



# Anterieure overeenkomst Inzake Schonenvaert (Toekanweg 7)

## ONDERGETEKENDEN:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon de Gemeente Haarlem, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer F. J. Roduner, wethouder van de gemeente Haarlem, krachtens volmacht van de Burgemeester van Haarlem, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van Burgemeester en wethouders van Haarlem d.d. 19 juli 2022,

hierna te noemen: **de Gemeente**;

en

2. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Schonenvaert B.V.**, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 76321967, statutair gevestigd te Amsterdam en te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer R. Mackay en mevrouw L. Bijloos in hun hoedanigheid van directeur van voornoemde vennootschap,

hierna te noemen: **Ontwikkelaar**;

Ondergetekenden sub 1 en 2 tezamen worden hierna aangeduid als **Partijen**.

## OVERWEGENDE:

1. dat de Ontwikkelaar juridisch eigenaar is van (een deel van de) in het Plangebied gelegen gronden en opstallen;
2. dat de Gemeente juridisch eigenaar is van een klein deel van de in het Plangebied gelegen gronden;
3. dat de Ontwikkelaar het Plangebied tot (her)ontwikkeling wenst te brengen;
4. dat de Ontwikkelaar een Bouwplan - in de zin van artikel 6.12 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening juncto artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening – op het Plangebied wil realiseren, inhoudende circa 696 appartementen, circa 5.800 m<sup>2</sup> BVO niet-wonen (commerciële voorzieningen), circa 288 bijbehorende parkeerplaatsen en bijbehorende Openbare Ruimte;
5. de gewenste ontwikkeling afwijkt van het vigerend Bestemmingsplan;
6. dat Partijen op 24 april 2020 een Voorschotovereenkomst hebben ondertekend inzake de beoogde (her)ontwikkeling van het Plangebied;
7. Dat Partijen op 13 oktober 2021 Voorschotovereenkomst II hebben getekend;
8. Dat Partijen naar aanleiding van de stukken zoals vervaardigd op grond van het gestelde in artikel 4 van de Voorschotovereenkomst de mogelijkheid hebben onderzocht tot het sluiten van een anterieure overeenkomst in de zin van artikel 6.24 lid 1 Wro (Wet ruimtelijke ordening) en hiertoe hebben overlegd;



9. dat de Ontwikkelaar het Plangebied voor haar rekening en risico kan realiseren, welke realisatie aantoonbaar economisch uitvoerbaar is gebleken, conform het daartoe in deze Overeenkomst bepaalde;
10. dat de Gemeente ten behoeve van deze realisatie bereid is het benodigd planologisch traject in gang te zetten en hiertoe naar aanleiding van de betreffende aanvraag de uitgebreide procedure tot afgifte van een Omgevingsvergunning zal opstarten en doorlopen conform het daartoe in deze Overeenkomst bepaalde;
11. dat Partijen verder overeenstemming hebben bereikt over onder meer de grondoverdracht(en), inrichting van de Openbare Ruimte en de aan de Gemeente te vergoeden kosten en te verlenen bijdragen, welke afspraken zij thans wensen vast te leggen.

KOMEN HET VOLGENDE OVEREEN:

**Artikel 1**      **Definities**

1. De in dit artikel gedefinieerde en alfabetisch gerangschikte begrippen worden in de tekst van deze Overeenkomst met een hoofdletter geschreven.
2. In deze Overeenkomst wordt verstaan onder:

Algemene Verkoopvoorwaarden

Algemene Verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Haarlem 2020, vastgelegd bij collegebesluit van 17 december 2019, nummer 2019/813237.

Ambitiedocument

Een document dat in woord en beeld beschrijft welke visie en ambitie ten grondslag ligt aan de ontwikkeling van het gebied Knooppunt Haarlem Nieuw Zuid waarin het Plangebied zich bevindt.

Bestemmingsplan

Bestemmingsplan Schalkwijk Midden (2013).

Omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid onderdeel a en/of onderdeel c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, alsmede iedere andere activiteit als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht die benodigd is voor het mogelijk maken en kunnen realiseren van het Bouwplan.

Bouwplan

De door de Ontwikkelaar voor eigen rekening en risico te realiseren bebouwing in het Plangebied, omfattende circa 696 appartementen, circa 5800 m<sup>2</sup> BVO niet-wonen (commerciële voorzieningen), Openbare Ruimte en 288 bijbehorende parkeerplaatsen.

Gebiedsconcept

Een ruimtelijk-programmatische doorvertaling van de ambitie en visie op de toekomst van het gebied Knooppunt Haarlem Nieuw Zuid waarin het Plangebied zich bevindt tot een beeldend en beschreven propositie, zoals beschreven in het Ambitiedocument.

Gebiedsconvenant

Het convenant d.d. 21 juli 2022 tussen, de Gemeente, Ontwikkelaar, Entree Haarlem B.V., O.C. Spaarne VOF, Sport Support en Van der Valk Hotel Haarlem.



#### Grond A

Over te dragen grond van Gemeente aan Ontwikkelaar, oppervlakte totaal 1,4 m2. Aangeduid met roze (ruit) arcering op tekening bij bijlage 10.

#### Grond B

Over te dragen grond van Ontwikkelaar aan Gemeente, oppervlakte totaal 2.519m2. Aangeduid met oranje (streep) arcering op tekening bijlage 10.

#### Maatwerkkader

Het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d. 23 april 2019 (overgenomen in het SPvE Knooppunt Haarlem Nieuw-Zuid), waarin het maatwerkkader voor het woningbouwprogramma (woningdifferentiatie) wordt vastgelegd voor (o.a.) het Bouwplan (bijlage 15).

#### Openbare Ruimte

De gronden gelegen binnen het Plangebied die naar aard en inrichting bestemd zijn voor of gebruikt kunnen worden door het publiek, zonder dat voor het gebruik toestemming is benodigd van de rechthebbende en die na de herinrichting eigendom van de gemeente zullen zijn en die groen gearceerd is aangegeven op bijlage 2 (kaart Plangebied), alsmede gecodeerd is met de letter A. Indien 'openbare ruimte' in deze Overeenkomst zonder hoofdletter is geschreven, dan wordt daarmee bedoeld de openbare ruimte, die naar aard en inrichting bestemd zijn voor of gebruikt kunnen worden door het publiek en zonder dat voor het gebruik toestemming is benodigd van de rechthebbende, buiten het Plangebied.

#### Overeenkomst

De onderhavige overeenkomst.

#### Plangebied

Het gebied zoals aangegeven op bijlage 2.

#### Project

Alle werkzaamheden in het kader van de uitvoering van deze Overeenkomst, waaronder de ontwikkeling en de realisatie van het Bouwplan.

#### Publiektoegankelijke ruimte

De niet te bebouwen delen van het Plangebied die in eigendom en beheer zijn/blijven bij Ontwikkelaar (dan wel zijn rechtsopvolger(s) binnen het Plangebied, maar te allen tijde voor publiek toegankelijk zijn, en die oranje gearceerd zijn aangegeven op bijlage 2 (kaart Plangebied), alsmede gecodeerd met de letter B.

#### Semi-publiektoegankelijke ruimte

De niet te bebouwen delen van het Plangebied die worden ingericht als binnenterreinen etc. en in eigendom en beheer blijven bij Ontwikkelaar (dan wel zijn rechtsopvolgers) binnen het Plangebied, die toegankelijk zijn voor de gebruikers van het Plangebied. Dit zijn de bewoners van woningen en de gebruikers en bezoekers van het niet-woonprogramma. De Semi-publiektoegankelijke ruimte is dus uitdrukkelijk niet voor eenieder toegankelijk, en zal afsluitbaar zijn, en die paars gearceerd zijn aangegeven op bijlage 2 (kaart Plangebied), alsmede gecodeerd met de letter C.



### Streefplanning

Het aan deze Overeenkomst als bijlage 3 gehechte schema waarop staat aangegeven op welke tijdstippen een aanvang zal worden gemaakt met de uitvoering van de verschillende activiteiten en op welk tijdstip deze activiteiten zouden moeten zijn voltooid.

### Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE)

Het SPvE knooppunt Haarlem Nieuw-Zuid (mei 2021) dat is vastgesteld door de gemeenteraad op 1 juli 2021.

### Programma van Eisen Openbare Ruimte

Het Integraal Programma van Eisen Openbare Ruimte d.d. 2 augustus 2021 zoals opgesteld door de Gemeente Haarlem, aan deze Overeenkomst gehecht als bijlage 11.

### Protocol van oplevering Openbare Ruimte

Het protocol van oplevering d.d. 2 augustus 2021 zoals opgesteld door de Gemeente Haarlem, aan deze Overeenkomst gehecht als onderdeel van bijlage 11.

