

Nadere overeenkomst strekkende tot gedeeltelijke wijziging van verplichtingen op grond van de Samenwerkingsovereenkomst Slachthuisbuurt Zuid d.d. 23 april 2008

Versie d.d. 12 oktober 2016

De ondergetekenden:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon de Gemeente Haarlem, met zetel te Haarlem aan de Grote Markt 2, ten dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer J.K.N. van Spijk, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van Haarlem d.d. en op basis van de door de Burgemeester van Haarlem verleende volmacht,
te noemen: De Gemeente.

en

2. **De Stichting Elan Wonen**

gevestigd te Haarlem, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 34009775, ten dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeur, de heer C.H. Schaapman,
Verder te noemen: Elan Wonen.

3. **De Woningstichting Pré Wonen**

gevestigd te Haarlem, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 34061728, ten dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeur, mevrouw ir. A.L.J. Huntjes,
Verder te noemen: Pré Wonen.

4. **Stichting Ymere**

gevestigd te Amsterdam, ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 41212857, ten dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar voorzitter van de Raad van Bestuur, mevrouw K. Laglas en de heer B. Bosveld lid Raad van Bestuur,
Verder te noemen: Ymere.

Partijen sub 2, 3 en 4 hierna gezamenlijk te noemen: de “Corporaties”

Partijen sub 1, 2, 3 en 4 hierna gezamenlijk genoemd: Partijen

Vaststellende dat:

- Tussen de Gemeente en de “de Corporaties”, op 23 april 2008 een Samenwerkingsovereenkomst Slachthuisbuurt Zuid met 6 bijlagen (verder te noemen: SO Slachthuisbuurt Zuid) (bijlage 1) is gesloten;
- Tussen de Gemeente en de Corporaties op 6 oktober 2011 de overeenkomst Aanpassing op de SO Slachthuisbuurt Zuid (verder te noemen Aanpassing SO Slachthuisbuurt Zuid) is gesloten.

Overwegende dat:

- In de considerans van de SO Slachthuisbuurt Zuid is aangegeven dat Partijen met deze samenwerkingsovereenkomst een inhoudelijk, financieel en organisatorisch sturingskader hebben willen vastleggen voor hun samenwerking bij de herstructurering van de woonwijk Slachthuisbuurt Zuid in de periode 2007 tot en met 2017, welke herstructurering is vastgelegd in de tussen Partijen gesloten raamovereenkomst Transformatie Haarlemse Wijken juni 2007 (verder: Trafo 2007).

- Het doel van de SO Slachthuisbuurt Zuid is het uitvoering geven aan de herstructurering van de Slachthuisbuurt-Zuidzijde.
- Ter realisatie van de herstructurering in artikel 2 juncto Bijlage 5 van de SO Slachthuisbuurt Zuid door Partijen is bepaald welke deelgebieden en projecten Partijen tot uitvoering willen brengen.
- Van de in artikel 2 en de bijlagen 5 en 6 van de SO Slachthuisbuurt Zuid genoemde 9 deelgebieden is deelgebied H. Schaftstraat, Blok 3A en Blok 4A afgerond. Hiermee zijn in totaal 191 woningen gerealiseerd.
- In artikel 1 van de Aanpassingen SO Slachthuisbuurt Zuid is bepaald dat het woningbouwprogramma zal bestaan uit minimaal 60 % sociale huur en het overige deel uit maximaal 40 % koopwoningen (goedkoop en middelduur) als huurwoningen (middelduur).
- Partijen in 2015 hebben vastgesteld dat door de veranderde omstandigheden op de markt en in de wet- en regelgeving voor de Corporaties, het noodzakelijk is nadere afspraken te maken die leiden tot een wijziging dan wel aanvulling op de SO Slachthuisbuurt Zuid.
- Partijen na deze vaststelling hebben overlegd en op grond van dit overleg overeenstemming hebben bereikt over het navolgende.

Verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

Artikel 1 SO Slachthuisbuurt Zuid

De SO Slachthuisbuurt Zuid inclusief de daarbij horende 6 bijlagen, blijft onverkort van toepassing op de rechtsverhouding tussen Partijen, tenzij daarvan in de onderhavige overeenkomst wordt afgeweken.

Artikel 2 Wijziging bouwprogramma deelgebieden

Partijen komen overeen dat:

1. Herstructurering van de deelgebieden H. Schaftstraat (blok 3B en 4B) en de Hamelinkstraat (blok 6A, 6B, 7, 8 en 9), wordt op de lange baan geschoven. Deze deelgebieden komen dan ook te vervallen en zullen derhalve geen onderdeel meer uitmaken van enige verplichting tussen Partijen op grond van de SO Slachthuisbuurt Zuid.
2. Het deelgebied Pijperstraat/H. Bosmanstraat, blok 1, waarvoor in bijlage 6 van de SO Slachthuisbuurt Zuid een nieuwbouwprogramma van 98 woningen was opgenomen, wijzigt in een nieuwbouwprogramma van 84 woningen.
3. Het deelgebied H. Schafstraat, blok 5A en 5B, waarvoor in bijlage 6 van de SO Slachthuisbuurt Zuid een nieuwbouwprogramma van 102 woningen en 2.100 m² BVO commerciële ruimte was opgenomen, wordt gewijzigd in 139 woningen. De realisatie van de commerciële ruimte komt te vervallen.

Artikel 3 Wijziging financiële kaders

1. Partijen zijn van mening dat de (financiële) kaders van de SO Slachthuisbuurt dienen te worden herzien en zijn daarbij het volgende overeengekomen

1. Partijen hanteren voor de kosten bouw- en woonrijp maken voor de fases 2 en 4 en zoals aangegeven op tekening nummer 14333 (bijlage 4), de raming van BBN adviseurs d.d. 7 januari 2015 (bijlage 5). Deze raming (prijspeil 2014) worden jaarlijks en voor het eerst per 1 januari 2015 geïndexeerd met 2% kostenstijging. De fases 1 en 3 zoals aangegeven op tekening nummer 14333 (bijlage 4) maken geen onderdeel uit van deze overeenkomst.
2. De kosten voor de voorbereiding, toezicht en uitvoering (VTU) als mede de kosten voor het bouw en woonrijp maken worden jaarlijks en voor het eerst op 1 januari 2016, geïndexeerd met 2%;
3. De trafobijdrage (€ 11.320,- prijspeil 2007) zoals bepaald in de Trafo 2007 wordt jaarlijks geïndexeerd met 2 % en voor het eerst op 1 januari 2008 tot het moment van betaling.
4. De herziende financiële kaders hebben betrekking op:
 - De historische kosten en baten in het kader van de SO Slachthuisbuurtgemaakt en ontvangen t/m 2015,
 - De openstaande verplichtingen deelgebied H. Schaftstraat blok 3A en 4A
 - De herstructurering deelgebied Pijperstraat/H. Bosmanstraat, blok 1
 - De herstructurering deelgebied H. Schaftstraat, blok 5A en 5B
 - De geactualiseerde kostenraming bouw- en woonrijp maken, BBN adviseurs d.d. 7 januari 2015. Deze raming is opgesteld voor 4 fases (bijlagen 4 en 5). Van toepassing zijn fase 2 en fase 4;
5. De deelgebieden H. Schaftstraat (blok 3B en 4B) en de Hamelinkstraat (blok 6A, 6B, 7, 8 en 9) maken geen onderdeel meer uit van de SO en dus evenmin van de nadere afspraken zoals vastgelegd in deze overeenkomst. De financiële dekking, bijdrage commerciële ruimte deelgebied H. Bosmanstraat, blok 5A (artikel 6 lid 2 van de SO Zuidstrook) en de bijdrage deelgebied Schipholweg blok 2 (artikel 6 lid 4 van de SO Zuidstrook), komen te vervallen.

Artikel 4 Overige bepalingen

1. Voor het te realiseren programma voor H. Schaftstraat blok 5A en 5B en Pijperstraat/H. Bosmanstraat blok 1, dient een planologische wijziging plaats te vinden. Ten behoeve van het kostenverhaal voor de daarmee gepaarde aparte kosten zal er voor beide locaties een aparte anterieure overeenkomst worden gesloten.
2. De (trafo) bijdragen worden door de corporaties gedaan in september van elk kalenderjaar conform het betalingsschema. (bijlage 7).
3. Partijen zijn akkoord met de inhoud van de financiële opstelling zoals opgenomen in bijlage 3.
4. De financiële opstelling is gebaseerd op de planning zoals opgesteld in bijlage 6. Partijen hebben een inspanningsplicht om deze planning te halen. Indien de planning niet gehaald wordt door nalatigheid van een van beide Partijen zullen de financiële consequenties voor rekening van de nalatige partij komen. Indien er geen sprake is van nalatigheid treden Partijen met elkaar in overleg.

Artikel 5 Totstandkomingsvoorbehoud

1. Tussen Partijen komt deze overeenkomst pas tot stand nádat de daarvoor vereiste instemming c.q. goedkeuring is verleend door het college De instemming c.q. goedkeuring van college, geldt zodoende als een constitutief vereiste voor de totstandkoming van deze overeenkomst.

2. Indien de in het vorige lid genoemde instemming c.q. goedkeuring niet is verleend door het college, komt in het geheel geen overeenkomst tot stand tussen partijen, dus ook geen overeenkomst met een voorwaardelijk karakter als bedoeld in artikel 6:21 BW.

Artikel 6 Ondertekening

Aldus overeengekomen en in viervoud opgemaakt door partijen, per bladzijde geparafeerd en aan het slot getekend te Haarlem op

1. **De Gemeente Haarlem**

Namens deze,

2. **De Stichting Elan Wonen**

Namens deze,

3. **De Woningstichting Pré Wonen**

Namens deze,

4. **Stichting Ymere**

Namens deze,

- Bijlage 1 : SO Slachthuisbuurt Zuid
Bijlage 2 : Tekening nr. 16054 d.d. 10 februari 2016 plangebied Slachthuisbuurt Zuid plandeel Oost
Bijlage 3 : Financiële opstelling
Bijlage 4 : Tekening nr. 14333 d.d. 29 augustus 2014 fasering bouw- en woonrijp maken
Bijlage 5 : Raming civiele kosten BBN adviseurs d.d. 7 januari 2015
Bijlage 6 : Planning
Bijlage 7 : Betalingsschema corporaties d.d. 22 februari 2016