



Intentieovereenkomst vernieuwing Kolenkitbuurt Noord en Midden

2 december 2022

Ondergetekenden

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon gemeente Amsterdam, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw C.T.M. Schippers, in haar hoedanigheid van directeur Grond en Ontwikkeling van de Gemeente Amsterdam, krachtens het Bevoegdhedenbesluit ambtelijke organisatie Amsterdam, namens het College van Burgemeester en Wethouders uitvoering gevend aan het bepaalde in artikel 160 lid 1 onder e van de Gemeentewet en handelend namens de Burgemeester op grond van het bepaalde in artikel 171 lid 2 van de Gemeentewet, hierna te noemen: "de Gemeente".
2. De stichting Woningstichting Rochdale, statutair gevestigd te Amsterdam en aldaar kantoorhoudend aan de Bos en Lommerplein 303, 1055 RW, ingeschreven in de Kamer van Koophandel onder nummer 33012701, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar zelfstandig bevoegde Voorzitter Raad van Bestuur, **5.1, 2, e** hierna te noemen: "Rochdale".

Hierna gezamenlijk ook aangeduid als "Partijen".

Aanleiding

Rochdale bezit in de Kolenkitbuurt Noord en Midden, zoals weergegeven in Bijlage 1, circa 700 sociale huurwoningen, welke in tegenstelling tot de rest van de buurt nog niet door middel van renovatie en sloop/nieuwbouw zijn opgeknapt. Zowel de Gemeente als Rochdale onderkennen het belang van een integrale aanpak van dit deel van de Kolenkitbuurt, waarbij de fysieke aanpak gelijk oploopt met de verbetering van de sociaal-economische positie van de bewoners.

Al vanaf 2020 voeren Partijen, ieder vanuit haar eigen taak en verantwoordelijkheid, namelijk de Gemeente in haar privaatrechtelijke hoedanigheid van blootgrondeigenaar/ erfverpachter en Rochdale als woningcorporatie/ vastgoedontwikkelaar, overleg over deze integrale aanpak van de Kolenkitbuurt Noord en Midden, die er op gericht is om de leefbaarheid, woningwaardering en sociaal-economische positie van de bewoners in dit deel van de Kolenkitbuurt, op tenminste hetzelfde niveau te brengen als het gemiddelde van alle Amsterdamse buurten.

5.1, 2, e

5.1, 2, e

De bestaande woonblokken en de daaromheen liggende openbare ruimte steken schril af tegen het deel van de Kolenkitbuurt dat inmiddels wél is opgeknapt. Het lijkt erop alsof er een tweedeling ontstaat in deze buurt, niet alleen in het fysieke domein maar ook in het sociale. Als niet op korte termijn wordt ingegrepen, dan wordt die tweedeling alleen maar prominenter. De matige kwaliteit van de woningen zal alleen maar verder achteruitgaan en de gevolgen daarvan laten zich raden. Daarmee is de urgentie voor de aanpak een gegeven.

Partijen hebben daarom gezamenlijk opdracht gegeven voor een voorontwerp stedenbouwkundig plan, uitgaande van een combinatie van renovatie en sloop/nieuwbouw van het binnen het plangebied gelegen deel van het woningbezit van Rochdale, in combinatie met uitgifte van een nog te ontwikkelen perceel gemeentegrond dat thans deel uitmaakt van de openbare ruimte. Naast het eigen woningbezit van Rochdale is ook een ander woonblok, dat in eigendom is bij een Vereniging van Eigenaren (hierna: de VvE), betrokken in dit voorontwerp. Het betreft een woonblok van in totaal 84 woningen, waarvan 73 sociale huurwoningen van Woningstichting Eigen Haard en 11 particuliere woningen. Dit voorontwerp stedenbouwkundig plan is als Bijlage 2 bij deze intentieovereenkomst opgenomen.

Doelstellingen

Partijen hebben zes concrete hoofddoelen benoemd, die leidend zijn voor de beslissingen die Partijen ieder voor zich én met elkaar nemen met betrekking tot de toekomst van de Kolenkitbuurtbuurt Noord en Midden, te weten:

- a. Het verbeteren van de sociaal-economische positie van bewoners in de buurt.
- b. Het verbeteren van de kwaliteit en het verduurzamen van de woningen.
- c. Het minimaal gelijk houden van het huidige aantal sociale huurwoningen (circa 700) na voltooiing van de aanpak.
- d. Aan voornoemd aantal van circa 700 sociale huurwoningen uit de Kolenkitbuurtbuurt Noord en Midden worden toegevoegd circa 180 middeldure huurwoningen in het deelgebied Kolenkitbuurt Midden en 100-150 woningen in het deelgebied Kolenkitbuurt Noord, in de verwachting dat door middel van sloop/nieuwbouw nieuwe doelgroepen kunnen worden aangesproken voor bewoning. Partijen streven naar een duurzaam gezonde mix van woningen voor diverse doelgroepen.
- e. De voorzieningen in de buurt moeten in 2035 in het onderzoek Wonen in de Metropoolregio Amsterdam (WIMRA) of een vergelijkbaar onderzoek als minimaal gemiddeld van Amsterdam worden beoordeeld en zullen dan passend moeten zijn voor de bewoners.
- f. De betreffende openbare ruimte, speelvoorzieningen en parkeervoorzieningen moeten uiterlijk in 2035 hetzelfde niveau hebben als de rest van de Kolenkitbuurt.

Partijen wensen hun afspraken over de aanpak van het deel van de Kolenkitbuurt zoals hiervoor omschreven in deze intentieovereenkomst vast te leggen.

Intenties

Gelet op het voorgaande wensen Partijen het volgende vast te leggen:

1. De Gemeente is in beginsel bereid om medewerking te verlenen aan de verdere uitwerking van het voorontwerp stedenbouwkundig plan en in dat kader toe te werken naar een investeringsbesluit ten behoeve van het deelgebied Kolenkitbuurt Midden (gelegen ten zuiden van de Wiltzanghlaan) en naar een projectbesluit ten behoeve van het deelgebied Kolenkitbuurt Noord

5.1, 2, e

5.1, 2, e

(gelegen ten noorden van de Wiltzanghlaan). Het hebben van een tenminste neutraal sluitende grondexploitatie is voor de Gemeente een uitgangspunt bij de verdere besluitvorming.

2. Voor de beoogde planontwikkeling zal extra bouwgrond in erfpacht moeten worden uitgegeven, waarvoor Rochdale als enige gegadigde in aanmerking komt, onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat:
 - a) de Gemeente in het kader van het Didam-arrest de daarvoor vereiste procedure met succes heeft doorlopen en het besluit heeft kunnen nemen dat Rochdale in dit geval de enige serieuze gegadigde is, én
 - b) de Amsterdamse Federatie van Woningbouwcorporaties ermee heeft ingestemd dat Rochdale de beoogde planontwikkeling tot stand mag brengen.
3. Het door Partijen opgestelde voorontwerp stedenbouwkundig plan wordt overeenkomstig het bepaalde in artikel 10 van deze overeenkomst uitgewerkt in een definitief stedenbouwkundig plan dat de basis zal vormen voor zowel de te volgen publiekrechtelijke procedures als voor de nader over een te komen erfpachtovereenkomsten, voor zowel nieuwe uitgiftes als wijziging/uitbreiding van bestaande erfpachtrechten. Bij bestaande erfpachtrechten wordt - voor zover van toepassing - aangesloten bij de alsdan geldende ACE-regeling.
4. Rochdale is verantwoordelijk voor de ontwikkeling en realisatie van de sloop/nieuwbouwplannen en - indien voldaan is aan het onder 2. genoemde - voor de ontwikkeling en realisatie van aanvullende nieuwbouw. In dat kader neemt Rochdale de inspanningsverplichting op zich om het in het deelgebied Kolenkitbuurt Noord aanwezige blok van de VVE (waar Woningstichting Eigen Haard deelnemer in is) in samenspraak met deze VVE bij het project te betrekken.
5. Het woonprogramma van de planontwikkeling voor het deelgebied Kolenkitbuurt Midden waarvoor de gemeente een investeringsnota wenst vast te stellen behelst voornamelijk:
 - a. het renoveren van 198 woningen in het Akbarblok waarvan circa 60 woningen ná renovatie omgezet zullen worden in de middeldure huur en de overige circa 138 woningen in de sociale huur;
 - b. het slopen van de 222 woningen van het blok Sinjeur Semeynstraat/ Schaapherderstraat alsmede van de 18 woningen aan het Piet Paaltjenspad;
 - c. het realiseren van circa 285 sociale huurwoningen en circa 55 permanente middeldure huurwoningen waarbij de voorwaarde geldt dat Rochdale beschikt over de bouwgrond als genoemd in artikel 2 van deze overeenkomst.