## **Artikel 1a      Bijlagen en Kaarten**

1. Van deze Overeenkomst maken deel uit de navolgende bijlagen.

### Bijlagen

- Bijlage 1: Algemene Verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Haarlem 2020
- Bijlage 2: Kaart Plangebied en aanduiding Openbare Ruimte
- Bijlage 3: Streefplanning
- Bijlage 4: Overzicht ambtelijke kosten
- Bijlage 5: Stedenbouwkundig Plan
- Bijlage 6: Voorlopig Ontwerp Bouwplan
- Bijlage 7: Hoogbouweffectrapportage
- Bijlage 8: Toe te rekenen kosten bovenwijkse netwerkvoorzieningen
- Bijlage 9: Ambitiedocument en gebiedsconvenant Knooppunt Haarlem Nieuw-Zuid
- Bijlage 10: Uitgiftetekening en conceptgrondovereenkomsten Grond A en Grond B
- Bijlage 11: Technisch Programma van Eisen openbare ruimte en Protocol van oplevering openbare ruimte
- Bijlage 12: Samenvatting van het participatie en inspraakplan
- Bijlage 13: Concepttekst publicatie Overeenkomst
- Bijlage 14: Annotatie motie Rekenuur
- Bijlage 15: Maatwerkafspraken
- Bijlage 16: Formulier Bibob en vastgoedtransacties juni 2021
- Bijlage 17: Brief aan gemeente inzake afronden AO garantiestelling

2. Ingeval van strijdigheid van een van de bijlagen of kaarten met de Overeenkomst, prevaleert de Overeenkomst.

3. Indien bijlagen onderling tegenstrijdig zijn wordt de rangorde daarvan bepaald aan de hand van de volgende regels:

1. een nieuw document gaat voor een oud document;
2. een tekening gaat voor een beschrijving;
3. een bijzondere regeling voor een algemene regeling;

Met dien verstande dat regel 1 gaat voor de regels 2 en 3, en regel 2 gaat voor regel 3.

Indien toepassing van deze regels geen uitkomst biedt, wordt de tegenstrijdigheid, met



inachtneming van de redelijkheid en billijkheid, uitgelegd ten nadele van degene door of namens wie de bijlage is opgesteld.

## **Artikel 2**      **Doel Overeenkomst**

1. Deze Overeenkomst is, met behoud van ieders verantwoordelijkheid en met inachtneming van ieders taakstelling, gericht op:
  - de voorwaarden waaronder de Gemeente vanuit haar publiekrechtelijke taken en bevoegdheden haar medewerking zal verlenen aan (de verdere planontwikkeling van) het Project en de realisatie van het Bouwplan binnen het Plangebied (door de Ontwikkelaar);
  - de onderlinge rol-, taak-, kosten- en risicoverdeling;
  - de in het kader van het Project uit te voeren grondtransacties;
  - de wijze waarop Partijen de planuitvoering onderling zullen afstemmen;
  - het regelen van het kostenverhaal door de Gemeente ex. art. 6.24 lid 1 Wet op de ruimtelijke ordening.
2. Doel van deze Overeenkomst is tevens het vastleggen van alle hiertoe tussen Partijen gemaakte afspraken.

## **Artikel 3**      **Verplichtingen en verantwoordelijkheden Ontwikkelaar**

Op hoofdlijnen heeft de Ontwikkelaar de navolgende verplichtingen en verantwoordelijkheden:

### **Verplichtingen:**

1. Het vergoeden van de kosten van de Gemeente zoals aangegeven in artikel 5 van de Overeenkomst;

### **Verantwoordelijkheden:**

1. Het voor eigen rekening en risico (laten) realiseren en inrichten van de Openbare Ruimte en het laten aansluiten van het Bouwplan op de openbare ruimte conform de kwaliteitseisen van het Programma van Eisen (Bijlage 11);
2. Het realiseren van de ten gevolge van het Bouwplan noodzakelijke watercompensatie, bestaande uit circa 1.600 m<sup>2</sup> te compenseren water overeenkomstig de uitvoeringsregels van de Keur van het Hoogheemraadschap van Rijnland;
3. Het vergoeden van de planschade ex. artikel 6.1 Wro;
4. Het aanleveren van de ruimtelijke onderbouwing en de daarbij behorende onderzoeken ten behoeve van de te doorlopen planologische procedure om het Project mogelijk te maken, overeenkomstig de Streefplanning;
5. Het aanvragen van de benodigde vergunningen, waaronder de Omgevingsvergunning, voor de ontwikkeling en realisatie van het Bouwplan en, na het onherroepelijk worden van deze vergunningen, het voor eigen rekening en risico ontwikkelen en realiseren van het Bouwplan indien en voor zover de Ontwikkelaar, geheel naar eigen inzicht, het Bouwplan haalbaar acht;

De ter uitvoering van bovengenoemde verplichtingen te verrichten taken worden in het vervolg van deze Overeenkomst nader uitgewerkt.

## **Artikel 4**      **Verplichtingen en verantwoordelijkheden Gemeente**

Op hoofdlijnen heeft de Gemeente de volgende (zorg)plichten en verantwoordelijkheden:

1. Het in behandeling nemen van de aanvraag voor de Omgevingsvergunning;



2. Het voorbereiden, doorlopen en begeleiden van de planologische procedure, overeenkomstig de Streefplanning en met inachtnaam van artikel 26;
3. De Gemeente is er mee bekend dat het Bouwplan afwijkt van het SPvE, nu vanwege een optimalisatie van het Bouwplan de bouwhoogten niet overeenkomen met het SPvE. Gelet hierop draagt de Gemeente er voor zorg dat door een stedenbouwkundige deze optimalisatie t.o.v. van het SPvE wordt toegelicht en gemotiveerd in de ontwerp verklaring van geen bedenkingen, die aan de gemeenteraad wordt voorgelegd.
4. Het beoordelen van het voorlopig en definitief ontwerp van het inrichtingsplan voor de Openbare Ruimte als bedoeld in artikel 11.

De ter uitvoering van bovengenoemde verplichtingen en te verrichten taken worden in het vervolg van deze Overeenkomst nader uitgewerkt.

#### **Artikel 5**      **Kosten ten laste van de Ontwikkelaar**

De Ontwikkelaar realiseert het Bouwplan voor eigen rekening en risico, indien en voor zover de Ontwikkelaar, geheel naar eigen inzicht, het Bouwplan haalbaar acht. Ten laste van de Ontwikkelaar komen bovendien de volgende kosten:

1. De ambtelijke kosten van de Gemeente, zoals nader uitgewerkt in artikel 6;
2. De mogelijke planschade ex. Artikel 6.1 Wro, welke voortvloeit uit de Omgevingsvergunning en welke onherroepelijk voor vergoeding in aanmerking komt, zoals nader uitgewerkt in artikel 20. De Gemeente verricht geen risicoanalyse, het is aan de Ontwikkelaar zelf om een risicoanalyse te laten verrichten ter bepaling van het eventuele financiële risico;
3. De mogelijke kosten voor watercompensatie;
4. De voor het Bouwplan toe te rekenen kosten Bovenwijkse netwerkvoorzieningen, zoals nader uitgewerkt in artikel 7;
5. Alle kosten ten behoeve van en gemoeid met de benodigde grondtransacties met de Gemeente alsmede de vestiging van zakelijke rechten;
8. De mogelijke kosten voor en als gevolg van het verleggen van ondergrondse kabels en leidingen en bovengrondse nutskasten als gevolg van het Bouwplan, conform de kwaliteitseisen van het Programma van Eisen Openbare Ruimte, zoals nader uitgewerkt in artikel 11.
9. Alle kosten voor het realiseren en inrichten en aanleggen van de Openbare Ruimte binnen het Plangebied, alsmede alle kosten van aansluiting (ondergronds en bovengronds) van het Plangebied op de omliggende openbare ruimte, conform de kwaliteitseisen van het Programma van Eisen Openbare Ruimte (bijlage 11) , zoals nader uitgewerkt in artikel 11.
10. De kosten voor de ondergrondse afval- en grondstoffencontainers worden apart in rekening gebracht. De vaste bijdrage per nieuwe woning is EUR 350,00 (aantal nieuw te realiseren woningen of appartement minus aantal te slopen woningen of appartementen) inclusief eventuele BTW . Deze bijdrage wordt door de Gemeente in rekening gebracht nadat de Omgevingsvergunning voor de realisatie van het Bouwplan onherroepelijk is geworden.

De Gemeente zal in verband met de door haar te verlenen medewerking aan het Project geen andere kosten bij de Ontwikkelaar in rekening brengen dan de kosten als voorzien in deze Overeenkomst, met uitzondering van de leges die in rekening kunnen worden gebracht op grond van de vigerende legesverordening van de Gemeente.

#### **Artikel 6**      **Ambtelijke kosten**

1. Ontwikkelaar betaalt aan de Gemeente een vergoeding van de plankosten (ambtelijke inzet), die de Gemeente in verband met het Project heeft gemaakt en nog zal maken. De plankosten worden



voldaan door een lumpsum betaling van €460.000,-. Een overzicht van deze kosten is als bijlage 4 aan deze Overeenkomst gehecht. Op grond van de Voorschotovereenkomst I d.d. 24 april 2020 en Voorschotovereenkomst II d.d. 13-10-2021 heeft de Ontwikkelaar reeds een voorschot betaald van respectievelijk € 61.835,- en €81.197,-. De reeds betaalde voorschoten worden in mindering gebracht op de totale plankosten. Het nog resterende bedrag aan plankosten ad € 316.968,- wordt gelet op het bepaalde in artikel 9, lid 9 van deze Overeenkomst verrekend met de gedeerde huurinkomsten en verlies aan beleggingswaarde door Ontwikkelaar.

