
ANTERIEURE OVEREENKOMST HAMELINKSTRAAT

tussen

De Gemeente Haarlem

en

Stichting Elan Wonen

INHOUDSOPGAVE:

INHOUDSOPGAVE:	2
PARTIJEN:	3
NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:	3
KOMEN HIERBIJ OVEREEN EN STELLEN VAST:	5
1. Definities, interpretaties en context.....	5
2. Doel en aard van de Anterieure Overeenkomst.....	7
(I) PUBLIEKRECHTELIJKE MEDEWERKING, PLANSCHADE EN KOSTENVERHAAL.....	8
3. Publiekrechtelijke medewerking Gemeente	8
4. Kostenverhaal / Verhaal Gemeentelijke Kosten.....	9
5. Planschade	11
(II) REALISATIE VAN HET PROJECT	12
6. Realisatie Project.....	12
7. Vestiging zakelijke rechten bij overbouwning	13
8. Communicatie	14
9. Publicatie Anterieure Overeenkomst en de Wob	14
OVERIGE (ALGEMENE) BEPALINGEN	15
10. Totstandkoming Anterieure Overeenkomst	15
11. Einde Anterieure Overeenkomst	15
12. Onvoorziene omstandigheden	17
13. overdracht rechten en plichten.....	17
14. Mededelingen en woonplaatskeuze	17
15. Rechtskeuze, geschillenregeling en forumkeuze	18
16. Exclusiviteit	18
17. Slotbepaling	19
18. Considerans en Bijlagen	19
ONDERTEKENING:	20



PARTIJEN:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon **GEMEENTE HAARLEM** ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 34369366 en zetelende aan de (2011 RD) Grote Markt 2 te Haarlem, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer F.J. Roduner, krachtens volmacht van de Burgemeester van Haarlem en handelende ter uitvoering van het besluit ex art. 160 lid 1 onder d Gemeentewet van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlem d.d. _____

hierna: '**de Gemeente**',

EN

2. de stichting **STICHTING ELAN WONEN**, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 34009775 en gevestigd aan de (2012 DE) Houtplein 29 te Haarlem, te dezen vertegenwoordigd door mevrouw M.B. Heilbron-Romney, directeur-bestuurder,

hierna: '**Elan**',

Elan en de Gemeente hierna tezamen aan te duiden als '**Partijen**' en afzonderlijk ook te noemen '**Partij**'.

NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING¹:

- (A) Partijen willen het Plangebied (her)ontwikkelen voor de bouw/aanleg/herinrichting/realisatie van het Project, waartoe Partijen reeds de Voorschotovereenkomst 2 en de Voorschotovereenkomst 3 hebben gesloten;
- (B) Partijen zullen bij de realisatie van het Project – mede in acht genomen het feit dat Elan een toegelaten instelling als bedoeld in de Woningwet is en dus uitsluitend op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam mag zijn – de volgende rol- en taakverdeling aanhouden:
 - (i) Elan is verantwoordelijk voor – de realisatie van – het Bouwplan in/op de Bouwgrond; en

¹ **N.B.** In deze considerans wordt, tenzij uit de context of de relevante zinsnede ondubbelzinnig anders blijkt, aan de termen met een begin-hoofdletter de betekenis toegekend die in Artikel 1.1 van deze Anterieure Overeenkomst vermeld staat.

- (ii) de Gemeente is verantwoordelijk is voor het realiseren van de Openbare Voorzieningen in/op de Openbare Ruimte;
- (C) beide Partijen hebben grondposities in het Plangebied. Deze grondposities komen niet geheel overeen met hetgeen – op grond van de rol- en taakverdeling zoals hiervoor bedoeld onder (B) – op de gronden bij hen in eigendom is geprojecteerd en Partijen zullen dus gronden aan elkaar verkopen en van elkaar (moeten) afnemen, hetgeen in de Koopovereenkomst is uitgewerkt;
- (D) de Raad heeft op 29 november 2012 het Bestemmingsplan vastgesteld. Binnen het Bestemmingsplan is de realisatie het Project deels (planologisch) niet mogelijk;
- (E) de Gemeente bereid is publiekrechtelijke medewerking te verlenen aan het Project en wel door – onder meer – binnen een redelijke termijn na totstandkoming van deze Anterieure Overeenkomst (Artikel 10.1), maar in ieder geval binnen de geldende wettelijke termijn, een besluit te nemen op de aanvraag tot verlening van de Omgevingsvergunning;
- (F) de Gemeente is, nu het deel van het Bouwplan waarvoor – door middel van de Omgevingsvergunning – een bestemmingswijziging moet plaatsvinden bouwplannen als bedoeld in art. 6.2.1. Bro omvat, op grond van het bepaalde in afd. 6.4 Wro verplicht de kosten voor het in exploitatie brengen van die gronden op Elan te verhalen en moet daartoe in beginsel een exploitatieplan vaststellen;
- (G) Partijen hebben besloten het kostenverhaal voor het Project in deze Anterieure Overeenkomst vast te leggen en voor de Gemeente bestaat tevens geen noodzaak om eisen en regels te stellen als bedoeld in art. 6.12 lid 2 onder b en c Wro, nu deze in deze Anterieure Overeenkomst worden vastgelegd, zodat er geen exploitatieplan vastgesteld hoeft te worden; en
- (H) Partijen wensen met deze Anterieure Overeenkomst hun afspraken over het Project vast te leggen en wel op de wijze zoals hieronder is opgenomen.



