

INTENTIEOVEREENKOMST ONGEDEELD IJKWARTIER IJPLEIN + VOGELBUURT + HAMERKWARTIER

Opgemaakt op 25 september 2018

PARTIJEN:

Woningcorporatie Eigen Haard;
Woningcorporatie De Key;
Woningcorporatie Rochdale;
Woningcorporatie Stadgenoot;
Woningcorporatie Ymere;
Gezamenlijk te noemen: de Woningcorporaties;
en
Gemeente Amsterdam;

OVERWEGENDE DAT:

1. Partijen gezamenlijk in 2017 een proces gestart zijn om invulling te geven aan de ambitie van een ongedeelde wijk en om te onderzoeken op welke wijze de ontwikkeling van het Hamerkwartier een positieve bijdrage kan hebben aan de meervoudige ruimtelijk-sociaal-economische problematiek van de bestaande buurten (IJplein- en Vogelbuurt).
2. Partijen een gezamenlijke ambitie hebben opgesteld, die is vastgelegd in het document *Ongedeeld IJkwartier*, dd 25 januari 2018 (zie bijlage 1).
3. Partijen in het document *Ongedeeld IJkwartier* de ongedeelde wijk in vijf hoofdbegrippen hebben gedefinieerd die leidend zullen zijn in de beslissingen die partijen voor zich en met elkaar nemen met betrekking tot de toekomst van het IJkwartier; te weten:
 - a. Voor iedereen toegankelijk
 - b. Respect voor het bestaande
 - c. Verbindend
 - d. In balans
 - e. Kansrijk
4. Partijen in het document *Ongedeeld IJkwartier* een viertal ontwikkelprincipes hebben benoemd, te weten:
 - a. Toevoegen en verkleuren
 - b. Verbinden
 - c. Koesteren en versterken
 - d. Activeren en verlevendigen
5. De Woningcorporaties gezamenlijk een groot deel van de bestaande woningen in de bestaande buurten (IJplein- en Vogelbuurt) in eigendom en beheer hebben (zie bijlage 2);
6. De gemeente Amsterdam planvorming voorbereidt voor de herontwikkeling van het Hamerkwartier, een gebiedsontwikkeling waar circa 6.500 woningen gepland zijn, waarbij in de vastgestelde projectnota uitgegaan wordt van 30% nieuwe sociale huurwoningen. En de scope voor deze herontwikkeling tenminste tien jaar zal zijn;
7. Vrijwel alle gronden in het Hamerkwartier in voortdurende erfpacht zijn uitgegeven dan wel in vol eigendom zijn bij derden waardoor de gemeente nagenoeg geen beschikking heeft over vrij uitgeefbare gronden;
8. De gemeente Amsterdam vanuit het nieuwe college werkt aan nieuw woningbeleid dat mogelijk kan leiden tot wijziging van de kaderafspraken tussen gemeente en de corporaties op stedelijk niveau;
9. De Woningcorporaties momenteel ieder hun eigen uitpond- en liberalisatiebeleid voeren, wat bij uitvoering zou kunnen leiden tot een situatie met 58-51% sociale huurwoningen in de bestaande buurten (IJplein- en Vogelbuurt). En indien het Hamerkwartier met 30% sociale huurwoningen wordt uitgevoerd, er op termijn voor geheel IJkwartier minder dan 45% sociale huurwoningen zou zijn. Partijen streven naar een duurzaam gezonde mix van woningen en bewonersgroepen en mede hierom partijen afspraken wensen te maken over een gezamenlijke vastgoedstrategie in een nader op te stellen werkplan;
10. De gemeente Amsterdam een planvormingstraject is gestart voor de ontwikkeling van het Hamerkwartier, waarvoor een Projectnota door de gemeenteraad op 8 november 2017 is vrijgegeven voor inspraak;

11. Een van de belangrijkste prioriteiten van de gemeente Amsterdam voor het Hamerkwartier de ongedeelde wijk is;
12. De gemeente Amsterdam in het kader van Ontwikkelbuurten extra middelen inzet om in de bestaande buurten (IJplein- en Vogelbuurt) de leefbaarheid te verbeteren;
13. Woningcorporatie Eigen Haard privaat eigenaar en erfpachter is van een deel van de grond en gebouwen in het Hamerkwartier. Over de ontwikkeling van deze positie zullen door Eigen Haard en gemeente Amsterdam in een separaat traject afspraken worden gemaakt binnen de uitgangspunten van de Projectnota;
14. Woningcorporatie de Key de beoogde eerste gesprekspartner is voor de gemeente voor de geplande sociale huurwoningen op de Adelaarlocatie (nu de Kinderboom);
15. De gemeente Amsterdam ook een planvormingstraject is gestart voor de omgeving van de Sixhaven.

DOEL VAN DE OVEREENKOMST

Partijen willen middels deze overeenkomst afspraken vastleggen over een gezamenlijk proces en gezamenlijke aanpak voor een ongedeeld IJkwartier. Waarbij er een concreet werkplan en een concrete organisatievorm wordt opgezet.

AFSPRAKEN:

1. De ambitie zoals omschreven in het document Ongedeeld IJkwartier dd 25 januari 2018 is het kader waarbinnen partijen met elkaar besluiten nemen over de toekomst van de bestaande buurten (IJplein- en Vogelbuurt);
2. Partijen onderkennen dat dit een stapsgewijs proces is. Waar mogelijk zullen kansen direct opgepakt worden;
3. Partijen zullen gezamenlijk een uitvoeringsoverleg in het leven roepen, waarin de coördinatie van de afspraken plaatsvindt;
4. Partijen zullen gezamenlijk een stuurgroep instellen waarin op directieniveau partijen vertegenwoordigd zijn. Deze stuurgroep komt tenminste twee keer per jaar bijeen. Besluitvorming in de stuurgroep is op basis van unanimiteit;
5. Partijen zullen gezamenlijk een concreet en geoperationaliseerd werkplan maken, dat uiterlijk eind april 2019 aan de stuurgroep ter vaststelling wordt voorgelegd en dat invulling geeft aan de doelen uit het ambitiedocument en de afspraken in deze intentieovereenkomst. Onderdeel van dit werkplan is in ieder geval:
 - a. Een gezamenlijke vastgoedstrategie van de Woningcorporaties voor bestaand bezit
 - b. Een gezamenlijke visie op de openbare ruimte in de IJplein- en Vogelbuurt inclusief bijbehorend investeringsplan van de gemeente
 - c. Een gezamenlijke visie op nieuw te realiseren sociale woningbouw in de bestaande buurten (IJplein – en Vogelbuurt)
 - d. Een gezamenlijke communicatiestrategie richting bewoners, organisaties en stakeholders
 - e. Een gezamenlijk visie op een social return programma
 - f. Een gezamenlijke visie op het tegengaan van armoede en achterstanden
6. Partijen zullen gezamenlijk een 'kwartiermaker' aanstellen om de afspraken in deze overeenkomst en het gezamenlijke werkplan tot uitvoering te brengen. De kwartiermaker zal direct na het ondertekenen van deze overeenkomst starten met werkzaamheden en wordt aangesteld voor gemiddeld een dag per week voor een periode van minimaal een jaar. De kosten worden door partijen gelijkmatig gedeeld, ieder een zesde deel, en worden vooralsnog geschat op een totaal van maximaal 60.000 euro exclusief BTW;
7. Partijen realiseren zich de beperkende kaders die de Woningwet oplegt aan de corporaties ten aanzien van bijvoorbeeld leefbaarheid en niet-daeb activiteiten en zullen derhalve in de uitwerking van de in de hierboven genoemde punten 5 en 6 hiermee rekening houden;
8. Partijen realiseren zich dat iedere Woningcorporatie reeds ingezet beleid heeft ten aanzien van uitponden en/of liberaliseren in de bestaande buurten (IJplein- en Vogelbuurt). De Woningcorporaties zullen ten behoeve van nieuw beleid de gezamenlijk te maken vastgoedstrategie zoals onder punt 5 genoemd als uitgangspunt hiervoor hanteren. Dit geldt voor de woningen en voor de BOG-ruimtes die in hun bezit zijn in deze buurten.
9. De gemeente Amsterdam zal de ambities zoals verwoord in het document Ongedeeld IJkwartier dd 25 januari 2018 in de door haar te maken Investeringsnota Hamerkwartier meenemen in concrete voorstellen;

10. De gemeente Amsterdam spant zich tot het uiterste in om daar waar er een eigen grond (privaat) situatie is in het Hamerkwartier middels een anterieure overeenkomst met de grondeigenaar overeen te komen dat de nieuw te realiseren sociale huurwoningen door toegelaten instellingen worden afgenomen en geëxploiteerd en zal bepleiten dat dit met voorrang door de hier genoemde Woningcorporaties zal gebeuren;
11. De gemeente Amsterdam zal daar waar er ontwikkelingsmogelijkheden in de bestaande buurten (IJplein- en Vogelbuurt) of direct aansluitend op de bestaande buurten (IJplein- en Vogelbuurt) ontstaan, bijvoorbeeld omdat de gemeente de vrije beschikking krijgt over gronden die vrij komen bij herontwikkeling van scholen ofwel inbreidingsmogelijkheden in openbare ruimte, eerst met de Woningcorporaties trachten afspraken te maken over de ontwikkeling van nieuwe sociale huurwoningen met als doel doorstroming, vernieuwing en het op peil houden van het aandeel sociale woningen in de buurten. Deze afspraak zal in het nog op te stellen werkplan nader geconcretiseerd worden.

DUUR VAN DE OVEREENKOMST



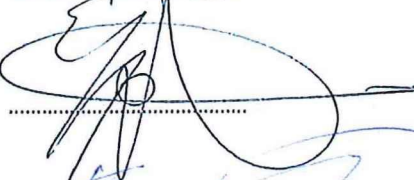


De overeenkomst heeft een looptijd van 1 jaar vanaf het moment van ondertekening. De stuurgroep kan besluiten tot verlenging van de overeenkomst.

ONVOORZIENE OMSTANDIGHEDEN

Indien zich na ondertekening van deze overeenkomst grote wijzigingen van omstandigheden voordoen, zoals bijvoorbeeld gewijzigde economische omstandigheden, wijzigingen van beleid, wet- en/of regelgeving die maken dat het naar de maatstaven van redelijkheid en billijkheid van een der partijen de instandhouding van deze overeenkomst niet verwacht mag worden, dan treden partijen in overleg, en kunnen partijen, in uitzonderlijk geval, los van elkaar de overeenkomst ontbinden.

Overeengekomen te Amsterdam,

d.d. 8/11/2018

	Naam:	Handtekening:
Gemeente Amsterdam:	<u>Piëre van Romm</u>	
Eigen Haard:	<u>Danny Wynbelt</u>	
De Key:	<u>Eelco Siersema</u>	
Rochdale:	<u>Eric Nagengast</u>	
Stadgenoot:	<u>Jacqueline v. Ham</u>	
Ymere:	<u>Viviane Regout</u>	