2. De ambtelijke kosten zijn gebaseerd op het als bijlage 5 bijgevoegde Stedenbouwkundig Plan en Voorlopig Ontwerp bouwplan, de streefplanning en de volgende processtappen:
  - a. Opstellen en vaststellen startnotitie;
  - b. Opstellen en vaststellen SpvE;
  - c. Toets Stedenbouwkundig Plan, hoogbouweffectrapportage en Bouwplan;
  - d. Uitgebreide procedure doorlopen ten behoeve van Omgevingsvergunning ;
  - e. Omgevingsmanagement en toetsing ontwerp Openbare Ruimte (inrichtingsplan) en aansluiting op bestaande openbare ruimte;
  - f. Toezicht op kwaliteit gedurende de aanleg van de Openbare Ruimte en begeleiden overdracht.

Het uitgangspunt is een normaal verloop van de bovengenoemde processtappen.

3. De diensten welke dienen te worden verricht voor de behandeling en afgifte van de Omgevingsvergunning worden afzonderlijk via de Legesverordening in rekening gebracht.
4. Indien een beroepsprocedure in verband met het Project zich voordoet, die kosten met zich brengt voor de Gemeente die niet gedekt worden door leges, dan zal de Gemeente tijdig in overleg treden met Ontwikkelaar, om Ontwikkelaar (i) op de hoogte te stellen van de (omvang van de) extra werkzaamheden die deze procedure voor haar tot gevolg heeft en (ii) de daarmee gemoeide kosten voor Ontwikkelaar inzichtelijk te maken. Vooromschreven kosten komen, mits deze kosten redelijk zijn voor de beroepsprocedure, voor rekening van Ontwikkelaar.
5. Op grond van onderlinge afspraken heeft de Gemeente tevens een bedrag van € 7.500,- in rekening gebracht bij de Ontwikkelaar ten behoeve van een onderzoek naar het te realiseren programma. Dit bedrag wordt niet in mindering gebracht op de te betalen ambtelijke kosten.

## **Artikel 7**      **Bovenwijkse netwerkvoorzieningen**

1. Een exploitatiebijdrage is verschuldigd op grond van de Nota Bovenwijkse Netwerkvoorzieningen d.d. 30 maart 2021, en op 9 juni 2021 vastgesteld door de Gemeenteraad, conform een berekening op basis van de in de Nota vastgestelde berekeningsmethodiek. Het Plangebied is gelegen in de Boerhaavewijk. Voor de Boerhaavewijk geldt conform de meest recente versie van deze Nota een totaal tarief per m<sup>2</sup> ontwikkel eenheid (m<sup>2</sup> bvo gebouw) van €14,51. De exploitatiebijdrage voor dit Bouwplan is bepaald op € 978.122,- op basis van prijspeil 1 januari 2020 en conform de berekening zoals aangegeven op Bijlage 8. De bijdrage zal vermeerderd worden met de in de Nota Bovenwijkse Netwerkvoorzieningen genoemde rente van 2,8% per jaar vanaf 1-7-2021.



2. Bij het indienen van de Omgevingsvergunningaanvraag zal het definitieve bedrag bepaald worden op basis van het ingediende plan en het bepaalde in deze Overeenkomst.
3. Ontwikkelaar zal voor de bijdrage zoals aangegeven in lid 1 (€ 978.122) zekerheid stellen aan de Gemeente door middel van het verstrekken van een concerngarantie door Egeria Real Estate Development 2 dan wel door het afsluiten van een verzekering. Voor zover Ontwikkelaar aangeeft dat haar voorkeur uitgaat naar het afsluiten van een verzekering, geldt dat de Gemeente vooraf dit product moet goedkeuren. De gemeente verleent haar goedkeuring aan dit product, indien dit product de Gemeente vergelijkbare mate van zekerheid biedt als de concerngarantie. Ontwikkelaar heeft deze afspraak bevestigd middels de brief bij gevoegd als Bijlage 17 (Brief aan gemeente inzake afronden AO garantiestelling).
4. De zekerheid zal worden gesteld binnen 8 weken twee maanden nadat deze Overeenkomst tot stand is gekomen, conform het bepaalde in artikel 32 en deze Overeenkomst door beide Partijen rechtsgeldig is ondertekend.
5. De betaling van de bijdrage geschiedt binnen 30 dagen na ontvangst van de door de Gemeente verzonden factuur, welke wordt verzonden nadat de Omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden. De Gemeente verstuurt deze factuur binnen 30 dagen na bovengenoemde definitieve berekening.

#### **Artikel 8** Exploitatieplan | volledig kostenverhaal

Partijen hebben middels deze Overeenkomst geregeld dat het volledige verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is, waardoor de Gemeente conform het bepaalde in artikel 6.12 lid 2 aanhef en sub a Wro geen exploitatieplan hoeft vast te stellen.

#### **Artikel 9** Woningbouwcategorieën

1. In het Bouwplan worden door Ontwikkelaar circa 696 woningen gerealiseerd in de navolgende categorieën met bijbehorende percentages, een en ander conform het Maatwerk kader (bijlage 15):

Woningdifferentiatie gedetailleerd	Maatwerk kader		Programma Schonenvaert					
	woningen	%	Blok A	Blok B	Blok C	Blok D	Totaal	%
Sociaal € 710	240	40%	280	0	0	0	280	40%
Middelduur € 710 - € 971	120	20%	32	106	45	0	183	26%
Middelduur € 971 - € 1.300	120	20%	42	54	1	0	96	14%
Overige	120	20%	0	0	29	120	137	20%
<b>Totaal</b>	<b>600</b>	<b>100%</b>	<b>354</b>	<b>160</b>	<b>74</b>	<b>108</b>	<b>696</b>	<b>100%</b>

Woningdifferentiatie samenvatting	woningen	%	Blok A	Blok B	Blok C	Blok D	Totaal	%
Sociaal	240	40%	280	0	0	0	280	40%
Middelduur	240	40%	74	160	45	0	279	40%
Overig	120	20%	0	0	29	108	137	20%
<b>Totaal</b>	<b>600</b>	<b>100%</b>	<b>354</b>	<b>160</b>	<b>74</b>	<b>108</b>	<b>696</b>	<b>100%</b>

NB: prijsgrenzen gebaseerd op prijsniveaus 2018; sociaal = woning met een huur onder de liberalisatiegrens

2. De tussen Partijen geldende kaders voor gereguleerde huurwoningen luiden als volgt:
  - a. Eénmaal per jaar wordt per woning de huurprijs aangeleverd aan de Gemeente (via een vastgesteld format, bijvoorbeeld een accountantsverklaring) om de huurprijzen te toetsen. Daartoe wordt inzicht gegeven in een deel van de huuradministratie. Hierbij





- wordt de regelgeving inzake de bescherming van privacy uiteraard in acht genomen. De Gemeente zal vertrouwelijk omgaan met de verstrekte gegevens.
- b. Er geldt een verbod op uitponden gedurende 15 jaar na oplevering van de gereguleerde huurwoningen. Ontwikkelaar zal de Gemeente schriftelijk meedelen wanneer (een deel van) de huurwoningen zijn opgeleverd. Onder uitponden wordt hierbij verstaan het verkopen van een huurwoning op een moment dat de huurder vertrekt (mutatie) en de woning leegkomt. Na afloop van deze 15 jaar is Ontwikkelaar vrij om de woning te verkopen, zonder dat hiervoor een bijdrage aan de Gemeente is benodigd. De betreffende woning mag in dit geval gebruikt worden als woning (zowel koop als huur);
3. De tussen Partijen geldende kaders voor de circa 280 sociale huurwoningen luiden als volgt:
- a. De sociale huurwoningen zullen niet worden verhuurd door een toegelaten instelling, maar door een belegger. Dit laat onverlet dat de woonruimteverdeling verloopt via de Woonservice. De selectie van kandidaten loopt via Woonservice. Indien er niet voldoende kandidaten via Woonservice kunnen worden geselecteerd, staat het de belegger vrij aanvullend op andere wijze (niet via Woonservice) kandidaten te selecteren. De belegger behandelt kandidaten op de volgorde zoals Woonservice ze aanlevert. De belegger toetst kandidaten op de voor haar gebruikelijke wijze om te verkennen of het woonconcept bij de kandidaat en zijn leefstijl past. Indien dit gesprek tot een positieve uitkomst leidt, toetst de belegger een aantal objectieve criteria zoals: leeftijd (studenten/young professionals), huishoudenssamenstelling i.r.t. woningtype; inkomen, verhuurdersverklaring, betalingsgedrag, etc. De belegger zal inzichtelijk maken op welke wijze de toewijzing in een jaar is verlopen, bijvoorbeeld via een accountantsverklaring.
  - b. De sociale huurwoningen worden verhuurd aan huishoudens die behoren tot de doelgroepen voor sociale huurwoningen conform Rijksbeleid. Indien blijkt dat dit te weinig kandidaten oplevert, evalueren Partijen deze afspraak en kunnen afspraken op basis van het overleg tussen partijen wijzigen. Hierbij geldt dat de Gemeente zal vasthouden aan verhuur aan huishoudens die behoren tot de doelgroepen voor sociale huurwoningen.
  - c. Met de Ontwikkelaar zijn afspraken gemaakt n.a.v. de motie rekenuur, aangenomen op de raadsvergadering d.d. 19-12-2019 (zie bijlage 14). De Ontwikkelaar garandeert dat de rekenuur (als bedoeld in artikel 5 van de Wet op de huurtoeslag) voor de sociale woningbouw (huur) lager is dan de huurtoeslaggrens.
  - d. De woningen worden door een belegger “passend” toegewezen conform de Haarlemse doelgroepenverordening en Huisvestingsverordening, voor zover deze regelgeving op haar van toepassing is;
  - e. De huren van de sociale huurwoningen worden conform het Rijkshuurbeleid geïndexeerd;
  - f. Er geldt een verbod op liberaliseren gedurende 15 jaar na oplevering van de sociale huurwoningen. Onder liberaliseren wordt hierbij verstaan het verhogen van de huurprijs waardoor de huur boven de liberalisatie grens uitkomt;
  - g. De minimale woonoppervlakten uit het besluit ‘kaders en instrumenten’ worden in dit Project losgelaten. De grootte van sociale huurwoningen in dit Project moet wel voldoen aan relevante regelgeving (bouwbesluit en woningwaarderingstelsel). Het betreft



verder allen zelfstandige woningen, dat wil zeggen een woning met eigen toegang en eigen toilet;

4. De tussen Partijen geldende kaders voor de circa 279 middeldure huurwoningen luiden als volgt:
  - a. De circa 183 middeldure huurwoningen met een aanvangshuur tot €971 (prijspeil 2018) worden verhuurd aan huishoudens met een inkomen tot maximaal 1,5 keer modaal, en minimaal 4x de kale huur. Tot 50% van de nieuw op te leveren middeldure huurwoningen met een aanvangshuur tot €971 (prijspeil 2018) wordt met voorrang verhuurd aan huishoudens die een sociale huurwoning achterlaten. Deze bepaling is niet van toepassing op de circa 96 middeldure huurwoningen met een aanvangshuur vanaf €971 (prijspeil 2018).
  - b. De maximale aanvangshuren van de middeldure huurwoningen worden jaarlijks geïndexeerd met het consumentenprijsindexcijfer. De hoogte van de huurprijs dient te blijven vallen binnen de bandbreedte van de onder sub a. genoemde maximale (geïndexeerde) aanvangshuur gedurende de exploitatieperiode;
5. Doorwerking naar opvolgende eigenaren  
Indien Ontwikkelaar het Plangebied verkoopt aan een derde dienen de verplichtingen uit het onderhavig artikel 9 over te gaan op de nieuwe eigenaar en opvolgende eigenaren. Om de Gemeente zekerheid te bieden dat deze verplichtingen door Ontwikkelaar worden doorgelegd naar de nieuwe eigenaar/eigenaren zal hiervoor door Ontwikkelaar voor de overeengekomen exploitatieperiode van 15 jaar een kwalitatieve verplichting worden gevestigd, ten overstaan van een door Gemeente en Ontwikkelaar gezamenlijk aan te wijzen notaris, in opdracht en voor rekening van de Ontwikkelaar. Ontwikkelaar legt de op te nemen passage in de betreffende notariële akte tijdig ter goedkeuring aan de Gemeente voor.
6. Ontwikkelaar zal de ontwikkeling en realisatie van een deel van de woningen de circa 714 woningen te zijner tijd vermarkten. Ontwikkelaar zal om deze reden Gemeente de relevante onderdelen van de overeenkomst(en) met de betreffende marktpartij(en) waaruit blijkt dat Ontwikkelaar het gestelde in artikel 9 lid 1 tot en met lid 5 volledig heeft doorgelegd, ter controle aanreiken. Met de schriftelijke instemming van Gemeente met deze onderdelen van de overeenkomst(en) met de betreffende marktpartij(en), vrijwaart Gemeente Ontwikkelaar van het voldoen aan het bepaalde in artikel 9 lid 1 tot en met lid 5 waaronder de boetebepaling in artikel 29 lid 3, ook als nadien zou blijken dat de betreffende marktpartij(en) zich niet aan de doorgelegde bepalingen houden.
7. De Ontwikkelaar realiseert naast de in lid 1 tot en met lid 4 van dit artikel bedoelde gereguleerde huurwoningen tevens circa 114 vrije sector woningen, waarvoor de kaders en verplichtingen als benoemd in lid 1 tot en met 4 niet van toepassing zijn, derhalve geldt bepaalde in lid 5 en 6 ook niet op deze vrije sector woningen.
8. Partijen realiseren zich dat bij de uitwerking van het definitief ontwerp van het Bouwplan de exacte aantallen en percentages van de woningdifferentiatie nog (beperkt) kunnen worden gewijzigd. Deze wijzigingen zullen worden gemeld aan de Gemeente. Ontwikkelaar is bij dergelijke wijzigingen gehouden om te voldoen aan het Maatwerkkader (bijlage 15).
9. De Gemeente heeft voor de Europawegzone van het Rijk een subsidie ontvangen in het kader van de Woningbouwimpuls (WBI om 50% van de gemeentelijke onrendabele top in de gebiedsontwikkeling Europawegzone te dekken). Van deze subsidie profiteert ook het project Schonenvaert vanwege de investeringen in de openbare ruimte in de directe omgeving en in Centrum Schalkwijk. Een belangrijke voorwaarde voor deze subsidie is dat een afgesproken aantal woningen bij eerste verhuur in de WBI categorie betaalbare middeldure huur vallen. Vanaf



jaar 2 e.v. moeten – volgens de WBI voorwaarden – de middelduur betaalbare huurwoningen verhuurd worden tegen ten hoogste de maximale huurprijs voor een huurwoning in de categorie middelduur-laag conform het gemeentelijk huurprijsniveau. De huur moet vervolgens in deze bandbreedte blijven gedurende de afgesproken termijn. Ontwikkelaar levert in het segment middelduur 183 woningen op. De categorie middelduur-laag heeft volgens het Haarlemse beleid (en deze Overeenkomst) een maximale huur van € 1.067,76, prijspeil 2022. Het Rijk hanteert bij aanvang (eerste verhuur) maximaal € 1.039,85.

Gelet op de hiervoor bedoelde WBI-voorwaarden stemt Ontwikkelaar er mee in om voor het eerste jaar na oplevering van de lid 4 onder a. bedoelde 183 middeldure huurwoningen een huur van maximaal € 1.039,85 (prijspeil 2022) te hanteren, onder de volgende twee voorwaarden:

- i. Dat de Gemeente toestaat dat huurprijzen 1 jaar na oplevering worden verhoogd naar het gemeentelijke huurprijsniveau, overeenkomstig het bepaalde in deze Overeenkomst, het overige programma en de in lid overeengekomen indexering.
- ii. Dat de Gemeente aan Ontwikkelaar de gedeerde huurinkomsten over het eerste jaar volledig vergoed alsmede een gedeelte van het verlies aan beleggingswaarde. Partijen hebben de te betalen vergoeding door de Gemeente aan Ontwikkelaar vastgesteld op €316.968,-. Partijen zijn overeengekomen dat dit bedrag wordt verrekend met de door Ontwikkelaar te betalen plankosten conform het bepaalde in artikel 6 van deze Overeenkomst.

Gemeente stemt in met deze twee voorwaarden. Het verzoek om een lagere aanvangshuur te hanteren is laat door de Gemeente ingebracht. Het vergoeden van dit verlies aan huurinkomsten alsmede het gedeeltelijk compenseren van het verlies aan beleggingswaarde is een passende compensatie voor Ontwikkelaar.

10. Ontwikkelaar realiseert minimaal 15 woningen voor begeleid wonen of zorg wonen, overeenkomstig het bepaalde in het Maatwerkkader (bijlage 15). De woningen voor begeleid wonen en/of zorg wonen kunnen verspreid door het gebouw geplaatst worden. Een separate entree is niet nodig en de woning kan net zo worden uitgevoerd als iedere andere woning. Eén van de eenheden kan als kantoor voor de zorgaanbieder ingericht worden. De zorgaanbieder treedt op als huurder van de woningen voor begeleid wonen of zorg wonen en de jongere huurt vervolgens bij hem. De jongere kan op termijn zelf de huur overnemen en daarmee wordt de woning een gewone zelfstandige woning. Vervolgens dient een vrijkomende vergelijkbare woning in gebruik te worden genomen als instroomwoning voor een nieuwe jongere in het kader van begeleid wonen of zorg wonen.
11. Indien gedurende de looptijd van deze Overeenkomst het woningwaarderingstelsel door het Rijk zodanig wordt gewijzigd dat dit gevolgen heeft voor de (sociale) huurwoningen in het Project en/of conflicteert met het bepaalde in artikel 9, dan treden Partijen met elkaar in overleg.

