**Opdracht projectmanagement Carnisse, Oud Charlois en Beijerlandselaan e.o. 2019**
Het zelfstandige takenpakket bestaat uit:

1. Herstructurering 2e Carnissestraat.
2. Herstructurering Beijerlandselaan e.o.
3. Aanpak Zegenstraat

Met het pakket is, startend vanaf 1 januari 2019, ca. 24 uur / week gemoeid. Werkzaamheden lopen door tot 31-12-2020.

De inhoudelijke toelichting op de verschillende taken is als volgt:

**Ad 1. Herstructurering 2e Carnissestraat;**

In 2012 is de gemeente gestart met de aanpak ‘Oud Carnisse’ en daarmee gestart met de verwerving van 26 woningen en een samengevoegde bedrijfsruimte ten behoeve van sloop nieuwbouw. De panden verkeren zowel bouwkundig als constructief in deplorabele staat van onderhoud.

Sedert 2012 heeft de gemeente Rotterdam 16 woningen en de samengevoegde bedrijfsruimte verworven. De gemeenteraad heeft in oktober 2018 het verzoekbesluit genomen om tot onteigening over te gaan voor de resterende panden.

Opdrachtnemer zal namens de opdrachtgever zorgdragen voor de begeleiding van de uitvoering van het plan. Opdrachtnemer zorg hierbij voor de adequate inzet van de medewerkers van de gemeente in dit project.

De volgende resultaten maken onderdeel uit van deze opdracht:

* Initiëren en voorzitten van de projectteams en werkgroepen m.b.t. tot dit project
* Begeleiden van de verwerving
* Begeleiden van de onteigeningsprocedure
* Begeleiden van de sloop en de verkoop door middel van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)
* Begeleiden van de herinrichting buitenruimte in samenwerking met Stadsbeheer
* Opdrachtverstrekking aan externe taxateurs
* Gemeente vertegenwoordigen in de juridische procedures rond dit project
* Regulier voortgangsrapportage ten behoeve van de ambtelijk opdrachtgever
* Voorbereiden ambtelijke en politieke besluitvorming in samenhang met voorgaande punten.

Opdrachtnemer wordt bij deze werkzaamheden ondersteund door een projectsecretaris en een projectondersteuner vanuit het cluster Stadsontwikkeling, PMB.

**Ad. 2 Herstructurering Beijerlandselaan e.o.;**

Voor de herstructurering van de Beijerlandselaan e.o. is de gemeente in 2018 gestart met de aanpak in het kader van ‘Hand in Hand’. In dit uitvoeringsplan ontstaan meerdere deelprojecten waarbij de gemeente Rotterdam o.a. positie verwerft in het winkelgebied van de Beijerlandselaan en Groene Hilledijk. Doelstelling is om een kwaliteit slag te maken in de uitstraling van het gebied. Dit betekend dat er strategisch bezit wordt verworven om gevestigde ondernemers te verplaatsen of te transformeren naar woningruimte. De eerste aankoop door de gemeente Rotterdam is eind 2018 tot stand gekomen.

Voor de herstructurering van de Beijerlandselaan e.o. valt binnen het kader van deze overeenkomst meerdere uit te werken deelprojecten. De deelprojecten bestaan o.a. uit verwerving van winkelruimtes (en mogelijk ook bovenliggende woningen), verplaatsen huidige ondernemers, transformatie winkelruimtes, renovatie/ verbouwingswerkzaamheden, samenvoegen woningen, uitwerking branchering en het weer afstoten van verworven vastgoed. De volgende resultaten maken onderdeel uit van deze opdracht:

* Verder Inrichten van een werkorganisatie
* Initiëren en voorzitten van projectteams en werkgroepen m.b.t. tot dit project
* Nader uitwerken van de verwervingsstrategie voor deze locatie
* Implementeren en uitvoeren van deze verwervingsstrategie
* Opdrachtverstrekking aan externe taxateurs
* Opstellen exploitatie overzicht en begroting(en)
* Begeleiding verplaatsen ondernemers naar andere bedrijfsruimte
* Begeleiding van transformatie van winkelruimtes naar woningen
* Begeleiding verkoop van het verworven vastgoed
* Uitvoeren geven aan het uitvoeringsplan ‘Hand in Hand’
* Voorbereiden ambtelijke en politieke besluitvorming in samenhang met voorgaande punten.

**Ad 1. Aanpak Zegenstraat;**

Medio 2017 is de gemeente eigenaar geworden van 14 woningen (opstalrechten) in de Zegenstraat. De besluitvorming voor deze verwerving heeft plaatsgevonden op basis van ernstige mate van overlast. Onder de opstalrechten is een particuliere erfpacht gevestigd. Gemeente is in onderhandeling om voor de verwerving van het blooteigendom.

Sinds de verwerving van de woningen zijn de huurdossiers geïnventariseerd, hebben er meerdere onderzoeken plaatsgevonden naar de bouwkundige en constructieve staat van het onderhoud, is de overlast afgenomen en is de gemeente in contact met de huurders en de bewoners uit de omgeving. De gemeente heeft de ambitie om funderingsherstel uit te voeren en de woningen in samengevoegde vorm te verkopen als klushuizen.

De volgende resultaten maken onderdeel uit van deze opdracht:

**B. Inzet en einddatum per deelopdracht**

* De max. inzet voor opdracht 1 is gemiddeld 4 uur per week tot aan einde opdracht.
* De max. inzet voor opdracht 2 is gemiddeld 12 uur per week tot aan einde opdracht.
* De max. inzet voor opdracht 3 is gemiddeld 8 uur per week tot aan einde opdracht.

**Eisen en wensen:**

* HBO werk -en denkniveau vastgoedmanagement
* Kennis en vaardigheden projectmanagement
* Kennis en vaardigheden in renovatieprojecten
* Kennis en ervaring met Rotterdamse vastgoedmarkt (specifiek op Zuid)
* Kennis en ervaring met gemeentelijke organisatie (5-10 jaar)
* Kennis en ervaring met het Nationaal Programma Rotterdam Zuid (NPRZ) (5-10 jaar)
* Kennis en ervaring met gemeentelijk vastgoed Rotterdam (5-10 jaar)
* Kennis en ervaring met gebiedsorganisatie(s) gemeente Rotterdam (5-10 jaar)
* Kennis en ervaring met Oracle (5-10 jaar)
* Kennis en ervaring met RSPW (5-10 jaar)
* Kennis en ervaring met PrinceII
* Kennis en ervaring met Cognos (5-10 jaar)
* Kennis en ervaring met vastgoedbeheersysteem Horizon (5-10 jaar)
* Kennis en ervaring met projectmanagement (5-10 jaar)
* Kennis en ervaring met vastgoedmanagement (5-10 jaar)
* Kennis en ervaring met huurovereenkomsten (5-10 jaar)
* Kennis en ervaring met onteigeningsprocedure
* Opstellen bouwplannen en raming kosten
* Kennis regelgeving aan- en verkoop vastgoed
* Kennis regelgeving huurovereenkomsten
* Communicatie en onderhandeling met eigenaren
* Communicatie met bewoners en omgeving
* Intensieve begeleiding van bewoners en ondernemers
* Opstellen begrotingen
* Opstellen exploitatieoverzichten
* Begeleiding bouwprojecten

**De competenties die gevraagd worden voor de functie zijn:**

* Planmatig werken
* Omgevingsbewustzijn
* Coachend leidinggeven
* Onderhandelen
* Netwerken
* Overtuigingskracht
* Innovatief vermogen
* Ondernemen