

Van: [redacted] [redacted]

Verzonden: 29-11-2019 22:27

Aan: [redacted] [redacted]

CC: [redacted] [redacted] [redacted]
[redacted]

Onderwerp: concept intentieovereenkomst 50er jaren buurt

Beste [redacted]

Zoals beloofd stuur ik je de verbeterde concept intentieovereenkomst 50er jaren buurt, ter bespreking aanstaande woensdag. Bij dat gesprek zijn ook onze jursit [redacted] en planeconoom [redacted]

met vriendelijke groet,

[redacted]
Senior projectleider | Afdeling Ruimte | Gemeente Zuidplas

T 0180 637731 | [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

Vrijblijvend concept – alleen voor intern gebruik – onder voorbehoud van interne goedkeuringen

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 [redacted] wethouder, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van [dag maand jaar], hierna te noemen: "de gemeente",
- en
- II. **Stichting Mozaïek Wonen**, statutair gevestigd aan de Bachstraat 1, 2807 HZ Gouda en, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 29012913, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door [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 de "Vijftiger jaren buurt" in Moordrecht, verder ook aan te duiden als "het Plangebied", duurzaam te herstructureren voor woningbouwdoeleinden [redacted]
- b. dat dit Plangebied ka [redacted] staat als gemeente Moordrecht, sectie C, nummers 5551 (ged.), 6063 (ged.), 3603, 35 [redacted] 2921, 2799, 2370, 2798, 2924, 2794, 5963, 2793, 2584, 2583, 2581, welk gebied is [redacted] 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 BDP.Khandekar modelstudies voor de herstructurering heeft laten opstellen op basis van de uitgangspunten van Mozaïek Wonen. Partijen hebben op ambtelijk niveau overeenstemming bereikt over het stedenbouwkundig model van 5 juli 2019, dat als bijlage 2 aan deze intentieovereenkomst is gehecht;
- e. dat Partijen de intentie hebben dat Mozaïek Wonen financieel verantwoordelijk is voor de gevolgen in de openbare ruimte door de door haar beoogde herstructurering en dat het uitgangspunt is dat de gemeente alle openbare ruimte zelf realiseert en in eigendom en beheer krijgt. Dit betekent dat de herinrichting een vergroting van de gemeentelijke openbare ruimte met zich meebrengt, waarvan de financiële consequenties, waaronder het beheer, voor rekening van Mozaïek Wonen komen;
- f. 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 Sportpark 't Lage zijn aangegaan, waarin de herstructurering van de locatie "Vijftiger jaren buurt" is opgenomen;

- g. dat Partijen in 2019 met succes de mogelijkheden hebben verkend om in afwijking van de in overweging sub f vermelde overeenkomsten de herstructurering van de Vijftiger jaren buurt te versnellen;
- h. dat partijen hun intenties willen vastleggen in onderhavige intentieovereenkomst, die wordt aangegaan vooruitlopend op het sluiten van een anterieure-/ ontwikkelingsovereenkomst.

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 anterieure-/ ontwikkelingsovereenkomst 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. Anterieure-/ ontwikkelingsovereenkomst

Indien het in artikel 1.1 genoemde onderzoek leidt tot een haalbare planontwikkeling, dan treden Partijen in onderhandeling om te komen tot een anterieure (zoals bedoeld in artikel 6.24 Wro)-/ ontwikkelingsovereenkomst, waarin de voorwaarden worden vastgelegd waaronder de beoogde planontwikkeling wordt gerealiseerd.

Artikel 3. Projectorganisatie en planning

- 3.1 Partijen streven ernaar om binnen 12 maanden na ondertekening van deze overeenkomst door beide Partijen een anterieure-/ ontwikkelingsovereenkomst 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 projectteam worden gevormd, waarin Partijen op medewerkersniveau zijn vertegenwoordigd. Indien binnen het projectteam geen overeenstemming kan worden bereikt, zullen Partijen op bestuurlijk niveau (portefeuillehouder Gemeente en directeur Mozaïek Wonen) met elkaar overleggen.

Artikel 4. Uitgangspunten anterieure-/ ontwikkelingsovereenkomst (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 Het bouw- en woonrijp maken en het herinrichten van het openbaar gebied, waaronder de straten, inclusief de vervanging van de riolering, binnen het Plangebied geschiedt in opdracht van de gemeente, 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:

Totale geraamde kosten herstructurering openbare ruimte plangebied (incl. BTW, prijspeil 1/1/2019)

- Herstructurering OR nieuwbouwplan MW (augustus 2019):
- Herstructurering OR bestaande situatie exclusief Sluislaan:
- Herstructurering Sluislaan:

€ PM

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 (onder andere de meest recente Plankostenregeling). De raming voor deze kosten is circa € [nader te bepalen].

De gemeente Zuidplas doet een inspanningsverplichting voor besluitvorming in het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad over een financiële bijdrage van circa €

€

Mozaïek Wonen doet een inspanningsverplichting voor besluitvorming in het bestuur en de Raad van Commissarissen over een financiële bijdrage voor alle resterende kosten: herstructureringskosten nieuwbouw én plankosten minus de herstructureringskosten van de bestaande situatie.

- 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
- 3.4 Duurzaamheid
4. Herinrichting openbare ruimte
5. Bestemmingsplan
6. Andere aandachtspunten

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 Raamovereenkomst 2016-2020 Zuidplas van 12 december 2016 is van toepassing, tenzij tussen partijen afwijkende afspraken worden gemaakt.
- 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.

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 anterieure-/ ontwikkelingsovereenkomst binnen de in artikel 5.2 gestelde termijn.
- 5.4 Deze intentieovereenkomst eindigt van rechtswege:
- a) Op het moment dat Partijen een anterieure-/ ontwikkelingsovereenkomst 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 anterieure-/ ontwikkelingsovereenkomst 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 De gemeente is wettelijk verplicht vanuit de Wro haar plankosten te verhalen. In deze (intentie)fase worden deze kosten geraamd op 20% van de totale plankosten (€ [nader te bepalen]), te weten € [nader te bepalen]. De werkelijke plankosten worden in de anterieure-/ ontwikkelingsovereenkomst verrekend.
De gemeente factureert deze kosten aan Mozaïek Wonen na ondertekening van deze overeenkomst.
- 6.2 De in deze (intentie)fase geraamde kosten komen toe aan de gemeente indien:
- a) Mozaïek Wonen na het tekenen van deze intentieovereenkomst en vóór het tekenen van de anterieure-/ ontwikkelingsovereenkomst afziet van planontwikkeling;
 - b) Deze overeenkomst eindigt op de in artikel 5.4 sub b en c genoemde gronden.

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) en een klankbordgroep van bewoners en omwonenden over het stedenbouwkundig plan en de voortgang van het in artikel 1.1 genoemde haalbaarheidsonderzoek.

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. De gemeente is bevoegd om aan het verlenen van toestemming voorwaarden te verbinden. De gemeente zal haar toestemming slechts verlenen, indien de aspirant-rechtsopvolger zich uitdrukkelijk jegens de gemeente verbindt tot al hetgeen waartoe Mozaïek Wonen jegens de gemeente gehouden is, zulks alsdan onder gelijktijdige zekerheidsstelling, onverminderd het recht van de gemeente om aan haar toestemming nog andere voorwaarden te verbinden.
- 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. 27 oktober 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 Nieuwerkerk aan den IJssel op [datum].

Mozaïek Wonen,
namens deze,

de gemeente Zuidplas,
namens deze,



Directeur-bestuurder

De heer J. Hordijk

Wethouder

onverbindend concept d.d. 22-11-2019

Toelichting

In dit document kunt u secties terugvinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de wet openbaarheid van bestuur (WOB). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

A	art. 10	lid 1 a	kan de eenheid van de Kroon in gevaar brengen
B	art. 10	lid 1 b	kan de veiligheid van de Staat schaden
C	art. 10	lid 1 c	betreft bedrijfs- en fabricagegegevens, die door natuurlijke personen of rechtspersonen vertrouwelijk aan de overheid zijn meegedeeld
D	art. 10	lid 1 d	betreft persoonsgegevens als bedoeld in de artikelen 9 (bijzondere persoonsgegevens), 10 (strafrechtelijke gegevens) en 87 (nationaal identificatienummer zoals BSN) van de Algemene verordening gegevensbescherming
E	art. 10	lid 2 a	belang van openbaarmaking weegt niet op tegen het belang van de betrekkingen van Nederland met andere staten en met internationale organisaties
F	art. 10	lid 2 b	belang van openbaarmaking weegt niet op tegen het belang van de economische of financiële belangen van de Staat, de andere publiekrechtelijke lichamen of de in artikel 1a, onder c en d van de Wet openbaarheid van bestuur bedoelde bestuursorganen
G	art. 10	lid 2 c	belang van openbaarmaking weegt niet op tegen het belang van de opsporing en vervolging van strafbare feiten
H	art. 10	lid 2 d	belang van openbaarmaking weegt niet op tegen het belang van inspectie, controle en toezicht door bestuursorganen
I	art. 10	lid 2 e	belang van openbaarmaking weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer
J	art. 10	lid 2 f	belang van openbaarmaking weegt niet op tegen het belang dat de geadresseerde erbij heeft als eerste kennis te kunnen nemen van de informatie
K	art. 10	lid 2 g	belang van openbaarmaking weegt niet op tegen het belang van het voorkomen van onevenredige bevoordeling of benadeling van bij de aangelegenheid betrokken natuurlijke personen of rechtspersonen dan wel van derden
L	art. 11	lid 1	Betreft persoonlijke beleidsopvattingen die zonder anonimiseren herleidbaar zijn tot een persoon