

Nota van B&W

Portefeuille J. Nieuwenburg
Auteur Dhr. M.V. van Baarsen
Telefoon 5113556
E-mail: m.baarsen@haarlem.nl
SO/BD Reg.nr. SO/BD/2006/916
Te kopiëren: concept raamovereenkomst Transformatie Haarlemse Woonwijken
B & W-vergadering van 10 april 2007

Onderwerp

Actualisatie raamovereenkomst Transformatie Haarlemse Woonwijken

Bestuurlijke context

In 2002 heeft de gemeente met de drie in Haarlem in de stedelijke vernieuwing actieve corporaties Elan Wonen, Pre Wonen en Woonmaatschappij de raamovereenkomst Transformatie Haarlemse Woonwijken afgesloten. De overeenkomst had tot doel met de corporaties afspraken te maken over de stedelijke vernieuwing in Haarlem. De afspraken betroffen met name het programma, de wijze van samenwerking en de benodigde investeringen. In de periode 2002 tot en met heden zijn inmiddels diverse stedelijke vernieuwingsprojecten opgeleverd of in uitvoering.

Zowel het college als de Haarlemse corporaties zijn van mening dat het afsprakenkader zoals vastgelegd in de raamovereenkomst noodzakelijk is voor een succesvolle aanpak van de stedelijke vernieuwing. Daarom wil het college een geactualiseerde versie van de raamovereenkomst afsluiten.

Onderhavige raamovereenkomst is in overeenstemming met het coalitieakkoord en vormt een uitwerking t.b.v. het bereiken van de doelstellingen van de woonvisie (meer, beter, dynamisch en betaalbaar).

Onderhavige overeenkomst heeft betrekking op sloopnieuwbouw en herpositionering van woningen (ingrijpende renovatie met een gemiddelde investering van meer dan Euro 30.000,- per woning) waarbij tegelijkertijd sprake is van vernieuwing van de openbare ruimte. Uiteraard worden in Haarlem ook woningen gerenoveerd zonder dat hier sprake van is. Voor de periode 2007 tot en met 2009 betreft dit in Haarlem zo'n 400 tot 500 woningen per jaar met een gemiddelde jaarlijkse investering door de corporaties van bijna Euro 10 miljoen. Dit renovatieprogramma valt echter buiten het kader van deze overeenkomst. In de raamovereenkomst wordt hier dan ook niet verder op ingegaan.

Raadsparagraaf: Conform de uitgangspunten van het duale stelsel is het afsluiten van overeenkomsten een collegebevoegdheid. Gezien de omvang van de in te zetten middelen, vraagt het college de Raad om haar zienswijze alvorens te besluiten de overeenkomst te ondertekenen.

B&W-besluit:

1. Het college stemt in met de concept raamovereenkomst Transformatie Haarlemse Woonwijken.
2. Het college besluit wethouder Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Verkeers- & Vervoersbeleid J. Nieuwenburg te mandateren tot het ondertekenen van bijgaande raamovereenkomst Transformatie Haarlemse Woonwijken, conform bijgaand mandateringsbesluit
3. De geraamde kosten van het besluit bedragen voor de periode 2007 tot en met 2009 € 5,2 miljoen inclusief BTW. De kosten van het besluit zullen jaarlijks ten laste worden gebracht van OPH-2, prestatie 54 (kwaliteitsimpuls openbare ruimte) als onderdeel van het investeringsplan. De feitelijke financiële besluitvorming vindt daarmee plaats als onderdeel van de jaarlijkse reguliere begrotingscyclus.
4. specifieke afspraken
5. Het college zendt de concept raamovereenkomst Transformatie Haarlemse Woonwijken ter bespreking naar de commissie Ontwikkeling. De commissie Ontwikkeling bepaalt of het college onderhavige overeenkomst aan kan gaan of dat de Raad om haar zienswijze moet worden gevraagd.

Transformatie Haarlemse woonwijken

Partijen

1. De gemeente Haarlem, ten deze vertegenwoordigd door de heer J. Nieuwenburg, wethouder Ruimtelijke Ontwikkeling, Volkshuisvesting en Verkeers- en vervoersbeleid. krachtens volmacht van de burgemeester handelend ter uitvoering van het besluit van het College van XXX met nummer XXXX
2. De Stichting Elan Wonen, gevestigd te Haarlem, ten deze vertegenwoordigd door de heer G. Lowinsky, directeur
3. De Stichting Pré Wonen, gevestigd te Haarlem, ten deze vertegenwoordigd door de heer B.L. van Zijll, directeur
4. De Stichting Woonmaatschappij Haarlem, gevestigd te Haarlem, ten deze vertegenwoordigd door de heer L.A. Bosveld, lid Raad van Bestuur.

Partij 1 hierna te noemen de gemeente; partijen 2,3 en 4 hierna gezamenlijk te noemen: de corporaties en individueel: de betrokken corporatie; de gemeente en de corporaties gezamenlijk hierna te noemen partijen

Overwegende

- a. Gegeven de veranderende woningbehoefte van de Haarlemse bevolking, vinden de gemeente en de corporaties het belangrijk dat de kwaliteit van woningen en woonomgeving in een aantal wijken op een hoger niveau wordt gebracht;
- b. De corporaties willen daarbij aanzienlijke investeringen doen in verbetering en vernieuwing van hun woningbezit in deze wijken; in samenhang daarmee willen de gemeente en de corporaties afspraken maken over hun gezamenlijke inzet ter verbetering van de woonomgeving
- c. Naast ruimtelijk-fysieke ingrepen behoeft het zelfherstellend vermogen van deze wijken een integrale visie en aanpak, waarin een scala van sociale en economische maatregelen noodzakelijk zijn. Refererend aan het Ontwikkelingsprogramma Haarlem (OPH2) wil de gemeente daarbij in samenwerking met corporaties en andere relevante partijen onder meer zorgdragen voor voldoende voorzieningen, versterking van de participatie, vergroting van de veiligheid en bevordering van een hechte sociale infrastructuur.
- d. Op basis van deze overwegingen hebben partijen in 2002 de “Raamovereenkomst Transformatie Haarlemse woonwijken” afgesloten (hierna te noemen “de Transformatieovereenkomst”) en daaraan in de daaropvolgende jaren in goede samenwerking uitvoering hebben gegeven;

- e. Genoemde overwegingen leidend tot de Transformatieovereenkomst 2002 zijn thans ongewijzigd van kracht;
- f. Partijen hebben in 2006 een evaluatie van de Transformatieovereenkomst uitgevoerd en op grond daarvan geconcludeerd dat met deze overeenkomst een belangrijke stap voorwaarts is gezet en dat zij de samenwerking willen voortzetten met behoud van de samenwerkingsprincipes die daarin zijn vastgelegd;
- g. Daarnaast is op grond van de evaluatie in 2006 geconstateerd dat de Transformatieovereenkomst een aantal wijzigingen en aanvullingen behoeft teneinde de afspraken en samenwerking tussen partijen verder te verhelderen en verbeteren
- h. Partijen hebben op grond hiervan besloten de Transformatieovereenkomst algeheel te herzien en met ingang van ondertekening als volgt te doen luiden.

Komen als volgt overeen

Aard overeenkomst; uitgangspunten en randvoorwaarden

1. Op basis van hun gezamenlijke doelen leggen de gemeente en de corporaties in deze overeenkomst afspraken vast over:
 - i. de programmering van werkzaamheden bij de aanpak van woningen en woonomgeving (het transformatieprogramma)
 - ii. de gezamenlijke financiering van de werkzaamheden aan de woonomgeving
 - iii. de wijze waarop betrokken partijen bij de uitvoering van het transformatieprogramma samenwerken, zowel onderling als met bewoners, bedrijven en andere belanghebbende partijen in de transformatiewijken
2. Met de gezamenlijke financiering van de werkzaamheden aan de woonomgeving beogen partijen de gezamenlijk gedragen ambitie tot verbetering van de woonomgeving in samenhang met de woningen waar te kunnen maken.
3. Partijen zijn zich ervan bewust dat er een nauwe samenhang bestaat tussen deze overeenkomst en het tussen gemeente en corporaties afgesloten “Convenant Volkshuisvesting”. In het licht daarvan zullen bij de komende actualisering van het Convenant Volkshuisvesting de in deze overeenkomst vastgelegde afspraken daarin worden geïntegreerd.
4. Deze overeenkomst heeft betrekking op de transformatie van voor- en naoorlogse woongebieden in de periode 2007 t/m 2009. Voor de samenwerking ingaande 2010 zullen partijen voordien in overleg treden om tot afspraken te komen, waarbij het streven is een consistente samenwerking te continueren.
5. De in het transformatieprogramma opgenomen aantallen en afspraken geven de verplichtingen weer tussen gemeente en corporaties voor de periode 2007 t/m 2009. Wijzigingen zijn mogelijk door veranderende inzichten en het nog te voeren overleg met de participanten in de stedelijke vernieuwing in het kader van nog op te stellen wijkvisies en projectvoorstellen. Eventuele wijzigingen in deze raamovereenkomst hebben de instemming nodig van alle ondertekenaars.

Het Transformatieprogramma

6. Het programma, zoals opgenomen in **bijlage 1** geldt in het kader van deze overeenkomst als Transformatieprogramma voor de aanpak van vastgoed en openbare ruimte. Het

programma impliceert voor gemeente en corporaties voor de periode 2007 t/m 2009 een wederzijdse resultaatverplichting.

