

Wijkcentrum D'n Nieuwe Iemhof Oss

Intentieovereenkomst



6 september 2018

INTENTIEOVEREENKOMST D'N NIEUWE IEMHOF OSS

DE ONDERGETEKENDEN:

1. **DE GEMEENTE OSS**, hierna te noemen "de gemeente", ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester mevrouw drs. W.J.L. Buijs-Glaudemans, ingevolge artikel 171 van de Gemeentewet en artikel 10:12 van de Algemene wet bestuursrecht en als zodanig bevoegd tot vertegenwoordiging van de gemeente;

en

2. **STICHTING BRABANT WONEN**, hierna te noemen: "BrabantWonen", statutair gevestigd te Oss, kantoorhoudende te (5345 LP) Oss, aan de Venusstraat 2 (5345 LP), (Postbus 151, 5340 AD Oss) ingeschreven in het handelsregister van de kamer van koophandel onder dossiernummer 16024144, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer H.M.H. Windmüller in de hoedanigheid van zelfstandig bevoegd bestuurder;

en

3. **STICHTING WIJKCENTRUM RUWAARD**, hierna te noemen: "de stichting", statutair gevestigd te Oss, kantoorhoudende te (5344 AN) Oss, aan de Sterrebos 35, ingeschreven in het handelsregister van de kamer van koophandel onder dossiernummer 41081885, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer P.J.M. Linders (voorzitter) en de heer W.T.B.M. Hoefnagel (penningmeester) in de hoedanigheid van bevoegde bestuurders;

De gemeente, BrabantWonen en de stichting hierna gezamenlijk te noemen: "partijen".

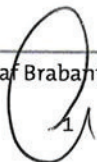
OVERWEGENDE DAT:

1. Partijen een gezamenlijk doel hebben voor een nieuwe ontmoetingsplek in de Ruwaard;
2. partijen deze ontmoetingsplek wensen te realiseren in de Sterrebos;
3. BrabantWonen aan de gemeente D'n nieuwe Iemhof wil gaan verhuren;
4. de gemeente D'n nieuwe Iemhof vervolgens wil verhuren aan de stichting;
5. om deze ontwikkeling mogelijk te maken diverse grondtransacties tussen partijen nodig zijn;
6. de gesprekken tussen partijen dusdanig zijn gevorderd dat partijen met elkaar deze afspraken (uitgangspunt voor verdere contractuele uitwerkingen) willen vastleggen.

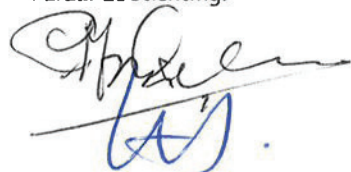
Paraaf gemeente:



Paraaf BrabantWonen:



Paraaf de Stichting:



PARTIJEN VERKLAREN – ONDER VOORBEHOUD VAN GOEDKEURING VAN HET GEMEENTEBESTUUR/BESTUUR EN RAAD VAN COMMISSARISSEN VAN BRABANTWONEN BLIJKENS DESBETREFFEND BESLUITEN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

1. Wat willen we bereiken?

Inwoners in de Ruwaard hebben een plek waar zij terecht kunnen:

- om anderen te ontmoeten, zowel georganiseerd als ongeorganiseerd;
- die tegemoet komt aan de verschillende behoeften die inwoners in de wijk hebben;
- waar mensen op hun eigen manier en tempo kunnen werken aan hun eigen doelen en zingeving;
- waar zij iets kunnen betekenen voor een ander en hun eigen netwerken kunnen bouwen;
- waar zij betrokken kunnen zijn bij hun eigen leefomgeving en hun stem kunnen laten horen bij de vormgeving daarvan.

Een nieuw beheer- en exploitatiemodel maken dat optimaal bijdraagt aan bovenstaande resultaten. Deze plek dient (duurzaam) betaalbaar te zijn.

We willen een helder en afgestemd proces over de realisatie van deze plek. Het ontmoetingscentrum is een eerste stap naar een toekomstbestendig gebied in het hart van de wijk Ruwaard.

2. Wat hebben we gedaan?

- Gezamenlijk een voorlopig ontwerp gemaakt
- Intentieverklaring 'laagdrempelig ontmoeten in de gemeente Oss' opgesteld
- Haalbaarheidsonderzoek afgerond

3. Wat gaan we doen om dit te bereiken

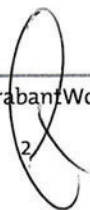
Het nieuwe gebouw: een nieuw ontmoetingscentrum voor de wijk Ruwaard

- BrabantWonen realiseert dit ontmoetingscentrum door verbouwing van een gedeelte van de plint van de Sterrebosflat en een uitbreiding hiervan. Het Voorlopig ontwerp van 16 april 2018 vormt hiervoor de basis.
- De gemeente gaat dit ontmoetingscentrum huren van BrabantWonen.
- BrabantWonen en de gemeente leggen het oplever- en afwerkingsniveau vast vóór ondertekening huurovereenkomst en start realisatie.
- De inrichting is de verantwoordelijkheid van de stichting in overleg met de gebruikers van het nieuwe ontmoetingscentrum.
- In het ontmoetingscentrum is geen structurele ruimte voor het kantoor van Vluchtelingenwerk voorzien. BrabantWonen is bereid een tweetal appartementen op de begane grond van de Sterrebosflat rechtstreeks te verhuren aan Vluchtelingenwerk, maar gaat niet investeren in aanpassing van deze appartementen. Dit valt buiten het huurcontract met de gemeente. Vluchtelingenwerk kan hier nadere afspraken over maken met BrabantWonen. Les- en vergaderruimtes kunnen zij vervolgens huren in het ontmoetingscentrum.

Paraaf gemeente:

Paraaf BrabantWonen:

Paraaf de Stichting:



Samenwerking en exploitatie

- Partijen gaan werken aan een nieuw beheer-en exploitatiemodel voor laagdrempelig ontmoeten. We gaan samen leren wat wel en niet werkt. We blijven samen ontwikkelen. Wat we leren kan ook werken in andere wijkcentra in de gemeente Oss.
- Dit doen we in samenwerking met veel partners in de wijk, waaronder wijkraad, wijkstichting, Ons Welzijn, BrabantZorg en Proeftuin Ruwaard.
- Een kwartiermaker gaat partijen ondersteunen in de samenwerking en het opzetten van dit nieuwe beheer-en exploitatiemodel.
- In de ontwikkelperiode voor een nieuw beheer- en exploitatiemodel staat de gemeente garant voor het verschil tussen de nu voorspelde exploitatieopbrengst en exploitatiekosten. De garantstelling loopt tot dat het nieuwe model voor het ontmoetingscentrum minimaal 1 jaar in werking is geweest. De gemeente Oss geeft de garantstelling onder voorwaarde dat de stichting meewerkt aan een nieuw maatschappelijke beheer-en exploitatiemodel. Waarbij gezocht wordt naar een nieuwe taakverdeling, verdienmodellen en financiering.
- Wanneer in het nieuwe beheer- en exploitatiemodel geen plaats meer is voor de huidige beheerder van D'n Iemhof (in dienst bij Stichting Wijkcentrum Ruwaard) heeft de gemeente Oss een inspanningsverplichting om hem te helpen aan een passende nieuwe baan op minimaal hetzelfde salarisniveau.

Gebied

- De gemeente werkt aan de gebiedsvisie Ruwaard-Centrum. In het gebied liggen kansen voor uitbreiding van winkelcentrum de Ruwert, aanpassen van de infrastructuur (parkeren en ontsluiting) en een gezondheidscentrum. Op verzoek van de individuele initiatiefnemers kan het bestemmingsplan per deelproject gewijzigd worden.

Grond overdracht

- De stichting draagt het gebouw en de grond van de huidige Sociaal Cultureel Centrum D'n Iemhof (aan de Sterrebos 35 te Oss) op het moment van oplevering van D'n nieuwe Iemhof om niet over aan de gemeente Oss. De kosten van overdracht zijn voor rekening van de gemeente.
- De gemeente en BrabantWonen ruilen de ondergrond van de huidige Spil en de grond benodigd voor de uitbreiding van het nieuwe wijkcentrum kostenneutraal.
- De gemeente is verantwoordelijk voor sloop van D'n Iemhof. Deze kosten worden meegenomen in de gemeentelijke grondexploitatie van het gebied.
- BrabantWonen is verantwoordelijk voor sloop van de Spil. Deze kosten vallen buiten de investering en worden niet doorberekend in de huurprijs.

Paraaf gemeente:



Paraaf BrabantWonen:



Paraaf de Stichting:



Huurovereenkomst BrabantWonen en de gemeente

Uitgangspunten hierbij zijn:

- Huurperiode van 25 jaar;
- Voor D'n nieuwe Iemhof zal een langere exploitatie dan 25 jaar reëel zijn. BrabantWonen biedt de gemeente de mogelijkheid om de huurovereenkomst te verlengen.
- de gemeente en BrabantWonen streven er naar om op korte termijn tot ondertekening van een samenwerkingsovereenkomst te komen. In deze samenwerkingsovereenkomst zullen onder andere de volgende punten worden uitgewerkt: huurprijs, investeringskosten, risico verdeling, beheer en exploitatie en grond overdracht.
- Het duurzaamheidsniveau van D'n nieuwe Iemhof is op het geldende niveau voor vernieuwbouw in het kader van Bouwbesluit 2012 met de mogelijkheid om een extra verduurzaming toe te voegen in de vorm van een WKO installatie. Bij instemming van de raad, wordt de WKO installatie meegenomen in de huurprijsbepaling. Bij de uitwerking van het plan worden andere duurzaamheidsmogelijkheden onderzocht en binnen het financieel kader zoveel als mogelijk toegepast. Wanneer aanvullende duurzaamheidsambities gewenst zijn buiten het financieel kader, zal er door de initiator naar alternatieve financiering (subsidie, bijdrage gebruikers, o.i.d.) gezocht moeten worden. Wanneer er geen extra financiële middelen komen, kunnen aanvullende duurzaamheidsambities niet meegenomen worden.
- Ook BrabantWonen heeft de ambitie extra duurzame maatregelen te nemen, in de vorm van een groen dak op de grote zaal. De extra investering van 50.000 euro neemt BrabantWonen niet mee in de huurprijsbepaling.
- De gemeente verhuurt D'n nieuwe Iemhof aan de stichting.
- De demarcatielijst MFA's voor het uitvoeren van onderhoud door de eigenaar, resp. de huurder wordt als basis gehanteerd.

4. Vervolg

- Samen met alle partijen gaan we een voorspoedige en realistische planning voor realisatie van het nieuwe wijkcentrum opstellen. Waarbij het beschikbaar komen van de financiële middelen, de bestemmingsplanprocedure en bouwtijd belangrijke factoren zijn.

Paraaf gemeente:



Paraaf BrabantWonen:



Paraaf de Stichting:



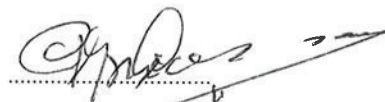
In drievoud opgemaakt en getekend te Oss, d.d. 6 september 2018.

Gemeente Oss

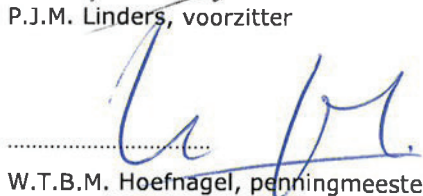


Namens Drs. W.J.L. Buijs-Glaudemans, burgemeester
Mr. F.F.G.P. den Brok, Loco-burgemeester

Stichting Wijkcentrum Ruwaard

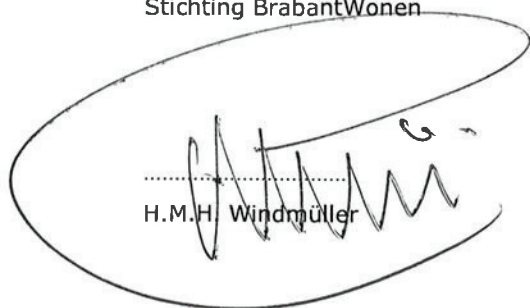


P.J.M. Linders, voorzitter



W.T.B.M. Hoefnagel, penningmeester

Stichting BrabantWonen



H.M.H. Windmüller

Paraaf gemeente:



Paraaf BrabantWonen:



Paraaf de Stichting:

