

Van: [redacted]

Verzonden: 14-01-2020 21:42

Aan: Jan Hordijk (Wethouder) [redacted]

CC: [redacted]

Onderwerp: projectopdracht Vijftiger Jarenbuurt

Beste [redacted]

Bijgaand stuur ik jullie de concept projectopdracht voor de Vijftiger jarenbuurt. Mijn streven was om deze - gelijk met de intentieovereenkomst - volgende week in het college te krijgen. Dat is net niet gelukt. Ik stuur jullie morgen waarschijnlijk het B&W voorstel. De ondertekening van de overeenkomst zal dan ook een week moeten opschuiven. Met Ramon en Mozaïek Wonen heb ik hierover al contact gehad.

Ik zie jullie reactie op de projectopdracht graag tegemoet, zodat ik die nog kan verwerken.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Senior Projectleider afdeling Ruimte



gemeente
Zuidplas

T [redacted]

E [redacted] | www.zuidplas.nl

Locatie Gemeentehuis, Raadhuisplein 1, Nieuwerkerk aan den IJssel

Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel

Projectopdracht

Z19.002808

Z19.002808

Projectnaam/-volgnummer	Datum	Registratienummer (Corsa)
Vijftiger jarenbuurt	14 januari 2020	Z19.002808
Programmamanager/ projectleider	Versie	
Bestuurlijke opdrachtgever	Ambtelijke opdrachtgever	Naam opsteller
Jan Hordijk		

Aanleiding

De herstructurering van de 175 woningen in de Vijftiger jarenbuurt in Moordrecht is urgent en al jaren een wens van gemeente, woningcorporatie Mozaïek Wonen en de huurders. De afgelopen jaren hebben gemeente en woningcorporatie gewerkt aan een stedenbouwkundig integraal schetsplan en een oplossing om bewoners (tijdelijk) te kunnen huisvesten. Over beide is in 2019 in principe overeenstemming bereikt en samen met de aanpak voor het vervolg – het haalbaarheidsonderzoek – vastgelegd in een intentieovereenkomst tussen gemeente en woningcorporatie (januari 2020). De sloop en nieuwbouw van de woningen wordt benut om gelijktijdig de wegen in het gebied volledig te herstructureren. Deze projectopdracht heeft dezelfde looptijd als de intentieovereenkomst en wordt gevolgd door het projectplan, respectievelijk de samenwerkingsovereenkomst.

Recente ontwikkelingen

De woningcorporatie beschikt niet over genoeg sociale huurwoningen om bewoners in de Vijftiger jarenbuurt (tijdelijk) te kunnen herhuisvesten. Mozaïek Wonen en gemeente hebben daarom gezocht naar een oplossing. In eerste instantie zou dit tekort worden opgelost door de bouw van extra sociale huurwoningen op het vrijkomende sportpark 't Lage, waarvoor eind 2018 een intentieovereenkomst is getekend voor de verplaatsing van VV Moordrecht. In 2019 is een versnelling gevonden door in het stedenbouwkundig plan voor de buurt een tiental beneden- bovenwoningen in te passen. Met het sluiten van de intentieovereenkomst kan Mozaïek Wonen zo een start maken met het uitplaatsen van huurders. De gemeente heeft het in november 2019 bovendien mogelijk gemaakt dat de corporatie vrijkomende woningen tijdelijk mag verhuren aan urgentiegevallen. Deze start is voor de bewoners van groot belang omdat zij al meer dan 10 jaar met de huidige en de vorige eigenaar van de woningen in gesprek zijn over de herstructurering.

Beoogd resultaat of doel

Met Mozaïek Wonen de technische, financiële, politiek-bestuurlijke, planologische en maatschappelijke haalbaarheid onderzoeken en aantonen voor de sloop van 175 sociale huurwoningen, de nieuwbouw van 185 sociale huurwoningen en de herstructurering van de openbare ruimte in de Vijftiger jarenbuurt in Moordrecht. Partijen werken daartoe aan:

- Een nota van uitgangspunten en de vaststelling daarvan door beide partijen.

- Het vaststellen van een communicatieplan.
- Het uitwerken van het schetsplan in overleg met huurders en omwonenden op basis van de uitgangspunten.
- Het inzichtelijk maken van de benodigde middelen en een gedragen voorstel voor de financiering van de herstructureringsopgave inclusief grondexploitatie en investeringskrediet.
- Het voorbereiden van de samenwerkingsovereenkomst tussen partijen.
- Het beoordelen door de gemeente van het verzoek van Mozaïek Wonen om de woningen van de Vijftiger jarenbuurt tijdelijk te mogen onttrekken aan de woningvoorraad.

Plangebied

Hieronder is de ligging van de Vijftiger jarenbuurt weergegeven.

Het plangebied staat kadastraal bekend 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.





plangebied Vijftiger jarenbuurt Moordrecht

Scope van de projectopdracht

De projectopdracht kent de volgende scope:

- Het presenteren aan en het consulteren van huurders en omwonenden van het stedenbouwkundige schetsplan en de uitgangspunten voor de herstructurering.

- Het opstellen van de nota van uitgangspunten – mede als basis voor het bestemmingsplan - en deze laten vaststellen door de gemeenteraad en de raad van commissarissen van Mozaïek Wonen.
- Het vaststellen van een communicatieplan.
- Het voorbereiden van de grondexploitatie en het investeringskrediet voor de herstructurering.
- Het voorbereiden en opstellen van de samenwerkingsovereenkomst met Mozaïek Wonen.
- Het beoordelen van het verzoek van Mozaïek Wonen om de woningen van de Vijftiger jarenbuurt tijdelijk te onttrekken aan de woningvoorraad

De bestemmingsplanprocedure, de vaststelling van de grondexploitatie en het investeringskrediet in de gemeenteraad, als ook de besluitvorming over de samenwerkingsovereenkomst maken geen deel uit van de scope van deze projectopdracht.

Coördinatie en omgeving

In onderstaande tabel is opgenomen wie aan het project zullen gaan werken. De doorlooptijd wordt geschat op circa 30 weken in 2020.

Naam	Rol in het opstartteam	Inschatting uren
	Projectleider. Begeleiding van het plan, eerste aanspreekpunt (intern en extern)	80
	Stedenbouwkundige. Bewaken ruimtelijke kwaliteitsaspecten in de haalbaarheidsanalyse.	50
	Planeconoom. Financieel toetsen mogelijke herontwikkelingsopties. Bewaking budget.	65
	Jurist. Voorbereiden en opstellen van de samenwerkingsovereenkomst.	65
	Adviseur en coördinator civiele techniek. Input NvU en actualisatie kostenraming.	35
	Adviseur Groen. Input NvU en actualisatie kostenraming.	15
	Adviseur wegen. Input NvU en actualisatie kostenraming.	10
	Adviseur riool. Input NvU en actualisatie kostenraming.	10
	Adviseur beheer. Input NvU en actualisatie kostenraming.	10
	Communicatieadviseur. Adviseren communicatie en -strategie.	60
Nog niet beschikbaar	Projectassistent. Ondersteuning van de projectleider en het opstartteam (verslaglegging, afspraken etc.)	20
	Adviseur Wonen. Bewaken aspecten Wonen in de NvU.	25
	Adviseur RO. Input NvU en bestaande RO-kaders.	25
	Adviseur Verkeer. Toetsen parkeer- en verkeersonderzoek en verwerken in NvU.	40
	Autocad tekenaar. Tekeningen.	5

Met Mozaïek Wonen wordt een projectteam gevormd met daarin de gemeentelijk projectleider en de teamleider bedrijfsvoering van Mozaïek Wonen, aangevuld met interne of externe medewerkers naar gelang het onderwerp dat wordt behandeld. Ook de bouwer (Vink) en de architect (BDP) kunnen gevraagd worden adviserend deel te nemen aan projectteamoverleggen. Dit projectteam komt regelmatig – tenminste maandelijks – bij elkaar.

Stakeholders:

- Woningcorporatie Mozaïek Wonen
- Klankbordgroep Vijftiger jarenbuurt
- Huurdersbelangenvereniging HBM
- Omwonenden van de Vijftiger jarenbuurt
- Bouwbedrijf Vink (door Mozaïek Wonen beoogd bouwer van de woningen)
- Gemeenteraad
- College van B&W

Middelen

Voor deze haalbaarheidsanalyse is een budget benodigd van € 60.000 ex btw voor de gemeentelijke plankosten. In de intentieovereenkomst is afgesproken dat Mozaïek Wonen deze kosten voor haar rekening neemt.

Planning

Q1 – 2020	Vaststellen peildatum sociaal statuut
Q1 – 2020	Akkoord gemeente met onttrekken woningen aan woonvoorraad
Q1 – 2020	Uitwerken plan van aanpak haalbaarheidsonderzoek
Q2 – 2020	Buurtbijeenkomst uitgangspunten en schetsplan
Q2 – 2020	Overeenstemming nota van uitgangspunten
Q3 – 2020	Vaststelling nota van uitgangspunten in gemeenteraad
Q3 – 2020	Overeenstemming haalbaarheid en samenwerkingsovereenkomst
Q3 – 2020	Besluitvorming en ondertekening samenwerkingsovereenkomst
Q3 – 2020	Vaststellen projectplan in college van B&W

Gewenste aanpak

Er wordt projectmatig gewerkt. Na een brede start worden de leden van het opstartteam regelmatig geïnformeerd en zo nodig betrokken bij de diverse onderdelen van het haalbaarheidsonderzoek.

Gezien de voorgeschiedenis gaat het voor een belangrijk deel om actualisatie, verfijning en toetsen aan nieuw beleid van de uitgangspunten.

Mozaïek Wonen heeft het voortouw wat betreft ontwerp en uitwerking en legt dit voor binnen het projectteam met het oog op de te onderzoeken haalbaarheid. De gemeente toetst en adviseert hierin. Mozaïek Wonen en gemeente stellen gezamenlijk een communicatieplan op.

Accordering

Akkoord portefeuillehouder: Jan Hordijk,

Akkoord afdelingshoofd Ruimte: [REDACTED]

Akkoord projectleider: [REDACTED] 14 januari 2020