Gemeente Amsterdam

oba

SAMENWERKINGS-OVEREENKOMST OBA NEXT KRAAIENNEST, AMSTERDAM ZUIDOOST

10 februari 2026

SAMENWERKINGS-OVEREENKOMST
OBA NEXT KRAAIENNEST, AMSTERDAM ZUIDOOST

DE ONDERGETEKENDEN

De publiekrechtelijke rechtspersoon **Gemeente Amsterdam**, gevestigd aan de Amstel 1 te Amsterdam, te deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door T.H.M. Gunning-Willemse (directeur van de directie Maatschappelijke Voorzieningen), hierna te noemen: "de gemeente"

en

De Stichting **Openbare Bibliotheek Amsterdam**, gevestigd aan de Oosterdokskade 143, 1011 DL te Amsterdam, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer M.J. Berendse, directeur, hierna te noemen: "OBA")

de gemeente en OBA hierna gezamenlijk te noemen; "Partijen"

OVERWEGEN HET VOLGENDE

A. Deze Samenwerkingsovereenkomst vervangt de op 29 april 2021 tussen OBA en de gemeente Amsterdam afgesloten Samenwerkingsovereenkomst OBA Next Zuidas.

B. OBA heeft als openbare bibliotheekvoorziening een publieke taak die zij voor het algemene publiek vervult op basis van de waarden onafhankelijkheid, betrouwbaarheid, toegankelijkheid, pluriformiteit en authenticiteit. Openbare bibliotheken omvatten in ieder geval de volgende functies, die bijdragen aan de persoonlijke ontwikkeling en verbetering van de maatschappelijke kansen van het algemene publiek: ter beschikking stellen van kennis en informatie; bieden van mogelijkheden tot ontwikkeling en educatie; bevorderen van lezen en het laten kennismaken met literatuur; organiseren van ontmoeting en debat; en laten kennis maken met kunst en cultuur.

C. OBA heeft 26 bibliotheekvestigingen in de gemeente Amsterdam en ontvangt voor de exploitatie daarvan jaarlijks subsidie van de gemeente.

D. Om te kunnen innoveren en samenwerken met partners is OBA voornemens een aparte locatie te betrekken, genaamd OBA Next. Daarmee wil OBA de innovatiedoelstellingen naar een hoger niveau brengen, zoals benoemd in raadsbesluit 'Uitvoeringskrediet OBA

5.1, 2, e

Next', vastgesteld in de raadsvergadering van 21 april 2021 alsmede in het raadsbesluit "Voorbereidingskrediet OBA Next Zuidoost en het afwikkelen OBA Next Zuidas" van 30 november 2022.

E. De ontwikkeling van OBA Next past binnen de kaders die zijn geschetst in de Beleidsbrief bibliotheken Lang leve de Bieb (bijlage 1). In de Beleidsbrief is een hoofdstuk opgenomen specifiek gericht op de rol en functie van OBA Next. OBA Next is een bibliotheek van wereldformaat die uitblinkt op innovatie en duurzaamheid en die vanuit een gemeenschapsbasis werkt. Met de OBA Next wordt een grootstedelijke bibliotheek gerealiseerd die alle Amsterdammers bedient. Enerzijds door de ontmoetingsplek waar de energie van het stadsdeel voelbaar aanwezig is en de programmering drijft. Anderzijds door te leren en te experimenteren met innovatieve programma's.

F. Doel en ambitie van OBA Next wordt omschreven in de strategische Koers 2030 van de OBA (bijlage 2), waar de gemeente kennis van genomen heeft. Het streven is met OBA Next om een tweede grootstedelijke bibliotheek te realiseren met speciale aandacht voor innovatie.

G. OBA en de gemeente hebben samen de strategische visie op OBA Next geherformuleerd. Deze visie is vastgesteld in het bestuurlijk overleg OBA Next op 2 oktober 2025 (Bijlage 3).

H. OBA heeft een Programma van Wensen (PvW) opgesteld, waar de gemeente kennis van heeft genomen, met haar ambitie voor het gebouw OBA Next en het gebruik ervan welke als bijlage 4 aan deze overeenkomst is gehecht. Het betreft een raamwerk dat aangeeft wat OBA voor ogen heeft en wat OBA denkt daarvoor nodig te hebben. Dit Programma van Wensen dient als uitgangspunt voor het Programma van Eisen (PvE).

I. Om gezamenlijk eenduidig over de ontwikkeling te communiceren is een kernboodschap opgesteld: "Kernboodschap OBA Next" (bijlage 5).

J. Partijen werken samen aan de ontwikkeling van OBA Next en maken daarover in de onderhavige samenwerkingsovereenkomst afspraken. In het kader van de samenwerking is OBA verantwoordelijk voor het inhoudelijke programma en zal OBA dit ontwikkelen binnen de hiervoor door de gemeente gestelde beleidskaders voor bibliotheken in Amsterdam. De gemeente is verantwoordelijk voor de ontwikkeling en realisatie van het gebouw, waarbij als uitgangspunt geldt dat "Vorm de inhoud volgt", wat betekent dat het gebouw zodanig wordt ontworpen dat het innovatieprogramma maximaal kan worden geëffectueerd. Tevens beoordeelt de gemeente het ontwerp op bruikbaarheid en aanpasbaarheid voor andere functies mocht OBA Next het gebouw op termijn (deels) verlaten.