7. Zowel gemeente als corporaties, ieder naar rato van hun eigen aandeel, beschouwen het Transformatieprogramma voor de periode 2007 t/m 2009 en de daarvoor benodigde investeringen in de openbare ruimte als een wederzijdse resultaatverplichting en stellen hiervoor dus de benodigde budgetten beschikbaar. Voor de periode 2010 - 2014 heeft het Transformatieprogramma een indicatief karakter..
8. Wijziging van het Transformatieprogramma is mogelijk indien:
 - a. corporaties en gemeente gezamenlijk van mening zijn dat de markt is veranderd en een ander programma vereist is;
 - b. na overleg met bewoners en belanghebbenden in het kader van te ontwikkelen wijkvisies een ander programma wordt vastgesteld;
 - c. kosten of opbrengsten van de projecten dusdanig veranderen dat aanpassingen in de programmering noodzakelijk zijn.Indien gemeente en corporaties het eens zijn over inhoudelijke aanpassing van het programma gezien de veranderende woningvraag of nog te ontwikkelen wijkvisies (punt a. en b.) zullen zij de voorgenomen aanpassing van het programma tevens beoordelen op het financiële effect en de financiële haalbaarheid voor ieder der corporaties en voor de gemeente. Voor alle wijzigingen geldt dat het vastgoedprogramma leidend is en het programma openbare ruimte daarop aansluit.
9. Ten minste eenderde van het totale woningbouwprogramma zal gerealiseerd worden in de categorie “sociale huur” of “sociale koop” (conform de norm van het ministerie van VROM welke jaarlijks word geïndexeerd. In 2006: huurwoningen tot maximaal € 615,- per maand; koopwoningen tot maximaal € 195.000 WOZ-waarde), waarbij minimaal de helft van het sociale programma bestaat uit sociale huurwoningen.
10. Partijen continueren de bestaande praktijk dat besluiten tot sloop van bestaande woningcomplexen na zorgvuldige voorbereiding en afweging tot stand komen. Corporaties en gemeente houden zich in voorkomende gevallen aan de toepasselijke wetgeving en aan de afspraken zoals vastgelegd in het tussen gemeente, corporaties en bewonersorganisaties in Haarlem overeengekomen Algemeen Sociaal Plan (ASP)

Bijdragen verbetering woonomgeving (transformatiebijdragen)

11. In het kader van deze overeenkomst stellen partijen middelen ter beschikking teneinde verbeteringen in de woonomgeving te financieren. Partijen waarborgen jegens elkaar dat zij de overeengekomen bijdragen voor de woonomgeving, hierna te noemen “transformatiebijdragen”, beschikbaar stellen in het kader van de uitvoering van het in bijlage 1 opgenomen transformatieprogramma en afrekenen op basis van de tussen partijen uit te werken en vast te stellen kostenramingen per project. Een en ander conform de in **bijlage 2** bij deze overeenkomst vastgelegde “Spelregels transformatiebijdragen”.
12. Partijen hebben afspraken gemaakt over de kosten die (niet) ten laste van de door hen te betalen bijdragen woonomgeving gebracht kunnen worden. Ook die afspraken zijn als onderdeel van deze overeenkomst uitgewerkt in bijlage 2.
13. De door de corporaties in het kader van bijlage 2 aangevane verplichtingen, zijn te beschouwen als individuele verplichtingen, d.w.z. bedragen die de bij een project betrokken corporaties individueel beschikbaar stellen en waaraan zij op grond van de overeenkomst individueel gehouden kunnen worden.
14. De corporaties betalen een transformatiebijdrage voor alle woningen die zij in het kader van het Transformatieprogramma realiseren, met uitzondering van de woningen waarvoor

zij conform artikel 26 een reguliere grondprijs betalen. Voor die laatste categorie betalen zij geen transformatiebijdrage; de gemeente wordt geacht de kosten woonomgeving voor deze woningen te dekken uit de grondopbrengst.

15. Op projectniveau streven de betrokken partijen in goed overleg naar het bereiken van een optimale plankwaliteit en een optimale relatie tussen kosten en kwaliteit.
16. De geraamde kosten van de projecten en de bijdragen daaraan van de betrokken corporatie(s) en de gemeente worden per project vooraf bepaald en afgerekend op het moment dat de kosten gemaakt worden. Indien de in bijlage 2 gebudgetteerde bijdragen van de betrokken corporatie(s) en de gemeente ontoereikend zijn gezien de geraamde kosten, wordt op projectniveau door de betrokken partijen gezocht naar een oplossing. Indien uit de jaarlijkse stedelijke monitoring van het programma blijkt dat de werkelijke kosten van projecten leiden tot structurele overschrijding van gebudgetteerde gemiddelden, besluiten partijen gezamenlijk of en zo ja welke correcties noodzakelijk zijn op de geplande bijdragen voor latere projecten.
17. De uit de bijlagen 1 en 2 voortvloeiende transformatiebijdragen gelden voor partijen, ieder naar rato van het eigen aandeel, voor de periode 2007 t/m 2009 als investeringsverplichting. Daarbij geldt het voorbehoud dat de gemeentelijke bijdragen in belangrijke mate afhankelijk zijn van de voorwaarden die het Rijk verbindt aan de ISV2-bijdragen in het kader van het OPH2 (Ontwikkelingsprogramma Haarlem); indien de gemeente als gevolg van het wegvallen van ISV2-bijdragen (deels) niet kan voldoen aan haar verplichtingen, zal zij zich ten eerste inspannen de uitvoering van het Transformatieprogramma op andere wijze mogelijk te maken.
18. Partijen zijn betaling van de transformatiebijdragen verschuldigd op het moment dat de kosten gemaakt zijn. Jaarlijks wordt de afrekening vastgesteld en de betalingen uitgevoerd, vóór de sluiting van het boekjaar. Indien partijen niet op tijd de verschuldigde bedragen overmaken wordt ieders debetsaldo vermeerderd met de verplichte gemeentelijke rentes, zijnde rente rekeningcourant en rente kapitaalslasten. Deze rentekosten worden niet later verrekend met de volgens bijlage 2 verschuldigde bijdragen

Parkeren

19. Gemeente en corporaties achten het van groot belang dat de inrichting van de openbare ruimte van goede kwaliteit is en voldoende toekomstwaarde heeft; parkeervoorzieningen zijn daarbij een bepalende factor. Partijen hechten tevens groot belang aan het realiseren van sociale huur- en koopwoningen (conform de VROM-definitie), volgens het in artikel 6 overeengekomen programma. Partijen realiseren zich dat hun ambities op het gebied van parkeren en kwaliteit openbare ruimte soms op gespannen voet kunnen staan met de ambities t.a.v. sociale woningbouw. Daarom spannen partijen zich in voor het vinden van creatieve oplossingen voor het parkeren in een integrale afweging van de ruimtelijke mogelijkheden, het parkeerregime en de kosten-kwaliteitsverhouding.
20. De corporaties zijn verantwoordelijk voor realisatie (al dan niet als gebouwde parkeervoorziening) van de gemeentelijke parkeernorm op eigen terrein voor alle woningen die *niet* behoren tot de categorieën sociale huur- en koopwoningen (volgens definitie VROM). De corporaties dragen zorg voor een verplichte afname van de parkeerplek door de bewoners, mits het parkeerregime deze verplichting voldoende accommodeert.
21. Refererend aan artikel 19 onderzoeken de corporaties bij de planvoorbereiding van een project of gebied expliciet de mogelijkheden om voor sociale huur en sociale koopwoningen (aansluitend bij VROM-definitie) de parkeernorm te realiseren op eigen

terrein; in de verkenning wordt mede betrokken in hoeverre de parkeerbalans het toelaat in het openbare gebied binnen de plangrenzen de gewenste parkeergelegenheid te realiseren. Bij realisatie van parkeren op eigen terrein dragen de corporaties zorg voor een verplichte afname van die parkeerplekken, ervan uitgaande dat het parkeerregime in de omgeving deze gedwongen afname accommodeert.

22. Indien de corporaties aantonen dat de beoogde productie van sociale huurwoningen en sociale koopwoningen (volgens de definiëring van VROM) door de toepassing van art. 21 aantoonbaar in gevaar komt en/of indien de corporaties aantonen dat de beoogde kwaliteit van de openbare ruimte voldoende te waarborgen is op andere wijze dan door parkeren op eigen terrein van de corporaties, dan zullen partijen zich inspannen om alsnog tot een gezamenlijke oplossing te komen, dan wel tot neerwaartse bijstelling van de ambities voor openbare ruimte en/of sociale woningbouw.
23. De aanlegkosten voor de parkeervoorzieningen op eigen terrein van de corporaties t.b.v. de sociale huur en sociale koop (volgens VROM-definitie) komen volgens de afgesproken kostenverdeling ten laste van de transformatiebijdragen, uitgaande van het kostenniveau bij realisatie op maaiveld.

