

Van: [REDACTED]

Verzonden: 25-10-2019 17:20

Aan: [REDACTED]

CC: [REDACTED]

Onderwerp: concept intentieovereenkomst Vijftiger Jaren Buurt Moordrecht

Beste mensen,

De exercitie die we de afgelopen weken hebben uitgevoerd om te komen tot een inschatting van de te verhalen kosten voor de herstructurering van de Vijftiger jaren buurt in Moordrecht heeft geleid tot de bijgaande concept intentieovereenkomst. Deze is behoorlijk gewijzigd ten opzichte van de versie die Mozaïek Wonen naar mijn voorganger had gestuurd. Het verschil zit er vooral in dat wij nu op voorhand duidelijk maken welke kosten in principe bij welke partij thuis horen én wat de orde van grootte van die kosten is. Dat maakt het gesprek met Mozaïek Wonen in eerste instantie waarschijnlijk niet makkelijker, maar wel transparanter. Ik vind het niet zuiver om impliciet een bijdrage van de gemeente te vragen door aan te nemen dat de gemeente bepaalde kosten voor haar rekening zou moeten nemen.

Voordat dit ook met de bestuurders wordt besproken, zouden jullie willen kijken of dit aansluit bij hetgeen we besproken hebben?

@Bas: dank voor je overzicht voor het weggedeelte. Klopt het dat ik bij de post "Sluislaan" kan invullen een extra bijdrage van de gemeente van € 3200 per jaar dat de Sluislaan ná 2021 wordt gehestructureerd?

[REDACTED] / [REDACTED] zal ik voor de verlichting nog opnemen dat dit een besparing voor MW oplevert van ca € 800 x 40 (dus ca 50%), indien de lantaarnpalen kunnen worden hergebruikt?

[REDACTED] Ik plan een overleg in om dit samen door te spreken.

[REDACTED] het is denk ik voor jullie handiger als de nieuwe planeconoom hierbij betrokken zou kunnen worden. Dit kost voorlopig niet veel tijd.

Ik stuur jullie binnenkort ook de concept projectopdracht, die hopelijk gelijk met de intentieovereenkomst in het college kan worden behandeld.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Senior Projectleider afdeling Ruimte

T [REDACTED] I www.zuidplas.nl
Locatie Gemeentehuis, Raadhuisplein 1, Nieuwerkerk aan den IJssel
Postadres Postbus 100, 2910 AC Nieuwerkerk aan den IJssel

Disclaimer:

Aan de inhoud van deze e-mail kunnen geen rechten worden ontleend.

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. Gemeente Zuidplas, gevestigd aan het Raadhuisplein 1, 2914 KM Nieuwerkerk aan den IJssel, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer J. Hordijk, 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, bevoegd vertegenwoordigd door [naam] 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 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 is aangegeven op de aan deze overeenkomst gehechte situatietekening (bijlage 1)
- c. dat Mozaïek Wonen voor eigen rekening en risico wil realiseren: de gefaseerde sloop van de bestaande 175 sociale huurwoningen en de nieuwbouw van circa 185 sociale huurwoningen;
- d. dat Mozaïek Wonen het stedenbouwkundige ontwerp bureau BDP.Khandekar modelstudies voor de herstructurering heeft laten opstellen op basis van de uitgangspunten van Mozaïek Wonen, waarover op ambtelijk niveau overeenstemming is bereikt met de gemeente (zie stedenbouwkundig model van xx-xx-xxx, bijlage 2);
- e. dat Partijen overeenkomen dat Mozaïek Wonen financieel verantwoordelijk is voor de gevolgen in de openbare ruimte door de door haar beoogde herstructurering en 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 voor rekening van Mozaïek Wonen komen;
- f. dat Partijen op 12 december 2016 (gezamenlijk met andere partijen) een Raamovereenkomst 2016-2020 hebben getekend en op 3 december 2018 (gezamenlijk met andere partijen) de intentieovereenkomst Verplaatsing Sportpark 't Lage hebben getekend, 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 voornoemde overeenkomsten de herstructurering van de Vijftiger jaren buurt te versnellen;
- h. dat partijen hun intenties willen vastleggen en afspraken wensen te maken over de aanpak van de verdere planvorming.

Verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

Artikel 1. Doel van de overeenkomst

- 1.1 Het onderzoeken van de technische, financiële, politiek-bestuurlijke en maatschappelijke haalbaarheid ten aanzien van de sloop van 175 sociale huurwoningen en de nieuwbouw van circa 185 sociale huurwoningen op de locatie Vijftiger jaren buurt en de herinrichting van het openbaar gebied.
- 1.2 Het komen tot een anterieure exploitatieovereenkomst ten aanzien van de ontwikkeling, realisatie en in exploitatie nemen van sociale huurwoningen op de locatie Vijftiger jaren buurt in Moordrecht in fases indien het onder 1.1 genoemde onderzoek leidt tot een haalbare planontwikkeling bestaande uit de nieuwbouw van circa 185 sociale huurwoningen in het plangebied.

Artikel 2. Activiteiten/planning

- 2.1 Partijen streven ernaar om binnen 12 maanden na tekenen van deze overeenkomst een afzonderlijke overeenkomst zoals in artikel 3 is omschreven te sluiten.
- 2.2 In het kader van de uitvoering van deze overeenkomst zullen partijen regelmatig gezamenlijke afstemming hebben.