5.1, 2, e

Paraaf

Gemeente Amsterdam *Openbare B Amsterdam*

5.1, 2, e

10 februari 2026

K. Partijen hebben bij deze samenwerking oog voor elkaars belangen.

L. De gemeenteraad heeft op 29 februari 2024 besloten OBA Next te vestigen op Kraaiennest in stadsdeel Zuidoost.

M. Buurtfuncties: Op en rond het plein Kraaiennest komen behalve OBA Next ook een Huis van de Wijk, een Jongerencentrum, Oefenruimtes voor brassbands en aanvullende buurtfuncties. Deze ontwikkeling vindt in onderlinge samenhang plaats in goed overleg tussen alle stakeholders.

N. Bij de ontwikkeling van deze functies wordt gestreefd naar een zo goed mogelijke stedenbouwkundige inpassing van de gebouwen in relatie tot de omliggende openbare ruimte.

O. Om een optimaal stedenbouwkundig en architectonisch resultaat te behalen is intensieve samenwerking tussen Partijen van belang. Afspraken voor deze samenwerking zijn in deze overeenkomst vastgelegd.

P. Partijen onderschrijven het belang van participatie. De participatie is een onderdeel van de buurtontwikkeling. Daarom wordt de participatie in hoge mate met en door buurtbewoners georganiseerd.

Q. Voor het gehele gebied K-Midden hebben gemeente en buurt een concept Stedenbouwkundig Plan (SP) opgesteld (bijlage 6 en 6a), dat naar verwachting in Q1 2026 wordt vastgesteld. Met betrekking tot de inpassing van OBA Next in dit gebied en de wijze waarin dit wordt gerealiseerd maken partijen procesafspraken op basis van het SP.

R. De participatie, georganiseerd door de gemeente, heeft betrekking op de selectie van een ontwerpend team en het ontwerpproces en vindt plaats binnen de kaders van de participatieverordening van de gemeente. Het niveau op de participatieladder waarop participatie zal plaatsvinden is voornamelijk: 'samenwerken'.

S. De participatie, georganiseerd door OBA, richt zich op het programma. Dit wordt in samenwerking met en (deels) door de toekomstige bezoekers en gebruikers opgezet, en getest. In co-creatie met verschillende gemeenschappen en doelgroepen uit heel Amsterdam komt daarmee de programmering en inhoud tot stand.

5.1, 2, e

Paraaf

Gemeente Amsterdam *Openbare* *nsterdam*

5.1, 2, e

T. Voor het trekken van het gemeentelijk participatieproces is door de gemeente, in goed overleg met OBA, een procesbegeleider aangesteld.

VERKLAREN ALS VOLGT DE TE ZIJN OVEREENGEKOMEN:

1 DEFINITIES

In deze overeenkomst hebben onderstaande begrippen de betekenis die daarachter staat vermeld. Definities kunnen zonder verlies van inhoudelijke betekenis, in enkelvoud of meervoud worden gebruikt, tenzij anders staat aangegeven.

a. SOK: deze samenwerkingsovereenkomst.

b. OBA Next: onderdeel van de OBA dat wordt gehuisvest in Kraaiennest ten behoeve van een bibliotheekvoorziening gericht op experimenteren, innoveren en het stimuleren van samenwerking met partners.

c. Project: de ontwikkeling en realisatie van een gebouw én programma voor OBA Next.

d. Locatie: het centrumgebied van K-midden.

e. Ontwikkelbegroting OBA Next: een door de gemeente versterkte incidentele meerjarige subsidie op basis van de eigen gemeentelijke financiële kaders en bibliotheekdoelstellingen, zoals het ontwikkelen van het programma en de begeleiding van de bouw. De geaccordeerde ontwikkelbegroting is een uitwerking van gezamenlijke afspraken en wordt opgesteld rekening houdende met de hoogte van de subsidie.

f. Definitiefase: de fase van het Project die eindigt met het gezamenlijk vaststellen door Partijen van een programma van eisen voor het gebouw, planning en budget.

g. Schetsontwerpfase: de fase van het Project die eindigt met het gezamenlijk vaststellen door Partijen van de uitgangspunten voor het voorlopig ontwerp, met minimaal de hoofdopzet, de massa, de ruimtelijke indeling en de belangrijkste ontwerpprincipes.

h. Ontwerpfase: de fase van het Project die start na de definitiefase en eindigt met de vaststelling door Partijen van het definitief ontwerp.

5.1, 2, e

Paraaf

5.1, 2, e erdam

Openb Amsterdam

10 februari 2026

i. Stichtingskostenbudget: het totale budget dat benodigd is voor de realisatie van het gebouw, inclusief alle adviseurs, aansluitkosten, leges, grondkosten en interne kosten van de gemeente. De interne kosten van de OBA behoren niet tot het stichtingskostenbudget.

j. Bouwkostenbudget: het budget dat benodigd is voor de bouw van het Project, inclusief de afkoop van het prijsrisico tijdens de uitvoering en een voorziening voor eventueel meerwerk.