#### **Artikel 10 Programma niet-wonen en Gebiedsconcept**

1. De Gemeente en Ontwikkelaar zijn beide partij bij het Gebiedsconvenant (bijlage 9), en onderschrijven het in het Gebiedsconvenant bedoelde Ambitiedocument en Gebiedsconcept. De Ontwikkelaar realiseert circa 5800 bruto vierkante meter aan niet-woonfuncties, hetgeen betekent dat minimaal 2 (twee) volledige plintlagen in het gebouw zijn gereserveerd voor niet-woonfuncties. De niet-woonfuncties worden gerealiseerd conform het Gebiedsconcept zoals is vastgelegd in het Ambitiedocument.
2. Ontwikkelaar realiseert minder bruto vierkante meter aan niet-woonfuncties dan is opgenomen in het SpvE. Het SpvE biedt de mogelijkheid van de geëiste m2 af te wijken door het geven van een



financiële/exploitatiebijdrage. In verband daarmee voldoet Ontwikkelaar aan de Gemeente een financiële bijdrage van EUR 250.000,- welke ten goede komt aan de geambieerde kwaliteit van het Gebiedsconcept. Deze bijdrage wordt voldaan bij eerste ingebruikname van het Bouwplan. Daarnaast zal door Ontwikkelaar een bedrag van EUR 250.000,-- worden aangewend als incentive richting (potentiële) huurders zodat er ruimte wordt geboden voor de gewenste start-ups en scale-ups zodat de ambities uit het Gebiedsconcept kunnen worden gerealiseerd. De Ontwikkelaar maakt voor ingebruikname van het Bouwplan een uitgewerkt plan, waarin is opgenomen hoe deze middelen op controleerbare wijze voor dit doel ingezet gaan worden. De Ontwikkelaar legt een concept van dit plan voor aan de Gemeente om dit te bespreken. Na deze bespreking maakt Ontwikkelaar het plan definitief en stuurt het definitieve plan ter kennisgeving aan de Gemeente.

3. De Ontwikkelaar is voornemens om een deskundig bureau in te schakelen voor de uitwerking van de invulling van de niet-woonfuncties, welke uitwerking dan voortborduurde op het Ambitiedocument.
4. De Ontwikkelaar wenst op termijn een deel van zijn parkeergarage openbaar te laten exploiteren, mogelijk ook voor gebruik van deel mobiliteit. De Ontwikkelaar dient voor ingebruikname van het Bouwplan een voorstel/plan met daarin een goede onderbouwing hoe wordt bewerkstelligd dat huurders (oud en nieuw) voor een marktconforme prijs een parkeerplaats kunnen blijven huren in de garage en dat het gebruik van de garage niet wordt ontmoedigd ten gunste van de commerciële exploitatie. De Ontwikkelaar legt een concept van dit voorstel/plan voor aan de Gemeente om dit te bespreken. Na deze bespreking maakt Ontwikkelaar het voorstel/plan definitief en stuurt het definitieve plan ter kennisgeving aan de Gemeente.
5. Voor Partijen is het onwenselijk indien het programma niet-wonen leidt tot langdurige leegstand. Ontwikkelaar, dan wel toekomstige eigenaren hebben een serieuze inspanningsverplichting om het programma gevuld te krijgen met de beoogde functies uit het Gebiedsconcept. Partijen zullen het gebruik van de niet-woonfuncties evalueren, uiterlijk een jaar na ingebruikname van de laatste woning in het Bouwplan.

#### **Artikel 11    Aanleg/Herinrichting Openbare Ruimte in en om Plangebied**

1. Als gevolg van de realisatie van het Bouwplan dient de Openbare Ruimte opnieuw te worden ingericht en hersteld en tevens aangesloten op de openbare ruimte. De Ontwikkelaar stelt in overleg met de Gemeente en volgens het Technisch Programma van Eisen (bijlage 11) een voorlopig ontwerp en een definitief ontwerp op voor het op eigen kosten, derhalve zonder enige tegenprestatie van welke aard dan ook, laten (her)inrichten van de Openbare Ruimte.
2. Naast de aanleg van de Openbare Ruimte wordt ook een deel van de openbare ruimte buiten het Plangebied door Ontwikkelaar heringericht. Het desbetreffende gedeelte is aangeduid met een groene omlijning op de kaart van het Plangebied (bijlage 2), alsmede gecodeerd met de letter A. De bepalingen uit dit artikel zijn overeenkomstig van toepassing op de herinrichting van vorenbedoelde gedeelte van de openbare ruimte.
3. Het voorlopig ontwerp, definitief ontwerp alsmede de bestekken voor de inrichting van de Openbare Ruimte dienen overeenkomstig het gestelde in het Programma van Eisen te worden getoetst door de Gemeente. De toets vindt binnen 6 weken plaatst, nadat het ontwerp is ontvangen door de Gemeente, deze ontvankelijk is en een ontvangstbevestiging is verstrekt. Het resultaat van de toets zal schriftelijk aan Ontwikkelaar mee worden gedeeld. Hierbij zal de Gemeente de toestemming niet op onredelijke gronden onthouden. Indien toestemming wordt



onthouden, dient te worden gemotiveerd aan Ontwikkelaar waarom geen toestemming kan worden verleend. Indien de kwaliteit van de aangeleverde stukken een integrale beoordeling van het ontwerp niet mogelijk maakt of de beoordeling aanwijsbaar niet binnen 6 weken kan worden uitgevoerd, deelt de Gemeente dat mede aan de Ontwikkelaar. De beoordelingstermijn wordt vervolgens verdaagd tot het moment waarop de Ontwikkelaar de ontwerpstukken naar behoren heeft ingediend, dan wel tot een nieuwe reactietermijn is overeengekomen. Indien na 6 weken geen reactie is ontvangen van de Gemeente, wordt het betreffende document geacht te zijn goedgekeurd.

4. De Ontwikkelaar draagt voor haar rekening en risico, derhalve zonder tegenprestatie van welke aard dan ook, zorg voor de uitvoering van de werken als bedoeld in lid 1.
5. Na oplevering van (een deel van) de woningen, zullen de (betreffende) woningen bereikbaar zijn voor hulpdiensten en verkeer. De Openbare Ruimte wordt in beginsel binnen 4 maanden na oplevering van de laatste woning gereed aan de Gemeente opgeleverd volgens het Protocol van oplevering openbare ruimte (bijlage 11), in het geval de termijn van 4 maanden niet haalbaar blijkt te zijn, treden Partijen in overleg over een nader werkbaar (uiterlijke) termijn.
6. Indien de woningen gefaseerd worden opgeleverd, dan worden aanvullend tussen Gemeente en Ontwikkelaar schriftelijk afspraken vastgelegd over het moment van opleveren en in gebruik nemen van de Openbare Ruimte.

#### **Artikel 12**      **Oplevering Openbare Ruimte aan de Gemeente**

1. De oplevering van de civieltechnische werken in de Openbare Ruimte door de Ontwikkelaar zal geschieden op het tijdstip en de wijze zoals aangegeven in de Overeenkomst en in het Protocol van oplevering, bijgevoegd als bijlage 11.
2. De onderhoudstermijnen zoals aangegeven in het Protocol van oplevering, bijgevoegd als bijlage 11, zijn van toepassing.
3. Vanaf de datum waarop de oplevering als genoemd in lid 1 heeft plaatsgevonden, zijn de werken geheel voor rekening en risico van de Gemeente. Bij deze draagt de Ontwikkelaar haar rechten over die zij heeft ten aanzien van eventuele verborgen gebreken in enig deel van de Openbare Ruimte, die zij uit hoofde van de aannemingsovereenkomst(en) kan doen gelden bij de eindoplevering van het desbetreffende deel van de Openbare Ruimte, aan de Gemeente.

#### **Artikel 13**      **Uitvoering Bouwplan**

1. Voorafgaand en tijdens de realisatieperiode dient er door de Ontwikkelaar overleg te worden gevoerd met de bereikbaarheid coördinator van de Gemeente Haarlem ten aanzien van aan-en afvoerroutes, een en ander in verband met mogelijke overlast en beschikbare wegcapaciteiten.
2. De Ontwikkelaar zal aan haar aannemer(s) van de uit te voeren werken de verplichting opleggen volledig mee te werken aan de beperking van de hinder en mogelijke verkeersbelemmeringen tijdens de bouw/realisatieperiode.
3. De Ontwikkelaar is jegens de Gemeente aansprakelijk voor alle schade aan de openbare wegen en overige gemeentelijke eigendommen toegebracht door uitvoering van het Bouwplan. Ontwikkelaar zal de schade die is toegebracht door en voor eigen rekening en risico herstellen. Partijen leggen in een gezamenlijke schouw, voor aanvang van de werkzaamheden, de nulsituatie vast van het gebied waar de toe- en afvoer van het bouwverkeer plaatsvindt. Indien zich een beschadiging voordoet of heeft gedaan, zal Ontwikkelaar deze beschadiging bij de Gemeente melden en voor eigen rekening herstellen.



4. Indien er klachten en/of schadeclaims bij de Gemeente worden ingediend door derden in verband met overlast van of schade ten gevolge van bouwwerkzaamheden zal de Gemeente de Ontwikkelaar terstond informeren en zal de Ontwikkelaar terstond overgaan tot afhandeling van deze klachten en/of schadeclaims.
5. De Ontwikkelaar zal meewerken aan het eventueel plaatsen van gemeentelijke borden in verband met de noodzakelijke maatregelen en de kosten daarvoor aanvaarden. De Gemeente zal tijdig zorgdragen om hiervoor de benodigde verkeersbesluiten te nemen, nadat deze door Ontwikkelaar zijn aangevraagd.
6. De kosten voor noodzakelijke tijdelijke maatregelen die zijn opgenomen in het BLVC-plan komen voor rekening van de Ontwikkelaar. De Ontwikkelaar realiseert zich dat het BLVC-plan een zogenoemd dynamisch document is en niet op voorhand alle maatregelen en daaraan verbonden kosten inzichtelijk zijn.
7. De aanleg en installatie, het verleggen daartoe gerekend, tot gebruik van leidingen voor gas, water, elektriciteit, data en centrale-antenne-inrichting die noodzakelijk zijn om het Bouwplan te realiseren, zal op uitnodiging van Ontwikkelaar door de betreffende nutsbedrijven geschieden. Partijen gaan er bij het sluiten van deze Overeenkomst van uit, dat de nutsbedrijven geen kosten die verband houden met voornoemde aanleg en installatie, aan een of beide Partijen in rekening zullen brengen. Indien desondanks de nutsbedrijven in dit kader kosten in rekening brengen bij een of beide Partijen, zijn deze kosten – ook indien de Gemeente op verzoek van de nutsbedrijven optreedt als opdrachtgever voor die werken – voor rekening van Ontwikkelaar.
8. Ontwikkelaar zal voor alle door hem uit te voeren werkzaamheden voor bebouwing en de aansluiting op en herstel van de openbare ruimte, een Construction AllRisksverzekering (= CAR-verzekering) (doen) afsluiten.