Grondtransacties

24. Indien en voor zover voor de realisatie van de in deze overeenkomst vermelde plannen grondtransacties tussen gemeente en corporaties aan de orde zijn, gelden tussen partijen de volgende afspraken:
 - a. Bij grondleveranties van de corporaties aan de gemeente t.b.v. openbare ruimte geldt: grondleverantie vindt plaats vrij van opstal in onbewerkte staat, niet zijnde een bouwterrein in de zin van de Wet op de Omzetbelasting 1968
 - b. Bij grondleveranties van de gemeente aan de corporaties t.b.v. huurwoningen geldt: grondleverantie vindt plaats vrij van opstal in onbewerkte staat, niet zijnde een bouwterrein in de zin van de Wet op de Omzetbelasting 1968
 - c. Bij grondleveranties van de gemeente aan de corporaties t.b.v. koopwoningen geldt: grondleverantie vindt plaats vrij van opstal in bewerkte staat, zijnde een bouwterrein in de zin van de Wet op de Omzetbelasting 1968
 - d. Richtprijs voor grond met bestemming openbare ruimte is € 100 per m² richtprijs voor grond met bestemming wonen of maatschappelijke voorzieningen is € 200 per m² (prijspeil 01-01-07),. Met inachtneming van deze richtprijzen maken partijen per deelgebied definitieve prijsafspraken over de voor de realisatie noodzakelijke grondtransacties.
 - e. De sub d. vermelde richtprijzen gelden voor grond die wordt overgedragen in het kader van een door beide partijen onderschreven stedenbouwkundig plan voor het project/gebied, en hebben uitsluitend betrekking op zogenaamde “herontwikkelingslocaties”, dat wil zeggen locaties waar corporaties een bestaand woongebouw vervangen door een, stedenbouwkundig anders gepositioneerd, nieuw woongebouw en eventueel maatschappelijk vastgoed.
 - f. Partijen stellen een uit deskundigen van gemeente- en corporatiezijde bestaande “begeleidingsgroep grondtransacties” in, die partijen adviseert t.a.v. de uitvoering van grondtransacties in het kader van de in deze overeenkomst vastgelegde afspraken.
 - g. Bij de sub b. en c. vermelde grondleveranties in het kader van deze overeenkomst geldt dat de kosten van het bouwrijp maken verdisconteerd zijn in de tussen partijen overeen te komen grondprijzen.

25. Marginale grondruil tussen de gemeente en de bij een project betrokken corporatie(s) die plaatsvindt in het kader van de optimalisatie van het project, vindt plaats met gesloten beurzen, mits deze grondruil niet leidt tot ontwikkeling van extra woningen ten opzichte van het bestaande aantal woningen vóór de ingreep. Leidt de grondruil wel tot extra woningen dan geldt voor de extra woningen de grondprijs conform het volgende artikel.
26. Gemeentelijke grond, die door beperkte aanpassing (“oprekken”) van projectgrenzen wordt toegevoegd aan een project en (mede) wordt ingezet ten behoeve van de ontwikkeling van extra woningen (ten opzichte van het bestaande aantal woningen vóór de ingreep), wordt overgenomen door de corporaties tegen een grondprijs per extra woning die overeenkomt met de gemiddelde (potentiële) grondopbrengst per woning in het betreffende project. Bij het bepalen van die gemiddelde opbrengst hanteert de gemeente als uitgangspunt het Convenant Volkshuisvesting en de vigerende Nota Grondprijzen.

Gebiedsgerichte samenwerking

27. Indien partijen dit wensen kunnen zij bij de uitvoering van deze overeenkomst kiezen voor gebiedsgerichte samenwerking. Gebiedsgerichte samenwerking omvat een planmatige en samenhangende aanpak van een aantal woningbouwprojecten met omliggende openbare ruimte in een door partijen in overleg te bepalen gebied.
28. Bij gebiedsgerichte samenwerking geldt dat partijen in samenhang met de ontwikkeling van vastgoed en openbare ruimte nadrukkelijk ook aandacht zullen besteden aan de sociale en economische ontwikkeling van het betrokken gebied. In de voor het gebied op te stellen Toekomstvisie zullen partijen in gezamenlijk overleg het maatschappelijk en economisch programma uitwerken. In de gebiedsgerichte Samenwerkingsovereenkomst wordt vastgelegd wie en onder welke voorwaarden e.e.a. realiseert.
29. Indien partijen kiezen voor gebiedsgerichte samenwerking gelden t.o.v. deze overeenkomst aanvullende spelregels welke zijn uitgewerkt in **bijlage 3**.
30. Indien partijen op grond van deze spelregels tot overeenstemming komen over de aanpak, leggen zij hun afspraken vast in een gebiedsgerichte samenwerkingsovereenkomst.

Organisatie

31. Partijen zijn wederzijds verplicht de benodigde middelen (in termen van management, geld, personele capaciteit, organisatiekracht) in te zetten om de doelen van deze overeenkomst te realiseren.
32. Partijen komen overeen hun gezamenlijke besluitvorming over projecten in het kader van de uitvoering van deze overeenkomst, te doen plaatsvinden op basis van de in **bijlage 4** vastgelegde werkafspraken.
33. In het kader van een integrale gebiedsbenadering zullen de gemeente en de betrokken corporaties steeds bij de start van een project overeenkomen waar de precieze projectafbakening komt te liggen. De beoordeling van de gewenste gebiedsafbakening zal door hen steeds ook worden beoordeeld op zijn financiële consequenties voor ieder der betrokken partijen.
34. Partijen spreken af dat zij bij de uitvoering van alle projecten die deel uitmaken van het in bijlage 1 opgenomen transformatieprogramma, zullen samenwerken via de methodiek van projectmatig werken. Bij deze methode zijn twee zaken van belang:

- a. het opdelen van een project in verschillende fasen waarbij bij iedere fase de resultaten van de vorige fase als uitgangspunt geldt. Aldus wordt stapsgewijs toegewerkt naar een steeds concreter eindresultaat
 - b. het sturen op de onderscheiden beheersaspecten van een project. (zie artikel hierna)
35. Bij het projectmatig werken maken de gemeente en de betrokken corporatie(s) per fase afspraken over de verschillende beheersaspecten van een project:
- Tijd: zowel de planning van de verschillende activiteiten als ramingen van in te zetten uren voor de betreffende fase in een project
 - Geld: de kosten van alle aspecten die bij een project een rol spelen: de voorbereidingskosten, de kosten van bouw- en woonrijp maken, de kosten van slopen en nieuwbouw, verhuiskosten etc. Ook hier geldt dat iedere fase een concreter budget oplevert omdat zaken steeds verder uitgewerkt raken.
 - Kwaliteit: met name plankwaliteit: het programma, de architectuur, kwaliteit openbare ruimte etc. Ook de kwaliteit wordt gedurende een project steeds verder ingekaderd: eerst een Toekomstvisie, dan een stedenbouwkundig plan en eventueel een Beeldkwaliteitsplan met een Programma van Eisen voor de openbare ruimte dan een Voorlopig Ontwerp (VO), een Definitief Ontwerp (DO) en bestek. Tot slot volgt de feitelijke voorbereiding en realisatie.
 - Informatie: hierbij worden afspraken gemaakt over de interne en externe informatievoorziening en de participatie en inspraak.
 - Organisatie: de wijze waarop de verschillende betrokken partijen (inclusief bewoners, wijkraden en anderen) met elkaar gaan samenwerken.
36. Bij de uitvoering van de projecten vervult de gemeente de opdrachtgeversrol voor het openbaar gebied, tenzij de betrokken partijen anders overeenkomen. Voor haar werkzaamheden in het kader van planvoorbereiding en toezicht uitvoering berekent de gemeente een zogeheten VTU-opslag van 29% over de geraamde aanneemsom.
37. De gemeente draagt, in het kader van de gezamenlijke monitoring van de afspraken uit deze overeenkomst, zorg voor de jaarlijkse productie van een “Voortgangsrapport stedelijke vernieuwing”. Deze rapportage wordt steeds besproken in het bestuurlijk overleg tussen gemeente en de corporaties (hierna “bestuurlijk GECO”). Gemeente en corporaties zullen alle informatie leveren die noodzakelijk is voor de monitoring en rapportage. De monitoring sluit aan op de beheersaspecten die zijn benoemd voor het samenwerken in projecten (tijd, geld, kwaliteit, informatie en organisatie).
38. Indien de ontwikkeling van een project het noodzakelijk maakt dat substantieel afgeweken wordt van het in bijlage 1 opgenomen Transformatieprogramma, dan zullen de bij het project betrokken partijen de voorgenomen afwijking in een vroegtijdig stadium ter goedkeuring voorleggen aan het bestuurlijk GECO. Afhankelijk van de consequenties van de voorgenomen afwijking voor het stedelijk transformatieprogramma, kunnen partijen gezamenlijk besluiten tot compensatie van de afwijking, door aanpassingen in andere delen van het programma.
39. Mede ter voorbereiding van hun afspraken voor de periode ingaande 2010 zullen partijen hun samenwerking op basis van deze overeenkomst tijdig evalueren. Vastlegging van verplichtingen tussen partijen voor de periode ingaande 2010 kan slechts plaatsvinden met instemming van alle partijen..

Samenwerking met bewoners en belanghebbenden

40. Partijen beschouwen de huidige bewoners, ondernemers, vastgoedeigenaren en andere belanghebbenden in de te transformeren gebieden als belangrijke gesprekspartners voor de

toekomstige ontwikkeling. Daarom streven zij ernaar om gezamenlijk een optimale communicatie met zowel individuele bewoners en belanghebbenden als met bewonerscommissies en andere organisaties van belanghebbenden tot stand te brengen. Partijen willen in het kader van het voorgenomen transformatieprogramma zorgvuldig omgaan met de belangen van zittende bewoners en ondernemers bij vraagstukken als overlast en herhuisvesting. Bijzondere aandacht geldt daarbij de rechtspositie van bewoners van te slopen woningen.

41. Daarom streven de gemeente en de corporaties ernaar om op stedelijk niveau afspraken te maken met de algemene bewonersvertegenwoordigingen van de corporaties, met de Samenwerkende Haarlemse Huurdersorganisatie (SHHO) met vertegenwoordigers van het MKB en met de wijkraden, over de wijze waarop belanghebbenden worden betrokken bij de visie- en planontwikkeling op wijk- en projectniveau. De corporaties houden zich aan de afspraken als vastgelegd in het “Algemeen Sociaal Plan”

Overige bepalingen

42. Teneinde de leefbaarheid tijdens de uitvoering te waarborgen in de gebieden waarin partijen in het kader van deze overeenkomst (voornemens zijn te) investeren, spreken partijen af om bij de gebiedsgerichte samenwerking gezamenlijk een interim beheer plan op te stellen. Hierin maken de gemeente, de betrokken corporatie(s) en andere betrokken partijen ondermeer afspraken over de wederzijdse verantwoordelijkheden, het minimaliseren van de overlast als gevolg van de werkzaamheden en, indien nodig, specifieke afspraken over beheer en onderhoud tijdens de periode van stedelijke vernieuwing. Bij individuele projecten zullen de gemeente en de betrokken corporatie in ieder geval afspraken maken over gevolgschade van sloop en/of bouw en het beperken van overlast tijdens de uitvoering.
43. Publiekrechtelijke taken en verplichtingen van de gemeente
 - a. de inhoud van deze overeenkomst zal niet van invloed zijn op de uitoefening door de gemeente van haar wettelijke taken. Indien deze taakuitoefening leidt tot handelingen en/of besluiten welke nadelig zijn voor de uitvoering van hetgeen bij deze overeenkomst is overeengekomen, zal de gemeente in geen geval aansprakelijk zijn voor de daardoor ontstane nadelen voor de corporaties en/of door corporaties ingeschakelde derden.
 - b. Evenmin zal de inhoud van deze overeenkomst van invloed zijn op de verkrijging van toestemming van hogere overheden voor zover deze toestemming voor de gemeente voor de uitvoering van hetgeen bij of krachtens deze overeenkomst is overeengekomen of onderdelen daarvan wettelijk is vereist. Indien een onherroepelijke weigering van een dergelijke toestemming nadelig is voor hetgeen bij of krachtens deze overeenkomst is overeengekomen zal de gemeente in geen geval aansprakelijk zijn voor de daardoor voor corporaties en/of door corporaties ingeschakelde derden ontstane nadelen.
44. Partijen verbinden zich wederzijds om bij de uitvoering van deze overeenkomst medewerking te geven aan zodanige vormgeving/planning van diverse transacties dat deze fiscaal en economisch het meest gunstig uitpakken voor het kostenniveau als geheel. Dit is vooral van belang bij de grondtransacties en bij het verwijderen van kabels en leidingen. Afspraken hierover zullen tijdig gemaakt worden, bij voorkeur bij het opstellen van gebieds- en projectovereenkomsten.
45. Partijen realiseren zich dat wijzigingen in de externe omstandigheden (bijvoorbeeld nieuwe wetgeving zoals de nieuwe Wet Ruimtelijke Ordening, of de voorgenomen gemeentelijke herziening van het parkeerbeleid) gevolgen kunnen hebben voor de

uitvoering of uitvoerbaarheid van deze overeenkomst. Partijen spreken af om, indien zich bedoelde wijzigingen voordoen de (uitvoering van) hun afspraken in goed overleg aan te passen aan de gewijzigde (wettelijke) omstandigheden, uitgaande van de geest en de intenties zoals in deze overeenkomst vastgelegd.

46. Deze overeenkomst kan slechts worden gewijzigd of beëindigd indien alle partijen met de inhoud van de wijziging alsmede de gevolgen daarvan schriftelijk hebben ingestemd middels besluiten van de daartoe bevoegde organen van partijen.
47. Alle in deze overeenkomst vermelde bedragen zijn inclusief BTW, voor zover van toepassing.
48. Bij deze overeenkomst behoren de volgende bijlagen:
 - a. Bijlage 1: Het Transformatieprogramma
 - b. Bijlage 2: Spelregels bijdragen woonomgeving
 - c. Bijlage 3: Gebiedsgerichte samenwerking
 - d. Bijlage 4: Besluitvorming t.b.v. samenwerking in projecten
 - e. Bijlage 5: Gebruikte begrippen en definities

Bij een eventuele discrepantie tussen de bijlagen en de overeenkomst, prevaleert de overeenkomst.

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

De overeenkomst kan worden aangehaald als “Transformatieovereenkomst 2007”.

Aldus overeengekomen te Haarlem op 2007

De Gemeente Haarlem _____

Elan Wonen _____

Pré Wonen _____

De Woonmaatschappij _____

Bijlage 1. Het Transformatieprogramma

(separaat bijgevoegd)

Deel a. Woningbouwprogramma

Deel b. Programma woonomgeving

Toelichting

De uitvoering van het woningbouwprogramma is bepalend voor de uitvoering van het programma woonomgeving. Wijzigingen in inhoud of planning van het woningbouwprogramma hebben dus direct gevolgen voor het programma woonomgeving.

Bijlage 2: Spelregels transformatiebijdragen

Kaders en spelregels voor berekening, besteding en afrekening transformatiebijdragen

1. Uitgangspunten voor transformatiebijdragen

- a. Partijen gaan jegens elkaar de verplichting aan om transformatiebijdragen beschikbaar te stellen voor het uit te voeren programma voor de openbare ruimte
- b. De verplichting tot het beschikbaar stellen van de transformatiebijdragen door ieder der corporaties is 1 op 1 gekoppeld aan het aantal woningen dat een corporatie binnen het programma realiseert en aan het investeringsniveau in de openbare ruimte en. Een en ander is hierna uitgewerkt.
- c. de verplichting tot het beschikbaar stellen van de transformatiebijdragen door de gemeente is door middel van vaste verdeelsleutels gekoppeld aan de inbreng van de corporaties (zie hierna)
- d. De vermelde bijdragen betreffen maximumbedragen. De werkelijke hoogte van de bijdragen wordt, afhankelijk van de ingrepen en het gewenste kwaliteitsniveau, op projectniveau bepaald door de bij dat project betrokken partijen.
- e. Op projectniveau streven de betrokken partijen in goed overleg naar het bereiken van een optimale plankwaliteit en een optimale relatie tussen kosten en kwaliteit. Voor de uitvoeringskwaliteit van de openbare ruimte geldt het gemeentelijk Beleidskader (“het blauwe boek”, vastgesteld door de gemeenteraad op 21 september 2006) als uitgangspunt.
- f. De bijdragen woonomgeving die in deze bijlage bedoeld worden zijn bestemd ter dekking van de “kosten woonomgeving” als hierna in paragraaf 4 omschreven.
- g. Voor de vermelde bedragen geldt als prijspeil 1-1-07; de bedragen zullen geïndexeerd worden volgens de bdb-index.

2. Hoogte bijdragen en verdeelsleutels

De hoogte van de bijdragen is gekoppeld aan een indeling in 2 projectcategorieën, met bijbehorende budgetafspraken. Separaat is tussen partijen vastgelegd welke projecten tot welke categorie gerekend worden.

a-projecten

- Herpositionering bestaande woningen. Onder herpositionering wordt in dit verband verstaan het doen van projectmatige investeringen van minimaal € 30.000 per woning, in wooncomplexen, gelegen in de gebieden waarop deze overeenkomst betrekking heeft, met als doel deze te transformeren naar een ander marktsegment)
- Budget per woning: € 5450,-
- Verdeelsleutel gemeente - corporaties: 50/50

b-projecten

- Reguliere projecten (sloop-nieuwbouw)
- Budget per woning: € 11320,-
- Verdeelsleutel gemeente - corporaties: 65/35

3. Budgetplanning en -verantwoording

- a. Beslissingen betreffende de gewenste ingrepen, het gewenste kwaliteitsniveau en de daaruit voortvloeiende kosten worden in het voorbereidingstraject per project genomen door de bij dat project betrokken partijen.

- b. Partijen spreken af zich bij de realisatie van projecten in beginsel te houden aan het maximum van de gebudgetteerde bijdragen. Per project is t.o.v. het overeengekomen bedrag per woning een overschrijding van maximaal 10% toegestaan.
- c. Het gehanteerde begrip "maximaal" impliceert de verplichting om de (geraamde) uitgaven jegens de wederpartij te verantwoorden. Hiertoe zullen partijen in de voorbereiding van projecten overeenstemming moeten bereiken over de kostenraming van de gewenste ingrepen. Op basis daarvan maken partijen in een project- of gebiedsovereenkomst definitieve afspraken over de kosten en de te betalen transformatiebijdragen. Betaling van de bijdragen is verschuldigd bij het leveren van de afgesproken prestaties. Verantwoording of verrekening op basis van werkelijk gemaakte kosten vindt niet plaats. Mee- of tegenvallers in de uitvoering zijn voor rekening van de verantwoordelijke uitvoerder.
- d. De bij een project betrokken partijen hebben de vrijheid in goed overleg de status van een project (a- of b-project) te wijzigen indien de feitelijke ontwikkeling van het project daartoe aanleiding geeft. Een statuswijziging dient zo spoedig mogelijk te worden gerapporteerd in het kader van de gezamenlijke monitoring.
- e. Indien uit de jaarlijkse monitoring van het programma blijkt dat de werkelijke kosten van projecten leiden tot structurele overschrijding van de gebudgetteerde bedragen, besluiten partijen gezamenlijk of en zo ja welke correcties noodzakelijk zijn op de geplande bijdragen voor latere projecten.