2 DOELSTELLING EN DUUR

2.1 Partijen hebben een gezamenlijk belang bij de ontwikkeling van een innovatielocatie voor de openbare bibliotheek Amsterdam, genaamd OBA Next, zoals benoemd in raadsbesluit 'Uitvoeringskrediet OBA Next', vastgesteld in de raadsvergadering van 21 april 2021 alsmede in het raadsbesluit "Voorbereidingskrediet OBA Next Zuidoost en het afwikkelen OBA Next Zuidas" van 30 november 2022. Het doel van de ontwikkeling is om passende huisvesting te realiseren voor OBA waarin zij kan innoveren en samenwerken met partners en waarin zij haar innovatieprogramma kan aanbieden. Daarnaast biedt de ontwikkeling mogelijkheid tot het realiseren van publieke ruimte en strategisch vastgoed in Amsterdam.

2.2 Deze SOK heeft betrekking op de ontwikkeling en realisatie van het Project. Partijen leggen hun afspraken over de huur van het gebouw voor OBA Next te zijner tijd vast in een huurovereenkomst.

2.3 Deze SOK (en daarvan deel uitmakende afspraken) wordt, in gezamenlijk overleg en na goedkeuring van beide Partijen, periodiek geactualiseerd (per fase). Aanvullende afspraken leggen Partijen schriftelijk vast en maken (in de vorm van bijlages) onderdeel uit van deze SOK.

2.4 De ontwikkeling en realisatie van het Project geschiedt met inachtneming van de planning. De oplevering van het Project en opening van OBA Next is voorzien in 2031. Afhankelijk van het versnellen van processen en de looptijd van procedures voor bezwaar en beroep is oplevering in 2030 mogelijk. Partijen zullen zich daarvoor inzetten.

2.5 Deze SOK treedt in werking vanaf de datum van ondertekening en duurt voort tot en met oplevering van het Project. De SOK kan uitsluitend tussentijds worden beëindigd of gewijzigd indien Partijen daar unaniem en schriftelijk overeenstemming over hebben bereikt in de Stuurgroep. Indien OBA door onvoorziene omstandigheden niet tot een duurzame exploitatie van OBA Next kan overgaan heeft OBA in afwijking van het voorgaande, het recht deze SOK eenzijdig door schriftelijke opzegging te beëindigen. Wanneer deze situatie zich voordoet en OBA van dat recht gebruik wenst te maken, zal OBA daarvan direct melding maken en treden Partijen in overleg over het eventueel

5.1, 2, e

aanpassen van de SOK en/of de huurovereenkomst. De eenzijdige opzegging is pas mogelijk indien dit overleg niet binnen drie maanden na de melding van OBA tot overeenstemming heeft geleid over nieuwe voorwaarden voor de SOK en/of de huurovereenkomst.

3 UITGANGSPUNTEN

Voor de ontwikkeling en realisatie van het Project gelden de volgende uitgangspunten:

3.1 Realisatie van het Project geschiedt binnen het investeringskader dat de gemeenteraad (4 april 2021) heeft vastgelegd in het raadsbesluit 'Toekennen van het uitvoeringskrediet voor de benodigde investering voor de bouw van OBA Next, een nieuwe locatie voor OBA en partners, een buurtkamer, de buurtteams en fietsenstalling in het Kenniskwartier, Zuidas' en conform de door Partijen nog vast te stellen projectkaders in het programma van eisen en de demarcatielijst, waarin wordt vastgelegd welke kosten voor rekening komen van de eigenaar en welke van de huurder van het gebouw.

3.2 Het gebouw voor OBA Next wordt door de gemeente ontwikkeld in het centrumgebied van K-Midden Kraaiennest. De ontwikkeling is onderdeel van de Gebiedsontwikkeling K-Midden.

3.3 Het gebouw voor OBA Next krijgt een oppervlakte van ca. 7.500 m2 bvo. De footprint wordt maximaal 1.800 m2 bvo.

3.4 De gemeente stelt voor de ontwikkeling en realisatie van het Project een kaderstellend stichtingskostenbudget beschikbaar van €5.1, 2, b (prijspeil 1 juli 2026), waarvan 65% beschikbaar is voor de bouwkosten. Het beschikbare bouwbudget (totale directe bouwkosten) is €5.1, 2, b Dit budget wordt geïndexeerd op het moment van aanbesteding, waarbij op dat moment de hoogte van het budget wordt vastgeklikt op de dan geldende prijspeilen en conform de dan bekende planning. Het budget blijft onder beheer van de gemeente Amsterdam die zelf het gebouw aanbesteedt.

3.5 Op basis van een te realiseren gebouw van 7.500 m2 BVO en een bouwkostenbudget van € 5.1, 2, b per m2 BVO is een bouwbudget van 5.1, 2, b nodig. Partijen onderkennen dat ten tijde van ondertekening van deze SOK een tekort bestaat van €5.1, 2, b

3.6 Om dit tekort van 5.1, 2, b te dichten zijn de volgende middelen beschikbaar:

a. Een toegezegde rijkssubsidie NPLV-gebied d.d. 24 juni 2025. € 3,- miljoen voor realisatie OBA Next.

