

Nota van B&W

Portefeuille J. Nieuwenburg
Auteur Dhr. F. Woltjer
Telefoon 5113678
E-mail: f.woltjer@haarlem.nl
SO/PM Reg.nr. SO/PM/2007/204867
Te kopiëren: nota +2 bijlagen
B & W-vergadering van 20 november

Onderwerp

koopovereenkomst tussen de gemeente Haarlem en de ontwikkelcombinatie 023 Haarlem C.V.

Bestuurlijke context

Na het raadsbesluit over de nieuwe stedenbouwkundige invulling na verplaatsing van het stadskantoor uit 023 Haarlem kan nu overgegaan worden tot het laten uitvoeren van het plan. In bijgaand voorstel stellen wij voor om de verschillende kavels te verkopen aan de ontwikkelcombinatie 023 Haarlem en de inrichting van het buitenmilieu ingericht door hen te laten opleveren. Deze werkwijze is reeds besproken in de commissie Ontwikkeling (cie/2005/1061).

In bijgaande nota en koopovereenkomst tussen gemeente Haarlem en de ontwikkelcombinatie is nader uitgewerkt welke voorwaarden en koopsom wij aan de raad van de gemeente Haarlem willen voorleggen ter goedkeuring van deze uitwerking.

De totale opbrengst van de verkoop bedraagt € 32.500.000,- exclusief opbrengst verkoop gronden school. In de opbrengst is verrekend de boekwaarde van de percelen, terrein de verplaatsingskosten van de sportverenigingen uit het oostelijk plangebied, alsmede de kosten bouw- en woonrijpmaken.

Er wordt in de grondexploitatie 023 een bedrag van € 1 miljoen gereserveerd om reserveren om risico's van milieukosten en geluidsmaatregelen te dekken waar op dit moment niet voldoende duidelijkheid over is te geven. Indien noodzakelijk zal daarvoor een kredietvoorstel aan de raad worden voorgelegd.

De grondexploitatie 023 is onderdeel van programma Schalkwijk 2000+. De resultaten van alle deelprojecten worden verevend in de geconsolideerde totale exploitatie Schalkwijk 2000+.

Wij willen na instemming van de raad met de koopovereenkomst de verdere uitwerking door ondertekening van de overeenkomst en de overdracht van de gronden de realisatie van het gebied in gang zetten.

Raadsparagraaf:

De raad wordt gevraagd zijn zienswijze te geven op basis van het advies van de commissie. (Zware voorhangprocedure o.g.v. Protocol Actieve informatieplicht).

B&W-besluit:

1. Het college heeft het voornemen een koopovereenkomst aan te gaan met de Ontwikkelcombinatie 023 voor verkoop van de te bebouwen gronden en de realisering van het openbaar gebied van het plangebied 023 Haarlem en de daarbij genoemde opbrengst van € 32,5 miljoen;
2. Het college reserveert van een bedrag van € 1 miljoen van de opbrengst voor het opvangen van risico's en verwerkt dit in het Meerjarenprogramma 2007;
3. Het college zal met de koopovereenkomst en de verkoopprijs de verdere uitvoering ter hand nemen;
4. De onder de punten 1, 2 en 3 genoemde besluiten worden genomen onder het voorbehoud dat de zienswijze van de raad geen aanleiding geeft het besluit te wijzigen of in te trekken;
5. Het besluit wordt vooralsnog alleen bekendgemaakt aan de Ontwikkelcombinatie 023. Op het moment dat de overeenkomst definitief is, wordt het ook gepubliceerd;
6. Geheimhouding: op grond van economische en/of financiële belangen van de gemeente wordt dit besluit niet openbaar gemaakt en wordt geheimhouding opgelegd ex artikel 55 gemeentewet omtrent het behandelde in de vergadering en omtrent de inhoud van de stukken;
7. De commissie Ontwikkeling ontvangt het besluit van het college ter advisering aan de raad.

Voorgeschiedenis:

In maart 2001 wordt besloten om de ontwikkeling langs de Schipholweg ter hand te nemen in nauwe samenwerking met een viertal marktpartijen. De Raad accordeert op 11 oktober 2001 dat besluit.