KOMEN HIERBIJ OVEREEN EN STELLEN VAST:

1. DEFINITIES, INTERPRETATIES EN CONTEXT

1.1 In deze Anterieure Overeenkomst wordt, tenzij uit de context of de relevante zinsnede ondubbelzinnig anders blijkt, aan de hieronder opgenomen dikgedrukte woorden en uitdrukkingen met een hoofdletter de betekenis toegekend die daarnaast staat vermeld:

- a. **(de/deze) Anterieure Overeenkomst:** deze (anterieure) overeenkomst tussen de Gemeente en Elan.
- b. **(de) Aw:** de Autoriteit Woningcorporaties.
- c. **(het) Bestemmingsplan:** het op 29 november 2012 door de Raad vastgestelde bestemmingsplan "Slachthuisbuurt Zuidstrook".
- d. **Bouwgrond:** de gronden gelegen in het Plangebied, niet zijnde Openbaar Gebied, waarop het Bouwplan gerealiseerd zal worden.
- e. **(het) Bouwplan:** de door Elan conform de Omgevingsvergunning in/op de Bouwgrond te realiseren bebouwing.
- f. **(het) College:** het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente.
- g. **(het) DO Openbare Ruimte:** het als **Bijlage 1** bijgevoegde "Bestuurlijk Definitief Ontwerp + kavel Kimman (AH)" d.d. 29 maart 2021.
- h. **Gemeentelijke Kosten:** alle door de Gemeente gemaakte en te maken interne en externe kosten in verband met het Project, daaronder in ieder geval (doch niet uitsluitend) begrepen de kosten voor het in exploitatie brengen van – de gronden in – het Plangebied, waaronder weer in ieder geval (doch niet uitsluitend) wordt begrepen alle kosten als bedoeld in art. 6.2.3, 6.2.4 (waaronder weer in ieder geval (doch niet uitsluitend) de kosten voor het Woonrijp maken van het Openbaar Gebied) en 6.2.5 Bro, althans een daarvoor in de plaats getreden regeling.
- i. **(de) Gemeentelijke Rekening:** de bankrekening met rekeningnummer NL72 BNGH 028.50.35.401 t.n.v. de gemeente Haarlem.



- j. **(de) Koopovereenkomst 1:** de als **Bijlage 2** bijgevoegde "Koopovereenkomst 1 Hamelinkstraat".
- k. **(de) Koopovereenkomst 2:** de als **Bijlage 3** bijgevoegde "Koopovereenkomst 2 Hamelinkstraat".
- l. **(de) Omgevingsvergunning:** de omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in art. 2.1 lid 1 onder a en c Wabo waarvoor Elan een aanvraag heeft ingediend die is geregistreerd onder zaaknummer 2020-09232.
- m. **(de) Openbare Ruimte:** de gronden gelegen in het Plangebied waarop het Bouwplan niet gerealiseerd zal worden, die open (zullen) staan voor het publiek in het algemeen en die bij de Gemeente in eigendom blijven of aan de Gemeente in eigendom zullen worden overgedragen, zoals op **Bijlage 1** met verschillende kleuren is aangegeven (behalve 'Deelgebied AH').
- n. **Openbare Voorzieningen:** de door de Gemeente in de Openbare Ruimte conform het DO Openbare Ruimte te realiseren voorzieningen.
- o. **(het) Plangebied:** het gebied zoals met 'plangrens' aangeduid op **Bijlage 1**, bestaande uit Bouwgrond en Openbare Ruimte.
- p. **(het) Project:** het door Partijen gezamenlijk in het Plangebied te realiseren project, bestaande uit:
 - (i) het realiseren van het Bouwplan in/op de Bouwgrond (Elan); en
 - (ii) het herinrichten van de Openbare Ruimte door onder meer daarin/op de Openbare Voorzieningen aan te brengen (Gemeente).
- q. **Planschade:** schade als bedoeld in art. 6.1 Wro, die het gevolg is van – het onherroepelijk worden van – de Omgevingsvergunning.
- r. **(de) Procedureverordening:** de op 30 oktober 2008 door de Raad vastgestelde "Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008", althans een daarvoor in de plaats getreden regeling.
- s. **(de) Raad:** de gemeenteraad van de Gemeente.
- t. **(de) RvC:** de Raad van Commissarissen van Elan.



- u. **(de) Voorschotovereenkomst 2:** de op 6/18 augustus 2020 gesloten "Voorschotovereenkomst (2) Vervolg / Ontwerpfase OR" (**Bijlage 4**).
- v. **(de) Voorschotovereenkomst 3:** de op 10/16 februari 2021 gesloten "Voorschotovereenkomst (3) Voorbereidingsfase OR" (**Bijlage 5**).
- w. **Woonrijp:** de status van de Openbare Ruimte, nadat de werkzaamheden met betrekking tot de inrichting daarvan zijn uitgevoerd, waaronder onder meer is begrepen de aanleg van de Openbare Voorzieningen.
- x. **(het) WSW:** het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

1.2 Definities kunnen zonder verlies van betekenis in enkel- of meervoud worden gebruikt.

1.3 Waar in deze Anterieure Overeenkomst wordt verwezen naar een Bijlage of Artikel, is bedoeld een bijlage bij of artikel van deze Anterieure Overeenkomst.

2. DOEL EN AARD VAN DE ANTERIEURE OVEREENKOMST

2.1 Het doel van deze Anterieure Overeenkomst is om, met behoud van ieders verantwoordelijkheid en met inachtneming van ieders taakstelling, de tussen Partijen gemaakte afspraken vast te leggen voor wat betreft de:

(I) door de Gemeente te verlenen publiekrechtelijke medewerking aan het Project en het verhaal van Planschade en de Gemeentelijke Kosten; en

(II) realisatie van het Project.

2.2 Deze Anterieure Overeenkomst vormt een anterieure overeenkomst (art. 6.24 Wro) waarin het kostenverhaal voor wat betreft het – in exploitatie brengen van het – Plan-gebied is geregeld. Met het besluit tot het aangaan van deze Anterieure Overeenkomst heeft het College ingestemd en met deze instemming weet dit orgaan zich gebonden aan het bepaalde in deze Anterieure Overeenkomst, zodat deze Anterieure Overeenkomst tevens een bevoegdhedenovereenkomst vormt.

2.3 Het bepaalde in deze Anterieure Overeenkomst doet niets af aan:

(i) de publiekrechtelijke bevoegdheden en verantwoordelijkheden van de Gemeente. Daar waar in deze Anterieure Overeenkomst aan door de Gemeente

te nemen publiekrechtelijke besluiten wordt gerefereerd, wordt steeds uitsluitend bedoeld de verplichting van de Gemeente om zich in te spannen om bepaalde publiekrechtelijke besluiten tot stand te brengen.

- (ii) het feit dat Elan, een toegelaten instelling als bedoeld in de Woningwet, uitsluitend werkzaam mag zijn op het – in die wet gedefinieerde – gebied van de volkshuisvesting. De investeringen die Elan doet en de activiteiten die Elan uitvoert moeten dus passen binnen de voor de volkshuisvesting geldende wet- en regelgeving. Hetgeen in deze Anterieure Overeenkomst is opgenomen doet niets af aan die gebonden (investerings-)ruimte en beperkte lijst van toegestane activiteiten en kan er onder meer nooit toe leiden dat Elan buiten haar wettelijk toegestane activiteiten treedt.

2.4 De grondtransacties die worden uitgevoerd in het kader van het Project zijn uitgewerkt in de Koopovereenkomst 1 en de Koopovereenkomst 2.

(I) PUBLIEKRECHTELIJKE MEDEWERKING, PLANSCHADE EN KOSTENVERHAAL

3. PUBLIEKRECHTELIJKE MEDEWERKING GEMEENTE

3.1 De Gemeente zal zich met inachtneming van het bepaalde in Artikel 2.3 ten opzichte van Elan maximaal inspannen:

- (i) dat binnen een redelijke termijn na totstandkoming van deze Anterieure Overeenkomst (Artikel 10.1), maar in ieder geval binnen de geldende wettelijke termijn, een besluit wordt genomen op de aanvraag Omgevingsvergunning; en
- (ii) dat binnen een redelijke termijn na totstandkoming van deze Anterieure Overeenkomst (Artikel 10.1), indien nodig, een besluit wordt genomen omtrent het aan de openbaarheid onttrekken van de J.J. Hamelinkstraat (art. 9 lid 1 Wegenwet); en
- (iii) om te bewerkstelligen dat de overige voor het Project benodigde publiekrechtelijke besluiten zo snel mogelijk, maar in ieder geval binnen de geldende wettelijke termijnen, worden genomen door zowel de eigen bestuursorganen als de bestuursorganen van andere overheidslichamen.

3.2 Indien de Gemeente heeft voldaan aan haar inspanningsverplichting als bedoeld in Artikel 3.1 is zij jegens Elan in verband met de – voorbereiding van – publiekrechtelijke besluiten nooit tot enigerlei schadevergoeding gehouden, behoudens indien sprake is van grove nalatigheid of opzet aan de zijde van de Gemeente.

4. KOSTENVERHAAL / VERHAAL GEMEENTELIJKE KOSTEN

4.1 Elan is aan de Gemeente een bijdrage in de Gemeentelijke Kosten verschuldigd van in totaal maximaal EUR 2.100.000,00 (**'de Bijdrage'**). Een deel van deze Bijdrage:

(i) groot EUR 360.398,00, heeft Elan reeds bij wijze van voorschot aan de Gemeente betaald; en

(ii) groot EUR 689.499,00, is verdisconteerd in de koopprijzen van de gronden zoals verkocht bij de Koopovereenkomst 1 en de Koopovereenkomst 2,

als gevolg waarvan nog een te betalen bedrag van EUR 1.050.103,00 (zegge: één miljoen vijftigduizend honderddrie euro) resteert (**'het Restant'**).

4.2 Elan betaalt het Restant door overmaking op de Gemeentelijke Rekening van de termijnen zoals opgenomen in onderstaand schema, uiterlijk op het daarbij opgenomen tijdstip van betaling, onder vermelding van "Gemeentelijke Kosten Slachthuisbuurt Zuidstrook blok 6-8, Termijn [x]":

Termijn	Percentage (%)	Tijdstip van betaling
1	15%	Uiterlijk 30 dagen na plaatsing aanbesteding voor het herinrichten van de Openbare Ruimte
2	25%	Uiterlijk 30 dagen nadat is gestart met de realisatie riolerings (onderdeel van Openbare Voorzieningen)
3	50%	Naar gelang de voortgang van de werkzaamheden. In dit kader zullen Partijen nog (sub)termijnen overeenkomen.
4	10%	Uiterlijk 30 dagen na definitieve oplevering van Openbare Voorzieningen

4.3 Elan is aan de Gemeente ten behoeve van de 'Voorziening Waterberging' voor het Project een bijdrage verschuldigd van EUR 268.875,00. Elan betaalt voornoemd bedrag door overmaking op de Gemeentelijke Rekening, uiterlijk op het tijdstip van betaling wat hoort bij termijn **4**. Als bedoeld in Artikel 4.2, onder vermelding van "Watercompensatie opgave Slachthuisbuurt Zuidstrook blok 6-8".

