

Intentieovereenkomst

Partijen:

Gemeente Montferland
en
Woningstichting Plavei

Ondergetekenden:

Gemeente Montferland, hierbij krachtens machtiging op grond van artikel 171 Gemeentewet van de burgemeester, die bij het verstrekken van de machtiging handelt ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders d.d. 8 maart 2022, vertegenwoordigd door wethouder de heer W.J.A. Gerritsen;

en

Woningstichting Plavei, gevestigd te Didam, kantoorhoudend Kerkstraat 47, 6941 AE te Didam (postadres 66, 6940 BB Didam), ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeur, de heer J.B.W. ter Bogt,

Gemeente Montferland en Woningstichting Plavei worden in het hiernavolgende gezamenlijk ook Partijen genoemd.

Overwegende het volgende:

- a. Er doet zich nu een unieke kans voor om een kwaliteitsimpuls te geven aan 's-Heerenberg (-Oost) en beide partijen deze kans willen grijpen.
- b. Dat 's-Heerenberg-Oost in de warmtevisie van de Gemeente Montferland is aangewezen als een locatie om de kansen voor een duurzame energievoorziening te verkennen.
- c. In het kader van de Prestatieafspraken wonen Montferland 2022 – 2025 gemaakte afspraken aangaande woningbouwaantallen in 's-Heerenberg-Oost.
- d. De Woondeal kansen kan bieden om deze opgave mede vorm te geven door mogelijke subsidies, bijvoorbeeld voor circulariteit.
- e. Dat College van B&W heeft ingestemd met de Visie 's-Heerenberg Oost kijkt vooruit
- f. Dat deze Visie op 3 februari 2022 is vastgesteld door de gemeenteraad van Montferland
- g. Dat deze Visie nadere uitwerking behoeft waarbij de Visie als toetsingskader dient voor initiatieven/ontwikkelingen
- h. De Visie kent vier pijlers te weten 1. Leefomgeving, 2. Programmering, 3. Herpositionering en 4. Sociale aanpak. De pijler Leefomgeving onderscheidt vier deelgebieden voor nadere uitwerking. Deze vier deelgebieden kunnen separaat worden ontwikkeld, maar vanwege de sociale samenhang is een integrale aanpak wenselijk.
- i. Dat partijen wensen te komen tot een meest optimale en integrale ontwikkeling van de onderscheidene deelgebieden;
- j. Partijen willen door het aangaan van deze intentieovereenkomst de samenwerking in de planvorming vastleggen.

Artikel 1. Definities

1.1

- a. Intentiefase: de fase vanaf de ondertekening van de intentieovereenkomst tot en met het einde van de intentieovereenkomst als omschreven in artikel 10 van de intentieovereenkomst.
- b. Plan: een uitwerking van de visie de best mogelijke wijze waarop 's-Heerenberg-Oost verbeterd kan worden. Dit op basis van een door ieder partijen aangegeven visie.
- c. Plangebied: 's-Heerenberg-Oost; zoals partijen bekend (zie bijlage 1).
- d. Exploitatie opzet: een financiële doorrekening van de verschillende componenten van het Plan

Artikel 2. Doel intentieovereenkomst

2.1

Het doel van de intentieovereenkomst is:

- a. Het gezamenlijk door partijen en bewoners en omwonenden opstellen van een Plan voor de 4 deelgebieden in 's-Heerenberg-Oost onder de pijlers fysieke leefomgeving en (woningbouw)programmering;
- b. Gezamenlijke aanpak van de sociale problematiek en het vergroten van de zelfredzaamheid van bewoners en de samenredzaamheid op buurt en wijkniveau vallend onder de pijlers Sociale aanpak en Herpositionering.
- c. Het gezamenlijk verder uitwerken van de visie. Gemeente en Plavei verwerken de aanpak in een eigen exploitatie-opzet voor 's-Heerenberg-Oost.
- d. Het naar aanleiding van deze 'exploitatie-opzet' nemen van een besluit tot realisatie van het Plan. Exploitatie-opzet wordt per deelgebied uitgewerkt.

Artikel 3. Planning

3.1

De planning is om de werkzaamheden ten behoeve van de intentiefase, zo snel als kan en zo langzaam als moet en, uiterlijk binnen een tijdsbestek van 18 maanden af te ronden. Uitwerking en realisatie zullen, naar verwachting, de periode 2022 tot en met 2030 beslaan. In de intentiefase wordt een gedetailleerde planning en fasering gemaakt. De partijen onderkennen de urgentie om de 4 deelgebieden aan te pakken. Er wordt door beide Partijen gestreefd om voldoende draagvlak te verkrijgen van belanghebbenden (zijnde bewoners en omwonenden) en vervolgens de gewenste kwaliteitsimpuls op woning- en wijkniveau ook snel te realiseren.

Artikel 4. Organisatie en besluitvorming

4.1

Partijen wensen te gaan werken met een programmastructuur met in ieder geval een stuurgroep die de integraliteit en voortgang bewaakt. De exacte invulling wordt nog nader uitgewerkt.

4.2

Besluiten worden in de Stuurgroep genomen en kunnen alleen in gezamenlijk overleg door Partijen worden bekrachtigd. Besluiten zijn voor ieder der Partijen bindend.

4.3

Partijen leveren de benodigde formatieve inzet om te komen tot een gedragen Plan.

4.4

Partijen kunnen besluiten om derden (externen) als adviseurs aan te stellen.

4.5

Partijen delen de kosten voor nog in te huren capaciteit voor een programmastructuur (bijvoorbeeld programmamanager, gebiedsontwikkelaar en stedenbouwkundige Drieheuvelenweg).

Artikel 5 Kostenverdeling

5.1

Gedurende de intentiefase dragen Partijen ieder hun interne kosten (zijnde kosten voor urenbesteding vanuit de verschillende disciplines) verband houdende met de werkzaamheden ten behoeve van de uitvoering van de intentieovereenkomst. De kosten verbonden aan het door een of meerdere Partijen inschakelen van derden daar waar deze niet direct zijn toe te wijzen aan partijen, worden door iedere partij voor de helft gedragen.

Artikel 6 Goedkeuring

6.1

Het aangaan van onderhavige intentieovereenkomst door de Gemeente is voorbehouden aan de voorafgaande goedkeuring van het College van B&W respectievelijk de Directeur-bestuurder van Plavei.

Artikel 7 Plan

7.1

Partijen stellen Plan op voor de ontwikkeling van het Plangebied. Voor de pijlers Programmering Leefomgeving en Woningbouw programmering bevat het plan tenminste de volgende onderdelen:

- Plan voor deelgebied De Bongerd
- Plan voor deelgebied Drieheuvelenweg
- Plan voor deelgebied De Scheg
- Plan voor deelgebied VVL terrein

Voor de pijlers Sociale aanpak en Herpositionering wordt een separaat plan opgesteld.

Artikel 8 Kaders

8.1

Partijen zoeken naar de meest optimale wijze om de plannen voor alle deelgebieden te bekostigen. Voor zowel de Gemeente Montferland als Plavei moet er een haalbare financiële businesscase ontstaan. Partijen gaan gezamenlijk een gebiedsontwikkelaar aantrekken en deze gebiedsontwikkelaar zal er zorg voor dragen dat er voor zowel gemeente als Plavei een haalbare businesscase ontstaat. Gezien de complexiteit van de opgaven zijn Partijen bereid om in vertrouwen financiële gegevens met elkaar te delen.

Artikel 9 Overige afspraken

9.1 Verkennen duurzame energievoorzieningen om 's-Heerenberg-Oost van warmte te voorzien.

9.2 Gemeente heeft een leidende rol in de aanpak sociaal-maatschappelijke problematiek en coördineert verbinding tussen de betrokken maatschappelijke partners. Regierol ligt vanuit wettelijke verantwoordelijkheden bij gemeente, maar gezien de complexiteit van de opgave neemt Plavei ook haar verantwoordelijkheid. Er is sprake van gelijkwaardig partnerschap met een gezamenlijke verantwoordelijkheid waarbij beide Partijen vanuit de eigen rol verantwoordelijkheid nemen.

9.3 Eventuele grondruil wordt nader uitgewerkt in de samenwerkingsovereenkomst(en) per deelgebied.

9.4 De gezamenlijke ambitie om het aandeel sociale huurwoningen op de locaties met een concentratie sociale huurwoningen (zoals het Drieheuvelenpark) te verminderen is integraal onderdeel van 's-Heerenberg-Oost en de gebiedsvisie en derhalve onlosmakelijke verbonden met de ontwikkeling van het aandeel sociale huurwoningen op locaties Schapenweide/ De Scheg en de voetbalvelden van VVL. De gemeente stelt Plavei in de gelegenheid om op deze locaties 25% tot 40% sociale huurwoningen te realiseren om deze verdunning te compenseren.

9.5 Op de locatie De Bongerd zal minimaal 25% van de nieuwbouw bestaan uit sociale huurwoningen. Plavei is hierbij een eerste gesprekspartner en bereid woningen af te nemen, conform hun programma van eisen. Mocht een andere partij de sociale huurwoningen bouwen dan maken we vooraf nadere afspraken over de kwaliteit van de woningen en de eisen die hierbij gehanteerd worden.

9.6 De bouw van sociale huurwoningen wordt door de Gemeente Montferland planologisch vastgelegd.

Duur en einde overeenkomst

Artikel 10 Totstandkoming, duur en einde intentieovereenkomst

10.1

De intentieovereenkomst komt tot stand na ondertekening daarvan door Partijen.

10.2

De intentieovereenkomst duurt voort totdat Partijen over en weer overeenstemming hebben over samenwerkingsovereenkomsten voor de deelgebieden. Ofwel wanneer Partijen in onderling overleg besluiten tot beëindiging van deze overeenkomst.

Aldus ondertekend in tweevoud door:

Gemeente Montferland

Stichting Plavei

Dhr. W.J.A. Gerritsen, wethouder

Dhr. J.B.W. Ter Bogt, directeur-bestuurder

Bijlage: plangebied 's-Heerenberg-Oost met de 4 deelgebieden