In november 2002 besluit het college de uitgangspunten van het plan ingrijpend te veranderen omdat de grondexploitatie sterk negatief dreigde te worden. Op 12 december 2002 gaat de commissie Ontwikkeling daarmee unaniem akkoord.

In januari 2003 worden de nieuwe uitgangspunten van het Masterplan vastgesteld. In februari 2003 volgt het akkoord van de commissie Ontwikkeling.

In januari 2004 is het Masterplan gereed waarna college en raad besluiten met de uitwerking door te gaan.

In juni 2004 komt het raadsbesluit om ook het nieuwe stadskantoor in 023 te bouwen. Op 16 augustus 2005 wordt het Masterplan 023 Haarlem, met daarin een locatie voor het stadskantoor, door de raad vastgesteld.

Op 10 april 2007 gaat het college akkoord met het gewijzigde Masterplan naar aanleiding van het besluit om het stadskantoor niet meer te situeren in 023. De cie SO gaat op 28 juni akkoord en de raad stelt op 5 juli het nieuwe Masterplan vast.

Geschiedenis samenwerkingsovereenkomst:

Op 13 maart 2001 besluit het college tot een intentie overeenkomst met de ontwikkelaars (nota nr. GB2001/206) de raad besluit op 11 april 2001 conform. In deze intentie overeenkomst wordt afgesproken dat een nader onderzoek naar de mogelijkheid van een Gemeenschappelijke Ontwikkelmaatschappij deel zal zijn van de verdere uitwerking.

Op 28 juni 2005 besluit het college naar aanleiding van het voorstel tot een samenwerkingsovereenkomst tot het vragen van een second opinion over dit voorstel. (nota SO/PM/2005/635).

Op 20 september 2005 besluit het college naar aanleiding van de second opinion door te gaan met de onderhandelingen met de ontwikkelcombinatie met als primair resultaat een beter financieel resultaat (nota SO/PM/2005/845)

In het najaar 2005 wordt de commissie vertrouwelijk geïnformeerd over de stand van zaken. (cie/2005/1061)

Op 19 april 2006 biedt de ontwikkelcombinatie naar aanleiding van de onderhandelingen middels een brief aan om de grondexploitatie over te nemen en de gemeente een bedrag te betalen voor de waarde van de bouwpercelen en de openbare gronden na bouw- en woonrijp gemaakt te hebben aan de gemeente terug te leveren tegen € 1,-.

Op 23 mei 2006 besluit het college op basis van deze brief nadere uitwerking van dit voorstel ter hand te nemen. De cie SO wordt middels een vertrouwelijke memo van 30 juni 2006 geïnformeerd over dit voorstel. SO/PM/2006/262

Naar aanleiding van de door de raad vastgestelde wijziging in het Masterplan 023 Haarlem heeft de ontwikkelcombinatie haar aanbieding van 19 april 2006 bijgesteld. (bijlage 2)

Europese regelgeving:

In de Europese regelgeving is een onderdeel opgenomen over verborgen staatsteun waarin staat dat indien er niet openbaar wordt ingeschreven op een door de overheid te verkopen grond is dit toegestaan indien er door een onafhankelijk taxateur vooraf een marktprijs is bepaald voor de waarde van dat stuk grond.

Alvorens tot een voorstel van verkoop te komen voor de te bebouwen gronden in 023 Haarlem heeft de gemeente een onafhankelijk taxateur op basis van het Masterplan 023 Haarlem een minimale prijs laten bepalen. Het bod van de ontwikkelcombinatie gaat boven deze taxatie uit. Daarmee is voldaan aan de wetgeving van de EU.

Voor de aanbesteding van het bouw- en woonrijp maken van de openbare ruimte zal door de ontwikkelcombinatie voldoen aan de voorwaarden van de regelgeving van Europese aanbestedingsvoorwaarden om ook op dit punt te voldoen aan de Europese wetgeving.

Samenwerkingsovereenkomst/verkoopovereenkomst:

Doordat in het nieuwe Masterplan het stadskantoor vervalt en bij de invulling van de vrijgekomen kavel ter vervanging daarvoor woningen en kantoorruimte zijn bedacht. De raad heeft deze wijziging vastgesteld.

De overeenkomst is opgesteld in samenwerking tussen de gemeente Haarlem en de ontwikkelcombinatie 023 Haarlem en voor de gemeente door de stadsadvocaat gecontroleerd.