- 4.4 Elan is aan de Gemeente geen andere (financiële) bijdrage in de Gemeentelijke Kosten of anderszins verschuldigd dan de in Artikel 4.1 en Artikel 4.3 genoemde bijdragen. Met de Bijdrage is daarnaast het kostenverhaal voor wat betreft de (her)ontwikkeling van het Plangebied anderszins verzekerd.
- 4.5 Aangezien de Gemeente de Gemeentelijke Kosten verhaalt in haar hoedanigheid van overheid, heeft zij aangegeven dat ter zake daarvan/van de Bijdrage en van de bijdrage als bedoeld in Artikel 4.3 geen (omzet-)belasting verschuldigd is. Indien blijkt dat over – een of beide – voornoemde bijdragen wel (omzet-)belasting verschuldigd is, komt deze voor rekening van de Gemeente.
- 4.6 De Bijdrage is gebaseerd op het uitgangspunt dat de kosten voor herinrichting van de Openbare Ruimte EUR 2.600.000,00 excl. btw bedragen, waaraan Elan dus een maximale bijdrage van EUR 2.100.000,00 excl. btw levert. Dit komt neer op een verdeling van (afgerond): Elan 81%, Gemeente 19%. Indien naar aanleiding van de in Artikel 4.7 omschreven aanbesteding wordt gegund aan een opdrachtnemer die heeft ingeschreven met een lagere opdrachtsom dan EUR 2.600.000,00 excl. btw, wordt de bijdrage van Elan naar rato van vorenstaande verdeling naar beneden bijgesteld, hetgeen wordt verwerkt in de termijnen zoals opgenomen in Artikel 4.2.
- 4.7 De Gemeente zal pas overgaan tot aanbesteding van – de opdracht tot – het herinrichten van de Openbare Ruimte, als Elan de op grond van het RAW-bestek als bedoeld in de Voorschotovereenkomst 3 opgestelde directieraming en de (overige) aanbestedingsstukken heeft goedgekeurd.
- 4.8 Indien de Gemeente naar aanleiding van de in Artikel 4.7 omschreven aanbesteding voornemens is over te gaan tot gunning aan een opdrachtnemer die heeft ingeschreven met een aanneemsom:
- (a) gelijk aan of minder dan EUR 2.600.000,00 excl. btw, kan de Gemeente zonder instemming van Elan tot gunning overgaan en geldt het bepaalde in de Artikelen 4.1, 4.2, 4.4, 4.5 en 4.6.
 - (b) boven de EUR 2.600.000,00 excl. btw, zullen Partijen tezamen met de beoogde opdrachtnemer bezien hoe zij de opdracht zodanig kunnen aanpassen/versoberen dat de aanneemsom gelijk aan of minder dan EUR 2.600.000,00 excl. btw zal bedragen.
- 4.9 Indien de situatie als bedoeld in Artikel 4.7 sub (b) zich voordoet en het niet binnen vier (4) weken na start van het overleg is gelukt de opdracht zodanig aan te passen/

versoberen dat de aanneemsom gelijk aan of minder dan EUR 2.600.000,00 excl. btw bedraagt, treden Partijen met elkaar in overleg omtrent de vraag of zij al dan niet bereid zijn de hogere aanneemsom te betalen. Indien Partijen:

(a) bereid zijn de hogere aanneemsom te betalen zal de Gemeente over gaan tot gunning, wordt de bijdrage van Elan naar rato van de in Artikel 4.6 opgenomen verdeling naar boven bijgesteld, hetgeen wordt verwerkt in de termijnen zoals opgenomen in Artikel 4.2.

(b) niet bereid zijn de hogere aanneemsom te betalen, zal de Gemeente niet overgaan tot gunning en de aanbesteding voor – de opdracht tot – het herinrichten van de Openbare Ruimte afbreken en geldt het bepaalde in Artikel 12.1 en 12.2.

4.10 Eventueel meerwerk met betrekking tot een gegunde opdracht dient vóór uitvoering te worden goedgekeurd door Elan. Niet vooraf door Elan goedgekeurd meerwerk komt niet voor vergoeding door Elan in aanmerking. Na goedkeuring zal de Gemeente een factuur aan Elan toezenden voor 81% van de kosten gemoeid met de uitvoering van het meerwerk. Elan zal het in de factuur genoemde bedrag 30 dagen na dagtekening van de factuur voldoen door overmaking van dat bedrag op de Gemeentelijke Rekening onder vermelding van het in de factuur genoemde kenmerk.

4.11 Elan reageert binnen een redelijke termijn op een verzoek van de Gemeente tot goedkeuring van meerwerk als bedoeld in Artikel 4.10, behalve in een geval waarin sprake is van spoed, in welk geval Elan binnen een zo kort mogelijke termijn zal reageren.