Een bijstelling van het woningbouwprogramma kan aan de orde zijn in het geval er sprake is of dreigt te zijn van een voor de Gemeente negatieve grondexploitatie dan wel in het geval er voor Rochdale sprake is van een financieel niet verantwoord plan. Partijen treden in een dergelijke situatie met elkaar in overleg over mogelijke maatregelen en/of aanpassingen van het plan en daar overeenstemming over te verkrijgen.
6. Indien ten behoeve van deze planontwikkeling gronden van derden (Rijkswaterstaat) moeten worden verworven, dan zal de Gemeente zich daarvoor inspannen. Indien de Gemeente erin slaagt deze gronden te verwerven met inachtneming van het hiervoor onder 1. genoemde uitgangspunt, dan zal het voor de planontwikkeling benodigde deel aan Rochdale in erfpacht worden aangeboden.

7. De Gemeente is verantwoordelijk voor de aanleg/verbetering van de openbare ruimte. De Gemeente is vervolgens verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van die openbare ruimte. In het geval er slechts sprake is van openbaar toegankelijk gebied gesitueerd op aan Rochdale in erfpacht uit te geven gronden, dan is Rochdale verantwoordelijk voor de aanleg, het beheer en het onderhoud van dat gebied. Indien er echter sprake is van openbare ruimte binnen de grenzen van het erfpachtrecht dan dient die ruimte ingericht te worden door en voor rekening van Rochdale en moet het inrichtingsplan kwalitatief voldoen aan de zogenaamde Puccinimethode.
8. Voor de berekening van de grondwaarden voor nieuw uit te geven bouwgrond en de meerwaarde erfpacht voor de reeds aan Rochdale in erfpacht uitgegeven percelen, gelden de grondwaarden die in een op te stellen Afsprakenbrief worden opgenomen, vooruitlopend op het uitbrengen van de erfpachtaanbiedingen.
9. De fysieke vernieuwing maakt onderdeel uit van een breder programma (de integrale aanpak van de Kolenkitbuurt Noord en Midden) gericht op het verbeteren van de leefomgeving en sociaal-economische positie van bewoners in de Kolenkitbuurt. Bovendien biedt de fysieke vernieuwing aangrijpingspunten voor de sociaal-economische opgave. Partijen stellen daarom tevens een gezamenlijk plan op met afspraken over de sociaal-economische aanpak.
10. Rochdale stelt de navolgende planproducten op:
 - a. Een definitief stedenbouwkundig plan als hiervoor genoemd onder 3 voor de ontwikkeling van de Kolenkitbuurt Midden;
 - b. Een (mijlpalen-) planning en planfasering.

De Gemeente stelt de volgende planproducten op:

- a. het maaiveldontwerp openbare ruimte;
- b. het investeringsbesluit (inclusief de daarvoor vereiste onderzoeken).

Partijen stellen gezamenlijk een participatie- en communicatieplan op voor het betrekken van bewoners en de omgeving bij de plannen.

Ten aanzien van de ontwikkeling van het plandeel Kolenkitbuurt Noord stellen Partijen gezamenlijk nog nadere programmatische en stedenbouwkundige uitgangspunten vast als basis voor verder onderzoek naar de stedenbouwkundige mogelijkheden van dat plandeel.

11. Partijen roepen project-overleggen in het leven ten behoeve van de fysieke aanpak en ten behoeve van de sociaal-economische aanpak. In deze project-overleggen vindt de monitoring van de afspraken tussen Partijen plaats en de toetsing van de door Partijen vast te stellen planproducten. Tevens vindt afstemming plaats over de communicatie, de participatie en de planning. De project-overleggen worden voorgezeten door de Gemeente.
12. Partijen stellen een gezamenlijke stuurgroep in voor de integrale aanpak van de Kolenkitbuurt Noord en Midden, waarin Partijen op opdrachtgeversniveau vertegenwoordigd zijn. De stuurgroep komt minimaal twee keer per jaar bijeen. De stuurgroep monitort de inhoud en de voortgang aan de hand van de op te stellen mijlpalenplanning en de gezamenlijk vastgestelde ambitie voor het plangebied. De stuurgroep wordt voorgezeten door de Gemeente.

13. Partijen bewaken gezamenlijk dat zij handelen in lijn met de actuele samenwerkingsafspraken tussen de Gemeente en de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties.
14. De kosten voor de planproducten als genoemd onder 10 komen voor rekening van de Partij die daarvoor opdrachtgever is. De kosten voor gezamenlijke planproducten komen ieder voor 50% ten laste van Partijen. De interne kosten van Partijen, inclusief eventuele inhuur van externen, zijn voor eigen rekening van Partijen zelf.
15. Partijen hebben voor het deelgebied Kolenkitbuurt Midden een hoofdlijnenplanning opgesteld (Bijlage 3), welke uitgangspunt zal zijn voor hun werkzaamheden en inspanningen.
16. Deze intentieovereenkomst treedt in werking na ondertekening door Partijen en eindigt van rechtswege op 1 januari 2026 ongeacht of de doelstellingen en/ of intenties zoals die in deze intentieovereenkomst zijn vastgesteld dan al zijn gehaald, in welk geval Partijen jegens elkaar geen vergoeding van kosten, schade en/ of compensatie in welke vorm dan ook verschuldigd zijn. De intentieovereenkomst kan voor een nader overeen te komen termijn worden verlengd, mits Partijen tijdig vóór de hiervoor genoemde datum op bestuurlijk niveau daarover overeenstemming hebben bereikt. In dat geval stellen Partijen ook de nieuwe looptijd van de overeenkomst met elkaar vast.
17. Wijzigingen van of aanvullingen op deze intentieovereenkomst of de bijlagen gelden slechts indien en voor zover deze schriftelijk door Partijen zijn vastgelegd en ondertekend.
18. De volgende bijlagen maken op onlosmakelijke wijze onderdeel uit van deze intentieovereenkomst:
Bijlage 1. Gebied Kolenkitbuurt Noord en midden (kaart);
Bijlage 2. Voorontwerp Stedenbouwkundig Plan;
Bijlage 3. Hoofdlijnenplanning.

Aldus in tweevoud opgemaakt en getekend,

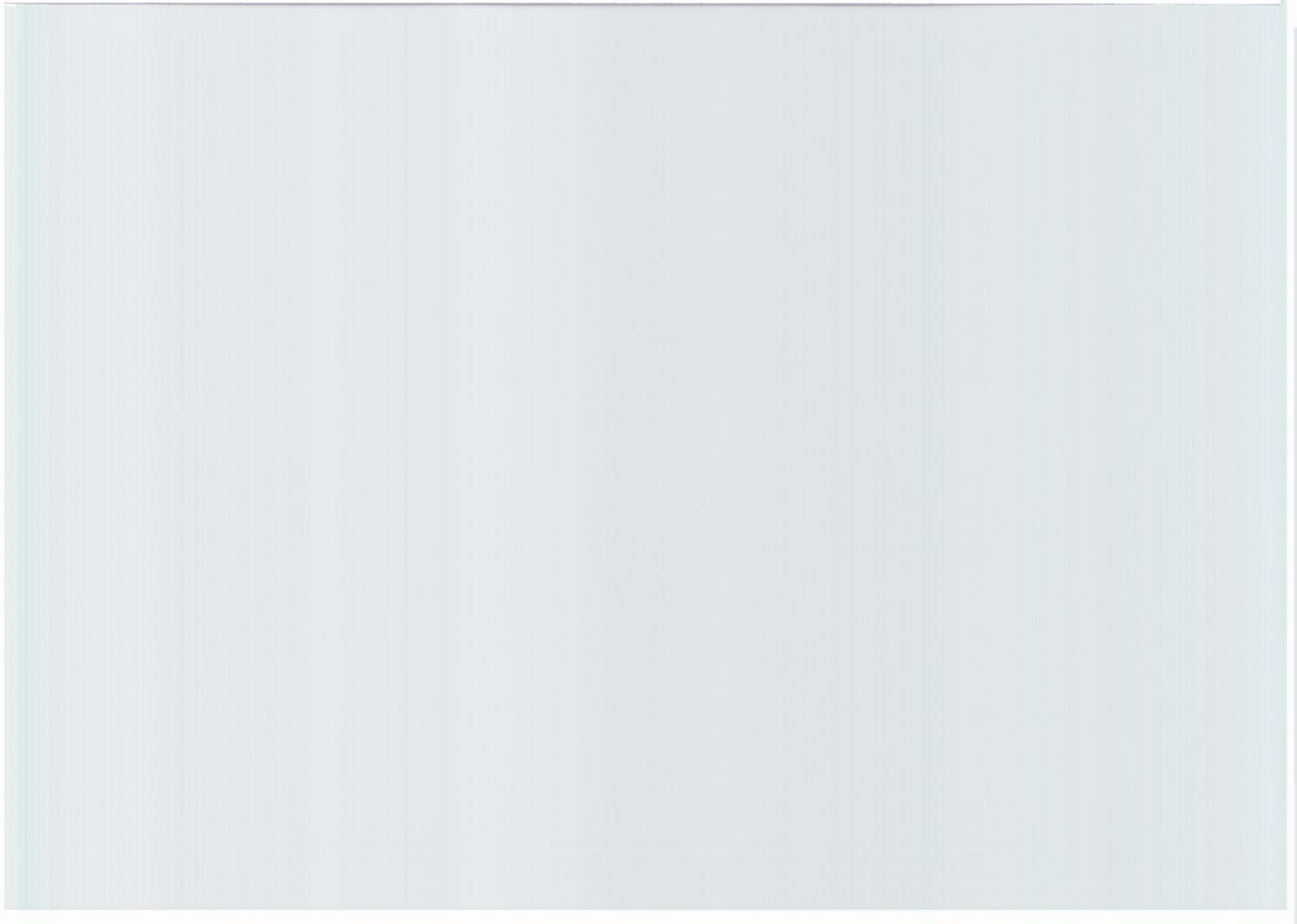
5.1, 2, e

5.1, 2, e

Datum: 20-2-2023

5.1, 2, e

5.1, 2, e





Bijlage 1: Gebied Kolenkitbuurt Noord en Midden

5.1, 2, e

KOLENKITBUURT MIDDEN-NOORD AMSTERDAM

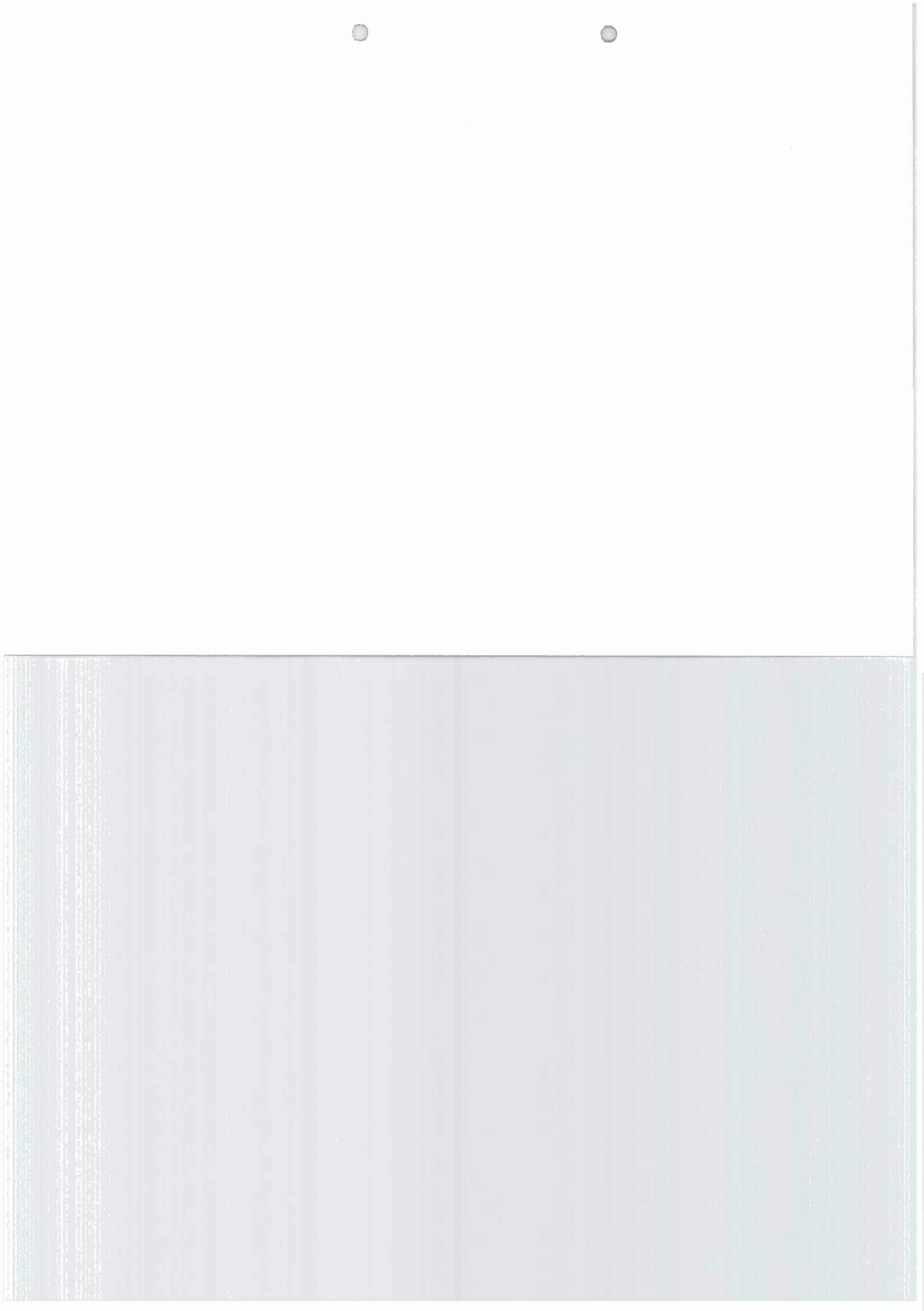
Voorontwerp
Stedenbouwkundig plan
Einddocument