De totale aankoopsom van de ontwikkelcombinatie voor 023 Haarlem bedraagt € 32,5 €M , prijspeil 1 jan 2008. In dit bedrag zijn verrekend de boekwaarde van de gronden, verplaatsing van de sportvereniging op het oostelijk plandeel. Evenzo de kosten bouw- en woonrijpmaken die door OC 023 gemaakt gaan worden. Deze opbrengst is exclusief de verkoopwaarde van de grond onder de VMBO school.

De overeenkomst gaat uit van levering van de gronden in een west- en oostelijk gedeelte. Het betalingsritme is op basis daarvan opgesteld. Bij levering van de gronden zal de boekwaarde en de opbrengst betaald worden en in twee jaar zal de bijdrage van de verplaatsingskosten van de sportvereniging betaald worden.

De ontwikkelcombinatie zal het gebied bouwrijp maken en de openbare ruimte inrichten volgens het programma van eisen openbare ruimte 023 van BOR en het ontwerp buitenruimte, in opdracht van de gemeente, gemaakt door bureau Baljon. Na de goedkeuring door BOR van het eindresultaat van het bouw- en woonrijp maken van de buitenruimte zal deze worden overgedragen aan de gemeente waarna BOR het onderhoud van dit gebied op zich zal nemen. De aanbesteding van de technische voorbereiding van deze invulling en de uitvoering van het werk zal volgens de Europese aanbestedingsregels worden uitgevoerd, conform de gemeentelijke verplichtingen jegens de Europese aanbestedingsregels.

De uitwerking van deze gegevens zijn vastgelegd in koopovereenkomst tussen de gemeente Haarlem en de ontwikkelcombinatie 023 Haarlem C.V. (bijlage 1)

Naast deze overeenkomst zal er separaat een officieel koopcontract voor inschrijving in het kadaster aan het college worden voorgelegd.

Risicoanalyse:

Er is een risicoanalyse voor deze overeenkomst gemaakt waaruit de volgende belangrijke elementen naar voren kwamen:

1. Voor het westelijk plangebied is een uitgebreid milieu onderzoek gedaan dat aan geeft dat er geen vervuiling heeft plaatsgevonden. Alhoewel er een globaal milieu onderzoek op het oostelijk plangebied heeft plaatsgevonden zou de situatie zich kunnen voordoen dat er een vervuiling wordt aangetroffen die de geraamde kosten in de grondexploitatie overschrijden. Voorgesteld wordt als beheersmaatregel om € 500.000,- van de opbrengst van de verkoop hier voorlopig voor te reserveren.
2. Om de geluidsbelasting op de gevels van de nieuwbouw te laten voldoen aan de norm zal de snelheid op de Schipholweg terug gebracht moeten worden naar 50 km/u en geluidsarm asfalt aangebracht. Voor het gedeelte vanaf de Amerikaweg stadinwaards worden hiervoor plannen uitgewerkt en middels een subsidie, van het Rijk aan de gemeente, gefinancierd. Voor het gedeelte staduitwaarts vanaf de Amerikaweg is dit een weg welke in beheer is bij de provincie waarbij ambtelijk is overeengekomen dat als deze weg terug gebracht wordt naar 50 km/u tot aan de gemeentegrens dit stuk weg weer wordt overgedragen aan de gemeente. Daarna moet de weg dan ingericht worden als 50 km gebied. Hiervoor is in de grondexploitatie een bedrag opgenomen om deze kosten te dragen. Door de nieuwe wet geluidshinder kunnen er meer maatregelen noodzakelijk zijn als nu begroot. Voorstel als beheersmaatregel wordt voorgesteld om een bedrag van € 500.000,- te reserveren van de opbrengst om indien de geraamde kosten worden overschreden, dit te kunnen dekken uit deze reservering.
3. Voor het oostelijk plangebied moeten de sportverenigingen verplaatst worden, voor DSC 74 is een oplossing gevonden op het Nol Houtkamp sportveld. Met de vereniging HYSS wordt op dit moment nog gezocht naar een oplossing. Dit oostelijk plangebied moet uiterlijk 2 januari 2009 overgedragen worden aan de ontwikkelaars. Voorstel als beheersmaatregel wordt voorgesteld om de afdeling Sport & Recreatie extra inzet te laten leveren om de verhuizing te bespoedigen.

Financiële paragraaf

De meerjarenbegroting van 023, zoals weergegeven in het vastgestelde MPG2006 geeft een resultaat aan van 4,1 M€, contante waarde per 01-01-2007 en geeft het beeld van een aantal aanzienlijke investeringen en (dekkende) opbrengsten van de grondexploitatie.

In de nota over het vaststellen van de nieuwe stedenbouwkundige invulling wordt gemeld dat getracht wordt om een zelfde opbrengst te genereren. Hiermee werd toen bedoeld op de opbrengst die reeds bij de onderhandelingen (met stadskantoor in het plan) al bereikt waren maar nog niet bekend bij de samenstelling van het MPR 2006.

De onderhandelingen hebben geruime tijd geduurd, maar hebben tot een zeer positief resultaat geleid: alle toekomstige investeringen en risico's met betrekking tot de inrichting van het openbare gebied vervallen en de volledige bouwgrond wordt al in 2008 respectievelijk 2009 uitgegeven en afgerekend. Partijen nemen de kosten bouw- en woonrijp maken voor hun rekening. Deze kosten zijn grondig geanalyseerd door meerdere onafhankelijke bureaus en als marktconform vastgesteld. Tevens is op dezelfde wijze het woningenprogramma geoptimaliseerd met inachtneming van de verplichtingen volgend uit het coalitieakkoord voor wat betreft de sociale woningbouw.

De OC 023 Haarlem heeft op basis van de onderhandelingen op 6 november een nieuwe aanbieding gedaan (bijlage 2)

In de gemeentelijke grondexploitatie zijn een aantal kostencomponenten opgenomen, te onderscheiden in:

- opgebouwde boekwaarde van het complex
- kosten verplaatsen sportterreinen conform RB 168/2006
- reeds gemaakte kosten bouwrijpmaken westelijk deel

Al deze investeringen, tezamen ca 13,5 M€, worden door partijen vergoed. De nog te maken kosten bouw- en woonrijp worden verrekend met de winst op de grondopbrengsten van het woningenprogramma, wat resulteert in een extra uitkering van 20 M€ exclusief grondopbrengsten school.

Zoals reeds beschreven wordt er in de grondexploitatie (GrEX) een reservering GrEX opgenomen tbv 1,0 M€ nominaal 2008 voor nog af te wikkelen / onderzoeken zaken.

De vanaf 2008 te maken kosten van begeleiding door PM alsmede toezicht van BOR worden volledig gedeclareerd bij de OC 023.

Het uitkeringsritme geschiedt in 3 tranches, te weten 1-1-2008, 1-1-2009 en op einde oplevering buitenruimte. Een ander wordt in onderstaande tabel weergegeven.

tabel: uitkeringen en kasritme (alle bedragen zijn exclusief BTW de bedragen worden elk jaar opgehoogd met een vaste indexering waardoor het eindbedrag in 2013 hoger is dan de €32.331.552 in de eerste kolom)

Uitkeringen OC 023	totaal	2008	2009	2010	2011	2012	2013
aflossing boekwaarde	-4.426.000	-2.213.000	-2.268.325				
eindopbrengst bijgestelde Arcadis	-20.050.913	-6.436.500	-6.597.413				-7.017.000
bijdrage Sport & omslagfonds	-6.712.000	-3.356.000	-3.439.900				
historische kosten	-1.142.639	-1.142.639					
rentevergoeding over de historische kosten							
	-32.331.552						

In Bijlage3 wordt een geactualiseerde gemeentelijke grondexploitatie weergegeven waarin alle nieuwe effecten zijn opgenomen. De grondexploitatie heeft een eindresultaat (2013) van 22,5 M€ , zijnde 16,8 M€ op contante waarde per 1-1-2008, een toename van de eindwaarde van circa 17 M€ ten opzichte van de in het MPG 2006 vastgestelde GrEx. Een aanzienlijke toename. Evenwel moet duidelijk zijn dat daar niet vrijelijk over beschikt kan worden, hetgeen in de volgende paragraaf wordt toegelicht.