5.1, 2, e

b. Investering gemeentelijke middelen voor extra duurzaamheidsmaatregelen. Omvang nog nader door de gemeente te bepalen binnen het hiervoor voor meerdere projecten beschikbare budget.

c. Een eventueel resterend bedrag zal met inbreng vanuit fondsenwerving vanuit de OBA ingebracht worden. Indien dit onvoldoende opbrengt zou dit vanuit de eigen reserves van de OBA ingebracht worden.

3.7 De gemeente is verantwoordelijk voor de stedenbouwkundige inpassing van het gebouw, ontwikkeling en realisatie van het gebouw en het ontwerp en aanleg van de openbare ruimte op en om de op de locatie te realiseren gebouwen.

3.8 Het Project wordt ontwikkeld in nauwe samenwerking met gemeenschappen uit de omgeving en stad en metropool. Dit geldt voor zowel voor de ontwikkeling van gebouw als het inhoudelijk programma.

3.9 De gemeente ontwikkelt de locatie in nauwe samenwerking met alle partijen die bij de ontwikkeling betrokken zijn, zoals OBA en de gebruikers van de buurtfuncties. Uitgangspunt is dat er vier (of meer) afzonderlijke functies worden gerealiseerd, met ieder een eigen uitstraling, eigen ruimtes en een gescheiden financiering voor bouw en exploitatie.

3.10 Voor het Project wordt een organisatiestructuur opgezet voor de samenwerking tussen OBA en gemeente. Daarnaast wordt ook een samenwerkingsstructuur opgezet tussen alle partijen die bij de ontwikkeling van kavel A betrokken zijn. OBA en de gemeente maken daar onderdeel van uit. Hiermee wordt een goede onderlinge afstemming tussen de partijen gewaarborgd. In de overlegstructuur zal ook een plek worden ingeruimd voor buurtplatform Hart voor de K-buurt.

3.11 In goed overleg wordt door de gemeente met de andere partijen, zoals genoemd in Overweging L, op basis van de programma's van wensen onderzocht of en waar er gedeeld gebruik van ruimtes mogelijk is.

3.12 De gemeente en de OBA stellen uiteindelijk gezamenlijk het PvE voor het OBA Next gebouw vast in de stuurgroep, zoals genoemd in artikel 5.1.

3.13 De gemeente organiseert een selectie/aanbesteding voor de werving van een integraal ontwerpteam voor stedenbouw en architectuur voor het centrumgebied van K-Midden en de openbare ruimte op en om de kavel. OBA heeft een adviserende rol in dit selectieproces.

3.14 OBA stelt een meerjarig ontwikkelplan en -begroting op (t/m 2026 en 2027 tot de ingebruikneming van het gebouw) waarin duidelijk wordt hoe door OBA gewerkt wordt aan de ontwikkeling van een programma voor OBA Next, bouwbegeleiding, projectmanagement, communicatie en participatiebegeleiding. Dit plan dient tevens als

5.1, 2, e

Paraaf

Gemeente Amsterdam *Openbare msterdam*

5.1, 2, e

subsidieaanvraag voor de door de gemeenteraad ter beschikking te stellen incidentele meerjarige subsidie Ontwikkelbegroting.

3.15 Uitgangspunten voor de gebouwexploitatie na ingebruikname van het gebouw worden op een nader te bepalen moment vastgelegd in een notitie 'Prestatie-eisen gebouw gebonden exploitatie', die als bijlage aan deze overeenkomst zal worden toegevoegd. De hierin opgenomen geraamde bedragen zijn kaderstellend.

3.16 Partijen maken afspraken over de inrichting van de communicatiestructuur en aanpak geleid door communicatiespecialisten. Zowel OBA als de gemeente nemen een communicatiespecialist op in hun projectorganisatie. Partijen zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor het opstellen van een communicatieplan en het uitvoeren van dat plan. Partijen informeren elkaar over voornemens tot externe communicatie met betrekking tot het project.

3.17 Het Project bestaat uit de volgende fases:

a. Initiatieffase
b. Definitiefase
c. Ontwerpfase
d. Uitvoeringsfase
e. Beheerfase

3.18 Afspraken over de initiatieffase en de definitiefase zijn in deze SOK opgenomen. De definitiefase eindigt met het selecteren van een ontwerpteam. In deze fase worden de volgende planproducten vastgesteld: programma's van wensen, programma's van eisen, stedenbouwkundige uitgangspunten / ruimtelijk kader, stedenbouwkundige visie op de kavel, leidraad en criteria selectie ontwerpteam.

3.19 De ontwerpfase, eindigt door het gezamenlijk vaststellen van het definitief ontwerp van het gebouw met bijbehorende planning en budget. In deze fase worden het schetsontwerp, voorlopig ontwerp en definitief ontwerp opgesteld en wordt een uitvoeringskrediet voorbereid en aan het gemeentebestuur voorgelegd ter besluitvorming.

3.20 Voor de fases na de definitiefase maken Partijen aanvullende afspraken, zoals samenwerking tijdens de aanbesteding- en uitvoeringsfase, afspraken huur en verhuur, demarcatie beheer en onderhoud, etc. Deze aanvullende afspraken zullen onderdeel uitmaken van de SOK.

3.21 Bij de keuzes die voor het Project worden gemaakt wordt minimaal één keer per jaar en in elk geval bij afronding van elke fase door Partijen in de Stuurgroep getoetst aan de afgesproken kaders voor exploitatie, demarcatie eigenaar-huurder, eisen zoals opgenomen in het Programma van Wensen en de nog op te stellen Programma van Eisen, ontwikkeling

5.1, 2, e

partnerships en de kaders voor huur, verhuur en onderhuur, zoals vastgelegd in de (toekomstige) bijlagen bij de SOK. Afwijking ten opzichte van deze kaders is pas mogelijk na schriftelijke goedkeuring van Partijen.

3.22 De rechtsverhouding voor het gebruik van het gebouw wordt tussen de gemeente en OBA vastgelegd in een nog op te stellen overeenkomst van huur en verhuur, gebaseerd op het ROZ-model 'HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE EN ANDERE BEDRIJFSRUIMTE', in de zin van artikel 7:230a.

3.23 De gemeente realiseert het gebouw op het niveau casco+ exclusief een inbouwpakket, zoals opgenomen op de demarcatielijst. Het casco+ wordt eigendom van de gemeente Amsterdam en het inbouwpakket wordt eigendom van OBA. De afschrijving van het inbouwpakket komt voor rekening van OBA en OBA is verantwoordelijk voor zowel het dagelijks als het vervangingsonderhoud van het inbouwpakket.

3.24 Er wordt een demarcatielijst opgesteld in de vorm van een matrix waarin is opgenomen wie welke verantwoordelijkheid heeft tijdens de bouw (wie doet per onderdeel de benodigde investeringen tijdens de ontwikkeling en realisatie) en tijdens de exploitatie (wie doet het onderhoud en de vervangingsinvesteringen tijdens het gebruik van het gebouw). Deze afspraken worden te zijner tijd vastgelegd in het bestek en in de huurovereenkomst.

4 VERPLICHTINGEN PARTIJEN

In het kader van de onderhavige samenwerking hebben partijen onderkend dat uit deze overeenkomst voor hen (gezamenlijk en/of ieder individueel) in ieder geval de hieronder weergegeven concrete verplichtingen voortvloeien.

4.1 Partijen:

1. Maken gezamenlijk duidelijke afspraken over verantwoordelijkheden, rollen, structuur en communicatie en handelen daarnaar.
2. Delen actief relevante informatie en betrachten maximale transparantie.
3. Houden elkaar op de hoogte van relevante ontwikkelingen in de omgeving van het project (ruimtelijk, bestuurlijk, inhoudelijk en beleidsmatig).
4. Werken samen binnen de afgesproken projectstructuur.
5. Werken zoveel mogelijk samen op locatie.
6. Zorgen voor voldoende inzet in kwaliteit en capaciteit van medewerkers.
7. Zorgen voor een heldere interne projectstructuur.
8. Stellen ieder een projectleider aan die aanspreekpunt is.

5.1, 2, e

Paraaf

Gemeente Amsterdam *Openba k Amsterdam*

10 februari 2026

5.1, 2, e

9. Organiseren minimaal één keer per jaar een bijeenkomst voor de gezamenlijke projectteams.
10. Dragen zorg voor gezamenlijke voorbereiding van bestuurlijke besluitvorming over het project.
11. Stellen een protocol op voor het toetsen van producten die de afronding van een projectfase markeren en handelen daarnaar.

4.2 OBA:

1. Is de toekomstige huurder van het door de gemeente te realiseren gebouw.
2. Werkt samen met de gemeente aan de totstandkoming van huisvesting inclusief een haalbare exploitatie voor OBA Next conform de nog op te stellen Exploitatiebegroting OBA Next.
3. Richt een interne projectorganisatie in ten behoeve van de begeleiding van het project gericht op de ontwikkeling en realisatie van een gebouw en de ontwikkeling van inhoudelijke programma's.
4. Stelt jaarlijkse bestedingsplannen en -begrotingen op voor de eigen werkzaamheden en actualiseert deze indien nodig.
5. Betrekt de gemeente bij het participatieproces van de OBA Next en draagt actief bij aan het gemeentelijke participatieproces voor de realisatie van het Project, het gebouw en inrichting van het centrumgebied van K-midden.
6. Zorgt voor het ontwikkelen van programma's OBA Next in co-creatie met gemeenschappen en doelgroepen en waar relevant in samenwerking met andere maatschappelijke organisaties en binnen de kaders van de gemeentelijke beleidsvisie "Lang Leve de Bieb".
7. Zorgt voor inbreng bij het opstellen van het PvE en de businesscase, de te kiezen aanbestedingsstrategie, de ontwerpfase en de overige fasen.
8. Zorgt voor de financiering, voorbereiding en uitvoering van de losse inrichting van het gebouw.
9. Zorgt voor het opstellen van jaarlijkse plannen voor ontwikkeling en realisatie van de OBA Next, inclusief het actueel houden ervan tot de opening van het gebouw. En draagt zorg voor het (jaarlijks) aanvragen van een gemeentelijke subsidie op basis van deze plannen, en de verantwoording van de besteding daarvan.
10. Zorgt voor de ontwikkeling van het exploitatieprogramma en -begroting OBA Next voor de exploitatie van het gebouw vanaf de opening.
11. Zorgt voor een adequate inbreng tijdens alle fases van het project, binnen de kaders van deze SOK en de projectorganisatie.
12. Toetst de stedenbouwkundige uitgangspunten, het PvE, de ontwerpen, de inschrijving van de aannemer en de oplevering van het gebouw aan het PvW en andere door haar

5.1, 2, e

Paraaf

Gemeente Amsterdam *Openbare L* *Amsterdam*

10 februari 2026

5.1, 2, e

kenbaar gemaakte eisen in de nog op te stellen vraagspecificatie en aan de exploitatiebegroting OBA Next.

13. Draagt zorg voor afstemming met de samenwerkingspartners van het Programma van Eisen en het daarop gebaseerde ontwerp.

4.3 Gemeente:

1. Werkt samen met OBA aan de totstandkoming van het gebouw en monitort de afspraken uit de door OBA op te stellen ontwikkelbegroting OBA Next met betrekking tot de programmatische ontwikkeling van het project.
2. Toetst de ontwikkeling van het programma voor OBA Next aan de gemeentelijke beleidsvisie "Lang leve de bieb".
3. Is verantwoordelijk voor het aanbestedingsproces en de uitvoering ervan conform gemeentelijk beleid en is verantwoordelijk voor de bijbehorende contractstukken en procesbewaking.
4. Ontwikkelt en realiseert, met in achtneming van de in deze SOK genoemde kaders, het Project. De gemeente is als 'bouwheer' eindverantwoordelijk voor de organisatie, de planning, het budget en de kwaliteit van het Project.
5. Zorgt voor de voorbereiding van de bestuurlijke besluitvorming.
6. Betrekt OBA bij het opstellen en uitvoeren van de participatiestrategie voor het gebouw.
7. Draagt zorg voor de uitvoering van de participatiestrategie in onderlinge afstemming met OBA en de gebruikers van de buurtfuncties.
8. Stelt een "procesbegeleider participatie" aan ten behoeve van de participatie over de ontwikkeling van het centrumgebied van K-midden door de buurt.
9. Stelt een realistische projectplanning op.
10. Stelt stedenbouwkundige uitgangspunten op.
11. Zorgt in overleg met OBA en de andere relevante stakeholders op de kavel voor de architectenselectie voor het gebouw en de openbare ruimte.
12. Zorgt en is verantwoordelijk voor de aanbesteding van de aannemer voor de realisatie van het gebouw in overeenstemming met de daarover met OBA gemaakte afspraken.
13. Is verantwoordelijk voor geld, organisatie, planning, informatie, communicatie en kwaliteit (GOTICK) van het Project.
14. Stelt in goed overleg met OBA een strategie op voor de selectie van een ontwerpteam en een aannemer.
15. Organiseert de projectstructuur zodanig dat alle partijen en in het bijzonder OBA (als eigenaar van de inhoudelijke programmering en huurder van het nieuwe gebouw), de juiste inbreng in het gebouw kunnen leveren teneinde de ontwikkeling en implementatie van het projectprogramma OBA Next mogelijk te maken.
16. Fungeert als penvoerder en secretaris van de stuurgroep.

5.1, 2, e

Paraaf

Gemeente Amsterdam *Openbare* *Amsterdam*

5.1, 2, e

5.1, 2, e

17. Verhuurt na oplevering de ruimte voor OBA Next aan OBA volgens de nog op te stellen en nader overeen te komen huurovereenkomst en volgens de nog op te stellen 'Notitie kaders voor huur, verhuur, onderhuur'.
18. Zorgt voor een ontwerp voor de openbare ruimte op de kavel en het gebied er omheen en legt het aan.
19. Zet zich in voor tijdige aanvraag en voldoende beschikbaarheid van transportcapaciteit bij de netbeheerder van elektriciteit voor het Project.

5 FINANCIËLE BEPALINGEN

5.1 Bij te maken keuzes in de ontwikkeling van het Project is een sluitende exploitatie van het gebouw een voorwaarde. OBA zorgt voor een actueel, door de gemeente goed te keuren, exploitatieoverzicht gevoed door informatie vanuit de gemeente. Voor zover ontwerpkeuzes een negatief effect hebben voor de exploitatie van OBA Next treden partijen in overleg over oplossingen.

5.2 OBA is verantwoordelijk voor de exploitatie van het programma. OBA Next zal op de wijze zoals gebruikelijk is bij alle bibliotheekfilialen eigen inkomsten genereren.

5.3 De gemeente stelt een bijdrage beschikbaar aan de exploitatie conform de bijdragen voor exploitatie, huur en servicekosten die hierover worden vastgelegd in de Exploitatiebegroting OBA Next (welke worden overgenomen en vastgelegd in de financiële paragraaf bij het door de gemeenteraad te nemen kredietbesluit OBA Next). De bijdrage vindt plaats in de vorm van een uitbreiding van de huidige exploitatiesubsidie OBA en de daarvoor geldende regelgeving voor subsidies.

5.4 Indexering van de exploitatiebijdrage geschiedt op basis van nominale compensatie van subsidies, volgens een mengpercentage (50% prijs, 50% loon) op basis van CPB-kengetallen.

5.5 Indexering van het stichtingskostenbudget geschiedt op basis van de BDB index voor het indexeren van investeringsbudgetten van investeringsprojecten voor maatschappelijke voorzieningen t/m het moment van besluit tot uitvoeringskrediet (prijspeil 1 januari 2024). Bij het besluit tot een uitvoeringskrediet wordt dat totaalbedrag geïndexeerd op de prijspeilen van de jaren waarin verwacht wordt dat de uitgaven worden gedaan. Hierbij wordt voor toekomstige jaren een vast indexpercentage gebruikt op basis van afgelopen jaren.

5.6 De gemeente stelt een incidentele subsidie beschikbaar aan de OBA ter ondersteuning van de ontwikkeling van de programmering en de bouw van OBA Next. Deze subsidie wordt jaarlijks beschikt op basis van een jaarlijks door de OBA op te stellen activiteitenplan en begroting die zijn gebaseerd op de door OBA in het ontwikkelplan en -begroting OBA Next gedane voorstellen. De aanvraag zal worden beoordeeld op basis van de Algemene

5.1, 2, e

Subsidieverordening Amsterdam (ASA 2023) en de inhoudelijk relevante raadsbesluiten, en zal na afloop van elk jaar worden verantwoord. De hoogte van deze incidentele ontwikkelsubsidie van de gemeente is afhankelijk van bestuurlijke besluitvorming.

5.7 Partijen verklaren hierbij uitdrukkelijk te kiezen voor belaste verhuur als bedoeld in artikel 11, eerste lid, onderdeel b, sub 5°, van de Wet op de omzetbelasting 1968, in samenhang met artikel 6 van het Uitvoeringsbesluit omzetbelasting 1968.

5.8 OBA verklaart de OBA Next te gebruiken voor doeleinden waarvoor recht op aftrek van omzetbelasting bestaat.

5.9 Gemeente zal over de verschuldigde huurprijs omzetbelasting in rekening brengen en OBA zal deze aan de gemeente voldoen.

5.10 Indien de fiscale regelgeving wijzigt waardoor belaste verhuur niet langer mogelijk is of het gebruik van de OBA Next door OBA zodanig verandert dat aan de voorwaarden voor belaste verhuur niet meer wordt voldaan, treden Partijen in overleg over de gevolgen daarvan.

6 ORGANISATIE

6.1 Voor het ontwikkelen en uitvoeren van het doel van deze samenwerking en het realiseren van het Project is een organisatiestructuur nodig, die de samenwerking tussen de verschillende partijen structureert en stimuleert. Deze organisatiestructuur bestaat uit:

a. Bestuurlijk Overleg OBA Next tussen de wethouder Onderwijs van de gemeente Amsterdam en de voorzitter van de Raad van Toezicht van OBA, tweemaal per jaar.

b. Stuurgroep OBA Next, achtwekelijks overleg tussen de ambtelijk opdrachtgever OBA Next van de gemeente Amsterdam en de directeur van de OBA.

c. Kernteam OBA Next: een wekelijks informeel overleg tussen de projectleiders OBA Next van de gemeente Amsterdam en van de OBA.

d. Exploitantenoverleg: een driemaandelijks overleg tussen de gemeente Amsterdam en de beoogde maatschappelijke functies, zoals genoemd in Overweging L.

e. Werkgroep communicatie, een tweemaandelijks overleg over projectcommunicatie en -participatie tussen de gemeente Amsterdam en de maatschappelijke functies.

f. Interne projectgroepen.

Zowel OBA als de gemeente stellen een interne projectstructuur samen die beide partijen in staat stelt het project te realiseren.

5.1, 2, e

Paraaf

Gemeente Amsterdam *Openbar* *Amsterdam*

10 februari 2026

5.1, 2, e

6.2 In elke fase van het ontwikkeltraject van het Project wordt een plan van aanpak gemaakt met de detaillering van de in die fase noodzakelijke projectorganisatie. Indien nodig worden er aanvullende overleggen met Partijen georganiseerd over specifieke onderwerpen. De inrichting van de projectorganisatie is zodanig dat OBA (als eigenaar van de inhoudelijke programmering) tijdens alle planfases, doch met name de aanbesteding, ontwerpfase en waar nodig de uitvoering, de juiste inbreng kan leveren ten einde het programma OBA Next in het gebouw te kunnen realiseren.

6.3 Voor het nemen van besluiten wordt uitgegaan van een oplossingsgerichte besluitvorming. Het uitgangspunt is een besluit op basis van unanimiteit tussen de Partijen. Besluiten worden genomen met in achtneming van de vooraf gestelde kaders. Indien een besluit niet binnen de stuurgroep kan worden genomen of wanneer afgeweken moet worden van de vooraf gestelde kaders wordt geëscaleerd naar het bestuurlijk overleg. OBA heeft in de stuurgroep een veto als uit toetsing blijkt dat het Project strijdig is met het in artikel 5 van de Overeenkomst vastgelegde financieel kader (exploitatie) en de door haar kenbaar gemaakte eisen in de nog op te stellen Programma van Eisen.

6.4 De stuurgroep besluit over de voortgang van het Project. Over het resultaat van een afgeronde fase nemen Partijen gezamenlijk een besluit. De stuurgroep komt minstens een keer per 8 weken in vergadering bijeen. Tevens komt de stuurgroep bijeen bij afsluiting van een fase en voor de start van en de overgang naar de volgende fase.

6.5 Het kernteam bespreekt de voortgang van het Project. Het kernteam komt bij voorkeur wekelijks bij elkaar. De onderwerpen van het kernteam betreffen onder meer de uitwerking van het PvE, de exploitatie, de planning, participatie, communicatie, voorbereiding stuurgroep en voorbereiding bestuurlijk overleg.

6.6 Partijen worden geacht veranderingen van de kaders te agenderen in de stuurgroep en treden in de stuurgroep met elkaar in overleg over oplossingen wanneer knelpunten (dreigen te) ontstaan. Dit betreft ook eventuele vertraging in de opeenvolgende projectfases.

6.7 Partijen bereiden gezamenlijk het bestuurlijk overleg voor en streven daarbij naar eenduidige stukken. Bij onenigheid wordt dat expliciet in de stukken opgenomen.

6.8 Besluitvorming over investering in het gebouw en de toekenning van middelen voor de exploitatie vindt plaats door het gemeentebestuur van Amsterdam.

7 GESCHILLEN

7.1 Partijen spannen zich in om geschillen die mochten ontstaan in het kader van de samenwerking in goed overleg in het kernteam en/of de stuurgroep op te l[redacted] dien

5.1, 2, e

Paraaf

Gemeente Amsterdam *Openba[redacted]ek Amsterdam*

10 februari 2026

5.1, 2, e

naar het oordeel van de meest gerede partij een geschilpunt niet kan worden opgelost in het kernteam of de stuurgroep kunnen partijen het betreffende geschilpunt voorleggen aan het bestuurlijk overleg OBA Next.

7.2 Indien in het bestuurlijk overleg geen overeenstemming kan worden bereikt leggen partijen het geschilpunt voor aan het college van B&W van Amsterdam. Het college van B&W geeft Partijen een zwaarwegend advies over het betreffende geschilpunt.

7.3 Partijen verbinden zich ertoe om in geval van een blijvend geschil, verschil van inzicht of conflict voortvloeiend uit of verband houdend met deze overeenkomst, te trachten het geschil in der minne op te lossen door middel van mediation, door een gezamenlijk aan te wijzen mediator.

7.4 Indien één der partijen niet bereid is tot deelname aan mediation, of indien de mediation binnen een termijn van 30 dagen na aanvang niet leidt tot een oplossing van het geschil, zal het geschil worden beslecht door middel van arbitrage, conform het reglement van het Nederlands Arbitrage Instituut (NAI), door één of meer arbiters benoemd overeenkomstig dat reglement. De meest gerede partij maakt het geschil in dat geval aanhangig.

7.5 De beslissing van de arbiter(s) is bindend voor beide partijen.

8 OVERIGE BEPALINGEN

8.1 De considerans en bijlagen vormen een onlosmakelijk geheel met de SOK.

ALDUS OVEREENGEKOMEN EN IN TWEEVOUD ONDERTEKEND

Gemeente Amsterdam

T.H.M. Gunning-Willemse,
Directeur Maatschappelijke Voorzieningen

5.1, 2, e

Datum: 5.1, 2, e

5.1, 2, e

Openbare Bibliotheek Amsterdam

5.1, 2, e
de heer M.J Berendse,
Directeur / Bestuurder

5.1, 2, e

Datum: 5.1, 2, e 20-2-2026.

5.1, 2, e

Paraaf
Gemeente Amsterdam

5.1, 2, e

Openbare Bibliotheek Amsterdam

5.1, 2, e

Bijlagen

Bijlage 1: Lang leve de Bieb
Bijlage 2: Koers 2030
Bijlage 3: Strategische visie OBA Next, d.d. oktober 2025
Bijlage 4: Programma van Wensen OBA Next, december 2025
Bijlage 5: Kernboodschap OBA Next
Bijlage 6: Stedenbouwkundig Plan K-Midden
Bijlage 6a: Stedenbouwkundig plan K-Midden bijlagenboek

Later te voegen bijlagen:

- Demarcatielijst
- Gebouwexploitatie
- Projectplanning
- Programma van Eisen

Paraaf
Gemeente Amsterdam

Paraaf
Openbare Bibliotheek Amsterdam

10 februari 2026