

# Oplegvel Raadsstuk

Portefeuille J. Nieuwenburg
Auteur Dhr. D. Mul
Telefoon 5113375 E-mail: d.mul@haarlem.nl
WZ/OGV Reg.nr. 2009/95144
Te kopiëren: A
B & W-vergadering van 2 juni 2009

## Onderwerp

Projectovereenkomst en voorbereiding woonrijp maken project 'de Archipel' (Spaarndamseweg, Archipelstraat, Spaarnhovenstraat)

## DOEL: Besluiten

In de raamovereenkomst "Transformatie Haarlemse Woonwijken" (transformatie-overeenkomst, door de gemeenteraad vastgesteld op 19 juni 2007, reg.nr. SO/BD/2006/916) heeft de gemeente zich verplicht gesteld om samen met de betrokken corporaties budget beschikbaar te stellen voor ontwerp en realisatie van de openbare ruimte rond de herstructureringsprojecten van de in Haarlem actieve corporaties.

Het college van B&W stelt bij deze de projectovereenkomst vast met Elan Wonen voor het project aan de Spaarndamseweg, Archipelstraat en Spaarnhovenstraat. Onderdeel van dit project is dat de gemeente het ontwerp en de voorbereiding voor de herinrichting van de openbare ruimte ter hand neemt. Voor de kosten die hiermee gemoeid zijn, vraagt het college een voorbereidingskrediet aan de raad.

Het verlenen van kredieten ter uitvoering van de transformatie-overeenkomst is een raadsbevoegdheid.

---

## B&W

1. Het college stelt de Raad voor om middels bijgevoegd raadsbesluit een krediet te verlenen van € 30.000,- voor het voorbereiden van de herinrichting van de openbare ruimte rondom de nieuwbouw van 'de Archipel'. Deze kosten worden gedekt uit investeringspost 61.57.
2. Het college mandateert wethouder Nieuwenburg ter ondertekening van de bijgevoegde projectovereenkomst tussen gemeente en Elan wonen.
3. De betrokken corporatie ontvangt daags na besluitvorming informatie over dit besluit
4. Het college stuurt dit voorstel naar de gemeenteraad, nadat de commissie Ontwikkeling hierover een advies heeft uitgebracht

## Raad:

Besluit in te vullen door griffie	Moties en amendementen in te vullen door griffie	Raadsstuk in te vullen door griffie
<input type="checkbox"/> Conform	<input type="checkbox"/> Ja	Raadsstuknr
<input type="checkbox"/> Gewijzigd	<input type="checkbox"/> Nee	
<input type="checkbox"/> Aangehouden		Datum vergadering
<input type="checkbox"/> Afgevoerd		

# RAADSSTUK

**Onderwerp:** Voorbereiding woonrijp maken project 'de Archipel'

## **Inleiding**

De gemeente Haarlem en de in Haarlem actieve woningcorporaties hebben op 19 juni 2007 de raamovereenkomst "Transformatie Haarlemse Woonwijken" (transformatie-overeenkomst) gesloten. Hierin hebben gemeente en corporaties afgesproken om, aansluitend op de herstructurerings-inspanningen van de corporaties, gezamenlijk de omliggende openbare ruimte opnieuw in te richten. Deze afspraak geeft invulling aan de gemeentelijke doelstellingen om vóór 1 januari 2010 dertig hectare openbare ruimte kwalitatief te verbeteren en om ervoor zorg te dragen dat vóór deze datum tevens 5.000 woningen zijn gebouwd.

Binnen het project 'de Archipel' is Elan Wonen verantwoordelijk voor de sloop van 62 woningen en het realiseren van 96 woningen met een ondergrondse parkeergarage met 39 plaatsen op eigen terrein. De gemeente is verantwoordelijk voor de herinrichting van de openbare ruimte binnen het project.