Schalkwijk2000+

Zoals bekend is de grondexploitatie 023 onderdeel van het Programma Schalkwijk2000+. De resultaten van alle deelprojecten worden verevend in de geconsolideerde totale exploitatie Schalkwijk 2000+. Schalkwijk heeft in haar geheel een boekwaarde af te lossen en de lasten van een aantal aanzienlijke investeringen moeten nog gedragen c.q. afgedekt worden.

Winstneming uit een Grondexploitatie is slechts toegestaan bij liquidatie (beëindiging) ervan. In het geval van een programma geldt dit voor beëindiging van het gehele programma.

Er zijn omstandigheden waaronder een eerdere, tussentijdse dotatie kan plaatsvinden. Deze dotatie dient dan te worden uitgekeerd aan de reserve grondexploitaties (hoofdstuk 1). Als deze van voldoende omvang is, beslist de Raad over een transport naar de Algemene Reserve van de gemeente.

Op dit moment wordt een tussentijdse actualisatie van het gehele Schalkwijk 2000 programma uitgevoerd om te analyseren wat de effecten zijn van de meeropbrengsten van 023. Schalkwijk 2000+ krijgt een positief eindresultaat. Er wordt berekend in welke mate en op welk moment de Schalkwijk2000-exploitatie in staat zal zijn tot enige vorm van dotatie aan de reserve grondexploitaties, binnen de voorwaarden van de bbv (besluit begroting verantwoording gemeenten en provincies, de Haarlemse beheersverordening Grond- en gebouwexploitaties en de goedkeuring van de accountantsdienst van de gemeente. De Raad wordt hier zeer binnenkort over geïnformeerd.

Verdere uitwerking:

Het college zal na instemming van de raad met de koopovereenkomst en de verkoopprijs met de uitwerking en ondertekening van de overeenkomst de uitvoering in gang zetten.

Bijlage 1 overeenkomst

KOOPOVEREENKOMST

TUSSEN

DE GEMEENTE HAARLEM

EN

ONTWIKKELINGSCOMBINATIE 023 HAARLEM C.V.

Inhoudsopgave

Artikel 1 – Begripsbepalingen en bijlagen	4
Artikel 2 – Koop en verkoop van de Gronden.....	7
Artikel 3 – Realisatie van de bebouwing; verdere planontwikkeling	8
Artikel 4 – Bouwvergunningen en bestemmingsplan	10
Artikel 5 – Planning.....	11
Artikel 6 – Gefaseerde overdracht en betaling.....	12
Artikel 7 – Omschrijving leveringsverplichting.....	13
Artikel 8 – Milieuclausule	15
Artikel 9 – Openbare Voorzieningen.....	15
Artikel 10 – Overige verplichtingen van de Gemeente.....	18
Artikel 11 – Recht van ontbinding en recht van terugverkoop	18
Artikel 12 – Verplichting tot onderhandelen, tekortkoming.....	19
Artikel 13 – Informatie	19
Artikel 14 – Onvoorziene omstandigheden.....	19
Artikel 15 – Publiciteit	20
Artikel 16 – Publiekrechtelijke taken en verplichtingen Gemeente	20
Artikel 17 – Overdracht rechten en verplichtingen.....	20
Artikel 18 – Toepasselijk recht; geschillen	21
Artikel 19 – Wijzigingen.....	21
Artikel 20 – Gehele overeenkomst	21
Artikel 21 – Garanties	21

KOOPOVEREENKOMST

De ondergetekenden:

1. De **Gemeente Haarlem**, zetelende te Haarlem en aldaar kantoorhoudende aan de Grote Markt nummer 2 (2003 PB), te dezer zake ingevolge artikel 171 van de Gemeentewet vertegenwoordigd door haar burgemeester, de heer mr. B.B. Schneiders, handelende ter uitvoering van het besluit van de gemeenteraad d.d. ●, hierna te noemen: "**de Gemeente**";
2. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Ontwikkelingscombinatie 023-Haarlem B.V., gevestigd en kantoorhoudende te ■ aan de ■, ten deze krachtens volmacht vertegenwoordigd door ■, de vennootschap voornoemd handelend in de hoedanigheid van enig beherend vennoot van de commanditaire vennootschap **Ontwikkelingscombinatie 023-Haarlem C.V.**, hierna te noemen: "**OC-023**";

IN AANMERKING NEMENDE DAT:

- A) de Gemeente en (rechtsvoorgangers van) de vennoten van OC-023 met betrekking tot de zogenaamde Noordstrook Schalkwijk (een gebied gelegen in de Gemeente) in de op 11 oktober 2001 ondertekende *Intentie-overeenkomst Noordstrook Schalkwijk* hebben vastgelegd, dat zij nader onderzoek wensten te verrichten naar de samenwerkingsvorm en naar de realisatie van openbare infrastructuur, woon- en kantoorfuncties en overige voorzieningen met een goede stedenbouwkundige, duurzame en leefbare kwaliteit tegen aanvaardbare (uitvoerings)risico's en met een positief exploitatieresultaat;
- B) na de ondertekening van de *Intentie-overeenkomst Noordstrook Schalkwijk*, de Gemeente en (rechtsvoorgangers van) de vennoten van OC-023 langdurig onderzoek hebben verricht en onderhandelingen hebben gevoerd over de uitwerking van de in de Intentieovereenkomst vastgelegde punten;
- C) de vennoten van OC-023 bij brief van 19 april 2006 twee alternatieve voorstellen (te weten één met een afroomregeling en één zonder afroomregeling) aan de Gemeente hebben gedaan voor de overname van de grondexploitatie van Noordstrook Schalkwijk (west en oost);
- D) de Gemeente op basis van objectieve ramingen van externe kostendeskundigen en een onafhankelijk taxatierapport heeft vastgesteld dat het voorstel zonder afroomregeling van de vennoten van OC-023 marktconform is;

- E) de Gemeente het voorstel zonder afroormregeling van de vennoten van OC-023 heeft aanvaard, waardoor thans overeenstemming bestaat tussen de Gemeente en de ontwikkelingscombinatie OC-023 over de koop van de gronden van Noordstrook Schalkwijk door de ontwikkelingscombinatie OC-023 van de Gemeente en de ontwikkeling van deze gronden voor eigen rekening en risico door de vennoten van OC-023;
- F) de vennoten van OC-023 hun rechten en verplichtingen met betrekking tot de koop en ontwikkeling van Noordstrook Schalkwijk met goedvinden van de Gemeente hebben ingebracht in OC-023;
- G) OC-023 en de Gemeente de koop van de gronden van Noordstrook Schalkwijk door OC-023 van de Gemeente en de ontwikkeling van deze gronden voor eigen rekening en risico door OC-023 in deze Overeenkomst hebben uitgewerkt;

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

Artikel 1 – Begripsbepalingen en bijlagen

- 1.1 In deze Overeenkomst komt aan de navolgende begrippen de betekenis toe die daar achter staat vermeld:

Bouwaanvraag	: Een in overeenstemming met de Uitgangspunten en het <i>Besluit indieningsvereisten aanvraag bouwvergunning</i> opgestelde aanvraag voor een bouwvergunning ten behoeve van de realisatie van enig deel van in het Masterplan voorziene bebouwing;
Bouwplan	: Een ontwerp dat als basis dient voor een Bouwaanvraag, voor zover die Bouwaanvraag (mede) betrekking heeft op de overeenkomstig het Masterplan te realiseren woningen, kantoren of andere commerciële functies;
BVO	: Bruto vloeroppervlak, gemeten volgens NEN 2580;
Concept-Protocol van oplevering Openbare Voorzieningen	: Het als Bijlage 7 aan deze Overeenkomst gehechte document;

Deelgebied	: Elk van de op de als Bijlage 5 aangehechte tekening voorziene blokken W2 tot en met W8, waarvan W5 gedeeltelijk, O1 tot en met O7;
Fiscaal Bouwrijp	: De staat van de Gronden in enig Deelgebied (i) na zodanige bewerkingen van die Gronden dan wel (ii) nadat ten aanzien van die Gronden zodanige voorzieningen zijn aangebracht die uitsluitend aan die Gronden dienstbaar zijn dan wel (iii) nadat in de omgeving van de Gronden voorzieningen zijn getroffen met het oog op de bebouwing van de Gronden dan wel (iv) nadat terzake van die Gronden een bouwvergunning is verleend, zodanig dat wordt voldaan aan de kwalificatie bouwterrein in de zin van artikel 11 lid 4 van de Wet op de Omzetbelasting 1968;
Gronden	: De gronden als bedoeld in Artikel 2.1 van deze Overeenkomst;
Grondexploitatie	: De berekening van de waarde van de Gronden volgens Bijlage 13 ;
Masterplan	: Het door de gemeenteraad bij besluit van ■ vastgestelde document van december 2003 van Urhahn Urban Design en Lodewijk Baljon Landschapsarchitecten als bedoeld in Artikel 3.1 van en Bijlage 4 bij deze overeenkomst;
Nieuwe Wro	De Wet houdende nieuwe regels omtrent de ruimtelijke ordening (Wet ruimtelijke ordening) (28 916) zoals gewijzigd bij Wet van 24 mei 2007 (Staatsblad 2007, 271);
Notaris	: Mr. ■, notaris werkzaam bij ■ of diens plaatsvervanger;