4. Besteding van de transformatiebijdragen: welke kosten woonomgeving?

Voor welke kostenposten zijn de door gemeente en corporaties te betalen transformatiebijdragen bedoeld? Daarvoor gelden de volgende afspraken.

- a. Kosten die woningcorporaties maken in verband met met sloop, nieuwbouw en herhuisvesting van hun eigen woningen/woongebouwen vallen niet onder de in deze overeenkomst bedoelde kosten woonomgeving. Deze kosten komen volledig voor rekening van de bij een project betrokken corporatie(s) of andere vastgoedontwikkelaar(s)
- b. Het begrip woonomgeving in deze overeenkomst wordt primair gedefinieerd als “de openbare ruimte ná realisatie van de transformatie-ingrepen” Uitzonderingen op dit beginsel zijn aangegeven in onderstaand schema;
- c. De transformatiebijdragen zijn uitsluitend bestemd voor de werkzaamheden in de straten en openbare ruimten die *direct* grenzen aan de eigendomsgrenzen van de kavels waarop de getransformeerde bouwblokken staan. Hierbij wordt de volgende formule gehanteerd: woonomgeving = plangrens - uitgiftegrens;
- d. Het verwijderen/opruimen van oude infrastructuur op gemeentegrond die in het kader van grondruil wordt overgedragen aan de corporatie (indien deze ruil voortkomt uit stedenbouwkundige herpositionering van een bouwblok) behoort tot de genormeerde kosten woonomgeving dan wel is begrepen in de grondprijs. De gemeente is dus verantwoordelijk voor de kosten van ontruiming, voor de bestemming geschikt maken en op peil egaliseren.
- e. De corporaties zijn bij de onder d bedoelde grondruil waarbij grond naar de gemeente gaat verantwoordelijk voor de kosten van ontruiming, voor de bestemming geschikt maken en op peil egaliseren. De kosten daarvan vallen niet onder de genormeerde kosten woonomgeving.

Met inachtneming hiervan kunnen de bijdragen woonomgeving benut worden ter dekking van de volgende kostenposten:

Kostensoort	Toelichting	Opmerkingen:
1. Sloopkosten: opnamekosten van het groen en de verharding	Uitsluitend de kosten voor ingrepen in de openbare ruimte vóór transformatie.	Geen
2. Milieukosten: de kosten van bodemsanering ophoging en grondwerk.	Betreft de kosten voor ingrepen in de openbare ruimte zowel voor als na transformatie	Bij grond die van eigenaar verandert geldt het principe dat de 'oude' eigenaar verplicht is de grond ontruimd, voor de bestemming geschikt en op peil geëgaliseerd op te leveren.
3. Verharding: straten, parkeren, fietspaden, voetpaden; Groen en Water	Uitsluitend kosten van ingrepen in openbaar gebied ná transformatie	T.a.v. de parkeervoorzieningen in de openbare ruimte worden tussen partijen specifieke afspraken gemaakt (zie ook art. 19 t/m 22).
4. Riolering	Betreft (indien van toepassing) kosten in openbaar gebied zowel voor verwijdering oude als aanleg nieuwe infrastructuur	Aansluitingen woningen/woongebouwen op hoofdriool voor rekening eigenaar vastgoed
5. Openbare verlichting en brandkranen	Zie toelichting bij 4	Geen
6. Kunstwerken: m.n. bruggen en duikers	Zie toelichting bij 4	Geen
7. Kabels en leidingen, niet inbegrepen de verplaatsing van kostbare knooppunten	Zie toelichting bij 4	Inclusief aansluiting op woningen /woongebouwen tot aan de eigendomsgrens
8. VTU (zie artikel 35 Transf.ovk.)	Betreft kosten projectleiding openbare ruimte en accountmanagement t.b.v samenwerking met corporaties	Toelichting: de gemeentelijke projectmanager openbare ruimte zal, mits dit past binnen het taakstellende budget voor VTU, voor de corporaties tevens fungeren als aanspreekpunt voor zaken die betrekking hebben op de ontwikkeling van het corporatie-vastgoed (grondoverdrachten, planologische procedures, welstand, participatie e.d.)

Bijlage 3. Gebiedsgerichte samenwerking

a. Inleiding

Gebiedsgerichte samenwerking omvat een planmatige en integrale aanpak van een aantal woningbouwprojecten met omliggende openbare ruimte in een groter gebied in samenhang met de sociale en economische ontwikkeling van dat gebied. Op gebiedsniveau kunnen andere vraagstukken een rol gaan spelen dan op projectniveau, kan er behoefte zijn aan grootschaliger ingrepen in de openbare ruimte, wordt de sociale en economische ontwikkeling van het gebied bij de planvorming betrokken, is er behoefte om over de ingrepen en hun financiering in onderlinge samenhang te beslissen en is er behoefte aan vereveningsmogelijkheden voor de projectgebonden financieringstromen voor de openbare ruimte. Tegen deze achtergrond zijn hierna regels en afspraken uitgewerkt die partijen hanteren wanneer zij kiezen voor (voorbereiding van) gebiedsgerichte samenwerking.

b. Werkwijze voorbereiding en contractvorming

Bij de (voorbereiding van) gebiedsgerichte aanpak hanteren gemeente en corporaties de volgende werkwijze:

1. Starten met een “startbesluit” van het bestuurlijk GECO, waarin partijen afspreken met een gezamenlijk vooronderzoek de haalbaarheid van een gebiedsgerichte aanpak te onderzoeken. Dit besluit heeft een korte doorlooptijd. In het startbesluit wordt ook vastgelegd dat bij de conclusie ‘go’ op een x-datum de Gebiedsgerichte Samenwerkingsovereenkomst wordt aangegaan. Tevens wordt vastgelegd hoe bij een ‘go’ de proceskosten worden verdeeld;
2. In het vooronderzoek worden aan de hand van gezamenlijke randvoorwaarden de ingrepen en dus geraamde kosten vastgesteld. Uitgangspunt hierbij: corporaties verantwoordelijk voor het vastgoed en de gemeente voor het programma woonomgeving en infrastructuur.
3. In aanvulling op 2 inventariseert het vooronderzoek tevens knelpunten (hoofdleidingen, transformatiehuisjes e.d.) en wordt afgesproken hoe hiermee wordt omgegaan¹;
4. Op basis resultaat vooronderzoek stellen partij go/no-go vast;
5. Bij ‘no-go’ ontstaat een nieuwe (onderhandeling)situatie. Aan het bestuurlijk GECO wordt medegedeeld dat de gebiedsgerichte aanpak niet haalbaar is. Dit kan leiden tot een nieuw startbesluit (met andere uitgangspunten) voor het gebied, een startbesluit voor een andere locatie of het besluit om i.p.v. gebiedsgericht uitsluitend projectgerichte samenwerking aan te gaan.
6. Bij ‘go’ besluiten partijen tot verdere samenwerking bij een Toekomstvisie opstellen, een Stedenbouwkundig Plan (incl. plangrenzen), een Beeldkwaliteitplan, een PvE Openbare Ruimte, een sociaal en een economisch plan, een Communicatieplan en een financiële paragraaf, waarin naast de begrote kosten ook staat aangegeven hoe de verdeling van deze kosten tussen de partijen is. Deze stukken zijn de bouwstenen (bijlagen) voor een tussen gemeente en corporaties te sluiten gebiedsgerichte Samenwerkingsovereenkomst.
7. Na afronding en ondertekening van de Gebiedsgerichte Samenwerkingsovereenkomst volgt de uitvoering. Voor elk project binnen het gebied van de overeenkomst (ook aanpak openbare ruimte) wordt daarna tussen de betrokken partijen², een projectovereenkomst afgesloten die

¹ Knelpunten verschillen per project. Doordat partijen vooraf de knelpunten constateren, wordt voor het aangaan van een Samenwerkingsovereenkomst bepaald hoe met het knelpunt wordt omgegaan. Bijvoorbeeld rekening houden in een Stedenbouwkundig Plan met het laten liggen van een hoofdwaterleiding, door de bebouwing hierop aan te passen.

² Een Samenwerkingsovereenkomst wordt afgesloten tussen de gemeente en corporaties die de gebiedsgerichte aanpak realiseren. Een projectovereenkomst wordt afgesloten tussen de partijen binnen een gebiedsgerichte aanpak die daadwerkelijk het betreffende project realiseren.

aansluit bij de Gebiedsgerichte Samenwerkingsovereenkomst.

c. Financiering

Omdat gebiedsgerichte samenwerking als regel een groter gebied dan alleen de directe woonomgeving van de projecten zal omvatten, zal er sprake zijn van hogere kosten voor de aanpak van de openbare ruimte. Over de aard en omvang van de ingrepen en de financiering van de kosten daarvan zullen partijen per geval met elkaar tot overeenstemming moeten komen. Daarbij kunnen – afhankelijk van de te bereiken overeenstemming – diverse aanvullende financieringsopties aan de orde zijn. Hieronder zijn de belangrijkste genoemd:

Verevenen van de transformatiebijdrage

De transformatiebijdrage is in de overeenkomst gedefinieerd als een maximale bijdrage per woning voor de kosten van ingrepen in de openbare ruimte in de directe woonomgeving van het aan te pakken project, uitgaande van de formule: woonomgeving = plangrens – uitgiftegrens. Een gebiedsgerichte aanpak betreft meerdere vastgoedprojecten en mogelijke ingrepen in de woonomgeving *buiten* de directe woonomgeving. Daarom willen gemeente en corporaties in goed overleg kunnen besluiten van de in de overeenkomst vastgelegde beperkende omschrijving af te wijken op de volgende manieren:

- Door verevenen *tussen vastgoedprojecten onderling* binnen het gebied: binnen de maximale bijdrage per woning verevenen partijen tussen ‘dure’ en ‘goedkope’ projecten.
- Door verevenen *tussen vastgoedprojecten en ‘bovenplanse’ ingrepen*: binnen de maximale bijdrage per woning verevenen partijen tussen de directe woonomgeving van de projecten (zoals hiervoor gedefinieerd) en ingrepen in de woonomgeving die buiten de definitie “directe woonomgeving” vallen.

Aanvullende bijdragen derden (Rijk, Provincie e.a.)

In sommige gevallen zullen knelpunten opgelost kunnen worden door verwerving van aanvullende (doel-)subsidies van Rijk, Provincie of andere partijen.

Aanvullende eigen bijdragen gemeente of corporatie(s)

Indien en voor zover uit voorgaande opties onvoldoende middelen voortkomen om zowel de woonomgeving van alle woningbouwprojecten als de gezamenlijk gewenste andere ingrepen in de openbare ruimte binnen het samenwerkingsgebied te financieren, beslissen partijen per geval of en zo ja voor welk aandeel zij bereid zijn om bij te dragen in het geraamde tekort.

Inzetten grondopbrengsten

Partijen kunnen afspreken dat de grondopbrengsten die de gemeente binnen het samenwerkingsgebied ontvangt voor door de corporaties gebouwde extra woningen (zie art. 25) en door de gemeente uitgegeven nieuwe locaties, worden ingezet ter dekking van het tekort op de ingrepen in de openbare ruimte.

d. Organisatiestructuur voor uitvoering

De organisatiestructuur die bij gebiedsgerichte samenwerking hoort is de structuur die inmiddels voor de gebieden Delftwijk en Europawijk Zuid tussen partijen is afgesproken en in de praktijk wordt gehanteerd. D.w.z. Stuurgroep, Algemene Projectleiding (al of niet o.l.v. een centrale procesmanager) en onderliggende werk- en projectgroepen.

Bijlage 4: Besluitvorming t.b.v. samenwerking bij transformatieprojecten

In het kader van deze overeenkomst gelden tussen gemeente en corporaties de volgende afspraken m.b.t. het besluitvormingsproces gericht op samenwerking in de projecten:

Schaalniveau / fase Samenwerking	Type overeenkomst (document)	Besluit of Vaststelling door:
Stedelijke afspraken	Convenant Volkshuisvesting Raamovereenkomst Transformatie Woonwijken	Bevoegde bestuursorganen partijen
Gebieds- of wijkafspraken	Start- (of herzienings-) besluit	Bestuurlijk GECO
	Gebiedsovereenkomst	Bevoegde bestuursorganen partijen
Project (of deelgebieds-) afspraken	Start- (of herzienings-) besluit	Bestuurlijk GECO
	Projectovereenkomst	Bestuur/directie projectverantwoordelijke partijen
	Interne projectopdracht gebaseerd op Projectovereenkomst	Idem
Uitvoeringsafspraken	Varianten: a. Onder regie partijen gezamenlijk op basis van Projectovereenkomst b. Onder regie projectverantwoordelijke partij c. Vastleggen in realisatieovereenkomst	Afhankelijk van gekozen vorm.

Toelichting:

- Ieder vermeld document gaat uit van de tussen partijen reeds op een hoger schaalniveau gemaakte samenwerkingsafspraken, tenzij hiervan in het document expliciet wordt afgeweken en de bevoegde bestuursorganen van partijen met die afwijking instemmen.
- Partijen kunnen ook een Projectovereenkomst aangaan voor deelgebieden/projecten waarvoor geen gebiedsovereenkomst is vastgesteld.
- Wanneer een project/deelgebied onderdeel is van een bredere gebiedsgerichte samenwerking, zal het startbesluit als regel onderdeel zijn van de in de voorgaande fase gesloten Gebiedsovereenkomst en hoeft dus door het bestuurlijk GECO niet meer separaat te worden vastgesteld.

Bijlage 5. Gebruikte begrippen en definities

Gebiedsgerichte samenwerking	Een planmatige en integrale aanpak van een aantal woningbouwprojecten uit het transformatieprogramma met omliggende openbare ruimte in samenhang met de sociale en economische ontwikkeling van dat gebied, waartoe gemeente en betrokken corporaties ter uitvoering van deze overeenkomst een gebiedsgerichte samenwerkingsovereenkomst sluiten.
(Bestuurlijk) GECO:	Regulier (bestuurlijk) overleg gemeente – corporaties
Gemeentelijke parkeernormen	De normen vastgelegd in de Haarlemse bouwverordening
ISV-bijdragen	De bijdragen die de gemeente van het rijk ontvangt in het kader van het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing
Ontwikkelingsprogramma Haarlem (OPH2)	Het ontwikkelingsprogramma Haarlem 2005-2009
Project	Complex woningen met woonomgeving, deel uitmakend van het Transformatieprogramma
Projectovereenkomst	Overeenkomst tot uitvoering van een project, die tussen gemeente en betrokken corporatie wordt gesloten ter uitvoering van deze of een gebiedsgerichte overeenkomst..
Sociale huur- en sociale koopwoningen	Deze categorieën worden bepaald conform de norm van het ministerie van VROM welke jaarlijks word geïndexeerd. In 2006: huurwoningen tot maximaal € 615,- per maand; koopwoningen tot maximaal € 195.000 WOZ-waarde.
Transformatiebijdragen	De bijdragen die gemeente en corporaties op grond van deze overeenkomst verschuldigd zijn voor uitvoering van het Programma Woonomgeving (deel b. Transformatieprogramma) Spelregels voor deze bijdragen zijn vastgelegd in bijlage 2.

Transformatieprogramma	De in bijlage 1 opgenomen programma's voor Woningbouw en Woonomgeving
Woonomgeving	In het kader van deze overeenkomst is het begrip woonomgeving primair gedefinieerd als "de openbare ruimte ná realisatie van de transformatie-ingrepen" Uitzonderingen op dit beginsel zijn aangegeven in het schema in bijlage 2.

HERSTRUCTURERING HAARLEMSE WOONWIJKEN - PROGRAMMA WOONOMGEVING (PWO)

Projecten

Aantallen & Financiën

Projecten	Type complex	Complex	Locatie	Corporatie	Best. aantal woningen	Nieuw aantal woningen	Investering in de woonomgeving per nieuwe woning excl. BTW	Oppervlak OR obv transovk en € 190,- p/M2	Percentage OR op te leveren voor 01-01-2010	m2 OR te realiseren voor 1/1/2010	Budget OR obv transovk en te realiseren OR	Verdeelsleutel Co.- Gem.	Bijdrage OR Corporatie obv € 9.567,- (excl. BTW) per woning en verdeelsleutel	Bijdrage OR Gemeente obv € 9.567,- (excl. BTW) per woning en verdeelsleutel
Europawijk -noord	portiek	402	Nederlandlaan	Pré	19	9	€ 9.567	453	100	453	€ 86.103	0,35-0,65	€ 30.136	€ 55.967
<i>Europawijk -noord</i>	portiek	56	Nederlandln 60+8	Elan	68	80	€ 9.567	2.014	50	1.007	€ 382.680	0,35-0,65	€ 133.938	€ 248.742
<i>Europawijk -noord</i>	portiek	54	Monacopad (ISV1)	Elan										
Europawijk-zuid	portiek	405	Kopenhagenstraat	Pré	105	144	€ 9.567	7.251	100	7.251	€ 1.377.648	0,35-0,65	€ 482.177	€ 895.471
<i>Europawijk-zuid</i>	portiek	406+413	Rome-/Warschaustr	Pré	49	34	€ 9.567	1.712	100	1.712	€ 325.278	0,35-0,65	€ 113.847	€ 211.431
<i>Europawijk-zuid</i>	senioren	415	Brusselstraat	Pré	15	18	€ 9.567	906	100	906	€ 172.206	0,35-0,65	€ 60.272	€ 111.934
<i>Europawijk-zuid</i>	senioren	414	Athenestraat	Pré	15	16	€ 9.567	806	100	806	€ 153.072	0,35-0,65	€ 53.575	€ 99.497
<i>Europawijk-zuid</i>	portiek	9117	Engelandlaan	Woonmij.	102	102	€ 4.606	2.473	100	2.473	€ 469.812	0,5-0,5	€ 234.906	€ 234.906
<i>Europawijk-zuid</i>	galerij	577	Praagplantsoen	Woonmij.	54	54	€ 4.606	1.309	100	1.309	€ 248.724	0,5-0,5	€ 124.362	€ 124.362
Meerwijk	portiek	1	Bernadottelaan	Woonmij.	30	28	€ 9.567	1.410	100	1.410	€ 267.876	0,35-0,65	€ 93.757	€ 174.119
Oost	portiek	265	Dr. Schaepmanstr	Pré	114	81	€ 9.567	4.079	100	4.079	€ 774.927	0,35-0,65	€ 271.224	€ 503.703
<i>Oost</i>	egw	12 en 13	Damaststraat (ISV1)	Elan										
<i>Parkwijk</i>	senioren	455	VvGoghln/P Mondriaanstr. (ISV1)	Pré										
Noord	egw/duplex	49	Spaarndamseweg	Elan	62	96	€ 9.567	4.834	100	4.834	€ 918.432	0,35-0,65	€ 321.451	€ 596.981
<i>Noord (Delftwijk)</i>	portiek	368	Slauerhoffstraat	Pré	192	210	€ 9.567	5.287	50	2.644	€ 1.004.535	0,35-0,65	€ 351.587	€ 652.948
Noord (Poort van Noord)	portiek	9021	R. Visscherstraat	Woonmij.	84	86	€ 9.567	4.330	100	4.330	€ 822.762	0,35-0,65	€ 287.967	€ 534.795
				Pré	509	512		20494		17850	€ 3.893.769		€ 1.362.819	€ 2.530.950
				Elan	130	176		6848		5.841	€ 1.301.112		€ 455.389	€ 845.723
				Woonmij.	270	270		9522		9522	€ 1.809.174		€ 740.991	€ 1.068.183
					909	958		36863		33213	€ 7.004.055		€ 2.559.200	€ 4.444.855

HERSTRUCTURERING HAARLEMSE WOONWIJKEN - PROGRAMMA WOONOMGEVING (PWO)

tijd

Type project	Soort aanpak	2002				2003				2004				2005				2006				2007				2008				2009				2010							
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4				
B	slp/nwbw															ID						OD								19	RD	SW		9			FA				
B	slp/nwbw															ID					OD				68			RD	SW				80				FA				
B	sted.aanp.	ID												38	sw1	RD		74	50	sw2					46				FA												
B	sted.aanp.																					105			RD	SW							144				FA				
B	sted.aanp.																									49							34				FA				
B	sted.aanp.																								15								18				FA				
B	sted.aanp.																								15								16				FA				
A	herpos.													ID		OD									SW								FA								
A	herpos.													ID		OD					SW				FA																
B	slp/nwbw															ID					OD				30				SW				28				FA				
B	slp/nwbw															ID					OD								114				RD	SW		81	FA				
C	sted.aanp.																								104				FA												
C	sted.aanp.																								48			RD	SW				60				FA				
C	slp/nwbw													ID		OD													62			RD	SW				96	FA			
B	sted.aanp.															ID					OD								RD	SW		192				105	105	FA			
B	sted.aanp.															ID					84	OD			RD	SW						86	FA								

- ID/IO = intentiedocument, resp. -overeenkomst
- OD/OO = ontwikkelingsdocument, resp. -overeenkomst
- RD/RO = realisatiedocument, resp. -overeenkomst
- SW = start werkzaamheden
- 170 = aantal gerealiseerde woningen
- FA = financiële afwikkeling
- = Realisatie openbare ruimte

Raadsstuk (in te vullen door griffie)
B&W datum (in te vullen door griffie)
Sector/afdeling Stedelijke Ontwikkeling, afdeling Beleid, bureau Wonen Economie Monumenten
Registratienummer SO/BD/2006/916

Onderwerp: actualisatie raamovereenkomst Transformatie Haarlemse Woonwijken

Geachte Raadsleden,

In 2002 hebben de gemeente Haarlem en de drie in Haarlem actieve corporaties (Woonmaatschappij, Pre Wonen en Elan) de 'raamovereenkomst Transformatie Haarlemse Woonwijken' gesloten. De overeenkomst had tot doel met de corporaties afspraken te maken over de stedelijke vernieuwing in Haarlem. De afspraken betroffen met name het programma, de wijze van samenwerking en de benodigde investeringen. Met het sluiten van de overeenkomst werden de corporaties onder meer medeverantwoordelijk voor de investeringen in de vernieuwing van de openbare ruimte. In de periode 2002 tot en met heden zijn diverse stedelijke vernieuwingsprojecten opgeleverd of in uitvoering gebracht (o.a. Thorbeckekwartier, Monacopad, Spaarnoog/Damast, Charivariusstraat en Tesselschadestraat). In totaal zijn bij deze projecten ruim 800 woningen betrokken.

Per ultimo 2004 liep de raamovereenkomst af. Het vorige college heeft er met de corporaties voor gekozen op basis van de overeenkomst verder te werken aan de diverse stedelijke vernieuwingsprojecten, maar tevens samen met de corporaties een evaluatie te houden om de vervolgkoers te bepalen. Zowel door de gemeente als door de corporaties is geconcludeerd dat een helder afsprakenkader noodzakelijk is om het complexe proces van stedelijke vernieuwing vorm te kunnen geven.

Het college vindt het van groot belang het afsprakenkader met de in Haarlem actieve corporaties te actualiseren. Alleen door afspraken te maken over de wijze waarop de herstructurering wordt uitgevoerd, over het financiële kader, over projectmatig werken, over het programma en over de rol van gemeente, corporaties én van huurders, bewoners en andere belanghebbenden, kan het college op verantwoorde wijze met haar partners uitvoering geven aan de stedelijke vernieuwing in Haarlem. Onderhavige, geactualiseerde raamovereenkomst regelt de samenwerking met de corporaties en de benodigde investeringen van gemeente en corporaties in de stedelijke vernieuwing in de periode 2007 tot en met 2009. Tevens wordt in de raamovereenkomst het programma voor deze periode vastgelegd, inclusief de openbare ruimte.

Onderhavige overeenkomst heeft betrekking op sloopnieuwbouw en herpositionering van woningen (ingrijpende renovatie met een gemiddelde investering van meer dan Euro 30.000,- per woning) waarbij tegelijkertijd sprake is van vernieuwing van de openbare ruimte. Uiteraard worden in Haarlem ook woningen gerenoveerd zonder dat hier sprake van is. Voor de periode 2007 tot en met 2009 betreft dit in Haarlem zo'n 400 tot 500 woningen per jaar met een gemiddelde jaarlijkse investering door de corporaties van bijna Euro 10 miljoen. Dit renovatieprogramma valt echter buiten het kader van deze overeenkomst. In deze notitie wordt hier dan ook niet verder op ingegaan.

Het college is voornemens om met de drie in Haarlem actieve corporaties deze raamovereenkomst af te sluiten. Gezien de omvang van de in te zetten middelen, vraagt het college de Raad om haar zienswijze alvorens te besluiten de overeenkomst te ondertekenen.

Graag gaat het college onderstaand op onderhavige overeenkomst in.

Het kader: woonvisie, coalitieakkoord en convenant Wonen

In de *woonvisie Haarlem 2006-2012* zijn vier beleidsmatige speerpunten geformuleerd: 'meer, beter, dynamisch en betaalbaar'. De raamovereenkomst vormt een essentiële onderlegger voor de uitvoering van de woonvisie. Het is immers met name in de stedelijke vernieuwing dat de verbetering van de woningkwaliteit en woonomgeving concreet gestalte krijgt door nieuwbouw en herpositionering van woningen, door vernieuwing van de openbare ruimte en door sociale en economische programma's. Daarnaast draagt stedelijke vernieuwing bij aan de vergroting van de woningproductie en heeft een gunstig effect op de doorstroming.

Op 13 juni jl. heeft het college twee concrete toezeggingen gedaan n.a.v. het *coalitieakkoord* die betrekking hebben op onderhavige overeenkomst. Beide toezeggingen zijn in de overeenkomst geformaliseerd.

- Minimaal eenderde van het totale woningbouwprogramma bestaat uit sociale huur- en koopwoningen.
- Er wordt alleen besloten tot sloop wanneer sloop daadwerkelijk het volkshuisvestelijk belang dient dan wel om woontechnische redenen noodzakelijk is. Sloop moet dus bijdragen aan een betere woningkwaliteit of aan een betere differentiatie van de woningvoorraad of functiemenging in een wijk. Bovendien dient er voor sloop draagvlak te zijn bij de bewoners en moet een eventuele stijging van woonlasten (inclusief lagere energielasten) proportioneel zijn.

De raamovereenkomst Transformatie Haarlemse Woonwijken is één van de afsprakenkaders tussen gemeente en corporaties. Naast de in de raamovereenkomst vastgelegde afspraken over de herstructurering, bestaan ook afspraken over bijvoorbeeld de woonruimteverdeling, de huisvesting van bijzondere doelgroepen en statushouders – naast meer op de uitvoering toegesneden afspraken die in het kader van programma's en projecten worden gemaakt (o.a. samenwerkingsovereenkomsten en projectovereenkomsten). Het overkoepelend raamwerk voor al deze afspraken is het *convenant Wonen* dat binnenkort aan de Raad wordt voorgelegd. In dit convenant zijn b.v. afspraken vastgelegd over het behoud van de betaalbare voorraad en nieuwbouwlocaties, maar tevens zijn hierin de algemene uitgangspunten vastgelegd over de ambities van gemeente en corporaties op het gebied van de stedelijke vernieuwing die in onderhavige raamovereenkomst concreet zijn uitgewerkt.

Gebiedsgerichte en projectmatige samenwerking

In onderhavige raamovereenkomst wordt – in tegenstelling tot de in 2002 gesloten overeenkomst – nadrukkelijk aandacht besteed aan de gebiedsgerichte samenwerking. Waar in 2002 de nadruk nog veeleer lag op de individuele woningbouwcomplexen en de aanpalende openbare ruimte, besteedt de huidige overeenkomst ook nadrukkelijk aandacht aan het integraal aanpakken van gebieden. Integraal en gebiedsgericht wil in de context van deze overeenkomst zeggen dat er zowel aandacht is voor de vernieuwing en herpositionering van woningen en de

aanpalende openbare ruimte, als voor de openbare ruimte in een groter geografisch gebied, voor wijkeconomie en voor maatschappelijke voorzieningen.

Het college is verheugd te kunnen constateren dat er bij gemeente en corporaties consensus bestaat over het belang van een integrale gebiedsbenadering. De wijze waarop deze bijvoorbeeld in Delftwijk gestalte krijgt - met projecten op het gebied van woningbouw, openbare ruimte, sociale cohesie (Delftwijk Danst), een nieuw winkelcentrum, een ontmoetingsfunctie op het winkelplein en een nieuw wijkpark en met een gemeenschappelijke financiering door gemeente (met inzet van o.a. Rijksgelden) en corporaties – is wat het college betreft de richting waarin de gebiedsgerichte aanpak zich zou moeten ontwikkelen. Het college acht het daarbij essentieel dat zowel planvorming als uitvoering van de integrale gebiedsontwikkeling in goed overleg met bewoners en instellingen in de wijk tot stand komt

Het college is in dit kader voornemens om in het convenant Wonen met de corporaties afspraken te maken over ‘wijkregie’, waarbij de Slachthuisbuurt als pilot kan dienen. Wijkregie kan plaatsvinden in wijken waar corporaties een dominante vastgoedpositie hebben en impliceert verdergaande verantwoordelijkheden voor de corporaties op het gebied van zowel financiering als uitvoering van woningbouw- en openbare ruimte projecten, maatschappelijke voorzieningen, wijkeconomie, buurtcohesie, beheer, e.d.. De rol van de gemeente zal meer dan voorheen regisserend zijn. Dit betekent dat de gemeente zich beperkt tot kaderstelling op hoofdlijnen en uitvoerende taken meer overlaat aan partners in de stad, zoals de corporaties.

Het transformatieprogramma

Onderdeel van onderhavige overeenkomst is het transformatieprogramma. In het transformatieprogramma zijn alle nieuwbouw- en herpositioneringsprojecten opgenomen die naar verwachting in de periode 2007 tot en met 2014 zullen worden gerealiseerd. Het betreft voor de periode 2007 tot en met 2009 - dit jaar valt samen met het eind van de looptijd van het OPH-2 en de in dit kader aan de gemeente ter beschikking gestelde Rijksmiddelen - een hard programma waarvoor de gemeente met de corporaties wederzijdse verplichtingen aangaat. Voor de periode 2010 tot en met 2014 is een indicatief programma opgesteld i.v.m. de onzekerheid van de beschikbaarheid van Rijksmiddelen na 2009. Het totale woningbouwprogramma voor de periode 2007 tot en met 2009 omvat bijna 800 woningen, waarvan ongeveer 650 nieuwbouw en ruim 150 herpositionering. Het accent van de stedelijke vernieuwing ligt voor deze periode in Europawijk. In de periode hierna verschuift het accent geleidelijk naar de Slachthuisbuurt en Delftwijk.

Het transformatieprogramma bevat tevens een aan het woningbouwprogramma gekoppeld referentieprogramma voor de openbare ruimte. In het referentieprogramma zijn per project indicatieve projectgrenzen vastgelegd en is vastgesteld welk areaal openbare ruimte aangepakt wordt, hetgeen in verband is gebracht met de beschikbare financiële middelen. Tevens zijn met de corporaties afspraken gemaakt over het te leveren (standaard) kwaliteitsniveau van de openbare ruimte. Door de gemaakte afspraken over zowel hoeveelheid als kwaliteit van de openbare ruimte, is niet alleen helder wat partijen wederzijds aan elkaar leveren, maar is tevens een goede gemeentelijke financiële sturing mogelijk.

Het transformatieprogramma geldt voor de periode 2007 tot en met 2009 als een hard programma, dus als een wederzijdse resultaatverplichting van gemeente en corporaties. Dat betekent echter uiteraard niet dat het budgetrecht van de Raad en de gebruikelijke procedures aangaande zeggenschap van huurders en omwonenden niet van toepassing zijn. Onverkort geldt dat de gemeentelijke participatie en inspraakverordening van toepassing is, evenals het Algemeen Sociaal Plan waarin corporaties en gemeente specifieke afspraken hebben gemaakt aangaande participatie, verhuiskostenvergoedingen, huurgewenning, e.d.. Eveneens geldt dat, zoals te doen gebruikelijk bij het projectmatig werken, de Raad beslist over de ruimtelijke en functionele randvoorwaarden, zoals vastgelegd in het stedenbouwkundig programma van eisen.

Het afsprakenkader na 2009

Het college heeft bewust gekozen voor een relatief korte looptijd voor de onderhavige overeenkomst (tot en met 2009). Zoals boven aangegeven is een korte looptijd onontkoombaar i.v.m. de onzekerheid over de beschikbaarheid van Rijksmiddelen na 2009.

Maar er is nog een andere reden. Het college vindt, zoals ook uitgesproken in het coalitieakkoord, het wenselijk om de in deze brief reeds aangehaalde verschuiving van verantwoordelijkheden tussen gemeente en corporaties per 2010 in een nieuwe overeenkomst vast te leggen. Het college wil graag de pilot met wijkregie in de Slachthuisbuurt gebruiken om te bezien of een dergelijke verschuiving haalbaar is en hoe deze het best kan worden ingericht. Tevens vindt het college dat de door haar voorgestane stelselherziening – waarbij de gemeente vooral regisseert vanuit een kaderstellende rol en de corporaties meer uitvoerende taken op zich nemen – ook aanleiding is om te praten over een nieuw financieel arrangement. Doordat de gemeente zich meer beperkt tot kaderstelling en hoofdlijnen ontstaat voor de corporaties immers ruimte voor opbrengsten- en kostenoptimalisatie.

Mede gezien het recente aanbod van de koepel van corporaties Aedes, het ‘antwoord aan de samenleving’, verwacht het college van B&W de door haar voorgestane stelselherziening met de corporaties af te kunnen spreken..

Financiën en verantwoording

Met de uitvoering van de raamovereenkomst zijn forse investeringen gemoeid. Voor de periode 2007 tot en met 2009 bedragen de investeringen van de corporaties in het vastgoed alleen al meer dan 100 miljoen Euro. In de openbare ruimte wordt voor ruim 8 miljoen Euro geïnvesteerd (inclusief BTW). Hiervan wordt 5 miljoen Euro door de gemeente opgebracht. De overige 3 miljoen Euro wordt door de corporaties betaald.

Naast investeringen in nieuwbouw en herpositionering van woningen en in de openbare ruimte, worden ook forse extra bedragen uitgetrokken voor het bereiken van gebiedsgerichte doelstellingen. In bijvoorbeeld Delftwijk wordt door de corporaties extra bijgedragen aan de realisering van een wijkpark en zet de gemeente de bij het Rijk verworven IPSV middelen onder meer in voor verbetering van de communicatie met de wijk (Innovatie Programma Stedelijke Vernieuwing). In de Zomerzone investeren gemeente en corporaties gezamenlijk in projecten die zich richten op versterking van de sociale cohesie en wijkidentiteit, zoals ‘plekken en gesprekken’ en website.

De door de gemeente benodigde budgetten in het kader van deze overeenkomst zijn afkomstig uit het OPH-2. Door ondertekening van deze overeenkomst gaat de gemeente de verplichting aan om de opgenomen budgetten daadwerkelijk te besteden, conform de uitgangspunten van de overeenkomst. Dit laat echter onverlet de wettelijke taak van de Raad jaarlijks de begroting vast te stellen. Om de Raad in de gelegenheid te stellen aan deze taak invulling te kunnen geven, zal het college jaarlijks de budgetten die worden ingezet ten behoeve van de uitvoering van de overeenkomst opnemen in het investeringsplan, waarmee deze onderdeel zijn van de reguliere begrotingscyclus.

Het college zal zorgen dat op voortvarende wijze uitvoering wordt gegeven aan de overeenkomst. Zij zal de commissie Ontwikkeling regelmatig op de hoogte stellen van de voortgang van de stedelijke vernieuwing middels de gebruikelijke kwartaalstaten woningbouwproductie.

Het college is van mening dat de voorliggende overeenkomst een goed kader biedt voor de uitvoering van de stedelijke vernieuwing in de periode 2007 tot en met 2009 en tevens, in samenhang met de andere initiatieven op het terrein van het Wonen, een goede basis voor verdere vernieuwing en verbetering in de periode na 2009.

Wij stellen de raad voor:

1. op basis van het advies van de raadscommissie Ontwikkeling zijn zienswijze te geven op het voornemen van het college van B&W tot het aangaan van onderhavige raamovereenkomst 'Transformatie Haarlemse Woonwijken' met de corporaties Elan Wonen, Woonmaatschappij en Pre Wonen, teneinde op voortvarende wijze vorm te kunnen geven aan de stedelijke vernieuwing in Haarlem in de periode 2007 tot en met 2009.

De secretaris

De burgemeester

drs. W.J. Sleddering

mr. B.B. Schneiders

Raadsbesluit

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders

Besluit:

1. zijn zienswijze te geven op het voornemen van het college van B&W tot het aangaan van onderhavige raamovereenkomst 'Transformatie Haarlemse Woonwijken' met de corporaties Elan Wonen, Woonmaatschappij en Pre Wonen, teneinde op voortvarende wijze vorm te kunnen geven aan de stedelijke vernieuwing in Haarlem in de periode 2007 tot en met 2009.

Gedaan in de vergadering van (in te vullen door de griffie)

De griffier

De voorzitter