#### **Artikel 14**      **Beheer Openbare en Publiektoegankelijke Ruimte**

1. Na oplevering van de woningen en na acceptatie en oplevering van de Openbare Ruimte aan de Gemeente, is het beheer en het onderhoud van de Openbare Ruimte voor rekening en risico van de Gemeente (de Openbare Ruimte is aangeduid op de kaart die als bijlage 2 is aangehecht). De Ontwikkelaar dient (de afkoop van) voor het beheer en onderhoud van deze Openbare Ruimte eenmalig €115.000 te betalen bij eerste oplevering van het Bouwplan.
2. Beheer en onderhoud van eventuele Publiektoegankelijke Ruimte en Semi-publiektoegankelijke Ruimte binnen het Plangebied is voor rekening van de Ontwikkelaar en/of de toekomstige eigenaren van de woningen. De Ontwikkelaar dient er voor zorg te dragen dat in de koop/aannemingsovereenkomsten met de toekomstige eigenaren het beheer en onderhoud op behoorlijke wijze wordt geregeld. In verband met mogelijke aansluiting van de Publiektoegankelijke ruimte op de Openbare Ruimte zal waar nodig overleg worden gevoerd met de Gemeente.
3. Indien het aanleggen van een tijdelijke Openbare Ruimte noodzakelijk is, in afwachting van de definitieve inrichting van de Europaweg en de Schipholweg, zijn de kosten voor aanleg van de tijdelijke inrichting voor rekening van de Ontwikkelaar en/of de toekomstige eigenaren van de woningen. In verband met mogelijke aansluiting van de tijdelijke Openbare Ruimte op de Openbare Ruimte zal waar nodig overleg worden gevoerd met de Gemeente.



**Artikel 15**      **Grondoverdracht Gemeente aan Ontwikkelaar**

1. Gemeente en Ontwikkelaar zullen in het kader van deze Overeenkomst een koopovereenkomst sluiten, waarbij de Gemeente aan de Ontwikkelaar verkoopt en de Ontwikkelaar van de Gemeente koopt Grond A, zoals aangegeven op de aan deze Overeenkomst als bijlage 10 gehechte tekening. De (concept)grondverkoopovereenkomst Grond A is ook aangehecht als bijlage 10.
2. De juridische levering zal in huidige staat (zijnde onbebouwd) en na verkrijging van een onherroepelijke Omgevingsvergunning voor het Bouwplan plaatsvinden via notariskantoor Houthoff te Amsterdam.

**Artikel 16**      **Grondoverdracht Ontwikkelaar aan Gemeente**

1. De Ontwikkelaar zal in het kader van deze Overeenkomst Grond B overdragen aan de Gemeente Een en ander zoals aangegeven op de aan deze Overeenkomst als bijlage 10 gehechte tekening. De grondverkoopovereenkomst is ook aangehecht als bijlage 10.
2. De juridische levering zal na oplevering van het Bouwplan en de Openbare Ruimte plaatsvinden via notariskantoor Houthoff te Amsterdam.
3. Indien bij de uiteindelijke verkaveling en situering van het Bouwplan mocht blijken dat de exacte begrenzingen van de Gronden A en B moeten worden gewijzigd, verplichten de Ontwikkelaar en de Gemeente zich over en weer zich tot overdracht van die grondstroken die alsdan noodzakelijk blijken voor de gewijzigde situering.

**Artikel 17**      **Vestiging zakelijke rechten in Openbare Ruimte bij ondergrondse bouw, overbouwingen, objecten**

1. Door de Ontwikkelaar worden overbouwingen (overkragingen) van circa 31 vierkante meter gerealiseerd boven de Openbare Ruimte of openbare ruimte. Partijen zullen in nader overleg de benodigde zakelijke rechten hiervoor vestigen. De vestiging van deze zakelijke rechten vindt plaats ten overstaan van een door de Ontwikkelaar aan te wijzen notaris, in opdracht en voor rekening van de Ontwikkelaar.
2. Ten behoeve van de directe toegang tot de duiker bij de entreepoort, Partijen genoegzaam bekend, en zoals aangeduid op de tekening die als bijlage 10 is aangehecht, wordt t.b.v. beheer en onderhoud door Hoogheemraadschap Rijnland en Gemeente, in nader overleg tussen Partijen, de benodigde zakelijke rechten gevestigd. De vestiging van deze zakelijke rechten vindt plaats ten overstaan van een door de Ontwikkelaar aan te wijzen notaris, in opdracht en voor rekening van de Ontwikkelaar.
3. De totale waarde van de in lid 1 en lid 2 te vestigen rechten wordt door Partijen gesteld op €7.500,-. De betaling van dit bedrag zal via de notaris verlopen.

**Artikel 18**      **Planologische procedure**

1. De Gemeente is in beginsel bereid om – met behoud van haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid - planologische medewerking te verlenen aan het Project. De Gemeente draagt, met inachtneming van artikel 26 van deze Overeenkomst, zorg voor de spoedige behandeling van de door de Ontwikkelaar ingediende aanvraag/aanvragen Omgevingsvergunning voor het Bouwplan alsmede overige aanvragen door de Ontwikkelaar voor benodigde



vergunningen in het kader van de uitvoering van het Project, voor zover het vergunningen betreft welke door de Gemeente dienen te worden verleend.

2. De in lid 1 genoemde zorgplicht heeft het karakter van een inspanningsverbintenis, waaronder ten deze wordt verstaan een verbintenis die niet verder strekt dan tot de verplichting om naar vermogen en met inachtneming van de geldende wettelijke en beleidskaders een maximale inspanning te plegen tot verlenen van de door de Gemeente te behandelen vergunningen.
3. De Ontwikkelaar zal de Gemeente bij de planologische voorbereiding, zoals aangegeven in lid 1 alsmede bij het voldoen aan het gestelde in lid 4, alle medewerking verlenen die in haar vermogen ligt en de instructies en verzoeken van de Gemeente volgen. Meer in het bijzonder zal de Ontwikkelaar – ten behoeve van de uitgebreide voorbereidingsprocedure – het daartoe benodigde ontwerp en bijbehorende onderzoeken, rapportages en wat dies meer zij conform het bepaalde in de Streefplanning aan de Gemeente aanleveren, zodat de Gemeente het (ontwerp)besluit kan opstellen alsmede de (ontwerp)verklaring van geen bedenkingen.
4. De Ontwikkelaar is verantwoordelijk voor en draagt het risico van het tijdig aanvragen van alle voor de realisatie van het Bouwplan benodigde vergunningen. De Ontwikkelaar is verantwoordelijk voor de inhoudelijke juistheid van de daartoe benodigde documenten, voor zover deze door, voor of namens Ontwikkelaar zijn opgesteld.

#### **Artikel 19      Project specifieke regelingen**

1. Het is de Ontwikkelaar bekend dat het Plangebied grenst aan een locatie voor het realiseren van een mobiliteitshub. Als gevolg van de toekomstige realisatie van de mobiliteitshub zal ook een deel van de Schipholweg in de nabije toekomst worden herontwikkeld (gedurende circa 5 jaar). Eveneens wordt in deze periode de Europaweg afgewaardeerd tot een stadstraat. De Ontwikkelaar en Gemeente zullen bij de planvorming en uitvoering van het Bouwplan en de bouwwerkzaamheden van voormelde mobiliteitshub rekeninghouden en waar nodig afstemming te zoeken
2. Het is de Ontwikkelaar bekend dat aan de overzijde van het Bouwplan drie kantoorgebouwen aan de Schipholpoort 40-100 worden gesloopt en een bouwplan wordt gerealiseerd. Ook bij het Spaarneziekenhuis, Schalwijk-Midden en in Schalkwijkcentrum worden de komende jaren grootschalige bouwplannen gerealiseerd. De Ontwikkelaar zal bij de planvorming en uitvoering van het Bouwplan en de bouwwerkzaamheden met voormelde ontwikkelingen rekeninghouden en waar nodig afstemming te zoeken. Het is de Ontwikkelaar bekend dat binnen het Plangebied enkele bomen staan binnen het Plangebied en in de Openbare Ruimte. Deze bomen moeten worden geveld als gevolg van het Project. Het is de volledige verantwoordelijkheid van de Ontwikkelaar om bij de planvorming en uitvoering van het Bouwplan en de bouwwerkzaamheden met dit gegeven rekening te houden en waar nodig de noodzakelijke vergunningen aan te vragen. Voor de te vellen bomen geldt een vervangingsplicht. Ontwikkelaar dient de bomen die in de Openbare Ruimte worden geveld elders in het Plangebied, in de Openbare Ruimte, te vervangen door inheemse soorten.
3. Het is de Ontwikkelaar bekend dat voldaan moet worden aan de regels van de Keur van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Onder andere, maar niet uitsluitend, moet de Ontwikkelaar voor eigen rekening en risico voldoen aan de regels met betrekking tot watercompensatie.
4. In een door de Ontwikkelaar op te stellen BLVC-plan leggen Gemeente en Ontwikkelaar afspraken vast over het in gebruik nemen van Openbare Ruimte gedurende de bouwperiode.
5. Het Bouwplan is gelegen naast het Hotel van der Valk Haarlem Zuid. Gemeente acht het zeer belangrijk dat Ontwikkelaar bij het verder ontwikkelen en uitvoeren van haar Bouwplan regelmatig afstemt en overlegt met Van der Valk, teneinde in goede harmonie afspraken te maken en een ongestoorde doorgang van de bedrijfsvoering van Van der Valk ter





bewerkstelligen. De Gemeente legt het regelmatig afstemmen en overleggen met Van der Valk als inspanningsverplichting op aan de Ontwikkelaar.

6. De van het Bouwplan deel uitmakende parkeergarage is (enkel) bereikbaar via de Toekanweg, welke weg geen onderdeel is van het Plangebied. De Gemeente draagt zorg voor de bereikbaarheid van c.q. zal alle medewerking verlenen aan het gebruik van het bestemmingsverkeer over de Toekanweg van- en naar de parkeergarage.
7. Partijen dragen ieder voor zich de door hen ter uitvoering van de Overeenkomst te maken kosten, waaronder de kosten van inschakelen van externe deskundigen tenzij schriftelijk anders overeengekomen tussen Partijen, daaronder begrepen afwijkende afspraken in de Overeenkomst.

#### **Artikel 20**      **Planschade**

1. Partijen komen overeen dat de mogelijke planschade ex. artikel 6.1 Wro welke voortvloeit uit de Omgevingsvergunning en die onherroepelijk voor vergoeding in aanmerking komt, gedragen wordt door de Ontwikkelaar.
2. Een aanvraag om tegemoetkoming in planschade ex. artikel 6.1 Wro wordt door de Gemeente behandeld conform het bepaalde in afdeling 6.1 Wro, afdeling 6.1 Bro alsmede de Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade, zoals vastgesteld door de raad bij besluit van 30 oktober 2008, in werking getreden 7 november 2008. De Gemeente zal de Ontwikkelaar schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om tegemoetkoming in planschade die voortvloeit uit de planologische maatregel zoals aangegeven in lid 1.
3. De Gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere aparte en onherroepelijke vaststelling van een bedrag aan planschade die voortvloeit uit de in lid 1 van dit artikel bedoelde planologische maatregel, het bedrag schriftelijk aan de Ontwikkelaar mededelen. De Ontwikkelaar verplicht zich binnen twee maanden na dagtekening van deze schriftelijke mededeling aan de Gemeente het volledige bedrag over te maken.

#### **Artikel 21**      **Fiscale aspecten Overeenkomst**

1. Ter zake de (op)levering van de Openbare Ruimte en de levering van Grond B zal de Ontwikkelaar voor zover mogelijk een beroep doen op de goedkeuring van onderdeel 2.5.2.3 van het besluit van de staatssecretaris van Financiën van 24 december 2020, nr. 2020-249875. De Gemeente verklaart in dat kader dat zij de Openbare Ruimte en Grond B zal (gaan) gebruiken voor compensatiegerechtigde doeleinden.
2. Alle in deze Overeenkomst en de daarbij behorende Bijlagen genoemde bedragen en bijdragen zijn exclusief BTW, tenzij anders vermeld.
3. BTW naheffingen over bedragen waarvan de fiscus later van mening is dat wel BTW verschuldigd is, worden alsnog in rekening gebracht bij de Ontwikkelaar.

#### **Artikel 22**      **Communicatie (over Bouwplan/proces/uitvoering)**

1. Partijen hechten grote waarde, zowel voor als tijdens de realisatie van het Bouwplan, aan een goede en zorgvuldige communicatie met belanghebbenden in de omgeving van het Plangebied.
2. Partijen zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor het verstrekken van informatie over het Bouwplan en wel als volgt:



- a. Informatieverstrekking door de Gemeente vindt op hoofdlijnen plaats vanuit haar wettelijke verplichtingen (inspraak) en het gemeentelijk beleid. In de fase waarin de startnotitie en SPvE werden gemaakt bestond de participatie uit raadplegen en informeren van de stakeholders in de omgeving van het Plangebied.
  - b. Ontwikkelaar is verantwoordelijk voor en draagt de kosten van het tijdig op de hoogte brengen en houden van de omwonenden van het Plangebied en andere belanghebbenden over het Bouwplan, het ontwerp en de daaruit voortvloeiende bouwwerkzaamheden. Door de Ontwikkelaar is een participatie- en inspraakplan (PIP) gemaakt waarvan een samenvatting is bijgevoegd als bijlage 12 bij deze Overeenkomst.
3. De Ontwikkelaar draagt zorg voor een vaste contactpersoon die gedurende de periode van realisatie bereikbaar is voor de Gemeente en tijdens werkdagen aanwezig is op de bouwplaats.

### **Artikel 23**      **Overlegstructuur**

1. Partijen zullen in het kader van het definitief ontwerp van het Bouwplan regelmatig overleggen in een projectteam. Het projectteam wordt voorgezeten door de Ontwikkelaar, die hiervan een verslag maakt.
2. Partijen spreken af elkaar tevens op de hoogte te houden van de uitvoering van de Overeenkomst en elkaar in ieder geval zo spoedig mogelijk te informeren indien zich omstandigheden voordoen, die van invloed kunnen zijn op de uitvoering van de Overeenkomst, middels de in lid 3 benoemde aanspreekpunten.
3. Als wederzijdse aanspreekpunten worden benoemd:  
Ontwikkelaar: de heer Jeroen Koops (projectontwikkelaar New Cheese Development namens Schonenvaert BV.);  
Gemeente: de heer Sander van Schagen (procesmanager gemeente Haarlem).

### **Artikel 24**      **Wijziging Overeenkomst**

1. Deze Overeenkomst kan slechts worden gewijzigd indien Partijen over de inhoud van een wijziging alsmede de gevolgen van een wijziging schriftelijk overeenstemming hebben bereikt.
2. Voor de toepassing van het in lid 1 van dit artikel bepaalde wordt onder een wijziging verstaan iedere verandering in hetgeen Partijen in en/of krachtens deze Overeenkomst met zoveel woorden zijn overeengekomen.

### **Artikel 25**      **Publicatie Overeenkomst**

1. Het is Partijen bekend dat deze Overeenkomst een overeenkomst over grondexploitatie betreft als bedoeld in artikel 6.24 lid 1 Wro en dientengevolge krachtens artikel 6.24 lid 3 Wro van het sluiten van de Overeenkomst kennis moet worden gegeven.
2. Ter voldoening aan het bepaalde in lid 1 alsmede het bepaalde in artikel 6.2.12. Bro geven Burgemeester en wethouders van de Gemeente binnen twee weken na het sluiten van deze Overeenkomst hiervan kennis in de Stadskrant volgens de als bijlage 13 bij deze Overeenkomst gevoegde concepttekst.
3. Op de Overeenkomst is het bepaalde in de Wet Openbaarheid van Bestuur onverminderd van toepassing: dit houdt in dat de Gemeente met een beroep op de in deze wet aangegeven weigeringsgronden eventuele verzoeken om verdere c.q. inhoudelijke inzage in - danwel informatie over- de Overeenkomst kan weigeren.

### **Artikel 27**      **Vrijtekening publiekrechtelijke bevoegdheden**



1. 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 de daardoor voor de Ontwikkelaar en/of door de Ontwikkelaar ingeschakelde derden ontstane nadelen.
2. Evenmin zal de inhoud van deze Overeenkomst van invloed zijn op de verkrijging van toestemming van hogere overheden voor 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 de Ontwikkelaar en/of door de Ontwikkelaar ingeschakelde derden ontstane nadelen.