## **Voorstel aan de raad**

Het college stelt de gemeenteraad voor een krediet te verlenen van € 30.000,- ten laste van IP-post 61.57 voor het voorbereiden van de herinrichting van de openbare ruimte rondom de nieuwbouw.

## **Beoogd resultaat**

Het resultaat van deze voorbereiding zal een schetsontwerp voor de inrichting van de openbare ruimte zijn. Daarnaast wordt op basis van dit schetsontwerp een kostenraming gemaakt, op basis waarvan gemeente en Elan conform de transformatie-overeenkomst de gezamenlijke bijdrage in de kosten voor de herinrichting bepalen.

## **Argumenten**

In de transformatie-overeenkomst heeft de gemeente zich verplicht gesteld om samen met de betrokken corporaties budget beschikbaar te stellen voor ontwerp en realisatie van de openbare ruimte.

## **Financiële paragraaf**

De kosten van het ontwerpen van de openbare ruimte, verder overleg met de corporatie en het opstellen van een kostenraming op basis waarvan definitieve afspraken met de corporatie kunnen worden gemaakt, bedragen € 30.000,-

## **Uitvoering**

Op basis van het ontwerp wordt een kostenraming gemaakt voor de herinrichting van de openbare ruimte. Voor deze kosten zal een uitvoeringskrediet worden aangevraagd. Na akkoord van de gemeenteraad zal de uitvoering ter hand worden genomen.

## **Bijlage**

De projectovereenkomst is als bijlage bij dit stuk gevoegd.

**Raadsbesluit**

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders

Besluit:

1. aan het college aan voorbereidingskrediet ter beschikking te stellen van € 30.000,-
2. de kosten van dit krediet te dekken uit IP-post 61.57.

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

De griffier

De voorzitter

## Projectovereenkomst Archipelstraat

### **DE ONDERGETEKENDEN:**

#### **De publiekrechtelijke rechtspersoon DE GEMEENTE HAARLEM,**

zetelende te Haarlem aan de Grote Markt, hierna verder te noemen "**de gemeente**", ten deze krachtens artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer J. Nieuwenburg in zijn hoedanigheid van wethouder, handelend ter uitvoering van het besluit van het College van B&W dd. ... ..... 2009;

en

#### **Stichting Elan Wonen**

Gevestigd te Haarlem, hierna verder te noemen "**de Corporatie**", ten deze vertegenwoordigd door haar directeur-bestuurder, de heer G. Lowinsky;

De Gemeente en de Corporatie worden hierna gezamenlijk "**Partijen**" genoemd;

**NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:**

- a. Partijen hebben op 19 juni 2007 de raamovereenkomst "Transformatie Haarlemse Woonwijken" (reg.nr. SO/BD/2006/916) gesloten, hierna te noemen: "de transformatieovereenkomst".
- b. De transformatieovereenkomst is gesloten om de kwaliteit van woningen en de openbare ruimte in de gemeente op een hoger niveau te brengen.
- c. De kwaliteitsverhoging van de woningen wordt bereikt doordat corporaties bestaande woningen slopen en herbouwen, dan wel bestaande woningen renoveren.
- d. De gemeente heeft als doelstelling om voor 1 januari 2010 dertig hectare openbare ruimte kwalitatief te verbeteren en om te zorgen dat vóór voornoemde datum tevens 5.000 woningen zijn gebouwd.
- e. Gezien de gezamenlijke doelstelling van de Gemeente en de Haarlemse corporaties om de woningen en de woonomgeving te verbeteren en gezien het feit dat aan de kwaliteitsverhoging van de woonomgeving aanzienlijke kosten verbonden zijn, hebben Gemeente en corporaties zich in de transformatieovereenkomst bereid verklaard om afspraken te maken over de gezamenlijke inzet ter verbetering van de openbare ruimte, aansluitend aan de herstructurerings-inspanningen van de corporaties.

**KOMEN HET VOLGENDE OVEREEN:****Artikel 1: Definities.**

Project \_\_\_\_\_ Het geheel van sloop/nieuwbouw van de woningen en de kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte.

Projectgebied: \_\_\_\_\_ Het gebied waarin de sloop/nieuwbouw en de kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte zullen plaatsvinden.

Plangebied: \_\_\_\_\_ Het gebied waarin de kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte zal plaatsvinden. Delen van het plangebied die niet hoeven te worden aangepakt zullen niet opnieuw worden ingericht.

Gevolgschade: \_\_\_\_\_ Beschadiging aan de openbare ruimte buiten het plangebied als gevolg van de sloop en/of nieuwbouw waarvan aangetoond is, dat deze is ontstaan door VBK of haar onderaannemers, bijvoorbeeld als bouwverkeer zich niet aan de overeengekomen routes houdt.

**Artikel 2: Uitgangspunten en doel Projectovereenkomst.**

- 2.1. Partijen leggen door het sluiten van deze Projectovereenkomst de navolgende voorwaarden en bepalingen vast:
- a. De Corporatie en de Gemeente voeren in het kader van de transformatie-overeenkomst samen het project Archipel (hierna te noemen "het project") uit, dat bestaat uit de sloop en nieuwbouw van woningen, de bouw van een ondergrondse parkeergarage en de kwaliteitsverbetering van de omliggende openbare ruimte.
  - b. De Corporatie is de verantwoordelijke partij voor de sloop van 62 woningen, het realiseren van de vervangende nieuwbouw en de bouw van de ondergrondse parkeergarage binnen het project. Dit behelst de bouw van 96 woningen en de realisatie van 39 parkeerplaatsen in de ondergrondse garage op eigen terrein.
  - c. De gemeente is verantwoordelijk voor de realisatie van de herinrichting van de openbare ruimte binnen het projectgebied, in het door Partijen overeengekomen plangebied. Het plangebied is nader gedefinieerd in bijlage 1.
  - d. De gezamenlijke financiering van de kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte.
  - e. De wijze waarop betrokken Partijen bij de uitvoering van het project samenwerken, zowel onderling als met bewoners, bedrijven en andere belanghebbenden.
  - f. De projectovereenkomst is opgesteld binnen de kaders van de transformatieovereenkomst. Waar onderhavige overeenkomst niet voorziet in afspraken, gelden de afspraken zoals die in de transformatie-overeenkomst zijn vastgelegd.
  - g. Deze overeenkomst gaat in op 1-1-2009 en heeft een looptijd tot 1-7-2010.

### **Artikel 3: Financiële afspraken**

- 3.1 Het budget dat Partijen beschikbaar stellen voor ontwerp en realisatie van de openbare ruimte vloeit voort uit de afspraken die zijn vastgelegd in de transformatieovereenkomst.
- 3.2 Voor het onderhavige project betekenen deze afspraken dat Partijen gezamenlijk een maximum budget ter beschikking stellen voor de verbetering van de openbare ruimte ter hoogte van € 12.465,- inclusief BTW per nieuw gebouwde woning, ofwel € 1.196.640,- (prijsspeil 1-3-2008).
- 3.3 Partijen maken vóór 1-7-2009, op basis van een door de gemeente op te stellen kostenraming, afspraken over de werkelijke bijdragen voor dit project, e.e.a. conform artikel 16 van de transformatieovereenkomst. Hierbij leggen Partijen ook vast hoe zij omgaan met lagere kosten als blijkt dat na afronding van de nieuwbouw een deel van het plangebied niet opnieuw hoeft te worden ingericht. Partijen hebben als gezamenlijk uitgangspunt dat het stratenpatroon en stratenprofiel zo veel als mogelijk ongewijzigd blijven.
- 3.4 Het voor de kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte benodigde budget wordt voor 65% beschikbaar gesteld door de Gemeente en door 35% door De Corporatie. Dit betekent dat conform artikel 3.2 de Gemeente maximaal € 777.819,- inclusief BTW (prijsspeil 1-3-2008) zal bijdragen en de Corporatie maximaal € 418.826,- inclusief BTW (prijsspeil 1-3-2008) zal bijdragen. De werkelijke bijdragen worden bepaald aan de hand van de onder 3.3 genoemde kostenraming.
- 3.5 Partijen spannen zich in om in goed overleg een optimale plankwaliteit en een optimale relatie tussen de kosten en kwaliteit te bereiken, waarbij partijen de mogelijkheid tot hergebruik van gebakken materialen bezien.
- 3.6 De gemeente verstrekt de corporatie een subsidie van € 400.000,- inclusief BTW vanuit het fonds Besluit Locatiegebonden Subsidies (BLS), onder voorwaarde dat de in het project te realiseren woningen vóór 1 januari 2010 zijn opgeleverd.
- 3.7 Conform artikel 23 van de transformatieovereenkomst dragen partijen € 1900,- per parkeerplaats bij in de kosten van de aanleg van 39 parkeerplaatsen in de ondergrondse parkeergarage.

### **Artikel 4: Verplichtingen Corporatie**

De Corporatie is binnen het project verantwoordelijk voor het volgende:

- 4.1 de planontwikkeling en realisatie van de nieuwbouw, met alle daaraan voorafgaande en bijbehorende werkzaamheden en verantwoordelijkheden;
- 4.2 ter aanvulling hierop spreken partijen af dat de Corporatie verantwoordelijk is voor de totstandkoming van een adequaat communicatieplan ter ondersteuning van de voorbereiding en de

- realisatie van de woningbouw. De kosten hiervan zijn voor rekening van de Corporatie;
- 4.3 het indien nodig aanvragen van een kapvergunning voor kapvergunningplichtige bomen op eigen terrein;
  - 4.4 het na realisatie van de woningbouw laten verzorgen van huisaansluitingen door de diverse nutsbedrijven;
  - 4.5 het aanleggen van de huisaansluitingen voor de riolering. Overeenkomstig het bouwbesluit dient deze gescheiden te worden aangeboden.
  - 4.6 Het (laten) herstellen van eventuele gevolgschade buiten het plangebied.
  - 4.7 Het beschikbaar stellen en leveren aan de Gemeente van geschikte grond welke thans de bestemming woningbouw heeft, die in het project voor openbare ruimte gebruikt gaat worden, conform de daarover in de Transformatieovereenkomst en de onderhavige overeenkomst vastgelegde afspraken;
  - 4.8 het beschikbaar stellen van het aandeel in de kosten voor verbetering van de openbare ruimte, conform artikel 3 van deze overeenkomst.
  - 4.9 de transformatiebijdragen zijn door de Corporatie aan de Gemeente verschuldigd op het moment dat de kosten voor het ontwerp en de realisatie van de openbare ruimte worden gemaakt, en de Corporatie schriftelijk kennis heeft kunnen nemen van de gemaakte kosten.
  - 4.10 de Corporatie dient uiterlijk zes maanden na het verschuldigd zijn van de transformatiebijdragen, de verschuldigde bijdragen aan de Gemeente te voldoen.
  - 4.11 indien de Corporatie zich niet houdt aan de in 4.10 vermelde termijn dan is vanaf twee weken na deze termijn de rente conform het 'tarief 3 maands kasgeld' gepubliceerd door De Nederlandse Bank aan de Gemeente verschuldigd tot en met de datum waarop betaling plaatsvindt. Indien en voor zover er door de Gemeente voorfinanciering plaatsvindt van de transformatiebijdragen dan is de Corporatie vanaf de datum van voorfinanciering tot en met de datum waarop betaling plaatsvindt voornoemde rente verschuldigd.

#### **Artikel 5: Verplichtingen Gemeente.**

De Gemeente is binnen het project verantwoordelijk voor het volgende:

- 5.1 het ontwerpen en het laten realiseren van de openbare ruimte, waaronder de in de openbare ruimte benodigde parkeerplaatsen;
- 5.2 het indien nodig aanvragen van een kapvergunning voor kapvergunningplichtige bomen in de openbare ruimte;
- 5.3 het verlenen van een inritvergunning t.b.v. de door de Corporatie te realiseren ondergrondse parkeervoorziening;
- 5.4 het vestigen van een recht van overbouwing ten behoeve van het uitkragen van de bebouwing langs de Spaarndamseweg van blokken A en B;



- 5.5 het (laten) verleggen van kabels & leidingen en het gemeentelijk riool, voor zover nodig om de nieuwbouw mogelijk te maken;
- 5.6 inspraak en participatie voor wat betreft het ontwerp voor de openbare ruimte, conform de gemeentelijke verordening;
- 5.7 het beschikbaar stellen en leveren aan de Corporaties van geschikte grond welke thans de bestemming openbare ruimte heeft, maar in het project voor woningbouw gebruikt gaat worden, conform de daarover in de Transformatieovereenkomst vastgelegde afspraken;
- 5.8 het beschikbaar stellen van het aandeel in de kosten voor verbetering van de openbare ruimte, conform artikel 3 van deze overeenkomst;

### **Artikel 6: Organisatie van de samenwerking**

- 6.1 De Corporatie wijst voor het project een Projectontwikkelaar Vastgoed aan, die het vertrouwen geniet van de Gemeente. Deze Projectontwikkelaar Vastgoed is verantwoordelijk voor de sturing en voortgangsbewaking van het ontwerp en de realisatie van de woningen in het project.
- 6.2 De Gemeente wijst voor het project een Projectleider openbare ruimte aan, die het vertrouwen geniet van de Corporatie. Deze Projectleider is verantwoordelijk voor de voortgangsbewaking en sturing van het ontwerp en de realisatie van de openbare ruimte in het project.
- 6.3 De Projectleider legt voor zijn/haar werkzaamheden in het kader van deze overeenkomst verantwoording af aan diens opdrachtgever, de gemeentelijke afdeling Openbare Ruimte, Groen en Verkeer.
- 6.4 De Projectontwikkelaar Vastgoed en de Projectleider zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor het periodiek afstemmen van plannings en ontwerpuitgangspunten, teneinde de woningbouw en openbare ruimte optimaal op elkaar te laten aansluiten.
- 6.5 De Gemeente stelt een Accountmanager Openbare Ruimte aan, die de gemeente beleidsmatig vertegenwoordigt voor wat betreft voorwaarden en keuzes over de inrichting van de openbare ruimte. De Accountmanager Openbare Ruimte is tevens het aanspreekpunt voor de Corporatie binnen het Project.
- 6.6 Partijen komen samen tijdelijke maatregelen overeen voor de periode van de sloop en de bouw van de woningen. Hieronder vallen bijvoorbeeld de route die aan aannemers wordt voorgeschreven, tijdelijke verkeersmaatregelen, de locatie voor plaatsing van de keten, tijdelijke maatregelen ter waarborging van de sociale veiligheid en het aanspreken van aannemers op hun verantwoordelijkheden ter voorkoming van overlast tijdens de werkzaamheden.

**Artikel 7: Ontbindende voorwaarden**

- 7.1 De gemeentelijke bijdrage in de kosten voor het verbeteren van de openbare ruimte is afhankelijk van de gelden die het rijk in het kader van het Grote Steden Beleid beschikbaar stelt. Belangrijke voorwaarde voor de aanwending van deze gelden is het realiseren van openbare ruimte vóór 1-1-2010. Partijen zijn zich er van bewust dat een deel van de openbare ruimte in de eerste helft van 2010 zal worden opgeleverd. Overeenkomstig artikel 17 van de transformatie-overeenkomst zal de Gemeente, indien de Gemeente als gevolg van het wegvallen van ISV2-bijdragen (deels) niet kan voldoen aan haar verplichtingen, zich ten zeerste inspannen de uitvoering van het project op andere wijze mogelijk te maken.
- 7.2 De BLS-bijdrage zoals genoemd onder 3.6 kent als harde voorwaarde dat de woningen vóór 1-1-2010 zijn opgeleverd. Indien de corporatie niet aan deze voorwaarde kan voldoen, Indien de corporatie niet aan de voorwaarden kan voldoen dient aangetoond te worden dat zij zich maximaal heeft ingespannen.

**Artikel 8: Publiekrechtelijke verantwoordelijkheden**

- 8.1 De Gemeente heeft een inspanningsverplichting in het kader van de publiekrechtelijk besluitvorming die benodigd is om alle vergunningen, ontheffingen, toestemmingen die benodigd zijn voor deze Overeenkomst en de uitvoering daarvan tijdig te verkrijgen. De Gemeente kan niet aansprakelijk worden gehouden wanneer ten gevolge van bijvoorbeeld een aanwijzing van hogere overheden dan wel een uitspraak van een rechterlijke instantie de benodigde publiekrechtelijke besluitvorming niet, niet compleet, dan wel niet tijdig kan worden verkregen, dan wel het besluit tot de publiekrechtelijke medewerking door een rechterlijke instantie wordt geschorst en/of vernietigd.
- 8.2 De inhoud van deze overeenkomst zal niet van invloed zijn op de uitoefening door de Gemeente van haar publiekrechtelijke taak. Indien deze taakuitoefening leidt tot handelingen en/of besluiten welke nadelig zijn voor de uitvoering van hetgeen bij of krachtens deze overeenkomst is overeengekomen, zal de Gemeente in geen geval aansprakelijk zijn voor daardoor ontstane nadelen voor de Corporatie, in opdracht van de Corporatie werkzame rechtspersonen of ingeschakelde derden. 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 daardoor ontstane nadelen voor de Corporatie, in opdracht van de Corporatie werkzame rechtspersonen of ingeschakelde derden.

- 8.3 Indien een van de in de vorige leden bedoelde gevallen zich voordoet, zullen Partijen onderzoeken op welke wijze de voor de Corporatie voortvloeiende gevolgen kunnen worden ondervangen, onder meer door de Overeenkomst te wijzigen. Partijen zullen zich inspannen om aan de realisering van een dergelijke wijziging van het betreffende onderdeel van de Overeenkomst hun medewerking te verlenen.

### **Artikel 9: Geschillen**

- 9.1 Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
- 9.2 Alle geschillen die naar aanleiding van of op grond van deze overeenkomst mochten ontstaan, worden in eerste aanleg beslist door de rechtbank Haarlem.
- 9.3 Alvorens partijen toepassing geven aan het bepaalde in artikel 9.2 van de overeenkomst zullen zij zich inspannen om in der minne overeenstemming te bereiken over het geschil.
- 9.4 Indien tussen de Projectontwikkelaar Vastgoed en de Projectleider Openbare Ruimte een geschil ontstaat, leggen zij dit allereerst voor aan hun respectievelijke opdrachtgevers.

### **Artikel 10: Overige afspraken**

- 10.1 Deze overeenkomst kan slechts worden gewijzigd indien partijen over de inhoud van de wijziging, evenals over de gevolgen van deze wijziging, overeenstemming hebben bereikt.
- 10.2 Indien de inhoud van de bij deze overeenkomst behorende bijlagen strijdig mocht blijken met de tekst van de overeenkomst, prevaleert de overeenkomst.

### **Bijlagen**

- Plangebied: bijlage 1
- Concept parkeeroplossing: bijlage 2

**Aldus overeengekomen te Haarlem op ..... 2009.**

**Stichting Elan Wonen**

De heer G. Lowinsky  
Directeur bestuurder

---

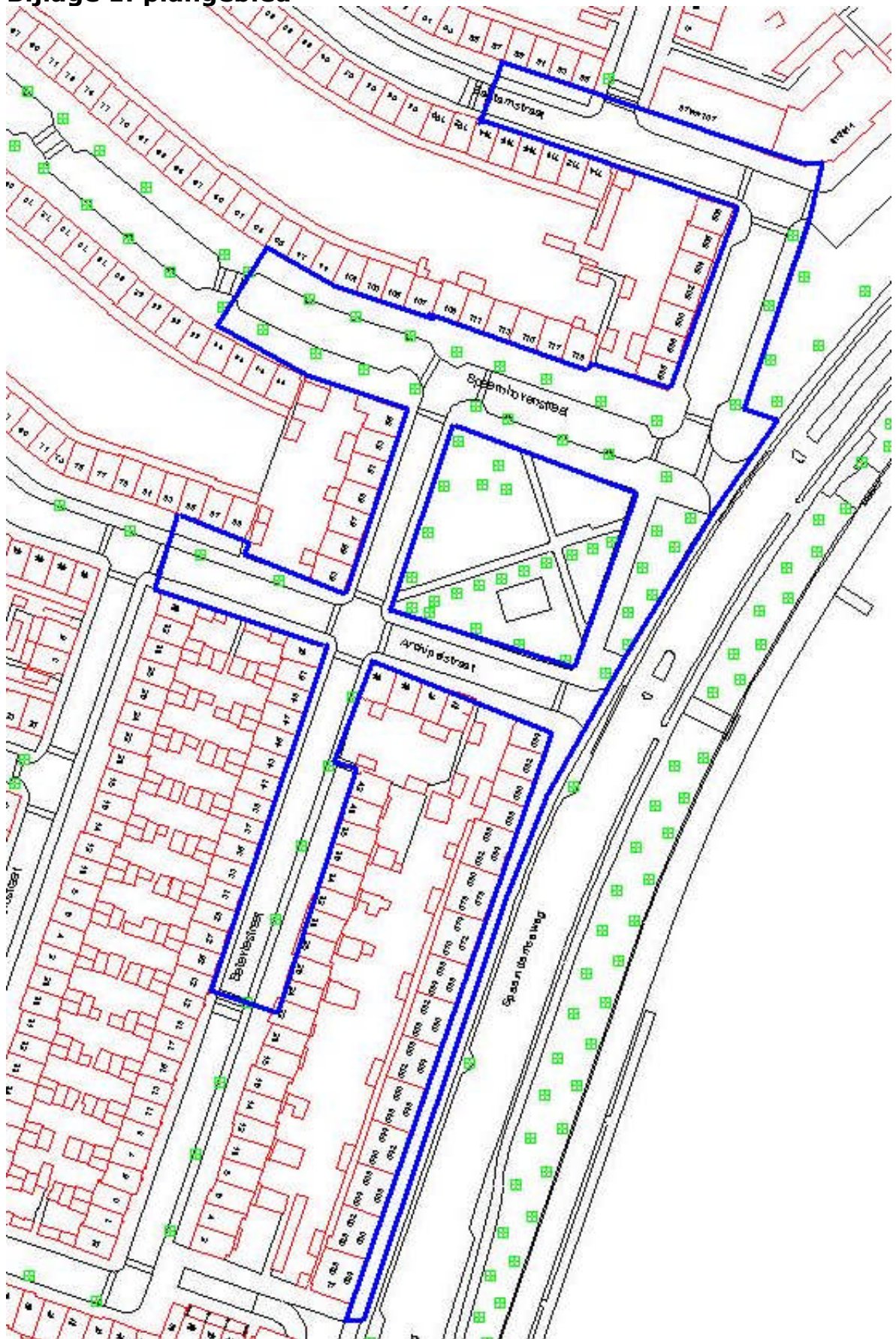
**Gemeente Haarlem**

De heer J. Nieuwenburg  
Wethouder Stedelijke  
Ontwikkeling

---

## Bijlagen

**Bijlage 1: plangebied**





**Bijlage 2: concept parkeeroplossing**