Artikel 3. Ontwikkel- en realisatieovereenkomst

- 3.1 Indien het onder artikel 1.1 genoemde onderzoek leidt tot een haalbare planontwikkeling dan treden partijen in onderhandeling om te komen tot een ontwikkel- en realisatieovereenkomst waarin de voorwaarden en de condities worden geregeld waaronder de beoogde planontwikkeling wordt gerealiseerd, waarmee de overeenkomst ondermeer een anterieure overeenkomst zal zijn zoals bedoeld in artikel 6.24 Wro

Artikel 4. Uitgangspunten Ontwikkel- en realisatieovereenkomst (niet uitputtend)

- 4.1 Mozaïek Wonen realiseert en ontwikkelt voor haar rekening en risico in fasen de sloop en de nieuwbouw op de locatie Vijftiger jaren buurt, 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 Partijen beogen om definitieve afspraken te maken in een anterieure exploitatieovereenkomst hoe de kosten worden verdeeld, binnen de kaders die de wet en de gemeenteraad hiervoor afgeven. 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. VAT, prijspeil 1/1/2019)

- Herstructurering OR nieuwbouwplan MW (augustus 2019): € 3 miljoen
- Herstructurering OR bestaande situatie exclusief Sluislaan: € 1,7 miljoen
- Herstructurering Sluislaan: € PM

Gemeente zal daarnaast het wettelijk verplichte kostenverhaal van de met dit project gemoeide plankosten kunnen verhalen bij Mozaïek Wonen binnen de kaders van de Wro (o.a. Plankostenregeling 2017). De raming voor deze kosten is circa € 300.000.

De gemeente Zuidplas doet een inspanningsverplichting voor besluitvorming in college en raad over een financiële bijdrage van circa € 1,7 miljoen.

Mozaïek Wonen doet een inspanningsverplichting voor besluitvorming in bestuur en 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. 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 met bestemming woningbouw eigendom zijn c.q. worden van Mozaïek Wonen en de gronden bestemd voor openbaar gebied eigendom zijn c.q. worden van de gemeente.
- 4.7 De Raamovereenkomst 2016-2020 Zuidplas is van toepassing, tenzij tussen partijen afwijkende afspraken worden gemaakt.
- 4.8 De Raamovereenkomst voor de verplaatsing van Sportpark 't Lage (getekend op 3 december 2018) is van toepassing, tenzij tussen partijen afwijkende afspraken worden gemaakt.
- 4.9 Er wordt door Mozaïek Wonen in overleg met de gemeente en de huurdersorganisatie een Sociaal Plan opgesteld met waarborgen voor de huurders.

Artikel 5. Duur en beëindiging

- 5.1 Deze overeenkomst is van kracht op het moment van ondertekening daarvan door beide Partijen en zal zonder dat daartoe een nadere handeling of kennisgeving is vereist eindigen over 12 maanden, behoudens wanneer Partijen voordien tot het sluiten van een ontwikkel- en realisatie-overeenkomst overgaan of na onderling overleg schriftelijk een verlenging van de looptijd van deze overeenkomst overeenkomen. Na beëindiging van deze overeenkomst hebben Partijen over en weer niets te vorderen inzake verbintenissen die zijn ontstaan door het aangaan van deze overeenkomst.
- 5.2 Deze overeenkomst kan worden beëindigd met instemming van partijen, waarbij partijen over de gevolgen van een dergelijke beëindiging afspraken maken. Een tussentijdse beëindiging is verder mogelijk door elke partij in geval van faillissement of surséance van betaling.
- 5.3 Deze overeenkomst kan buitengerechtelijk worden beëindigd 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 te kort schiet is jegens de andere partij gehouden tot vergoeding van geleden schade als gevolg van de ontbinding van de overeenkomst.

Artikel 6. Kosten

De gemeente is wettelijk verplicht vanuit de Wro haar plankosten te verhalen. In deze fase gemaakte kosten worden geraamd op 20% van de totale plankosten (€ 300.000), te weten € 60.000. De werkelijke plankosten worden in de anterieure exploitatieovereenkomst verrekend.

De gemeente factureert deze kosten aan Mozaïek Wonen na ondertekening van deze overeenkomst.

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. Slotbepalingen

8.1 De considerans en de bijlagen maken integraal deel uit van deze overeenkomst.

8.2 Partijen streven met erkenning van elkaars belangen en verantwoordelijkheden naar uitwerking van deze intentieovereenkomst –bij gebleken haalbaarheid- in vervolgovereenkomsten waaronder een ontwikkel- en realisatieovereenkomst; zij zullen zich onthouden van acties, besluiten of uitspraken die van nadelige invloed zijn op het gezamenlijk na te streven doel. Onder de in de eerste volzin bedoelde acties, besluiten of uitspraken wordt niet verstaan de activiteiten die de Gemeente verricht in het kader van haar publiekrechtelijke taak, alsmede de activiteiten die Partijen verrichten op grond van een wettelijke verplichting.

8.3 Partijen maken een voorbehoud dat de beoogde (samenwerkings)afspraken de goedkeuring van het bestuur en Raad van Commissarissen van Mozaïek Wonen en het gemeentebestuur c.q. gemeenteraad behoeven.

Bijlagen:

1. Tekening van Het Plangebied. Project: 50-er jaren buurt Moordrecht, d.d. 25-07-2017
2. Het stedenbouwkundig model, d.d. xx-xx-xxxx

Ondertekening:

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt en ondertekend te Nieuwerkerk aan den IJssel,

Datum:

Datum:


Directeur-bestuurder

De heer J. Hordijk
Wethouder