5. PLANSCHADE

5.1 De eventueel uit het – onherroepelijk worden van – het besluit tot verlening van de Omgevingsvergunning voortvloeiende Planschade komt voor rekening van Elan. Elan verplicht zich om aan de Gemeente het totale bedrag te compenseren van de vergoeding van Planschade die de Gemeente heeft uitgekeerd op basis van daartoe strekkende onherroepelijke besluiten.

5.2 De Gemeente zal Elan direct schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om vergoeding van Planschade. De Gemeente zal Elan bij de behandeling van aanvragen tot vergoeding van Planschade betrekken op de wijze zoals voorgeschreven in de Procedureverordening.

5.3 De Gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere aparte en onherroepelijke toekenning van een vergoeding van Planschade, het bedrag aan toegekende vergoeding schriftelijk aan Elan mededelen.

- 5.4 Nadat de Gemeente de toekenning van een vergoeding van Planschade schriftelijk aan Elan heeft medegedeeld (Artikel 5.3), zal de Gemeente een factuur aan Elan toezenden voor het daarmee gemoeide bedrag. Elan zal het in de factuur genoemde bedrag 30 dagen na dagtekening van de factuur voldoen door overmaking van dat bedrag op de Gemeentelijke Rekening onder vermelding van "Planschade Hamelinkstraat" en het kenmerk van het betreffende besluit.

(II) REALISATIE VAN HET PROJECT

6. REALISATIE PROJECT

Verdeling verantwoordelijkheden en kaders

6.1 Partijen zullen het Project (laten) realiseren, waarbij:

- (i) Elan verantwoordelijk is voor het conform de Omgevingsvergunning realiseren van het Bouwplan op de Bouwgrond.
- (ii) de Gemeente verantwoordelijk is voor het conform DO Openbare Ruimte en de Omgevingsvergunning inrichten van de Openbare Ruimte.

Bij tegenstrijdigheid tussen het DO Openbare Ruimte en de Omgevingsvergunning, gaat de Omgevingsvergunning voor.

Afstemming en uitvoering werkzaamheden

6.2 Partijen dragen ervoor zorg dat er zo snel mogelijk na totstandkoming van deze Anterieure Overeenkomst (Artikel 10.1) een BLVC-plan is op- en (door beide Partijen) is vastgesteld voor de – werkzaamheden in het kader van de realisatie van – het Project. Bij het opstellen van het BLVC-plan gelden de volgende uitgangspunten:

- (i) Partijen dragen ervoor zorg dat in de planning die onderdeel uitmaakt van het BLVC-plan ook data worden opgenomen voor de levering van de gronden die zijn verkocht bij de Koopovereenkomst 1 en de Koopovereenkomst 2; en
- (ii) hinder en mogelijke verkeersbelemmeringen tijdens de bouw/realisatieperiode wordt zoveel als mogelijk beperkt; en
- (iii) Partijen (voor de Gemeente: de afdeling BBOR) zullen gezamenlijk de aan- en afvoerroutes uitzetten en blijven monitoren, een en ander in verband met mogelijke overlast en beschikbare wegcapaciteit; en

(iv) De Gemeente draagt ervoor zorg dat de door Elan te realiseren woningen bereikbaar zijn via het Openbaar Gebied.

- 6.3 Partijen zullen bij de uitvoering van werkzaamheden in het kader van het Project het BLVC-plan als bedoeld in Artikel 6.2 in acht nemen en ervoor zorgdragen dat de door hen in te schakelen aannemers dat ook doen. Daartoe zullen zij in de aannemingsovereenkomsten die zij zullen sluiten met de door hen in te schakelen (onder)aannemer(s) een voorbereidings- en afstemmingsverplichting opnemen.
- 6.4 De termijnen en data uit de planning die onderdeel uitmaakt van het BLVC-plan als bedoeld in Artikel 6.2 zijn streef termijnen -/data. Partijen zullen vertragingen vroegtijdig signaleren en bij elkaar melden en zich – vervolgens – inspannen om nadelige effecten voor de planning te vermijden, dan wel zoveel mogelijk te beperken.
- 6.5 Partijen zullen voorafgaand aan de uitvoering van enige werkzaamheid in het kader van het Project een nulmeting van – de staat van – het Plangebied op (laten) stellen.
- 6.6 Partijen zijn jegens elkaar aansprakelijk voor alle schade die zij en/of door hen ingeschakelde partijen bij de uitvoering van werkzaamheden in de kader van het Project toebrengen aan eigendommen van de andere Partij. De schade dient op eerste aanzegging van de schadelijgende Partij door en voor rekening van de toebrengende Partij hersteld te worden.
- 6.7 Indien er klachten en/of schadeclaims worden ingediend door derden in verband met overlast van of schade ten gevolge van bouwwerkzaamheden, informeert de Partij die de klacht en/of schadeclaim ontvangt terstond de andere Partij. Partijen zullen deze klacht en/of schadeclaim vervolgens gezamenlijk afhandelen.
- 6.8 Elan zal meewerken aan het eventueel plaatsen van gemeentelijke borden in verband met de noodzakelijke maatregelen.

7. VESTIGING ZAKELIJKE RECHTEN BIJ OVERBOUWING

- 7.1 Indien Elan buiten de Bouwgrond – en dus in de Openbare Ruimte – onderdelen van het Bouwplan, en dus overbouwingen, realiseert, zullen Partijen in nader overleg de benodigde zakelijke rechten voor deze overbouwingen vestigen.
- 7.2 De vestiging van de zakelijke rechten als bedoeld in Artikel 7.1 vindt plaats ten overstaan van een door Partijen tezamen aan te wijzen notaris. Opdrachtverstrekking aan de notaris zal vervolgens door Elan geschieden en de notariële kosten met betrekking tot de vestiging van de zakelijke rechten zullen worden gedragen door Elan.

8. COMMUNICATIE

8.1 Partijen onderkennen het belang van een goede wederzijdse betrokkenheid en onderlinge informatie-uitwisseling. Partijen zullen al hetgeen doen dat redelijkerwijs in hun mogelijkheden ligt om:

(i) elkaar over en weer in staat te stellen hun taken in het kader van de Anterieure Overeenkomst naar behoren te vervullen; en

(ii) elkaar van relevante informatie te voorzien,

opdat geen / zo min mogelijk verstoring en (wel) tijdige afstemming voor wat betreft het Project plaatsvindt.

8.2 Partijen treden in het kader van het Project zoveel mogelijk op als één geheel. Alleen indien het wettelijk noodzakelijk is in het kader van formele procedures wordt in de externe communicatie een onderscheid gemaakt tussen de afzonderlijke Partijen. Partijen zullen alle externe communicatie, behoudens de communicatie als bedoeld in Artikel 8.3, omtrent het Project gezamenlijk voorbereiden en voeren.

8.3 Elan verzorgt de marketing en communicatie ten behoeve van – de verkoop en verhuur van – het Bouwplan en houdt de omwonenden van het Plangebied op de hoogte van de voortgang van het Project, meer in het bijzonder van de in dat kader uit te voeren bouwwerkzaamheden.

9. PUBLICATIE ANTERIEURE OVEREENKOMST EN DE WOB

9.1 Ter voldoening aan het bepaalde in art. 6.24 lid 3 Wro en 6.2.12 Bro zal het College binnen twee weken na totstandkoming van deze Anterieure Overeenkomst (Artikel 10.1) kennisgeven van deze Anterieure Overeenkomst in de Stadskrant conform de in **Bijlage 6** opgenomen concepttekst.

9.2 Op – de inhoud van – deze Anterieure Overeenkomst is het bepaalde in de Wet Openbaarheid van Bestuur onverminderd van toepassing; dit houdt onder meer in dat de Gemeente met een beroep op de in deze wet aangegeven weigeringsgronden eventuele verzoeken om verdere c.q. inhoudelijke inzage in – dan wel informatie over – deze Anterieure Overeenkomst kan weigeren.



OVERIGE (ALGEMENE) BEPALINGEN

10. TOTSTANDKOMING ANTERIEURE OVEREENKOMST

10.1 Deze Anterieure Overeenkomst komt pas tot stand (art. 6:217 BW) nadat:

- (i) Partijen volledige overeenstemming hebben bereikt over de gehele inhoud van deze Anterieure Overeenkomst; en
- (ii) het College overeenkomstig art. 160, eerste lid onder d van de Gemeentewet een besluit tot het aangaan van deze Anterieure Overeenkomst heeft genomen, waarbij het college het besluit ter voorafgaande goedkeuring aan de Commissie en eventueel de Raad kan voorleggen; en
- (iii) deze Anterieure Overeenkomst namens beide Partijen door een of meer daartoe bevoegde personen is ondertekend.

10.2 Tot het moment dat is voldaan aan al de in Artikel 10.1 genoemde voorwaarden, komt in het geheel geen overeenkomst tot stand tussen partijen (en dus ook geen overeenkomst met een voorwaardelijk karakter als bedoeld in art. 6:21 BW) en kunnen Partijen geen enkel recht ontlenen aan hetgeen in deze Anterieure Overeenkomst is opgenomen.

11. EINDE ANTERIEURE OVEREENKOMST

11.1 Deze Anterieure Overeenkomst eindigt op het moment dat Partijen de voor hen uit deze Anterieure Overeenkomst voortvloeiende verplichtingen zijn nagekomen.

11.2 Elan heeft het recht deze Anterieure Overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst met onmiddellijke ingang geheel of gedeeltelijk te ontbinden indien:

- (a) de RvC niet instemt met het aangaan van deze Anterieure Overeenkomst; of
- (b) Elan als gevolg van een wijziging in (Woning)wetgeving of een door de Aw opgelegde handhavingsmaatregel of enig handelen van het WSW niet langer gerechtigd is tot uitvoering van – enig deel van – het Project.

11.3 Elan heeft het recht het nog niet uitgevoerde deel van deze Anterieure Overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst met onmiddellijke ingang geheel of gedeeltelijk te ontbinden, indien van haar als gevolg van:

- (a) gewijzigde marktomstandigheden; of

(b) gewijzigde bedrijfseconomische omstandigheden; of

(c) gewijzigde wetgeving

in redelijkheid niet kan worden verwacht dat zij het betreffende (nog niet uitgevoerde deel van) deel van de Anterieure Overeenkomst uitvoert/nakomt en het overleg als bedoeld in Artikel 11.5 niet tot overeenstemming heeft geleid.

11.4 De Gemeente heeft het recht het nog niet uitgevoerde deel van deze Anterieure Overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst met onmiddellijke ingang geheel of gedeeltelijk te ontbinden, indien van haar als gevolg van gewijzigde wetgeving in redelijkheid niet kan worden verwacht dat zij het betreffende (nog niet uitgevoerde deel van) deel van de Anterieure Overeenkomst uitvoert/nakomt en het overleg als bedoeld in Artikel 11.5 niet tot overeenstemming heeft geleid.