### **Artikel 28**      **Overdracht en inbreng van de Overeenkomst**

1. Gedurende de looptijd van deze Overeenkomst is het de Ontwikkelaar niet toegestaan de uit deze Overeenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen aan derden over te dragen tenzij na toestemming van de Gemeente. Deze toestemming wordt niet op onredelijke gronden onthouden. De Gemeente is ervan op de hoogte dat een eindbelegger de Overeenkomst wenst over te nemen (door middel van een contractovername ex artikel 6:159 BW). De Gemeente zal hiervoor toestemming in ieder geval niet onthouden indien:
  - Ontwikkelaar vooraf aan bedoelde contractovername aan de Gemeente schriftelijk mededeelt dat zij voornemens gebruik is te maken van voormelde toestemming;
  - de eindbelegger zich tegenover de Gemeente verbindt om uitvoering te geven aan het Bouwplan;
  - De eindbelegger het formulier Wet Bibob en vastgoedtransacties heeft ingevuld en bij de Gemeente heeft ingediend (bijlage 16 bij deze overeenkomst).
  - De eindbelegger een partij is van goede naam en faam en voldoende solvabel en liquide is met het oog op de juiste nakoming van de verplichtingen van Ontwikkelaar uit hoofde van de Overeenkomst.
2. De verplichtingen van de Ontwikkelaar uit hoofde van de artikelen 3, 5, 6, 7,9,10, 11, 12, 13, 14, 16, 17, 19, 20, 21, 22, 23, 28 en 30 van deze Overeenkomst worden hierbij ten behoeve van de Gemeente als kettingbedingen – voor zover de verplichting nog niet is uitgewerkt – aan de Ontwikkelaar opgelegd en mitsdien onder de verplichting van de Ontwikkelaar om bij iedere gehele of gedeeltelijke overdracht van het Bouwplan (daaronder begrepen de overdracht in economische zin en vestiging van zakelijke genotsrechten) deze verplichtingen alsmede het onder dit artikel bepaalde ten behoeve van de Gemeente aan haar rechtsopvolger(s) en/of beperkt gerechtigde(n) op te leggen en deze te verplichten om deze bepalingen wederom op te leggen aan diens/hun rechtsopvolger(s) en/of beperkt gerechtigde(n) bij elke volgende overdracht.
3. In het verlengde van het tweede lid van dit artikel realiseren Partijen zich dat Ontwikkelaar na het afronden van de grondexploitatie (waaronder het bouw- en woonrijp maken van het Plangebied), de opstalexloitatie op het Plangebied zal worden uitgevoerd door derden, op basis van koop/aannemingsovereenkomsten. Indien Ontwikkelaar een overeenkomst aangaat met een derde partij, worden (alleen) die onderdelen die betrekking hebben op de kettingbedingen als bedoeld in artikel 28 lid 2 ter toetsing aan de Gemeente voorgelegd. De Gemeente zal uiterlijk binnen vijf werkdagen na de dag van ontvangst van de onderdelen van de overeenkomst



reageren. Indien Ontwikkelaar na vijf werkdagen geen reactie van de Gemeente heeft ontvangen, dan worden de voorgelegde onderdelen van de Overeenkomst geacht te zijn geaccordeerd door de Gemeente.

#### **Artikel 29 Onvoorziene Omstandigheden**

1. Wanneer zich tijdens de uitvoering van deze Overeenkomst onvoorziene omstandigheden voordoen als bedoeld in artikel 6:258 van het Burgerlijk Wetboek, zullen Partijen trachten door middel van overleg binnen drie maanden na aanvang van het overleg een voor beide Partijen redelijke oplossing te vinden voor de gerezen problemen. Verslechterde marktomstandigheden worden niet begrepen onder onvoorziene omstandigheden.  
Indien Partijen niet tot overeenstemming komen, is de geschillenregeling zoals bedoeld in artikel 30 van overeenkomstige toepassing.
2. Partijen zullen met inachtneming van elkaars belangen zoveel als mogelijk in het werk stellen om de schade als gevolg van de hiervoor bedoelde (onvoorziene) omstandigheden tot een minimum te beperken.

#### **Artikel 30 Niet nakoming, ontbinding en boetes**

1. Indien een Partij na schriftelijk in gebreke te zijn gesteld door haar wederpartij gedurende dertig dagen – de dag van ingebrekestelling daaronder begrepen – in gebreke blijft aan haar verplichtingen te voldoen, dan is deze Partij in verzuim.
2. De wederpartij kan binnen vijftien dagen nadien de in verzuim zijnde Partij te kennen geven dat ontbinding en vervangende schadevergoeding wordt gevorderd, tenzij de ontbinding niet wordt gerechtvaardigd door de ernst en aard van de tekortkoming, of dat nakoming met aanvullende schadevergoeding wordt gevorderd.
3. Boetebepalingen Artikel 9:
  - *Op niet nakomen van het bepaalde in lid 3 sub a (toewijzing Woonservice) geldt een boete van €25.000,- per jaar per woning;*
  - *Op niet nakomen van het bepaalde in lid 3 sub b (beschikbaar houden voor huishoudens met recht op huurtoeslag) geldt een boete van €25.000 per jaar per woning;*
  - *Op niet nakomen van het bepaalde in lid 4 sub a (passende toewijzing van middeldure huurwoningen) geldt een boete van €25.000,- per jaar per woning;*
  - *Op niet nakomen van het bepaalde in lid 3 sub e (indexering conform Rijksbeleid) geldt een boete van €25.000,- per jaar per woning;*
  - *Op niet nakoming van het bepaalde in lid 3 sub f (verbod liberaliseren) geldt een boete van €25.000,- per jaar per woning;*
  - *Op niet nakoming van het bepaalde in lid 2 sub b (verbod uitponden) geldt een boete van €350.000,- per woning;*
  - *Op niet nakoming van het bepaalde in lid 3 sub g (niet voldoen sociale huurwoningen aan woningwaardingsstelsel of Bouwbesluit) geldt een boete van €25.000,- per jaar per woning;*
  - *Op niet nakoming van het bepaalde in lid 2 sub a (aanlevering huurprijs) geldt een boete van €25.000,- per jaar per woning.*
4. Op niet nakomen van het bepaalde in artikel 9 lid 5 (niet doorleggen kwalitatieve verplichting) geldt een boete van € 350.000,- per woning. Eén en ander onverminderd het recht van de gemeente om nakoming/aanvullende schadevergoeding te eisen.



5. Op niet nakomen van het bepaalde in artikel 9 lid 10 (realisatie 15 woningen voor begeleid wonen of zorgwonen) geldt een boete van €25.000 per jaar, per woning die niet gerealiseerd wordt. Eén en ander onverminderd het recht van de gemeente om nakoming/aanvullende schadevergoeding te eisen.
6. Boetebepaling artikel 10, lid 2: Op het niet nakomen van het bepaalde in artikel 10, lid 2 (het maken van een voorstel inzake de huur incentive) geldt een boete van EUR 250.000 .
7. Op niet nakomen van het bepaalde in artikel 10, lid 3 (het maken van het voorstel waarin een onderbouwing wordt gegeven inzake de marktconforme huur voor bewoners), geldt een boete van EUR 250.000. Boetebepaling artikel 12: Op niet nakomen van het bepaalde in artikel 12 lid 1 (tijdstip en wijze van oplevering) geldt een boete van € 1.500,- per dag
8. Boetebepaling artikel 28: Op niet nakomen van het bepaalde in artikel 28 lid 2 (doorleggen verplichtingen) geldt een boete van € 250.000,-;
9. De boetes zullen jaarlijks geïndexeerd worden op basis van CPI alle huishoudens met peildatum 1-1 2022.
10. Boetes zijn direct opeisbaar, ten behoeve van de Gemeente en zonder dat enige ingebrekestelling of soortgelijke actie nodig zal zijn. Eén en ander onverminderd het recht van de Gemeente om nakoming te vorderen/aanvullende schadevergoeding te eisen.

### **Artikel 31**      **Geschillen**

De beslissing inzake alle geschillen, van welke aard dan ook, waaronder begrepen de geschillen die slechts door een der Partijen als zodanig worden beschouwd, die naar aanleiding van deze Overeenkomst of daaruit voortvloeiende verbintenissen tussen Partijen mochten ontstaan, zal worden opgedragen aan de bevoegde rechter te Haarlem.

### **Artikel 32**      **Totstandkomingsvoorbehoud**

1. Tussen Partijen komt deze Overeenkomst pas tot stand nádat de daarvoor vereiste instemming c.q. goedkeuring is verleend door het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente (het college). De instemming c.q. goedkeuring van het college geldt zodoende als een constitutief vereiste voor de totstandkoming van deze Overeenkomst.
2. Indien de in het vorige lid genoemde instemming c.q. goedkeuring niet is verleend door het college, komt in het geheel geen Overeenkomst tot stand tussen partijen, dus ook geen overeenkomst met een voorwaardelijk karakter als bedoeld in artikel 6:21 BW.

### **Artikel 33**      **Einde van de Overeenkomst**

Deze Overeenkomst eindigt indien de Ontwikkelaar en de Gemeente de uit deze Overeenkomst voortvloeiende werkzaamheden hebben voltooid en hun verplichtingen zijn nagekomen.

### **Artikel 34**      **Streefplanning**

Voor de uitvoering van deze Overeenkomst is tussen Partijen een Streefplanning opgesteld welke als bijlage 3 deel uitmaakt van deze Overeenkomst. Partijen zijn wederzijds verplicht zich naar beste vermogen in te spannen om de Planning te volgen. Partijen zijn bovendien wederzijds verplicht mogelijke afbreukrisico's (zijnde vertragingen in de afgesproken Planning) vroegtijdig te signaleren en aan te geven aan de wederpartij en alles in het werk



te stellen om nadelige effecten voor de afgesproken Planning te vermijden, danwel zoveel mogelijk te beperken.

**Artikel 35**      **Domiciliekeuze**

Ter van deze Overeenkomst kiezen Partijen domicilie als volgt:

Gemeente Haarlem	Schonenvaert B.V.
Stadhuis	Sarphatikade 12
Postbus 511	1017 WV Amsterdam
2003 BP Haarlem	

**Artikel 36**      **Ondertekening**

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt, door Partijen per bladzijde geparafeerd en aan het slot getekend,

Gemeente Haarlem

Schonenvaert B.V.

Dhr. F.J. Roduner  
Datum:

De heer R. Mackay  
Datum:

Schonenvaert B.V.

mevrouw L. Bijloos  
Datum: