt gehandhaafd.
Maatregelen	• Corporaties doen onderzoek naar functioneren van panden in dit segment (waaronder onderzoek naar toegankelijkheid, gastvrijheid en bezettingsgraad) voor eind 2011 • Eigen Haard doet ontwikkelvoorstellen voor locaties 5.1,2,e e.o. en 5.1,2,e (voor eind 2011)
Overig	Met betrekking tot de 5.1,2,e is afgesproken dat herontwikkeling kan plaatsvinden waarbij op de begane grond wordt gedacht aan horeca en op de eerste verdieping aan sociaal maatschappelijke activiteiten. Eigen Haard zal investeren in een passende eigentijdse uitstraling van de gevel. Tot die tijd wordt de huidige exploitatie voortgezet (maatschappelijke functie).
Vastgoed voor opvang van specifieke doelgroepen	
Omschrijving	Centra voor ontspanning, ontplooiing, ontmoeting en opvang voor specifieke doelgroepen (jongeren, vrouwen, drugs- en alcoholverslaafden, enzovoort).
Kwantiteit	Huidige aantal m² BVO bedraagt 992 m²; 100% duurzaam behouden, het betreft de de panden: • 5.1,2,e 5.1,2,e (alcohol- en drugsverslaafden) • 5.1,2,e 5.1,2,e (jongeren) • 5.1,2,e 5.1,2,e (vrouwen)
Kwaliteit	Het huidige kwaliteitsniveau wordt gehandhaafd.
Ligging	
Gebruik	
Prijs	Maximaal marktconform. Voor de IJzeren Voorraadpanden geldt dat de huurprijs zoals benoemd in bijlage 2 (prijspeil 2009) wordt gehandhaafd.
Maatregelen	
Vastgoed voor community centers, brede scholen en kinderopvang	
Omschrijving	Onderwijs, kinderopvang van 0 tot 4 jaar, buitenschoolse opvang voor 4 tot 12/14 jaar, voorschoolse educatie en peuterspeelzalen
Kwantiteit	Huidig aantal m² BVO bedraagt 1.111 m²; Borging beschikbaarheid vastgoed voor maatschappelijke activiteiten.
Kwaliteit	Het huidige kwaliteitsniveau wordt gehandhaafd.
Ligging	Nieuwe ruimten in deze categorie, niet zijnde basisscholen zelf, worden voor 75% gelokaliseerd in directe nabijheid van basisscholen (< 100 meter)
Gebruik	
Prijs	Maximaal marktconform.

Maatregelen	Stadsdeel doet onderzoek naar aanbod en toekomstige vraag naar kinderopvang en BSO in Indische Buurt voor eind 2011
Vastgoed voor kleinschalige bedrijvigheid en kunstenaars	
Omschrijving	Vastgoed met variëteit aan ruimten voor kleine en startende ondernemers, kunstenaars, andere creatieve professionals, non-profitorganisaties, enzovoort.
Kwantiteit	Huidig aantal m² BVO bedraagt 1.481 m²; 100 % behouden
Kwaliteit	Het huidige kwaliteitsniveau wordt gehandhaafd.
Ligging	
Gebruik	
Prijs	1.481m² van de aanwezige capaciteit wordt verhuurd aan startende ondernemers, (startende) kunstenaars. Het afgetopte huurniveau is voor kunstenaars gelijk aan het door bureau Broedplaatsen aangegeven maximum huurniveau (prijspeil 2009 € 51,2b per m²).
Maatregelen	Corporaties stellen integraal voorstel op voor renovatie, toekomstig gebruik en huurprijs van panden in dit segment
Overig maatschappelijk vastgoed	
Omschrijving	Vastgoed dat wordt gereserveerd voor nader te bepalen maatschappelijke activiteiten.
Kwantiteit	Huidig aantal m² BVO bedraagt 4.086 m²; Borging beschikbaarheid vastgoed voor maatschappelijke activiteiten.
Kwaliteit	Het huidige kwaliteitsniveau wordt gehandhaafd.
Ligging	
Gebruik	
Prijs	Maximaal marktconform.
Maatregelen	
Overig	Met betrekking tot de kantoorfunctie ten dienste van het bedrijfsverzamelgebouw concept van Ymere op de 5.1,2,e geldt dat hier alleen kleinschalige kantoren tot 250m2 per unit in kunnen worden gevestigd die worden gereserveerd voor commerciele doeleinden. Waarbij het de intentie is huurders te huisvesten welke een bijdrage kunnen leveren aan de maatschappelijke ontwikkeling van Oost.

Overige afspraken

Wanneer corporaties ervoor kiezen een huurder(s) uit een pand te plaatsen, dan verplichten zij zich om in goed overleg met de huurders, zorg te dragen voor vervangende ruimte tegen acceptabele en, met de in de borgingsovereenkomst overeengekomen afspraken, vergelijkbare condities.

Overzicht gebouwen en vierkante meters

Het overzicht geeft weer welke gebouwen met een maatschappelijke functie worden overgedragen door het stadsdeel aan de corporaties met daarbij vermeld de functie van het gebouw, de huidige huurder, het aantal m² en de toekomstige eigenaar.

adres	gebruik	eigenaar	ijzeren voorraad	act. en ontmoeting	opvang spec. doelgr.	comm. centers e.a.	kleinsch. bedrijvigh. En kunstenaars	overig mv	totaal
				m² BVO	m² BVO	m² BVO	m² BVO	m² BVO	m² bvo
5.1,2,e	5.1,2,e	Eigen Haard		849					849
5.1,2,e	5.1,2,e	de Alliantie	x	1.999					1.999
5.1,2,e	5.1,2,e / 5.1,2,e	Eigen Haard		496		211		394	1.101
5.1,2,e	5.1,2,e	Eigen Haard		681					681
5.1,2,e	5.1,2,e	Eigen Haard						1.615	1.615
5.1,2,e	5.1,2,e	de Alliantie	x	221					221
5.1,2,e	5.1,2,e	Eigen Haard					496		496
5.1,2,e	5.1,2,e	Eigen Haard		334		251		1086	1.671
5.1,2,e	5.1,2,e	Eigen Haard	x		488				488
5.1,2,e	5.1,2,e	Eigen Haard				73			73
5.1,2,e	5.1,2,e	de Alliantie					985		985
5.1,2,e	5.1,2,e	de Alliantie	x		324				324
5.1,2,e	5.1,2,e	Eigen Haard	x	807					807
5.1,2,e	5.1,2,e	Eigen Haard	x	318					318
5.1,2,e	5.1,2,e	de Alliantie	x		180				180
5.1,2,e	5.1,2,e	Ymere				576			576
5.1,2,e	5.1,2,e	Ymere						991	991
				5.705	**992**	**1.111**	**1.481**	**4.086**	**13.375**
		per corporatie							
		de Alliantie		2.220	504	0	985	0	3.709
		Eigen Haard		3.485	488	535	496	3.095	8.099
		Ymere		0	0	576	0	991	1.567
		totaal		**5.705**	**992**	**1.111**	**1.481**	**4.086**	**13.375**

Gebouwenlijst maatschappelijk Vastgoed

Hieronder de gebouwenlijst zoals benoemd in de Borgingsovereenkomst. Het betreft een aan verandering onderhevige en voortdurend te actualiseren lijst waarop de gebouwen zijn aangegeven met behulp waarvan de corporaties invulling geven aan de garantie als geformuleerd in artikel 3 lid 6. De Gebouwenlijst maakt onderdeel uit van het Afsprakenschema.

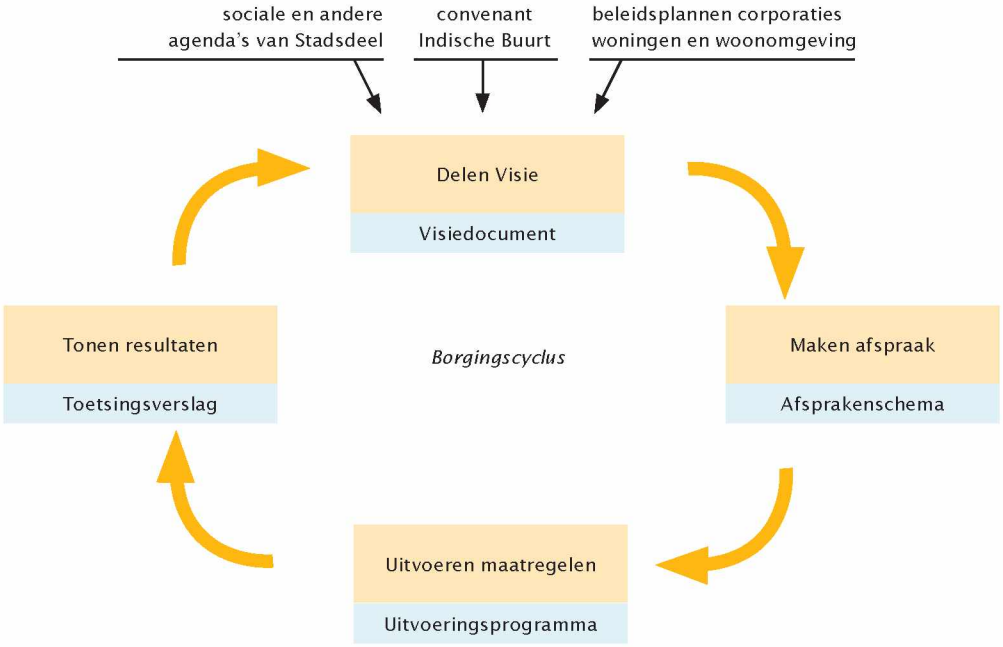
Op de Gebouwenlijst staan nu de volgende gebouwen:

adres	*eigenaar*	*IJzeren Voorraad*	*aftoppingsgrens huurverrekening*
5.1,2,e	Eigen Haard		n.v.t.
5.1,2,e	Eigen Haard		n.v.t.
5.1,2,e	Eigen Haard		n.v.t.
5.1,2,e	Eigen Haard		n.v.t.
5.1,2,e	Eigen Haard		n.v.t.
5.1,2,e	Eigen Haard		n.v.t.
5.1,2,e	Eigen Haard	x	n.v.t.
5.1,2,e	Eigen Haard		n.v.t.
5.1,2,e	Eigen Haard	x	n.v.t.
5.1,2,e	Eigen Haard	x	n.v.t.
5.1,2,e	de Alliantie	x	n.v.t.
5.1,2,e	de Alliantie	x	n.v.t.
5.1,2,e	de Alliantie		€ 5.1,2,b
5.1,2,e	de Alliantie	x	n.v.t.
5.1,2,e	de Alliantie	x	n.v.t.
5.1,2,e	Ymere		n.v.t.
5.1,2,e	Ymere		n.v.t.

Bijlage 6: Beschrijving borgingscyclus

Op basis van genoemde overwegingen en rolverdeling maken partijen de volgende afspraak voor samenwerking:

- Partijen delen gezamenlijk een visie op maatschappelijk vastgoed die richting geeft en uitdaagt.
- Partijen maken op basis van deze visie toetsbare afspraken over de kwantitatieve en kwalitatieve beschikbaarheid van maatschappelijk vastgoed; woningcorporaties garanderen deze beschikbaarheid.
- Op basis van een uitvoeringsprogramma voeren woningcorporaties de maatregelen uit die voorvloeien uit visie en afspraken waarbij ze actief worden ondersteund door het Stadsdeel.
- Partijen toetsen periodiek de behaalde resultaten en streven op basis daarvan voortdurend naar verbetering; eens in de twee jaar wordt de toetsing uitgevoerd door een onafhankelijke deskundige.



Relevante documenten

Genoemde afspraken vormen samen een zogenaamde borgingscyclus waarbinnen de volgende documenten een rol vervullen; deze documenten worden jaarlijks opgesteld of bijgesteld. Genoemde documenten vormen een integraal onderdeel van de Borgingsovereenkomst en hebben alleen in die context betekenis.

Visiedocument

- Inhoud: algemene ambities vertaald naar kwadranten en locaties (ook wel kansenkaart).
- Grondslag: Convenant Indische Buurt, Sociale en andere agenda's van Stadsdeel, beleidsplannen van woningcorporaties voor woning en woonomgeving in de Indische Buurt; tevens het jaarlijks op te stellen toetsingsverslag.
- Hoofdfunctie: uitdagen en richting geven; en tevens een kader bieden waarmee de resultaten op effectiviteit kunnen worden.
- Omvang: vier á vijf A4.
- Opsteller: in samenwerking.
- Eerste conceptversie is opgenomen in bijlage 1 van deze overeenkomst.

Afsprakenschema

- Inhoud: toetsbare afspraken over kwantitatieve en kwalitatieve beschikbaarheid van maatschappelijk vastgoed, waaronder afspraken over de prijs.
- Grondslag: visiedocument en toetsingsverslag.
- Hoofdfunctie: borgen van beschikbaarheid en tevens ruimte bieden aan woningcorporaties om te ondernemen.
- Omvang: maximaal twee A4 met (dynamische) Gebouwenlijst als bijlage.
- Opsteller: in samenwerking.
- Eerste versie is opgenomen in bijlage 5 van de overeenkomst.

Uitvoeringsprogramma

- Inhoud: overzicht van maatregelen voor komende twee jaar met beschrijving van elementen als:
  - uit te voeren onderzoek; bv. naar huidige gebruik;
  - aard en termijn van gewenste investering(en);
  - benodigde herhuisvesting van partijen;
  - eventuele huuraanpassing die nodig is;
  - benodigde bestemmingswijziging;
  - verrekening aankoopprijs via erfpachtherziening;
  - gewenste bijdrage uit Mipsa/Pmi of gelijkwaardige;
  - overig.
- Grondslag: afsprakenschema.
- Hoofdfunctie: operationaliseren.
- Omvang: afhankelijk van intensiteit van plannen en maatregelen.
- Opsteller: woningcorporaties; Stadsdeel toetst programma expliciet aan Visiedocument, Afsprakenschema en reguliere regelgeving en keurt op basis daarvan goed.

Toetsingsverslag

- Inhoud: jaarlijks wordt een toetsingsverslag opgesteld met als onderdelen:
  - specifieke ontwikkeling in de voorraad maatschappelijk vastgoed aan de hand van gegevens als aantal nieuwe aanmeldingen, wachttijd, aantal nieuwe verhuringen, motieven voor huuropzegging e.d.;
  - overzicht van andere relevante ontwikkelingen in sociale domein en/of Indische Buurt;
  - oordeel over de feitelijke beschikbaarheid van maatschappelijk vastgoed in relatie tot de gemaakte afspraken daarover en de oorzaken van een eventueel geconstateerd verschil;
  - analyse van de effectiviteit van het maatschappelijk vastgoed aan de hand van beschikbare bronnen bij Stadsdeel en woningcorporaties en zo nodig nader te verzamelen informatie;
  - conclusies in de vorm van leer- en verbeterpunten, inclusief concrete aanbevelingen voor de te actualiseren documenten: visie en afsprakenschema.
- Grondslag: Visiedocument en Afsprakenschema.
- Hoofdfunctie: toetsen en leren.
- Omvang: referentie is onderzoek Timorplein door 5.1.2.b (2008).
- Opsteller: eens in de twee jaar door onafhankelijke deskundige.