11.5 Alvorens Elan of de Gemeente overgaat tot ontbinding op grond van het bepaalde in Artikel 11.3, respectievelijk 11.4, treedt zij in overleg met de andere Partij om te bezien of tot een regeling in der minne kan worden gekomen, bijvoorbeeld door:

(a) overdracht door Elan van haar positie in deze Anterieure Overeenkomst (art. 6:159 BW) aan een andere partij, zoals bijvoorbeeld een andere toegelaten instelling als bedoeld in art. 19 Woningwet; of

(b) aanpassing van het Bouwplan.

Indien Partijen binnen zes (6) maanden nadat is aangevangen met voornoemd overleg – om wat voor reden dan ook – niet tot overeenstemming zijn gekomen, kan Elan of de Gemeente (pas) overgaan tot ontbinding op grond van het bepaalde in Artikel 11.3, respectievelijk 11.4.

11.6 De Gemeente en Elan hebben het recht deze Anterieure Overeenkomst voor wat betreft het nog niet uitgevoerde deel (gedeeltelijk) zonder rechterlijke tussenkomst met onmiddellijke ingang te ontbinden indien de Koopovereenkomst 1 en/of de Koopovereenkomst 2 op wat voor contractuele of wettelijke grond dan ook eindigt.

11.7 Ontbinding, op welke – wettelijke of contractuele – grond dan ook dient te geschieden door middel van een per aangetekende post verzonden brief aan de andere Partij, onder vermelding van de ontbindingsgrond.

11.8 Alle in deze Anterieure Overeenkomst opgenomen ontbindingsbevoegdheden laten de bevoegdheid van Partijen om de Anterieure Overeenkomst op grond van art. 6:265 ev. BW te ontbinden geheel onverlet.

12. ONVOORZIENE OMSTANDIGHEDEN

12.1 Als zich een onvoorziene omstandigheid als bedoeld in art. 6:258 BW voordoet, zullen Partijen zo spoedig mogelijk met elkaar in overleg treden om te bezien of er mogelijkheden bestaan om de realisatie van het Project alsnog mogelijk te maken en wel op een wijze die recht doet aan de bedoelingen, positie, mogelijkheden en beperkingen van beide Partijen.

12.2 Indien Partijen binnen zes (6) maanden nadat is aangevangen met het overleg als bedoeld in Artikel 12.1 – om wat voor reden dan ook – niet tot overeenstemming zijn gekomen, staat het ieder der Partijen vrij om het overleg af te breken zonder daarmee gehouden te zijn de andere Partij enige schade- en/of kostenvergoeding te betalen en geldt het bepaalde in Artikel 15.3, slotzin.

12.3 Artikel 12.1 en 12.2 zijn van overeenkomstige toepassing op de volgende situaties:

- (i) Elan gaat niet akkoord met – het bedrag zoals opgenomen in – de directieraming en/of de aanbestedingsstukken als bedoeld in Artikel 4.7 sub (b); of
- (ii) een voor de realisatie van het Bouwplan benodigde vergunning, toestemming, hoe ook genaamd, wordt in hoogste instantie (deels) vernietigd; of
- (iii) Bouwgrond zodanig verontreinigd is of er een zodanige andere belemmering aan kleeft, waarbij bijvoorbeeld kan worden gedacht aan de aanwezigheid van archeologische vondsten, dat realisatie van het betreffende deel van het Bouwplan voor Elan redelijkerwijs niet mogelijk is.

13. OVERDRACHT RECHTEN EN PLICHTEN

Het is Elan niet toegestaan de uit deze Anterieure Overeenkomst voortvloeiende rechten en plichten zonder schriftelijke toestemming van de Gemeente aan derden over te dragen.

14. MEDEDELINGEN EN WOONPLAATSKEUZE

14.1 Ter zake van de uitvoering van deze Anterieure Overeenkomst kiezen Partijen woonplaats:

- (i) wat betreft Elan:

Stichting Elan Wonen
T.a.v.: de directie
te: (2012 DE) Haarlem

adres: Houtplein 29
postbus: Postbus 1646, 2003 BR Haarlem

(ii) wat betreft de Gemeente:

T.a.v.: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlem, t.a.v. afdeling Project- en contractmanagement.
te: (2011 RD) Haarlem
adres: Grote Markt 2
postbus: Postbus 511, 2003 PB Haarlem

14.2 Wijzigingen in de woonplaatskeuze zoals bedoeld in Artikel 14.1 kunnen eenzijdig plaatsvinden en dienen schriftelijk door een Partij aan de andere Partij te worden medegedeeld.

15. RECHTSKEUZE, GESCHILLENREGELING EN FORUMKEUZE

15.1 Op deze Anterieure Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

15.2 Een geschil ('**Geschil**') bestaat indien een Partij zulks schriftelijk aan de andere Partij mededeelt, onder aanduiding van het geschil.

15.3 Ten aanzien van alle Geschillen die samenhangen met of voortvloeien uit deze Anterieure Overeenkomst zullen Partijen zich inspannen en beijveren het geschil in onderling overleg op te lossen. Mochten Partijen er onderling niet uitkomen, dan zal het Geschil in eerste instantie worden voorgelegd aan – de bevoegde rechter van – de rechtbank Noord-Holland.

16. EXCLUSIVITEIT

16.1 Partijen verklaren deze Anterieure Overeenkomst te hebben gelezen, de inhoud ervan volledig te begrijpen en deze Anterieure Overeenkomst in volledige vrijheid te ondertekenen.

16.2 Deze Anterieure Overeenkomst bevat al hetgeen Partijen hebben afgesproken in verband met de in Artikel 2.1 genoemde onderwerpen. Met de totstandkoming van deze Anterieure Overeenkomst (Artikel 10.1) eindigen alle overeenkomsten (waaronder de Voorschotovereenkomst 2 en de Voorschotovereenkomst 3), afspraken en toezeggingen die Partijen ten aanzien van de in Artikel 2.1 genoemde onderwerpen mochten hebben gesloten, respectievelijk gemaakt, respectievelijk gedaan.

17. SLOTBEPALING

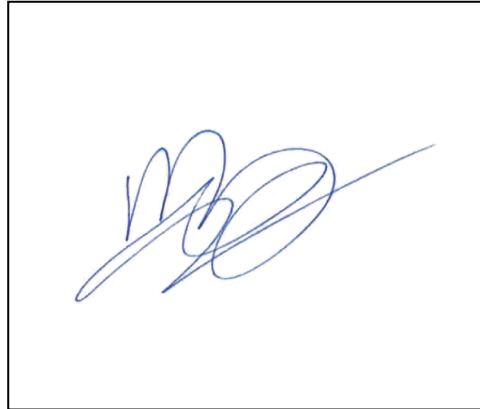
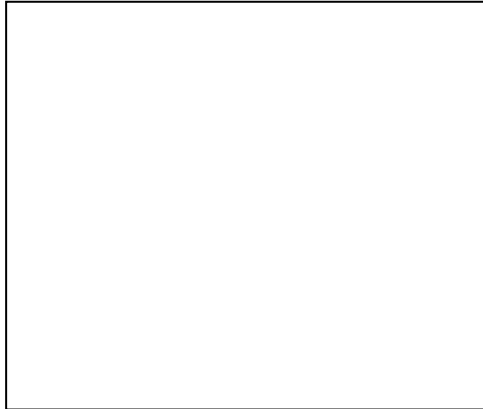
- 17.1 Geen aanpassing van, wijziging van of toevoeging aan deze Anterieure Overeenkomst zal bindend zijn tussen Partijen, tenzij deze schriftelijk is vastgelegd en is ondertekend door beide Partijen. Het bepaalde in de vorige zin van dit Artikel geldt tussen Partijen als een bewijsovereenkomst in de zin van art. 153 Rv en art. 7:900 lid 3 BW. In het verlengde daarvan kan het bewijs van een overeengekomen wijziging uitsluitend worden geleverd met een schriftelijke verklaring als bedoeld in de vorige volzin; andere schriftelijke verklaringen en getuigenverklaringen ten aanzien van enige door mondelinge verklaringen of andere gedragingen overeengekomen wijziging zijn als bewijsmiddel uitgesloten.
- 17.2 Indien één of meerdere bepalingen in deze Anterieure Overeenkomst op enig moment geheel of gedeeltelijk nietig blijkt/blijken te zijn of vernietigd mochten worden, dan blijft het overige in deze Anterieure Overeenkomst bepaalde volledig van toepassing. Partijen zullen alsdan in overleg treden teneinde nieuwe bepalingen ter vervanging van de nietige of vernietigde bepalingen overeen te komen, waarbij zoveel als mogelijk het doel en de strekking van de oorspronkelijke bepalingen in acht wordt genomen. Indien Partijen binnen twee (2) maanden nadat met voornoemd overleg is aangevangen – om wat voor reden dan ook – niet tot overeenstemming zijn gekomen, staat het ieder der Partijen vrij om het overleg af te breken zonder daarmee schade en/of kostenplichtig jegens de andere Partij te worden en geldt het bepaalde in Artikel 15.3, slotzin.

18. CONSIDERANS EN BIJLAGEN

- 18.1 De considerans ('IN AANMERKING NEMENDE DAT') en de in Artikel 18.2 genoemde Bijlagen maken integraal onderdeel uit van deze Anterieure Overeenkomst. Bij tegenstrijdigheid geldt de volgende volgorde (van boven naar beneden):
- i. (de tekst van) de Artikelen.
 - ii. (de tekst van) de considerans.
 - iii. (de tekst van) de Bijlagen.
- 18.2 De volgende, door Partijen geparafeerde, Bijlagen vormen één onverbreekelijk geheel met deze Anterieure Overeenkomst:
- Bijlage 1:** Het DO Openbare Ruimte
 - Bijlage 2:** Koopovereenkomst 1 (incl. bijlagen)
 - Bijlage 3:** Koopovereenkomst 2 (incl. bijlagen)
 - Bijlage 4:** Voorschotovereenkomst 2
 - Bijlage 5:** Voorschotovereenkomst 3
 - Bijlage 6:** Concepttekst kennisgeving van deze Anterieure Overeenkomst

ONDERTEKENING:

Aldus in tweevoud opgemaakt en door Partijen ondertekend:



de Gemeente Haarlem

Voor deze:

**De heer F.J. Roduner,
Wethouder**

Op:

Te:

Stichting Elan Wonen

Voor deze:

**Mevrouw M.B. Heilbron-Romney,
Directeur-bestuurder**

Op: 23 juni 2021

Te: Haarlem