

INTENTIEOVEREENKOMST START HAALBAARHEIDSONDERZOEK HUISVESTING ASIELZOEKERS IN COMBINATIE MET ANDERE WONINGZOEKENDEN

PARTIJEN:

- (1) **CENTRAAL ORGAAN OPVANG ASIELZOEKERS (COA)**, vertegenwoordigd door drs. J. Kapteijns, lid van het bestuur, plaatsvervangend bestuursvoorzitter;
- (2) **SITÉ WOONDIENSTEN**, vertegenwoordigd door E. Birkenhäger, directeur-bestuurder;
- (3) **GEMEENTE DOETINCHEM**, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en wethouders dat tevens handelt als bestuursorgaan, rechtsgeldig vertegenwoordigd door I. Lambregts, wethouder, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d. 23 mei 2023;
- (4) **DE NIJMAN VASTGOED B.V.**, vertegenwoordigd door J.E. Eskes, eigenaar;

hierna gezamenlijk te noemen '**Partijen**' en ieder afzonderlijk als '**Partij**'.

OVERWEGEN:

- (A) Er is in Nederland een groot tekort aan huisvesting voor asielzoekers. Vanuit rijkswege worden gemeenten dringend opgeroepen een bijdrage te leveren om dit probleem op te lossen. Partijen onderschrijven de noodzaak om op korte termijn tot oplossingen te komen voor deze urgente problemen. In dat kader hebben Partijen de intentie om een integrale huisvesting te realiseren voor asielzoekers in combinatie met andere woningzoekenden. Plan en omvang dienen daarbij te passen bij Doetinchem, waarbij de draagkracht van het gebied van belang is. Partijen zijn zich ervan bewust, elk vanuit hun eigen taken en verantwoordelijkheden, dat zij hierin een sleutelrol hebben;
- (B) In het licht van het voorgaande streven Partijen ernaar om samen, maar elk vanuit eigen taken en verantwoordelijkheden, een plan uit te werken, waarbij het niet alleen gaat om het fysiek bij elkaar brengen van verschillende doelgroepen, maar ook om het scheppen van de randvoorwaarden waardoor sociale cohesie en interculturele uitwisseling worden bevorderd. De verwachting daarbij is dat kansrijke asielzoekers – mensen met uitzicht op verblijf in de Achterhoek wanneer zij statushouders worden – eerder en beter zullen integreren en participeren in de Doetinchemse samenleving. Partijen willen daarom investeren in een community, waarbij een structurele betrokkenheid van het Sociaal Domein als essentieel wordt gezien.
- (C) Partijen vinden het van belang dat de huisvesting van asielzoekers midden in de samenleving staat, waarbij een goede bereikbaarheid van voorzieningen, zoals winkels, centrumvoorzieningen, openbaar vervoer, maar vooral ook werk, scholing en dagbesteding essentieel zijn voor maatschappelijke participatie. Het transitiegebied Doetinchem Spoorzone voldoet aan deze criteria. Eén der Partijen heeft gronden in dit

transformatiegebied in eigendom en is bereid om samen met de overige Partijen de haalbaarheid van het beoogde concept op deze specifieke locatie (zie bijlage) te onderzoeken;

- (D) Er wordt momenteel een stedenbouwkundige visie opgesteld voor de Spoorzone. De planontwikkeling op de beoogde locatie moet aansluiten bij de visie die opgesteld wordt voor de Spoorzone, maar is en blijft een eigenstandige ontwikkeling. De planvorming kan daarbij parallel plaatsvinden.
- (E) Partijen hebben het voornemen om op korte termijn te komen tot een Plan van Aanpak, waarin de te onderscheiden rollen en verantwoordelijkheden helder worden omschreven. In dit Plan van Aanpak wordt ook een planning opgenomen.

EN KOMEN HET VOLGENDE OVEREEN:

1 Haalbaarheidsonderzoek

- 1.1 Partijen komen overeen dat zij gezamenlijk zullen werken aan een haalbaarheidsonderzoek dat moet leiden tot een gedragen keuze voor het, al dan niet, realiseren van een gecombineerd woongebouw voor asielzoekers en andere woningzoekenden. Dit met inachtneming van de volgende uitgangspunten:
- 1.1.1 De eigenaar stelt zijn kavel tegen een nader overeen te komen grondwaarde beschikbaar om dit project te realiseren. Dit kavel is kadastraal bekend als Ambt Doetinchem, sectie L, nummer 5185;
 - 1.1.2 Het project voorziet in huisvesting voor globaal 150 asielzoekers en 150 andere woningzoekenden. Het bijbehorend aantal wooneenheden wordt in onderling overleg nader uitgewerkt. Naast huisvesting wordt er mogelijkheid geboden voor ontmoeting en interculturele uitwisseling;
 - 1.1.3 De Nijman Vastgoed B.V. en Sité Woondiensten ontwikkelen in principe gezamenlijk de opstallen. Lopende het proces, wanneer meer duidelijk is over het plan, de structuur en het project, zullen rollen en verantwoordelijkheden in onderling overleg nader gedefinieerd worden.
 - 1.1.4 De uitstraling van het te realiseren object en de directe omgeving sluiten aan bij de functionaliteit en beeldkwaliteit van het transformatiegebied Spoorzone Doetinchem. De afstemming daarover vindt plaats met de stedenbouwkundige;
 - 1.1.5 De te realiseren wooneenheden zullen langjarig beschikbaar blijven voor de bovengenoemde doelgroepen waarbij vooralsnog wordt uitgegaan van minimaal tot 2040;
 - 1.1.6 Op de betreffende kavel kunnen ook andere functionaliteiten worden gerealiseerd. De afstemming over eventueel dubbel ruimtegebruik vindt plaats met de stedenbouwkundige;
 - 1.1.7 Gemeente, Sité en COA zullen samen met verschillende sociale partners werken aan een sociaal programma en afspraken over langjarig gezamenlijk sociaal beheer, gericht op ontmoeting en interculturele uitwisseling en

treden daarover in overleg met de partners in het Sociaal Domein. Dit leidt tot het opstellen van een 'Sociaal Programma van Eisen', in combinatie met een overzicht van mogelijke financiële consequenties;

- 1.1.8 Elk van de Partijen draagt voor eigen rekening en risico de eigen voorinvesteringskosten. Wanneer het haalbaarheidsonderzoek positief uitvalt, worden deze voorinvesteringskosten (tegen een maximum van 50.000 euro per Partij) ingebracht in de vastgoedexploitatie. Partijen worden daarbij geacht deze voorinvesteringskosten op inzichtelijke wijze te begroten en te verantwoorden.
- 1.2 Partijen zullen met inachtneming van het bepaalde in artikel 1.1 een haalbaarheidsonderzoek verrichten op onder andere de volgende gebieden:
- Planologisch;
 - Architectonisch;
 - Sociaal programmatisch;
 - Financieel;
 - Juridisch;
 - Eisen aan exploitanten.

2 Rollen en verantwoordelijkheden

- 2.1 De verschillende rollen en verantwoordelijkheden zullen nader worden uitgewerkt in een Plan van Aanpak. Daarin zal worden aangegeven op welke wijze de verschillende planonderdelen worden uitgewerkt.

3 Samenwerkingsovereenkomst

- 3.1 Wanneer Partijen het haalbaarheidsonderzoek hebben afgerond en overeenstemming bereiken over de realisatie en exploitatie van het project zullen zij deze overeenstemming vastleggen in een samenwerkingsovereenkomst.

4 Planning

- 4.1 Partijen spannen zich in om het haalbaarheidsonderzoek en de werkzaamheden genoemd in artikel 1,1 en 1.2 af te ronden binnen de planning die deel uitmaakt van het op te stellen Plan van Aanpak

5 Ingangsdatum en duur intentieovereenkomst

- 5.1 Deze Overeenkomst gaat in op het moment dat deze Overeenkomst door alle Partijen is ondertekend en eindigt van rechtswege twaalf maanden na de ingangsdatum van deze intentieovereenkomst tenzij Partijen tijdig een schriftelijke verlenging van deze intentieovereenkomst zijn overeengekomen. Daarnaast eindigt deze

intentieovereenkomst zodra Partijen een samenwerkingsovereenkomst als bedoeld in artikel 3.1 hebben gesloten.

- 5.2 Indien een Partij vanwege de uitkomsten van het haalbaarheidsonderzoek of om welke andere reden dan ook overweegt te concluderen dat (haar inzet binnen) dit huisvestingsproject niet haalbaar is, zal dit met de andere Partijen (bestuurlijk) worden besproken. Mocht hierover geen overeenstemming worden bereikt, kan ieder van Partijen deze intentieovereenkomst opzeggen waardoor de intentieovereenkomst in zijn geheel eindigt.

6 Intentieovereenkomst: niet afdwingbaar. Geen schadeplichtigheid

- 6.1 Deze intentieovereenkomst is niet in rechte afdwingbaar. Partijen kunnen op tekortkomingen in de nakoming van deze intentieovereenkomst of van afspraken die daarmee samenhangen, bij de bevoegde rechter geen beroep doen.

In het geval van beëindiging van de intentieovereenkomst krachtens opzegging als bedoeld in artikel 5.2 is geen van de Partijen jegens een andere partij schadeplichtig. Partijen zijn ook geen schadevergoeding verschuldigd wanneer geen samenwerkingsovereenkomst tot stand komt.

7 Communicatie

- 7.1 Partijen stemmen met elkaar af op welke manier er wordt gecommuniceerd met externen over het bepaalde in deze Overeenkomst, daaronder begrepen de inhoud en/of voortgang daarvan. Uitgangspunt hierbij is dat communicatie over (het concept van) dit huisvestingsproject gezamenlijk zal geschieden en dat communicatie met de buurt en andere betrokkenen door de gemeente zal geschieden.

8 Publiekrechtelijke positie en toepasselijk recht

- 8.1 De in het kader van deze intentieovereenkomst gemaakte afspraken laat de publiekrechtelijke positie en bevoegdheden van Partijen onverlet.
- 8.2 Op deze intentieovereenkomst is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.

Handtekeningen volgen op een separate pagina

COA,
namens deze,

Sité Woondiensten,
namens deze,

Naam: drs. J. Kapteijns,
lid van het bestuur,
Functie: plaatsvervangend
bestuursvoorzitter

Naam: E. Birkenhäger
Functie: directeur - bestuurder

Datum:

Datum:

Gemeente Doetinchem,
namens deze,

De Nijman Vastgoed B.V.,
namens deze,

Naam: I. Lambregts
Functie: wethouder

Naam: J.E. Eskes
Functie: eigenaar

Datum:

Datum: