Startnotitie
Programma uitwerking en realisatie Gebiedsontwikkeling Keent - Moesel

Aanleiding

Wonen Limburg en de gemeente Weert hebben gezamenlijk een gebiedsvisie, genaamd Gebiedsvisie Keent & Moesel laten opstellen door Mecanoo. Op 8 februari 2021 heeft de gemeenteraad deze gebiedsvisie vastgesteld. De gebiedsvisie is opgesteld voor een duur van 20 jaar en gaat in op zowel fysieke als sociale opgaven die spelen in de wijken.

Aan de gebiedsvisie is een uitvoeringsprogramma gekoppeld, met opgaven die vallen binnen de gebiedsvisie, dit is met name het woningbouwprogramma, incl. de omliggende openbare ruimte. Aanvullend daarop is er ook een GRP-opgave en zijn er sociaal maatschappelijke opgaven in het gebied.

Voordat er gestart kan worden met de realisatie van de gebiedsvisie en de uitvoering dient het programma uitgewerkt te worden in een bestuursopdracht met alle activiteiten, benodigde mensen, middelen en risico's daarin verwerkt. Een belangrijk onderdeel van deze fase is de samenwerkingsovereenkomst met Wonen Limburg die opgesteld dient te worden en het in beeld brengen van de financiële consequenties, waaronder een grondexploitatie.

Projectresultaat

De gebiedsontwikkeling Keent-Moesel is bedoeld om toekomstbestendige wijken te realiseren met goede duurzame en toekomstbestendige woningen voor alle doelgroepen en met voorzieningen die aansluiten bij de diversiteit en behoeftes van de inwoners. Parallel zullen de sociaal maatschappelijke opgaven van de wijk de benodigde aandacht krijgen.

De maatschappelijke effecten die we hiermee beogen zijn:

- Een veilige, gezonde en duurzame leefomgeving,
- waar bewoners prettig wonen,
- waar iedereen mee doet.

Om het programma concreet en SMART te krijgen is het nodig om enkele voorbereidende stappen te nemen. Hierin zal het programma worden opgedeeld in concrete projecten. Deze voorbereidende stappen bestaan uit:

- het opzetten van een heldere samenwerking met Wonen Limburg, zowel zakelijk als in praktijk, vertaald in een samenwerkingsovereenkomst.

- het opstellen van een gedegen (financiële) basis om de gebiedsontwikkeling Keent Moesel vorm te geven, vertaald in een grondexploitatie en programma-exploitatie.

- het realiseren van een duidelijke bestuursopdracht met daarin de afbakening van het programma, de verschillende onderliggende fasen en projecten, planning, benodigde middelen en risico's.

1. Samenwerkingsovereenkomst met Wonen Limburg.

Het opstellen van een samenwerkingsovereenkomst met Wonen Limburg, waarin afspraken worden vastgelegd over de samenwerking, programma (woningen, MFA), fasering, afbakening grondexploitatie, kwaliteitsniveau, rollen en verantwoordelijkheden, etc. Ook de gezamenlijke aanpak van de sociaal maatschappelijke vraagstukken is onderdeel van deze overeenkomst.
Deze samenwerkingsovereenkomst dient in 2021 te worden opgesteld en uiterlijk begin 2022 te worden afgesloten, nadat de raad hierover geconsulteerd is. In bijlage 1 zijn de interventiegebieden opgenomen zoals deze in de gebiedsvisie zijn beschreven.

2. Grondexploitatie en overige financiële consequenties

Bij het opstellen van de grondexploitatie worden o.a. meegenomen:

- Grondverkoop en grondruil (op basis van het programma)
- De beoogde rioleringsprojecten vanuit het GRP, en openbare ruimte
- Mogelijke subsidies die al in beeld zijn.
- Ontwikkelingen op de gronden van Wonen Limburg
- Eventuele bijdragen van Wonen Limburg voor bovenwijkse of binnenplanse voorzieningen.

En daarnaast wordt er inzichtelijke gemaakt:

- Overige financiële componenten, niet zijnde onderdeel van de grondexploitatie.
- Te onderzoeken mogelijkheden op het gebied van sociaal maatschappelijke win-win kansen.

3. Bestuursopdracht voor het programma Gebiedsontwikkeling Keent-Moesel

Op basis van de gebiedsvisie zal er dit jaar ook een bestuursopdracht voor het programma worden opgezet. We doorlopen de start-up fase en proberen hiermee zo volledig mogelijk de fasering, planning, benodigde middelen, risico's en de 'go-no go'-beslismomenten in beeld te brengen. Op basis van deze bestuursopdracht kan de tussentijdse voortgang gerapporteerd worden.
Deze bestuursopdracht zal gelijktijdig met de samenwerkingsovereenkomst en het voorstel voor het openen van de grondexploitatie aan de raad worden voorgelegd.

Enkele voorbereidingen voor deelprojecten van fase 0 zijn al gestart. Hier zijn al enkele afspraken over gemaakt en hoe we hier mee omgaan zal opgenomen worden in de samenwerkingsovereenkomst.

Bij verschillende projecten zal bijvoorbeeld ook er een (deel)overeenkomst afgesloten worden met meerdere partijen, zoals bijv. bij het centrumgebied Moesel en bij de ontwikkeling samen met Land van Horne.

Advies Projectstatus

Het advies is om hier een strategisch programma van te maken, met een bestuursopdracht. De basis voor het programma is gelegen in de door de raad

vastgestelde gebiedsvisie waarmee de raad al heeft aangegeven deze ontwikkeling te omarmen.
De bestuursopdracht kan tegelijk met de grondexploitatie en de samenwerkingsovereenkomst met Wonen Limburg aan de raad worden voorgelegd. De raad opent vervolgens de grex, brengt wensen en bedenkingen uit t.a.v. de samenwerkingsovereenkomst, en stelt de bestuursopdracht vast. Daarna zal het college de samenwerkingsovereenkomst afronden..

Capaciteit

Voor het opstellen van de bestuursopdracht, de samenwerkingsovereenkomst en de (grond)exploitatie verwachten we dit jaar +/- 900 uur nodig te hebben.

Dit zijn uren die in 2021 zijn besteed aan het opstellen en vaststellen van de gebiedsvisie, uren ten behoeve van het opstellen van de samenwerkingsovereenkomst en de (grond)exploitatie en uren benodigd voor het gezamenlijk opstellen van de bestuursopdracht, incl. het aanvragen van het voorbereidingskrediet en overleg met de stuurgroep.

Planning

Een globale planning van het project:

- Start met uitgangspunten notitie: juli 2021
- Opzetten basiskaart, grondexploitatie en kostenverdeling: juli – sept 2021
- Schrijven concept samenwerkingsovereenkomst: juli – okt 2021
- Opstellen bestuursopdracht: sept – nov 2021
- Besluitvorming definitieve samenwerkingsovereenkomst, bestuursopdracht en grondexploitatie: nov 2021 – feb 2022

Financiën

Voor het opstellen van de bestuursopdracht, grondexploitatie en de samenwerkingsovereenkomst is een voorbereidingskrediet noodzakelijk. In dit voorbereidingskrediet worden de volgende kosten meegenomen:

- Kosten projectleiding vaststelling gebiedsvisie, zijnde € 20.000,-
- Kosten projectleiding en planeconomie voor het opstellen van de grondexploitatie en samenwerkingsovereenkomst, zijnde € 25.000,-
- Kosten projectleiding 2021 algemeen € 30.000,-
- Kosten ondersteuning en communicatie € 10.000,-

In totaal is er een bedrag van € 85.000,- nodig als voorbereidingskrediet voor 2021. Deze kosten zullen bij het opstellen van de grondexploitatie begin 2022 worden verrekend met deze grondexploitatie.

Projectleider

De programmamanager voor Keent-Moesel is [redacted].

Projectteam

De werkgroep Samenwerkingsovereenkomst bestaat uit de gemeente Weert en Wonen Limburg. Beiden leveren de expertise die nodig is om te komen tot een samenwerkingsovereenkomst.

Binnen de gemeente is er de werkgroep SOK en Grex. Deze bestaat uit de volgende deelnemers;

- Programmanager
- Beleidsadviseur Wonen en Ruimtelijke ontwikkelingen
- Planeconoom
- Jurist (privaat)

Hiernaast wordt de afstemming gezocht met andere collega's, over het GRP, openbare ruimte, verlichting, speelterreinen e.d.

Daarnaast is er overleg met verschillende disciplines vanuit het sociaal domein om te onderzoeken welke sociaal maatschappelijke trajecten onderdeel worden van het programma en op welk moment we daar als gemeente, in het kader van de effecten die wij wensen te bereiken, aan kunnen bijdragen. Bij voorkeur door middel van win-win-kansen die zich voordoen.

Vanuit Wonen Limburg zijn betrokken:

- Projectmanager / gebiedsontwikkelaar
- Strategisch adviseur
- Projectmanager woningbouw
- Financieel adviseur

Tweewekelijks is er een afstemmingsoverleg tussen gemeente Weert en Wonen Limburg om gezamenlijk de samenwerkingsovereenkomst op te stellen. Deze gesprekken gaan over de onderwerpen zoals opgenomen in de bijlage.

Daar worden de belangrijke punten voorbereid zodat er in de stuurgroep een besluit over genomen kan worden. Er is ongeveer elke 6 weken een gezamenlijke stuurgroep en tussentijds is er intern overleg over de gemeentelijke belangen hierin.

Intern is er een reguliere werkgroep met betrekking tot de exploitatie en de samenwerkingsovereenkomst om deze financieel en juridisch te bespreken.

Met een bredere werkgroep zijn er enkele sessies om samen te komen tot een complete bestuursopdracht waarin alle ontwikkelingen (zowel de woningbouw, openbare ruimte als de sociaal maatschappelijke ontwikkelingen waar we als gemeente aan willen meedoen) een plek gaan krijgen.

Opdrachtgever

Belangrijke keuzes ten aanzien van de samenwerkingsovereenkomst worden besproken en besloten in de stuurgroep Keent Moesel. Dit is een gezamenlijke stuurgroep van de gemeente Weert en Wonen Limburg en bestaat uit:

Gemeente Weert:

- Wethouder van Eijk en Wethouder Sterk
- Directeur [redacted], tevens ambtelijk opdrachtgever

- Projectmanager [redacted] - Beleidsadviseur Wonen [redacted] Wonen Limburg: - Directeur bestuurder [redacted] - Projectmanager [redacted] - Strateeg [redacted]
Besluit College B&W

Bijlage 1. Programma interventiegebieden Keent Moesel

Interventiegebieden

Wonen aan de parkboulevard:

1A. De Dries

1B. St Jozefslaan tot aan de Kruisstraat

Wonen aan het Moeselpark:

2A. De portieketage woningen aan de Dillenburg, Willem Zwijgerstraat en Louise de Colignystraat

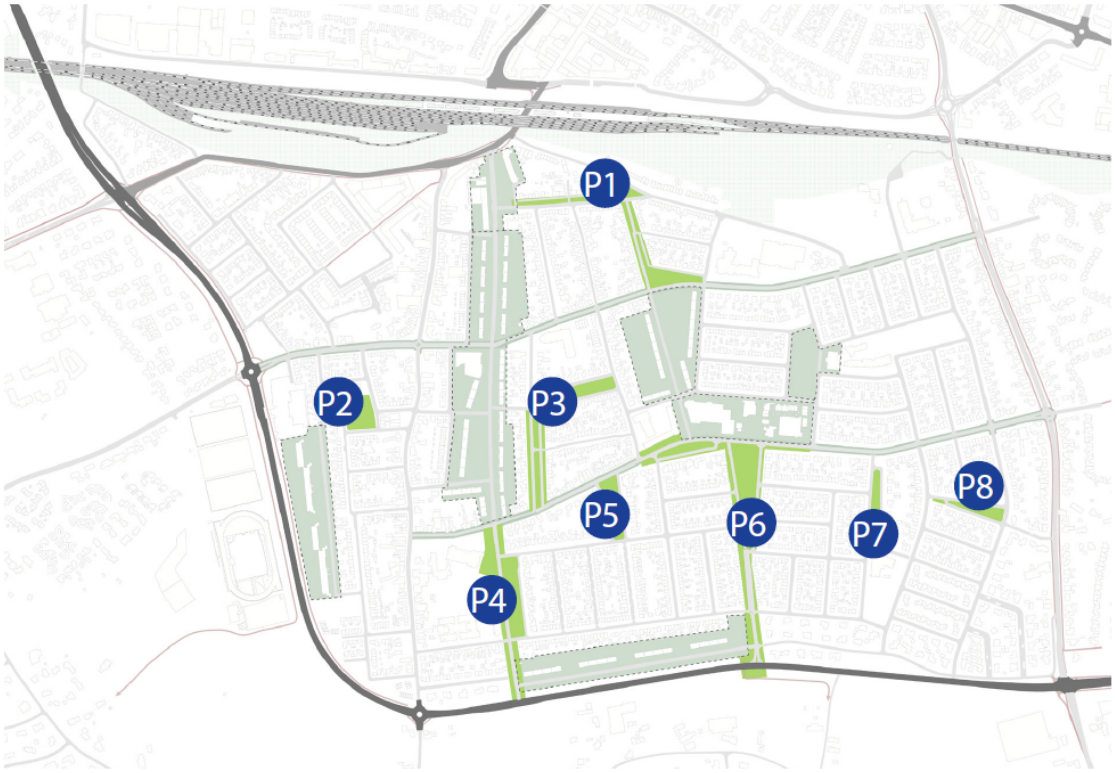
2B. Het Oranjeplein met de Maatschappelijke voorziening

Wonen in de buurten

3. De Zevensprong en buurthuis

4. De portieketage woningen aan de Servilliustraat

5. De portieketage woningen aan de Laurenburg



Openbare ruimte

P1. Regentesselaan, Julianalaan en Hertogstraat

P2. Het Dal (wordt reeds ontwikkeld)

P3. Alphons Boostenstraat en Louis Beerenbrouckstraat

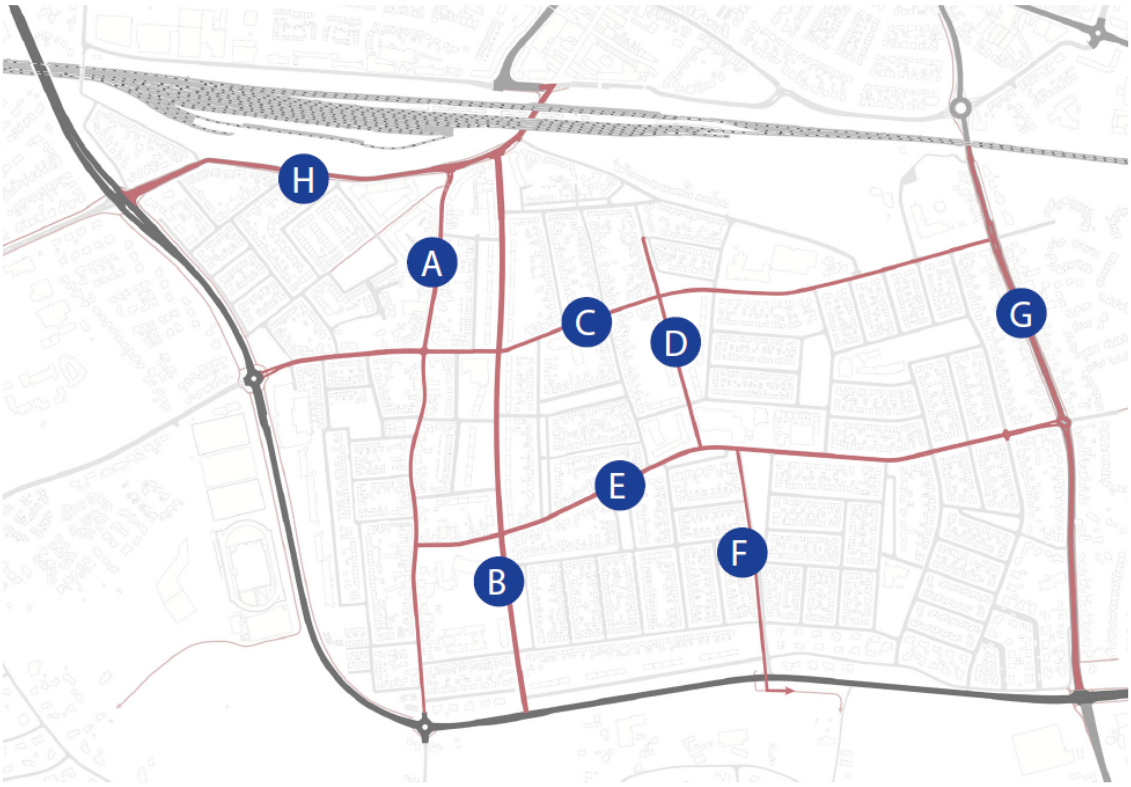
P4. Sint Jozefslaan

P5. Deken Sourenplein

P6. Oranjeplein en Johan Willem Frisolaan

P7. Stadhouderslaan

P8. Moeselplein



Wegen

A. Kerkstraat (reeds uitgevoerd)

B. Sint Jozefslaan

C. Keulerstraat (reeds uitgevoerd)/ Victor de Stuersstraat/ Beatrixlaan

D. Hertogstraat/Dillenburg

E. Nassaulaan en Kruisstraat

F. Johan Willem Frisolaan

G. Maaseikerweg

Bijlage 2. Gespreksonderwerpen met Wonen Limburg

De eerste opzet van alle gespreksonderwerpen.
Tijdens het toewerken naar de SOK worden deze verder aangevuld en ingevuld.

- Intentie van de samenwerking
- Ondergetekenden
- Aanleiding
    - In aanmerking wordt genomen dat
    - Komen het volgende overeen

- Doel van de samenwerkingsovereenkomst
- Aandacht voor inbedding maatschappelijke doelstellingen
- Positie van anderen en samenwerking derden / eigenaren

- Organisatie en overlegstructuur
- Informatie en communicatie
- Besluitvormingsprocessen
- Opgaven
    - Woningbouwopgaven (aantallen, soorten, fasering)
    - Sociaal maatschappelijke opgaven / inspanningen
    - Voorzieningen / centrumgebied Moesel en andere 'specials'
    - Openbare ruimte (incl. ondergrondse infra)
    - Parkeren
- Planning en fasering → (overeenkomst per fase / Grex per fase)
- Participatie omwonenden
- Hoe omgaan met wijzigingen in de opgaven / fasering
- Bouw- en woonrijp maken

- Plangebied en de gebiedsinventarisatie (mogelijke onderzoeken / milieu, bodem etc)
- Financiën
    - Haalbaarheid en randvoorwaarden
    - Taak- kostenverdeling
    - Koopprijs
    - Publiekrechtelijke inzet / planprocedure / bestemmingsplan
    - Stedenbouwkundig en/of beeldkwaliteitsplan / supervisie
    - Grondverwerving / grondruil / inbreng gronden
    - Subsidies
    - Fiscaliteit
    - Grex en sociaal maatschappelijke kosten/baten analyse

- Planschade
- Capaciteit inbreng algemeen (proces)
- Tussentijdse evaluatie samenwerking

- Duur en Einde samenwerkingsovereenkomst
- Algemene punten uit de algemene koopovereenkomst (of dit per fase)
- Slotbepalingen