

Van: [REDACTED]

Verzonden: 18-03-2020 12:38

Aan: [REDACTED] [REDACTED]

Onderwerp: intentieovereenkomst 50er jarenbuurt

Hoi [REDACTED]

Zoals beloofd bijgaand de intentieovereenkomst voor de 50er jarenbuurt. Zie ook B20.000037.

met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Senior projectleider | Afdeling Ruimte | Gemeente Zuidplas

T [REDACTED] [REDACTED]
Bezoekadres: Raadhuisplein 1, Nieuwerkerk a/d IJssel

Intentieovereenkomst

Inzake het onderzoeken van de haalbaarheid voor de herstructurering
van de locatie 'Vijftiger jaren buurt' in Moordrecht

Ondergetekenden:

- I. De publiekrechtelijke rechtspersoon **gemeente Zuidplas**, gevestigd aan het Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel, hierbij op grond van artikel 171 lid 2 van de gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer J. Hordijk, wethouder, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van 28 januari 2020, hierna te noemen: "de gemeente",
en
- II. **Stichting Mozaïek Wonen**, statutair gevestigd aan de Bachstraat 1, 2807 HZ Gouda, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 29012913, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door [REDACTED] [REDACTED] directeur-bestuurder, hierna te noemen: "Mozaïek Wonen"

partijen onder I. en II. gezamenlijk aangeduid als: "Partijen";

In aanmerking nemende:

- a. dat de gemeente en Mozaïek Wonen reeds enkele jaren de intentie hebben om samen de "Vijftiger jaren buurt" in Moordrecht, verder ook aan te duiden als "het Plangebied", duurzaam te herstructureren voor woningbouwdoeleinden;
- b. dat dit Plangebied kadastraal bekend staat als gemeente Moordrecht, sectie C, nummers 5551 (ged.), 6063 (ged.), 3603, 3536, 2792, 3131, 2921, 2799, 2370, 2798, 2924, 2794, 5963, 2793, 2584, 2583, 2581, welk gebied globaal is aangegeven op de aan deze intentieovereenkomst gehechte situatietekening (bijlage 1);
- c. dat Mozaïek Wonen voor eigen rekening en risico het volgende wil ontwikkelen en realiseren: de gefaseerde sloop van de bestaande 175 sociale huurwoningen en de nieuwbouw van circa 185 sociale huurwoningen;
- d. dat Mozaïek Wonen het stedenbouwkundige ontwerpbureau BDPKhandekar modelstudies voor de herstructurering heeft laten opstellen op basis van de uitgangspunten van Mozaïek Wonen. Partijen hebben op ambtelijk niveau overeenstemming bereikt over de uitgangspunten en het daaruit voortvloeiende stedenbouwkundig model van 5 juli 2019, dat als bijlage 2 aan deze intentieovereenkomst is gehecht;
- e. dat Partijen op 12 december 2016 (gezamenlijk met andere partijen) een Raamovereenkomst 2016-2020 Zuidplas zijn aangegaan en op 3 december 2018 (gezamenlijk met andere partijen) de intentieovereenkomst "Verplaatsing Voetbalvereniging Moordrecht (VVM) en Postduivenvereniging de Gevleugelde Vrienden" zijn aangegaan, waarin onder andere de intentie is opgenomen om 34 sociale huurwoningen af te nemen van het Bouwprogramma 't Lage en waarin is vermeld dat de verplaatsing van VVM de start van de herontwikkeling van de vijftigerjarenbuurt mogelijk maakt;

- f. dat Partijen in 2019 de mogelijkheden hebben verkend om de herstructurering van de Vijftiger jaren buurt te versnellen en op 3 december 2019 de onder e genoemde intentieovereenkomst voor een jaar hebben verlengd;
- g. dat Mozaïek Wonen de gemeente heeft verzocht om de leegkomende woningen in de Vijftiger jaren buurt tijdelijk te mogen verhuren aan spoedzoekers. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente heeft dit op 10 december 2019 mogelijk gemaakt door gebruik te maken van het experimenteerartikel (artikel 35) in de huisvestingsverordening gemeente Zuidplas 2019 en de Wet Doorstroming huurmarkt voor de periode 1-1-2020 tot 1-1-2021. Mozaïek Wonen zal het college na een jaar informeren met een evaluatie van dit experiment;
- h. dat Partijen gedurende de looptijd van deze intentieovereenkomst de haalbaarheid van de voorgenomen herontwikkeling van het Plangebied wensen te onderzoeken;
- i. dat als uit de resultaten van het hiervoor onder overweging h bedoelde haalbaarheidsonderzoek blijkt dat de herontwikkeling van het Plangebied haalbaar is, Partijen een samenwerkingsovereenkomst met elkaar beoogen aan te gaan;
- j. dat Partijen hun intenties willen vastleggen in deze intentieovereenkomst.

Verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

Artikel 1. Doel van de overeenkomst

- 1.1 Het onderzoeken van de technische, financiële, politiek-bestuurlijke, planologische en maatschappelijke haalbaarheid ten aanzien van de sloop van 175 sociale huurwoningen en de nieuwbouw van circa 185 sociale huurwoningen in het Plangebied en de herinrichting van het openbaar gebied.
- 1.2 Het komen tot een samenwerkingsovereenkomst ten aanzien van de ontwikkeling, realisatie en in exploitatie nemen van sociale huurwoningen in het Plangebied in fases indien het in artikel 1.1 genoemde onderzoek leidt tot een haalbare planontwikkeling.

Artikel 2. Samenwerkingsovereenkomst

Indien het in artikel 1.1 genoemde onderzoek leidt tot een haalbare planontwikkeling, dan treden Partijen in onderhandeling om te komen tot een samenwerkingsovereenkomst, waarin de voorwaarden worden vastgelegd waaronder de beoogde planontwikkeling wordt gerealiseerd. Deze samenwerkingsovereenkomst zal tevens afspraken bevatten ten aanzien van het gemeentelijk kostenverhaal op Mozaïek Wonen en wordt aangemerkt als een anterieure overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Artikel 3. Projectorganisatie en planning

- 3.1 Partijen streven ernaar om binnen 12 maanden na ondertekening van deze intentieovereenkomst door beide Partijen een samenwerkingsovereenkomst te sluiten.
- 3.2 Partijen zullen elkaar steeds voorzien van alle informatie die relevant is in verband met de uitvoering van deze intentieovereenkomst. Ten behoeve van deze intentieovereenkomst zal een structuur met projectgroep en stuurgroep worden gebruikt.

De projectgroep is verantwoordelijk voor inhoud, proces en communicatie en wordt gevormd door de gemeentelijke projectleider (voorzitter), de teamleider vastgoedontwikkeling van Mozaïek Wonen en medewerkers op uitnodiging al naar gelang het onderwerp en traject.

De stuurgroep bewaakt de voortgang en afspraken van de intentieovereenkomst en wordt gevormd door de bestuurders (portefeuillehouder gemeente, ambtelijke opdrachtgever gemeente en directeur-bestuurder Mozaïek Wonen), ondersteund door de gemeentelijke projectleider en de teamleider vastgoedontwikkeling van Mozaïek Wonen.

De projectgroep bereidt in principe tweemaal per jaar een stuurgroepvergadering met agenda en beslispunten voor. Afhankelijk van het onderwerp vindt formele besluitvorming plaats door het college van burgemeester en wethouders, gemeenteraad, bestuur van Mozaïek Wonen en raad van commissarissen van Mozaïek Wonen.

Artikel 4. Uitgangspunten samenwerkingsovereenkomst (niet uitputtend)

- 4.1 Mozaïek Wonen ontwikkelt en realiseert voor haar rekening en risico in fasen de sloop en de nieuwbouw in het Plangebied, conform het door partijen samen verder uit te werken stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan.
- 4.2 Het bouw- en woonrijp maken ten behoeve van de woningbouw binnen de 3 bouwblokken van het Plangebied geschiedt voor rekening en risico en in opdracht van Mozaïek Wonen, conform het door Partijen samen uit te werken stedenbouwkundig plan.
- 4.3 Partijen zullen nog nadere afspraken maken over het bouw- en woonrijp maken en het herinrichten van het openbaar gebied, waaronder de straten, inclusief de vervanging van de riolering, binnen het Plangebied, conform het door Partijen samen uit te werken stedenbouwkundig plan en op te stellen inrichtingsplan.
- 4.4 Op basis van het stedenbouwkundig model (bijlage 2) heeft de gemeente een eerste raming van de totale kosten gemaakt en van de mogelijke financiële bijdrage van de gemeente. In de samenwerkingsovereenkomst wordt dit nader uitgewerkt en worden hierover nadere afspraken gemaakt. De gemeente zal daarnaast het wettelijk verplichte kostenverhaal van de met dit project gemoeide plankosten verhalen bij Mozaïek Wonen binnen de kaders van de Wro en het beleid van de gemeente.

De gemeente zal zich inspannen om:

- A. de reeds voorziene herstructurering van de bestaande openbare ruimte in het Plangebied te integreren in de totale herontwikkeling van het Plangebied;
- B. de daarmee samenhangende financiële bijdrage daarvoor beschikbaar te stellen.

Mozaïek Wonen zal zich inspannen om:

- A. de nieuwbouwwoningen te realiseren;
- B. de daarbij behorende openbare parkeerkoffers te realiseren.

Partijen realiseren zich dat met het bovenstaande nog niet alle kosten voor de aanleg van de openbare ruimte in het Plangebied gedekt zijn. Tijdens het haalbaarheidsonderzoek zullen Partijen hierover in nader overleg treden met de gezamenlijke intentie om hiervoor een voor beide Partijen financieel haalbare oplossing te vinden.

- 4.5 Als onderdeel van de haalbaarheidsstudie is de gemeente verantwoordelijk voor het in afstemming met Mozaïek Wonen opstellen van een Nota van Uitgangspunten en deze door de gemeenteraad vast te laten stellen. Deze nota van Uitgangspunten bestaat minimaal uit de volgende onderdelen:
 - 1. Locatie
 - 2. Bestaande situatie
 - 3. Toekomstige situatie
 - 3.1 Woningbouwprogramma

- 3.2 Ruimtelijke kwaliteit
- 3.3 Verkeer en parkeren
- 3.4 Duurzaamheid
- 4. Herinrichting openbare ruimte
- 5. Bestemmingsplan
- 6. Andere aandachtspunten

Ten aanzien van het onderdeel parkeren hebben Partijen in 2018 op ambtelijk niveau de mogelijkheden verkend van een parkeernorm van 1,5 - 1,7 parkeerplaats per woning als uitgangspunt van het stedenbouwkundig model. Partijen realiseren zich dat er parkeerbeleid van kracht is voor de gemeente Zuidplas, waarbij een hogere parkeernorm aan de orde is en dat een daarvan afwijkend voorstel nog nader moet worden uitgewerkt en vastgelegd door Partijen alsmede bekrachtigd dient te worden door het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad van Zuidplas.

De gemeente is voorts verantwoordelijk voor het doorlopen van de benodigde planologische procedures. De gemeente zal zich daarbij, binnen haar publiekrechtelijke mogelijkheden, inspannen om te bereiken dat Mozaïek Wonen het project kan realiseren.

- 4.6 Partijen maken afspraken over koop en verkoop van gronden binnen het Plangebied, zodat de gronden bestemd voor woningbouw eigendom zijn of worden van Mozaïek Wonen en de gronden bestemd voor openbaar gebied eigendom zijn of worden van de gemeente.
- 4.7 De in art. 4.6 genoemde grond aan- en verkoop transacties vinden plaats onder de fiscaal meest gunstige voorwaarden. Hiervoor wordt door Mozaïek Wonen een advies gevraagd aan een fiscaal specialist.
- 4.8 Er wordt door Mozaïek Wonen in overleg met de gemeente en de huurdersbelangenvereniging (HBM) een Sociaal Plan opgesteld met waarborgen voor de huurders. Zie ook artikel 7 lid 2 van deze intentieovereenkomst.

Artikel 5. Duur en beëindiging van de intentieovereenkomst

- 5.1 Deze intentieovereenkomst treedt in werking op het moment waarop deze door beide Partijen is ondertekend.
- 5.2 De intentieovereenkomst heeft een looptijd van **12 maanden**.
- 5.3 Partijen kunnen gezamenlijk besluiten deze intentieovereenkomst te verlengen voor een nader te bepalen duur, indien Partijen nog geen overeenstemming hebben bereikt over de inhoud van de samenwerkingsovereenkomst binnen de in artikel 5.2 gestelde termijn.
- 5.4 Deze intentieovereenkomst eindigt van rechtswege:
 - a) Op het moment dat Partijen een samenwerkingsovereenkomst hebben gesloten binnen de in artikel 5.2 gestelde termijn, dan wel verlengde termijn;
 - b) Indien Partijen niet binnen de in artikel 5.2 gestelde termijn, dan wel verlengde termijn, een samenwerkingsovereenkomst hebben gesloten;
 - c) Indien Mozaïek Wonen haar faillissement aanvraagt, dan wel in staat van faillissement wordt verklaard, surseance van betaling aanvraagt, wordt ontbonden of geliquideerd of op enige andere wijze in haar bevoegdheid om rechtshandelingen te verrichten wordt beperkt.
- 5.5 Na beëindiging van deze intentieovereenkomst van rechtswege hebben Partijen over en weer niets meer van elkaar te vorderen inzake verbintenissen die zijn ontstaan door het aangaan van deze intentieovereenkomst.

5.6 Deze intentieovereenkomst kan tussentijds door Partijen worden beëindigd in de volgende gevallen:

- a) Met schriftelijke instemming van beide Partijen. In dat geval zullen Partijen over de gevolgen van een dergelijke beëindiging afspraken maken.
- b) Indien er sprake is van een toerekenbare tekortkoming van één van de Partijen, mits de desbetreffende partij schriftelijk in gebreke is gesteld en een redelijke termijn is gegeven de tekortkoming te herstellen en de tekortkoming de ontbinding rechtvaardigt. De partij die toerekenbaar tekort schiet is jegens de andere partij gehouden tot vergoeding van de geleden schade als gevolg van de ontbinding van de overeenkomst.

Artikel 6. Kosten

- 6.1 Als bijdrage in de gemeentelijke kosten is Mozaïek Wonen, gelet op de Wro en uitvoeringsregelingen en het gemeentelijk beleid, een voorschot op de exploitatiebijdrage verschuldigd aan de gemeente ter dekking van de gemeentelijke voorbereidingskosten (waaronder plankosten, plantoetsing, bestemmingsplanprocedure, onderzoeken milieudienst en dergelijke) ten bedrage van € 60.375,--. Hierover is geen BTW verschuldigd.
- 6.2 De gemeente factureert het voorschot als vermeld in 6.1 aan Mozaïek Wonen na ondertekening van deze intentieovereenkomst. Mozaïek Wonen zal de factuur binnen 30 dagen betalen.
- 6.3 Het voorschot ziet uitsluitend op dekking van gemeentelijke voorbereidingskosten en geven geen garantie voor realisatie van het project. Een eventuele voortijdige beëindiging van het project, om welke reden dan ook, geeft geen recht op teruggave van het betaalde voorschot op de exploitatiebijdrage. Ingeval Partijen een anterieure overeenkomst sluiten als bedoeld in artikel 6.24 van de Wro, wordt dit voorschot in mindering gebracht op de aan de gemeente te betalen exploitatiebijdrage.

Artikel 7. Communicatie

- 7.1 Partijen stemmen alle communicatie in het kader van deze overeenkomst naar derden met elkaar af.
- 7.2 Mozaïek Wonen voert in het kader van een zorgvuldig participatietraject overleg met de huurdersbelangenvereniging (HBM), de eventueel aanwezige bewonerscommissie en een klankbordgroep van bewoners en omwonenden over het stedenbouwkundig plan en de voortgang van het in artikel 1.1 genoemde haalbaarheidsonderzoek, dan wel met een vergelijkbare representatieve huurdersorganisatie zoals bedoeld in de Woningwet

Artikel 8. Toepasselijk recht en geschillen

- 8.1 Op deze intentieovereenkomst en de daaruit voortvloeiende overeenkomsten is Nederlands recht van toepassing.
- 8.2 Partijen verplichten zich om, indien er geschillen ontstaan omtrent de uitleg van de considerans of de bepalingen van de intentieovereenkomst, dan wel over de uitvoering van de intentieovereenkomst, met elkaar in overleg te treden, waarbij zal worden getracht dergelijke geschillen in der minne te beslechten.
- 8.3 Alle geschillen die naar aanleiding van de intentieovereenkomst tussen Partijen zullen ontstaan en die door Partijen niet in der minne zijn beslecht, zullen worden beslecht door de bevoegde rechter van de rechtbank Den Haag.

Artikel 9. Slotbepalingen

- 9.1 De considerans en de bijlagen maken integraal deel uit van deze intentieovereenkomst.

- 9.2 Het is Mozaïek Wonen niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente zijn rechten en verplichtingen uit deze intentieovereenkomst en/of eventuele met deze intentieovereenkomst samenhangende overeenkomsten tussen Partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden.
- 9.3 Wijzigingen van en aanvullingen op enige bepaling in deze intentieovereenkomst zijn slechts geldig indien deze schriftelijk tussen Partijen zijn overeengekomen en ondertekend door beide Partijen.
- 9.4 Indien één of meer bepalingen van deze intentieovereenkomst niet rechtsgeldig blijken te zijn, zal de intentieovereenkomst voor het overige van kracht blijven. Partijen zullen over de bepalingen die niet rechtsgeldig zijn overleg plegen om een vervangende bepaling overeen te komen die wel rechtsgeldig is en zoveel mogelijk aansluit bij de strekking van de te vervangen bepaling.

Artikel 10. Bijlagen:

- 10.1 De volgende door Partijen geparafeerde bijlagen maken onlosmakelijk deel uit van deze intentieovereenkomst:
1. Tekening van het Plangebied d.d. 16 december 2019.
 2. Het stedenbouwkundig model d.d. 5 juli 2019.
- 10.2 Deze intentieovereenkomst en de daarbij behorende bijlagen worden geacht elkaar aan te vullen. In geval van strijdigheid tussen de bepalingen van deze intentieovereenkomst en de bijlagen, prevaleren de bepalingen van de intentieovereenkomst.

Ondertekening:

Aldus overeengekomen, in tweevoud opgemaakt, per pagina geparafeerd en aan het slot ondertekend te Moordrecht op 2020,

Mozaïek Wonen,
namens deze,

de gemeente Zuidplas,
namens deze,


Directeur-bestuurder

J. Hordijk
Wethouder