

# Aanvullende Intentieovereenkomst

## Keent - Moesel



## **Aanvullende intentieovereenkomst Keent en Moesel**

Intentieovereenkomst tussen de Gemeente Weert en Stichting Wonen Limburg inzake het onderzoeken van de haalbaarheid van de vastgestelde integrale gebiedsvisie voor de wijken Keent en Moesel te Weert en het komen tot een uitvoeringsplan hiervoor. De integrale gebiedsvisie beschrijft een duurzame, toekomstbestendige transformatie van minimaal de 650 portiek etage woningen, optimalisering en verduurzaming van maatschappelijke voorzieningen<sup>1</sup> en openbare ruimte, ten behoeve van een sociaal en fysiek solide Keent en Moesel.

### **De ondergetekenden:**

1. De **gemeente Weert**, kantoorhoudend aan de Wilhelminasingel 101 te 6001 GS Weert, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door Wendy van Eijk, wethouder Wonen en Ruimtelijke Ordening, gemachtigd tot ondertekening door het gemeentebestuur bij besluit d.d. 30 november 2021, hierna te noemen: "**de gemeente**";
2. **Stichting Wonen Limburg**, Willem II singel 25, 6041 HP Roermond, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer G.G.M.P. Peeters, bestuurder, hierna te noemen: "**de corporatie**";

Hierna gezamenlijk te noemen: "**de partijen**".

### **Aanleiding**

In 2019 is er een intentieovereenkomst afgesloten tussen de gemeente en de corporatie met als doel te komen tot een gebiedsvisie voor de wijken Keent en Moesel en het onderzoeken van de financiële haalbaarheid om deze uit te voeren. Deze gebiedsvisie is op 8 februari 2021 vastgesteld door de gemeenteraad van Weert, over de financiële haalbaarheid is nog geen uitspraak gedaan. Dit is nu reden om de oorspronkelijke intentieovereenkomst aan te passen.

De aanleiding tot het maken van de gezamenlijke gebiedsvisie was zowel fysiek/ruimtelijk als sociaal: de 650 portiek etage woningen in de sociale huur in het gebied hebben technische en duurzame ingrepen nodig teneinde de komende jaren de woningvoorraad toekomstbestendig te maken. De duurzaamheidstransitie bij de koopwoningen in deze wijk vergt sturing en er zijn ingrepen boven/ondergronds in de openbare ruimte gepland. Daarnaast behoeft de sociaaleconomische leefbaarheid in de wijk aandacht, waarbij de gebiedsidentiteit, maatschappelijke voorzieningen<sup>1</sup> en een duurzame bewonersmix belangrijke aandachtspunten zijn.

De realisatie van de gebiedsvisie vergt samenwerking en een integrale aanpak van beide partijen. De gemeente Weert en Wonen Limburg willen in deze aanvullende intentieovereenkomst afspraken vastleggen om de haalbaarheid van de uitwerking van de Gebiedsvisie Keent & Moesel nader te onderzoeken en, indien sprake is van een haalbaar plan, te komen tot samenwerking bij de ontwikkeling en realisatie van de gebiedsvisie.

---

<sup>1</sup> De maatschappelijke voorzieningen betreffen Weert-Zuid: Keent, Moesel en Graswinkel.

### **Overwegende dat:**

- de gemeenteraad Weert op 8 februari 2021 de Gebiedsvisie Keent & Moesel heeft vastgesteld;
- in de Prestatieafspraken 2021 is afgesproken dat de corporatie in 2021 samen met de gemeente het eerste deel van het uitvoeringsprogramma opstart;
- de corporatie en de gemeente reeds in een integraal projectteam, met vertegenwoordiging vanuit het ruimtelijk/fysiek en sociaal domein als ook de provincie Limburg, zijn gestart om tot de beoogde integrale gebiedsontwikkeling van Keent en Moesel te komen, waarbij de focus qua woningen breder is geworden dan de 650 portiek etage woningen die in bezit zijn van de corporatie;
- Keent en Moesel minimaal 650 sociale huurwoningen behoudt. Indien dit niet mogelijk blijkt moet compensatie elders in Weert worden gevonden;
- er een gezamenlijk sociaal maatschappelijk actieplan zal worden opgesteld als vertaling van de gebiedsvisie voor wat betreft de sociale interventies die niet automatisch al gekoppeld zijn aan fysieke ingrepen. Hierin worden de basisprincipes voor de samenwerking in de wijk beschreven en de gezamenlijke visie op participatie, als ook een plan van aanpak voor alle actieplannen;
- partijen alle lopende andere projecten en aandachtspunten/problematieken op ruimtelijk en sociaal vlak in Keent en Moesel inhoudelijk en qua communicatie willen stroomlijnen in de interne organisaties en naar buiten. Dit ten behoeve van heldere en constructieve communicatie met de wijk en afstemming tussen de diverse projecten;
- partijen een gedeelde verantwoordelijkheid hebben waar het gaat om herhuisvesting en verhuisbeweging van bewoners. Herhuisvesting door Wonen Limburg is afhankelijk van beschikbaarheid van grond elders in de wijk en/of Weert. Partijen realiseren zich dat ook de brede huisvestingsopgave in Weert hierop van invloed is;
- de gebiedsvisie een dynamisch karakter heeft en dat dit betekent dat er momenten ingebouwd worden om de abstractere toekomst te vertalen naar concrete activiteiten voor dat moment;
- partijen beogen een concreet uitvoeringsplan tot 2030, met een doorkijk naar 2040, dat dynamisch van aard blijft, met concrete activiteiten op korte termijn naar abstractere kaders voor de lange termijn;
- onderstaand kader de basisprincipes voor samenwerking en participatie weergeven;

**Basisprincipes samenwerking:**

- Elke interventie vindt plaats op basis van een integrale afweging waarin professionaliteit en omgevings- en ervaringskennis van inwoners hand in hand gaan. Zie 'Gezamenlijke visie op participatie'.
- We communiceren multi channel en continu voor alle deelprojecten en activiteiten in de wijk.
- De doelgroep is altijd zoveel mogelijk de hele wijk, de oplossing van problemen wordt zoveel mogelijk op schaalniveau van de wijk gevonden of geboden.
- Elke interventie kent realistische investeringen voor voorzieningen of (bewoners)initiatieven die zelfstandig niet structureel rendabel kunnen zijn.
- Waar mogelijk worden uitvoeringssubsidies aangevraagd.

**Gezamenlijke visie op participatie**

In de gebiedsontwikkeling streven we naar intensieve samenwerking met inwoners vanuit alle betrokken wijkorganisaties zoals gemeente, Wonen Limburg, zorgpartijen, Punt Welzijn, wijkraden, scholen en inwoners. Alle betrokken organisaties hebben een eigen visie op participatie, voor deze integrale wijkaanpak gaat het projectteam van Wonen Limburg en gemeente Weert uit van de hieronder beschreven opzet, waarbij participatie 3 dragers heeft: Organisaties, Mensen en Inrichting.

**Participatie door ORGANISATIES**

- Vooral de professionele organisaties dagen we uit te participeren. Inwoners zijn al in de wijk, zij zijn hooguit meer of minder actief voor het collectief. We komen los van de systeemwereld en gaan als organisaties terug naar de leefwereld. Wij streven naar meer toegankelijkheid en minder schermen met regels en systemen naar inwoners. En professioneel naar meer integraliteit met andere domeinen om het collectieve belang te dienen. Dan pas kunnen we als professionele organisaties zeggen dat we participeren of deelnemen aan de samenleving.

**Participatie door MENSEN**

- Inwoners maken deel uit van de samenleving op gebied van arbeid, vrijwilligerswerk en welzijn.
- Meedoen op basis van projecten (bij alle soorten ingrepen): bij elk project of ingreep wordt in overleg met inwoners bekeken welke manier van samenwerken met inwoners het beste lijkt voor het welzijn van alle wijkbewoners op lange termijn. De mogelijke manieren van samenwerken variëren van meeweten, meedenken, meedoen of meebeslissen.
- Faciliteren van bewonersinitiatieven. Dit betekent dat wij dienend zijn aan inwoners: stimuleren, verbinden en aanjagen van initiatieven die voldoende draagvlak en organisatiekracht hebben. We maken gezamenlijk een realistische inschatting of dat faciliteren tijdelijk moet zijn of voor de lange termijn.

**Participatie door INRICHTING**

- In de Gebiedsvisie Keent & Moesel streven gemeente Weert en Wonen Limburg samen naar gemengde wijken waarin mensen elkaar tegenkomen en dezelfde buitenruimte gebruiken. Dit is de leidraad voor de fysieke ontwikkelingen die benoemd staan in de Gebiedsvisie Keent & Moesel.

**Komen het volgende overeen:**

### **Artikel 1 Doel van de aanvullende intentieovereenkomst**

Het doel van deze intentieovereenkomst is het onderzoeken:

- a. van de (financiële) haalbaarheid voor de uitvoering van de Gebiedsvisie Keent & Moesel en het vastleggen van aanvullende afspraken daarover.
- b. of partijen overeenstemming kunnen bereiken over het aangaan van (vervolg)overeenkomsten met betrekking tot de uitvoering van de Gebiedsvisie Keent & Moesel, inclusief de sociaal maatschappelijke projecten, waarbij participatie en communicatie met wijkbewoners van cruciaal belang zijn voor zowel de planontwikkeling als voor het draagvlak. Deze intentieovereenkomst verplicht niet tot het aangaan van een vervolgovereenkomst.

### **Artikel 2 Positie ten opzichte van derden**

Tijdens de duur van deze overeenkomst onthouden de gemeente en de corporatie zich van contacten, onderhandelingen en overeenkomsten, met betrekking tot dit plangebied, met derden die van nadelige invloed kunnen zijn op de uitgangspunten en het doel van deze overeenkomst, tenzij hiertoe door partijen in gezamenlijkheid anders wordt besloten.

### **Artikel 3 Haalbaarheidsonderzoek**

1. Gedurende de looptijd van deze aanvullende intentieovereenkomst wordt nader onderzocht hoe een duurzame, toekomstbestendige transformatie van de woningen, optimalisering en verduurzaming van maatschappelijke voorzieningen en openbare ruimte ten behoeve van een sociaal en fysiek solide Keent en Moesel kan worden bereikt. Daarvoor is een gebiedsvisie ontwikkeld waarin de volgende aspecten zijn opgenomen:
  - een visie met betrekking tot diverse aspecten, waaronder:
    - leefbaarheid
    - schoon, heel en veilig
    - armoede
    - duurzaamheid;
  - een visie op de totale ontwikkeling van 650 portiek etage woningen, inclusief een gezonde mix van doelgroepen;
  - een visie op de maatschappelijke voorzieningen (gericht op ontmoeting) in Moesel en Keent;
  - een visie op de afstemming van de ingrepen in de openbare ruimte, als gevolg van uitvoering van het Gemeentelijk Rioleringsplan en andere ingrepen in de openbare ruimte.
2. Op basis van deze gebiedsvisie wordt een integraal oordeel gevormd met betrekking tot de financiële haalbaarheid voor de uitvoering van de Gebiedsvisie Keent & Moesel.
3. De documenten worden uitdrukkelijk opgesteld in samenspraak met partijen, waarbij rekening wordt gehouden met de wet- en regelgeving en het gemeentelijke en provinciale beleid.
4. Partijen zullen in onderhandeling treden over een vervolgovereenkomst(en) indien is gebleken van financiële haalbaarheid voor de uitvoering van de Gebiedsvisie Keent & Moesel.

## **Artikel 4 (Deel) Planontwikkeling**

In de gebiedsvisie, die op 8 februari 2021 is vastgesteld, zijn de uitgangspunten vastgesteld. Deze vormen tevens de basis voor het onderzoeken van de financiële haalbaarheid.

Uitgangspunten:

1. Iedere inwoner kan zijn hele leven binnen de wijk wonen door de aanwezigheid van verschillende woningtypes en voorzieningen. We hanteren zoveel mogelijk het uitgangspunt van de 15 minuten stad en voorzieningenpijl (bewoners kunnen op loopafstand in 15 min dagelijkse boodschappen doen, elkaar ontmoeten en de buurthoreca bereiken.)
2. De wijken hebben een bovengemiddelde kwaliteit van de leefomgeving ter compensatie van grote aantallen kleine woningen. Denk aan een daarbij passende verdeling van recreatie en speelruimte over de wijk, bijvoorbeeld bij clusters sociale huurwoningen en scholen en extra speelmogelijkheden die zijn gerealiseerd t.o.v. buurten met veel grondgebonden woningen met tuinen. De inrichting van de buitenruimte faciliteert beweging, ontmoeting en sociale veiligheid.
3. Deelprojecten worden vanuit integraliteit benaderd. Alle vastgoedplannen en sociale interventies en activiteiten in Keent en Moesel worden gekoppeld; de totaalimpact is leidend. Als voorbeeld noemen we het volgende punt dat in de visie is opgenomen: Fysieke ingrepen in de wijk verbeteren altijd de sociale veiligheid.
4. Voor alle bewoners van de portiek etage woningen die in de wijk willen blijven wonen wordt vervangende woonruimte in de wijk aangeboden.
5. Toevoegen van middeldure huurwoningen aan het programma ten behoeve van betere balans in type woningen, rekening houdend met de stedenbouwkundige context en het karakter van deze wijken.

## **Artikel 5 Organisatie**

### *Projectgroep*

Voor advisering, bewaking en begeleiding van de planontwikkeling is een projectgroep ingericht waarin Wonen Limburg en gemeente Weert samen werken. We delen de verantwoordelijkheid voor het proces in de regiegroep. In deze groep zit de programmamanager vanuit gemeente Weert, bijgestaan door de verantwoordelijke voor het ruimtelijk domein en de verantwoordelijke vanuit het sociale domein. De gebiedsontwikkelaar vanuit Wonen Limburg, die vanuit een driehoek opereert en in de regiegroep wordt bijgestaan door gebiedsontwikkelaar sociaal domein, een assetmanager en een projectmanager.

De projectgroep zorgt voor integrale afstemming met alle domeinen (binnen en buiten de eigen organisaties) voor de wijken Keent en Moesel. De procesmanager van gemeente en de gebiedsontwikkelaar van Wonen Limburg leggen de adviezen van de projectgroep voor aan de stuurgroep. Bij overleg met de stuurgroep worden zij afhankelijk van de inhoud aangevuld met projectgroepleden.

Voor de projectgroep leveren beide organisaties medewerkers die bestaan uit vooral generalisten met een integrale blik en/of met domein-overstijgende kennis en zowel strategische als operationele vaardigheden.

De integrale projectgroep werkt waar mogelijk vanuit de wijk, de projectruimte is zichtbaar en toegankelijk voor bewoners en andere stakeholders, waardoor continue participatie zo laagdrempelig mogelijk gemaakt wordt.

### **Artikel 6 Positie van partijen**

1. Partijen zullen al datgene doen respectievelijk nalaten hetgeen redelijkerwijs van hen kan worden gevergd, ter bevordering respectievelijk belemmering van het haalbaarheidsonderzoek zoals bedoeld in deze aanvullende intentieovereenkomst.
2. De rechten van partijen uit deze overeenkomst zijn niet overdraagbaar aan derden. Partijen zijn exclusief aan elkaar verbonden voor de realisatie van de gebiedsvisie.

### **Artikel 7 Informatie en communicatie**

1. Partijen stellen onderling informatie beschikbaar en wisselen ervaringen uit die nodig zijn voor de uitvoering van deze aanvullende intentieovereenkomst.
2. Partijen zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor de inrichting en het voeren van participatie en communicatie met belanghebbenden en betrokkenen en zoeken daarbij steeds afstemming met elkaar.

### **Artikel 8 Besluitvorming en tijdsbepaling**

1. Vóór 1 juli 2022, of zoveel eerder indien mogelijk, zullen partijen ieder voor zich vaststellen of de beoogde ontwikkelingen (financieel) haalbaar zijn en of er kan worden overgegaan tot het in onderhandeling treden over (een) vervolgovereenkomst(en).
2. De in lid 1 genoemde einddatum kan worden verlengd indien partijen daartoe in gezamenlijk overleg besluiten. In dat geval wordt de tijdsduur van deze verlenging tussen partijen schriftelijk vastgelegd.
3. Indien uit de planontwikkeling blijkt, dat niet alle afzonderlijk door partijen genoemde doelen kunnen worden bereikt, dan wel één of meerdere partijen om moverende andere redenen geen vervolg willen geven aan het proces, treden partijen in overleg. In dit overleg wordt bepaald of een vervolgproces met partijen met een eventueel aangepaste doelstelling zinvol is en wordt afgesproken hoe afspraken dienaangaande worden vastgelegd.

### **Artikel 9 Financiële gevolgen**

1. Partijen dragen hun eigen (interne) kosten gedurende de looptijd van deze aanvullende intentieovereenkomst.
2. Partijen treden vooraf met elkaar in overleg over de (extra) kosten van eventuele benodigde aanvullende onderzoeken.

### **Artikel 10 Duur en beëindiging aanvullende intentieovereenkomst**

1. Deze aanvullende intentieovereenkomst treedt in werking op het moment van ondertekening en eindigt van rechtswege indien:

- a. Een vervolgovereenkomst is opgesteld en is ondertekend door de desbetreffende partijen;
  - b. blijkt dat er op 1 juli 2022 geen concrete besluiten genomen kunnen worden en deze aanvullende intentieovereenkomst niet verlengd is.
2. Indien één van de partijen zich niet kan vinden in de uitkomst van het haalbaarheidsonderzoek zoals omschreven in artikel 1 dan bestaat het recht de aanvullende intentieovereenkomst te beëindigen door middel van opzegging.
  3. Partijen kunnen aan beëindiging van deze aanvullende intentieovereenkomst geen rechten doen gelden voor wat betreft enige (schade)vergoeding hoe dan ook genaamd en uit welke hoofde dan ook. Ook hebben partijen geen vorderingsrecht jegens elkaar tot voortzetting van gesprekken c.q. onderhandelingen.

### **Artikel 11 Slotbepalingen**

1. Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
2. Bij geschillen zullen partijen zich maximaal inspannen om in onderling overleg en eventueel met ondersteuning van deskundige adviseurs tot een oplossing te komen.

Aldus in drievoud opgemaakt en ondertekend te Weert op xx november 2021

Gemeente Weert,  
Wendy van Eijk

Wonen Limburg  
Ger Peeters