

SAMENWERKINGOVEREENKOMST GEMEENTE HAARLEM EN STAAT DER NEDERLANDEN INZAKE DE
HERONTWIKKELING VAN DE KOEPELGEVANGENIS HARMENJANSWEG TE HAARLEM

Inhoudsopgave

- Artikel 1 Definities
- Artikel 2 Doel en strekking van deze Overeenkomst
- Artikel 3 Uitgangspunten samenwerking
- Artikel 4 Activiteiten door de Gemeente
- Artikel 5 Activiteiten door de Staat
- Artikel 6 Activiteiten door de Staat en de Gemeente samen
- Artikel 7 Organisatie
- Artikel 8 Inwerkingtreding en duur van de Overeenkomst
- Artikel 9 Planning
- Artikel 10 Tijdelijk gebruik
- Artikel 11 Verdeling van de kosten
- Artikel 12 Geheimhouding
- Artikel 13 Wijziging
- Artikel 14 Geschillenregeling
- Artikel 15 Overdracht van rechten
- Artikel 16 Rangorde overeenkomst/bijlagen
- Artikel 17 Slotbepalingen

DE ONDERGETEKENDEN

Partijen

1. **de publiekrechtelijke rechtspersoon de GEMEENTE HAARLEM**, kantoorhoudende te Haarlem, Grote Markt 2 (postadres: postbus 511, 2003 PB), te dezen vertegenwoordigd door
.....(naam en functie),
daartoe schriftelijk gevolmachtigd door de burgemeester van de gemeente Haarlem, daarbij handelende ter uitvoering van het besluit van het college van Burgemeester en wethouders van Haarlem van
.....
hierna te noemen: "Gemeente";
2. **de publiekrechtelijke rechtspersoon de STAAT DER NEDERLANDEN**, kantoorhoudende te Den Haag, Korte Voorhout 7 (postadres: postbus 16350, 2500 BJ) te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door mr. R.J.A.M. Quax-Daniels, directeur van de Regionale directie West van het Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf, directie Vastgoed, hiertoe bevoegd op grond van de Tijdelijke regeling mandaat, volmacht en machtiging Rijksvastgoed van 14 november 2012, nummer 2012-652544 (Staatscourant van 19 november 2012, nummer 23507), juncto het Organisatie- en mandaatbesluit Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf, Directie Vastgoed van 10 november 2010, nr. RVOB/10/465 (Staatscourant 30 november 2010, nr. 18865), laatstelijk gewijzigd bij besluit van 24 mei 2011, nr. RVOB/2011/225 (Staatscourant 15 juni 2011, nr. 10272), hierna te noemen "de Staat";

IN AANMERKING NEMENDE

dat het ministerie van Justitie en Veiligheid heeft medegedeeld dat de KOEPELGEVANGENIS HARMENJANSWEG TE HAARLEM, hierna aan te duiden als het object, niet meer nodig is als penitentiaire inrichting;

dat de Rijksgebouwendienst het object daarom overtollig zal stellen;
dat het object ook niet voor andere doeleinden van de Staat nodig is;

dat de Gemeente niet zelf wil overgaan tot aankoop van het object;
dat de Gemeente en de Staat streven naar een hoogwaardige herontwikkeling van het object en daarvoor ambities wensen te formuleren;

dat de Gemeente en de Staat hierna samen ook te noemen "partijen", uitwerking willen geven aan de herontwikkeling van het object en daartoe een samenwerkingsovereenkomst wensen te sluiten;
dat de Staat een koper zal zoeken die op basis van de op te stellen Nota van uitgangspunten voor het object voor eigen rekening en risico zal herontwikkelen;

KOMEN OVEREEN

Artikel 1 Definities

Bestemmingsplan:	het door de Gemeente op te stellen bestemmingsplan voor het Plangebied.
Het Object:	het aan de Staat in eigendom toebehorende Complex Harmenjansweg 4 en de daarbij aanwezige woningen Harmenjansweg 2 en 6 en Oostvest 16, 18 en 24 te Haarlem, met de daarbij behorende oppervlakte grond, kadastraal bekend als gemeente Haarlem, sectie E, nummers 5900, groot 1.29.30 ha, 4831, groot 0.35.48 ha, 5916, groot 0.03.25 ha, 2426, groot 0.01.24 ha 2425, groot 0.01.39 ha.

Herontwikkelingsvisie:	de visie die de marktpartij op basis van de Nota van Uitgangspunten heeft vervaardigd voor de herontwikkeling van het Plangebied.
Marktwaarde:	de prijs die bij onderhandse verkoop bij aanbidding vrij van huur en gebruik en op de voor de onroerende zaak meest geschikte wijze, na de beste voorbereiding, door de meest biedende gegadigde zou zijn besteed.
Nota van Uitgangspunten:	de nota waarin de huidige situatie en de toekomstige situatie beschreven worden en waarbij ruimtelijke randvoorwaarden en uitgangspunten geformuleerd worden voor het bestemmingsplan voor de locatie. Alle nodige aspecten (zoals milieu, bodem, Ruimtelijke ordeningsprocedures, ruimtelijke kwaliteit, functies e.d.) worden afdoende bestudeerd en onderzocht. Deze Nota van Uitgangspunten wordt op voordracht van de Stuurgroep, als bedoeld in artikel 7.1.1, bestuurlijk vastgesteld door de Gemeente.
Overeenkomst:	deze samenwerkingsovereenkomst.
Plangebied:	het gebied dat eigendom is van de Staat, kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie E, nummer 5900, groot 1.29.30 ha, 4831, groot 0.35.48 ha, 5916, groot 0.03.25 ha, 2426, groot 0.01.24 ha 2425, groot 0.01.39 ha zoals is aangegeven op de aan de Overeenkomst gehechte kadastrale tekening (bijlage 1).

Artikel 2 Doelstelling van de Overeenkomst

De doelstelling van de Overeenkomst is om Partijen te binden aan afspraken over de samenwerking bij de herontwikkeling van het Plangebied. Daarbij gaat het onder andere om de volgende aspecten:

- a. uitgangspunten voor de samenwerking;
- b. individuele verantwoordelijkheden en activiteiten van Partijen;
- c. organisatie van de samenwerking;
- d. planning van de samenwerking;
- e. inwerkingtreding en de duur van de samenwerking, alsmede de (tussentijdse) beëindiging.

Artikel 3 Uitgangspunten voor de samenwerking

- 3.1 Partijen zullen in beginsel niet zelf tot herontwikkeling van het Plangebied overgaan.
- 3.2 De samenwerking vindt plaats op basis van en met behoud van de eigen bevoegdheden en verantwoordelijkheden van Partijen.
- 3.3 Ten behoeve van de herontwikkeling zal door Partijen gezamenlijk een Nota van Uitgangspunten worden opgesteld. Deze Nota van Uitgangspunten zal door de Staat worden opgenomen in het biedboek, dat zal worden verstrekt aan marktpartijen. Voor de herontwikkeling zal een marktpartij worden geselecteerd die het gebied voor eigen rekening en risico herontwikkelt, op basis van de door deze marktpartij ingediende Herontwikkelingsvisie.
- 3.4 De Staat zal slechts tot verkoop en levering van het Object aan de door hem geselecteerde marktpartij overgaan na goedkeuring van de Herontwikkelingsvisie door de Gemeente.

Artikel 4 Activiteiten door de Gemeente

- 4.1 De Gemeente is vanuit haar publiekrechtelijke taak verantwoordelijk voor het voorbereiden, doorlopen en begeleiden van de benodigde planologische procedure ten behoeve van de herontwikkeling van het Plangebied.
- 4.2 Nadat de marktpartij is geselecteerd zal op basis van de ingediende Herontwikkelingsvisie de Gemeente hiertoe tijdig een bestemmingsplanprocedure voorbereiden. Hiertoe zal met de geselecteerde marktpartij een zogenoemde anterieure overeenkomst worden gesloten, waar onder andere het kostenverhaal inzake artikel 6.12 lid 2 Wro wordt verzekerd. Een door de Gemeente vervaardigd concept van deze anterieure overeenkomst zal worden opgenomen in het genoemde biedboek. Dit Bestemmingsplan zal als goede ruimtelijke onderbouwing dienen voor de herontwikkeling.

Artikel 5 Activiteiten door de Staat

- 5.1 De Staat is verantwoordelijk voor de eventuele verkoop van het Object volgens de Reallocatieprocedure en tegen marktconforme voorwaarden.
- 5.2 De Staat treft tijdig voorbereidingen ten aanzien van onder andere:
 - a) het opstellen en het vaststellen van de verkoopprocedure voor het Object
 - b) het opstellen en vaststellen van de waardering van het Object;
 - c) de gunning aan de geselecteerde marktpartij van het Object;
 - d) het opstellen van de koopovereenkomst tussen de Staat en de marktpartij;
 - e) het houden van een marktonderzoek/analyse voor het Object, mede in verband met het verkrijgen van een indicatie van de Marktwaaarde.

Artikel 6 Gezamenlijke activiteiten door de Staat en de Gemeente

- a) Partijen stellen gezamenlijk de Nota van Uitgangspunten op.
- b) Partijen stemmen gezamenlijk de verkoopprocedure af.
- c) Partijen stellen gezamenlijk een communicatieplan vast.

Artikel 7 Organisatie

- 7.1 De organisatie van de samenwerking bestaat uit een stuurgroep en een projectgroep.
- 7.1.1 Bij de aanvang van de Overeenkomst is de stuurgroep als volgt samengesteld:
 - a. namens de Gemeente: de gebiedsmanager van de afdeling Gebiedsontwikkeling en Beheer van de gemeente Haarlem;
 - b. namens de Staat: de directeur van de Regionale directie West van het Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf, directie Vastgoed, of diens plaatsvervanger.
- 7.1.2 Bij de aanvang van de Overeenkomst is het projectteam als volgt samengesteld: a. namens de Gemeente: de procesmanager van de afdeling Gebiedsontwikkeling en Beheer van de gemeente Haarlem; b. namens de Staat: de projectleider van de Regionale directie West van het Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf, directie Vastgoed.
- 7.2 De stuurgroep heeft tot taak om binnen het bestek van deze Overeenkomst op basis van consensus besluiten te nemen c.q. te adviseren over:
 - a. de voordracht aan het gemeentebestuur voor het vaststellen van de Nota van Uitgangspunten;
 - b. het communicatieplan;
 - c. de verkoopprocedure;
 - d. het vaststellen en regelmatig evalueren van de planning als bedoeld in artikel 9.
- 7.3 Het projectteam heeft tot taak om binnen het bestek van deze Overeenkomst aan de stuurgroep voorstellen te doen over:
 - a. de Nota van Uitgangspunten
 - b. het Communicatieplan;
 - c. de verkoopprocedure
 - d. het vaststellen en regelmatig evalueren van de planning als bedoeld in artikel 9.
- 7.4 De Staat zal zo spoedig mogelijk na de inwerkingtreding van de Overeenkomst aan de stuurgroep en het projectteam een voorstel doen voor het vaststellen en afstemmen van hun werkwijze (m.o. regeling voor het voorzitterschap en secretariaat).
- 7.5 De leden van de stuurgroep en van het projectteam vertegenwoordigen de organisatie namens welke zij zitting hebben slechts voor zover zij daartoe de bevoegdheid hebben ontvangen. De stuurgroep en het projectteam zijn niet zelfstandig rechtsbevoegd.

Artikel 8 Inwerkingtreding en duur van de Overeenkomst

- 8.1 De Overeenkomst treedt in werking met ingang van de dag na ondertekening door beide Partijen
- 8.2 De Overeenkomst eindigt op het moment waarop: a. de levering van het Object aan de geselecteerde marktpartij heeft plaatsgevonden, of; b. een van de Partijen de Overeenkomst beëindigt op grond van het gestelde in de leden 8.3 en 8.4. of c. een van de partijen de overeenkomst ontbindt op grond van het gestelde in artikel 13 lid 2.
- 8.3 De Overeenkomst kan door elk van de partijen middels exploit/aangetekende brief worden beëindigd indien:
 - a. de Staat van oordeel is dat het Object niet verkocht kan worden onder voor de Staat acceptabele voorwaarden, of;
 - b. de stuurgroep tot het oordeel komt dat de samenwerking niet heeft geleid tot een aanbieding die voldoet aan de Nota van Uitgangspunten, of;

- c. zich onvoorziene omstandigheden voordoen van dien aard waardoor het in stand houden van de Overeenkomst voor een van de Partijen op basis van de criteria voor redelijkheid en billijkheid tot aantoonbaar onredelijke gevolgen leidt.
- 8.4 Indien en zodra te voorzien is dat om welke reden ook de samenwerking niet leidt tot hetgeen Partijen bij het aangaan van de Overeenkomst voor ogen heeft gestaan, daartoe te rekenen de omstandigheden genoemd in het voorgaande lid, onderdelen a tot en met c, zullen Partijen met elkaar in overleg treden en aan de hand van de zich alsdan voordoende feiten en omstandigheden bepalen of, en zo ja op welke wijze, binnen welk tijdpad en onder welke voorwaarden de samenwerking wordt voortgezet. Partijen zullen in dat overleg de mogelijkheid bezien van beëindiging van de Overeenkomst. Partijen zullen niet tot beëindiging van de Overeenkomst overgaan dan nadat door de stuurgroep vastgesteld is dat er geen alternatieven zijn waarvan in redelijkheid van Partijen gevergd kan worden daaraan medewerking te verlenen of waaraan een van de Partijen gelet op diens competentie de medewerking moet weigeren.
- 8.5 In geval van beëindiging als bedoeld in artikel 8.2, onderdeel b, dragen Partijen in beginsel ieder de eigen kosten voortvloeiend uit de beëindiging, met dien verstande dat de Staat de op dat moment reeds gemaakte plankosten als genoemd in artikel 11.1, sub a, verschuldigd blijft en dat de Gemeente de ter zake eventuele reeds ontvangen bedragen niet hoeft terug te betalen. Partijen zullen over en weer geen aanspraak maken op enigerlei schadevergoeding, hoe ook genaamd onder welke titel ook. Van dit beginsel wordt afgeweken indien toepassing daarvan voor een van de Partijen tot aantoonbaar onredelijke gevolgen leidt.

Artikel 9 Planning

Van de Overeenkomst maakt deel uit **bijlage 2**, waarin het tijdschema indicatief op hoofdlijnen is opgenomen.

Artikel 10 Tijdelijk gebruik

De Staat draagt voor haar rekening en risico zorg voor het (tijdelijk) beheer en gebruik van het object na einde van het gebruik als penitentiaire inrichting, waarbij leegstand zoveel mogelijk wordt voorkomen. De hiertoe door de Staat te ondernemen acties/te treffen maatregelen worden zorgvuldig met de gemeente afgestemd. Deze afstemming laat de publiekrechtelijke taak van de gemeente onverlet.

Artikel 11 Verdeling van de kosten en opbrengsten

De kosten die het gevolg zijn van de activiteiten van Partijen worden als volgt verdeeld:

- a. alle gemeentelijke plankosten, zoals vermeld in bijlage 3, die gemaakt zullen worden in het kader van het opstellen van de Nota van Uitgangspunten zal de Staat aan de gemeente vergoeden tot maximaal het in **bijlage 3** genoemde bedrag;
- b. met uitzondering van onder artikel 11.1 sub a genoemde kosten, zijn de kosten van activiteiten beschreven in artikel 4 en de eigen kosten van activiteiten van de Gemeente beschreven in artikel 6, voor rekening en risico van Gemeente;
- c. de kosten van activiteiten beschreven in artikel 5 en de eigen kosten van activiteiten van de Staat beschreven in artikel 6, zijn voor rekening en risico van de Staat;
- d. als Partijen overeenkomen dat het wenselijk is de uitvoering van bepaalde activiteiten aan een of meerdere derde(n) op te dragen, zullen partijen ook afspraken maken over de verdeling van de kosten daarvan.

Artikel 12 Communicatie

- 12.1 Partijen treden met informatie over de onderwerpen die in deze Overeenkomst worden geregeld niet naar buiten dan na onderlinge afstemming.
- 12.2 Partijen hechten grote waarde aan een goede en zorgvuldige communicatie met zowel belanghebbenden in de directe omgeving van het Plangebied als met potentiële eigenaars en gebruikers.
- 12.3 Partijen zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor het verstrekken van informatie over de herontwikkeling van het Plangebied en wel als volgt:
 - a. Gemeente: Informatieavond ten behoeve van omwonenden en de informatieverstrekking op hoofdlijnen vanuit haar wettelijke verplichtingen (inspraak) en het gemeentelijk beleid.
 - b. De Staat is zelf verantwoordelijk voor Marketing en communicatie ten behoeve van de verkoop van het Object.

Artikel 13 Wijziging

- 13.1 Geen aanpassing, wijziging of toevoeging aan deze Overeenkomst zal bindend zijn tussen Partijen, tenzij deze schriftelijk is vastgelegd en ondertekend door alle Partijen.
- 13.2 Partijen zijn van oordeel dat zij met het sluiten van de Overeenkomst en de daaraan ten grondslag liggende overeenkomsten niet handelen, c.q. niet hebben gehandeld, in strijd met wet en regelgeving, de algemene beginselen van behoorlijk bestuur daaronder begrepen. Indien blijkt dat (delen van) de Overeenkomst of de daaraan ten grondslag liggende overeenkomsten strijdig zijn met wet en regelgeving en als gevolg daarvan een van de Partijen een of meer verplichtingen uit hoofde van de Overeenkomst niet kan nakomen, zullen Partijen in overleg treden teneinde te bezien of de Overeenkomst op wederzijds aanvaardbare termen kan worden aangepast. Indien dit overleg niet binnen zes weken nadat het is aangevangen tot overeenstemming heeft geleid, is elk van Partijen bevoegd middels exploit/aangetekende brief de Overeenkomst te ontbinden. In een dergelijk geval dragen Partijen in beginsel ieder de eigen kosten voortvloeiend uit de beëindiging en zullen Partijen over en weer geen aanspraak maken op enigerlei schadevergoeding, hoe ook genaamd onder welke titel ook, met dien verstande dat de Staat de op dat moment reeds gemaakte plankosten als genoemd in artikel 11.1, sub a, verschuldigd blijft en dat de Gemeente de ter zake eventuele reeds ontvangen bedragen niet hoeft terug te betalen.

Artikel 14 Geschillenregeling

- 14.1 Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
- 14.2 Partijen zullen trachten geschilpunten bij de uitvoering en/of interpretatie van de Overeenkomst in eerste instantie in gezamenlijk overleg op te lossen gedurende een periode van maximaal drie maanden.
- 14.3 Alle geschillen die mochten ontstaan ter zake van deze Overeenkomst, dan wel de uitvoering daarvan, zullen door de meest gereede partij worden voorgelegd aan de daartoe bevoegde rechter te Haarlem.

Artikel 15 Overdracht van rechten

Het is de Staat niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente haar rechten en verplichtingen uit deze Overeenkomst en/of eventuele met deze Overeenkomst 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. Dit artikel is niet van toepassing voor zover de overdracht van de rechten voortvloeien uit de gunning aan de marktpartijen en voor de uitvoering van het project door de marktpartij noodzakelijk zijn.

Artikel 16 Rangorde overeenkomst/bijlagen

In geval van strijdigheid tussen de bepalingen van de bijlagen en de bepalingen van de artikelen van de Overeenkomst, prevaleren de bepalingen van de Overeenkomst. De bijlagen zijn onderling gelijk van rang.

Artikel 17 Slotbepalingen

- 17.1 Van deze Overeenkomst maken onlosmakelijk deel uit de volgende bijlagen:
- Bijlage 1: tekening Plangebied
 - Bijlage 2: planning
 - Bijlage 3: opgave plankosten
- 17.2 De Overeenkomst geeft de volledige rechtsverhouding tussen Partijen voor het Plangebied weer. Voorgaande overeenkomsten of afspraken zijn, voor zover van toepassing, in deze Overeenkomst verwerkt.
- 17.3 Na uitvoering van al hetgeen in deze Overeenkomst is bepaald, zal op uitnodiging van de meest gereede partij in een door Partijen te ondertekenen protocol worden vastgesteld dat de verplichtingen over en weer zijn nagekomen en dat deze Overeenkomst als geëindigd wordt beschouwd.

De Overeenkomst is in tweevoud is opgemaakt, per bladzijde geparafeerd en aan het einde ondertekend te Haarlem op

Namens de gemeente Haarlem,

Namens de Staat der Nederlanden,

Versie 19 mei 2014

.....

mr. R.J.A.M. Quax-Daniels