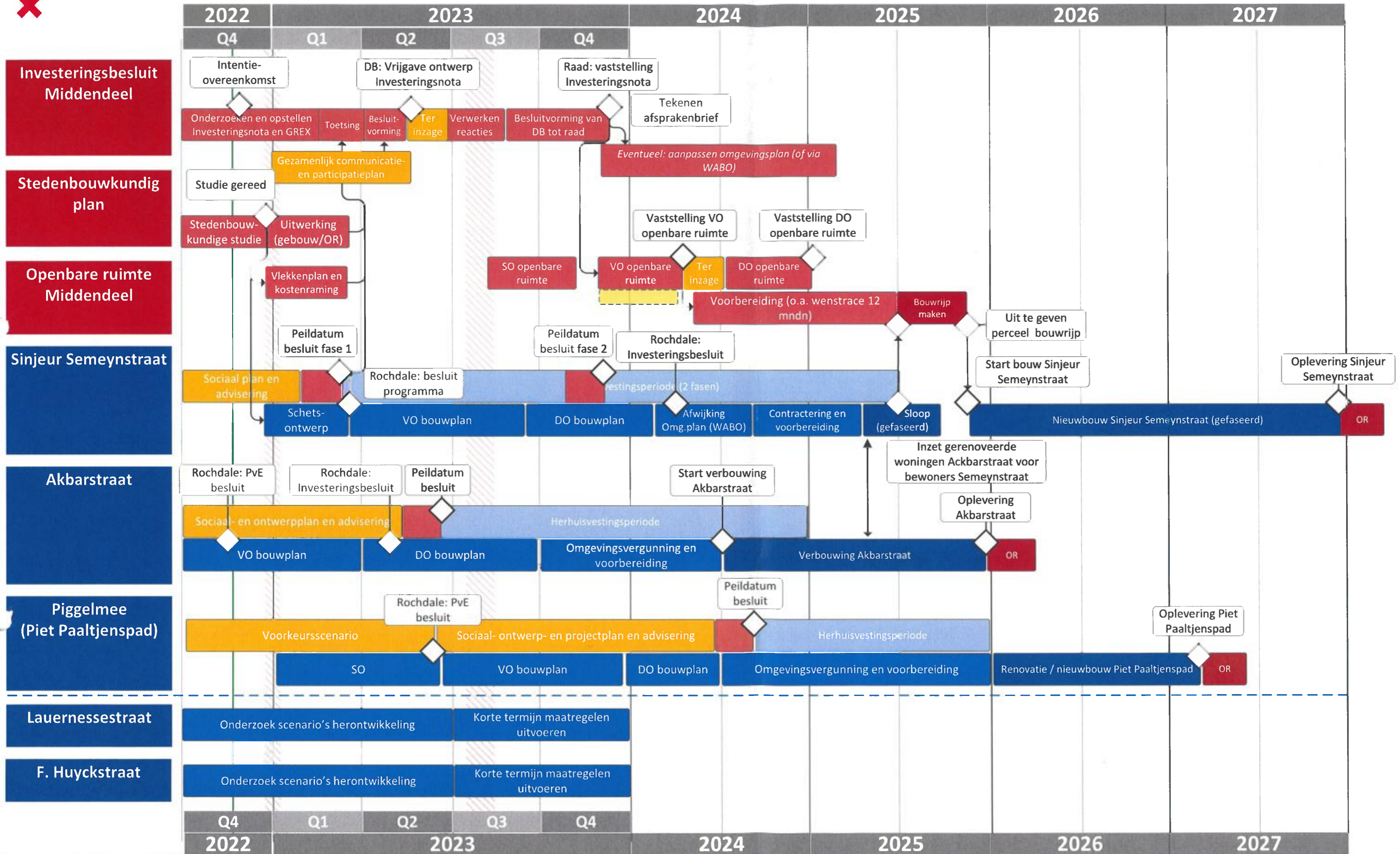
15 juli 2022

5.1, 2, e



KARRES
BRANDS





Legenda

- Gemeente trekker
- Rochdale trekker
- Uitvoering
- Participatie bewoners/omgeving
- Participatie of communicatie nader in te vullen
- Mijlpaal

Aan deze planning kunnen geen rechten worden ontleend