Bijlage 3

- Onherroepelijke Bouwvergunning : Een bouwvergunning waartegen geen rechtsmiddel meer kan worden ingesteld;
- O-gronden : Het op **Bijlage 1** aangegeven deel van de Gronden ten oosten van de Amerikaweg;
- Openbaar Gebied : Het deel van de Gronden dat in de in Artikel 3.5 bedoelde verkavelingsplannen niet bestemd wordt als bouwkaavel ten behoeve van de realisatie van woningen, kantoren of overige commerciële functies;
- Openbare Voorzieningen : De werken als omschreven in het Technisch Programma van Eisen Bouw- en Woonrijp maken voorzover deze binnen het Plangebied dienen te worden gerealiseerd en in het Masterplan zijn genoemd (zoals bestratingen, rioleringen, waterbergingen, straatmeubilair etcetera);
- Planning : Het actuele planningsschema als bedoeld in Artikel 5.1 van deze overeenkomst;
- Technisch Programma van Eisen Bouw- en Woonrijp maken : Het als **Bijlage 6** aan deze overeenkomst aangehechte technisch programma van eisen;
- Uitgangspunten : De in Artikel 3.1 van deze Overeenkomst genoemde randvoorwaarden en uitgangspunten voor de realisatie van woningen, kantoren en overige voorzieningen;
- W-gronden : Het op **Bijlage 1** aangegeven deel van de Gronden ten westen van de Amerikaweg;

Van deze Overeenkomst maken deel uit de navolgende bijlagen:

Bijlage 1 : omschrijving van de registergoederen en kaart met perceelnummers;

Bijlage 2 : koopprijsschema;
Bijlage 3 : lijst van externe kosten;
Bijlage 4 : Masterplan;
Bijlage 5 : tekening waarop de Deelgebieden zichtbaar zijn;
Bijlage 6 : Technisch Programma van Eisen voor bouw- en woonrijp maken;
Bijlage 7 : Concept-Protocol van oplevering Openbare Voorzieningen;
Bijlage 8 : Planning;
Bijlage 9 : concept akte van levering;
Bijlage 10 : milieuraapportage van 27 april 2006 van Tauw B.V.;
Bijlage 11 : herprofilering Schipholweg;
Bijlage 12 : budget OC-023 voor de in Artikel 10.1 sub a bedoelde post;
Bijlage 13 : Grondexploitatie.

- 1.3 De considerans maakt deel uit van deze Overeenkomst.
- 1.4 Ingeval van tegenstrijdigheid tussen de bijlagen en de bepalingen van deze overeenkomst, prevaleren de bepalingen van deze Overeenkomst.

Artikel 2 – Koop en verkoop van de Gronden

- 2.1 De Gemeente verkoopt hierbij aan OC-023, gelijk OC-023 hierbij koopt van de Gemeente, de registergoederen die nader zijn omschreven in **Bijlage 1** (de "Gronden"). Bij deze koop zijn geen roerende zaken inbegrepen.
- 2.2 De levering van de Gronden zal gefaseerd plaatsvinden met inachtneming van het bepaalde in Artikel 6.1.
- 2.3 De koopprijs bedraagt € [■] (zegge: [■] euro) en is opgebouwd als weergegeven in het als **Bijlage 2** aan deze Overeenkomst gehechte koopprijsschema (prijsspeil [■]; op onderdelen jaarlijks geïndexeerd met 2,5% op jaarbasis zoals aangegeven in Artikel 6.3). De koopprijs zal worden voldaan in tranches overeenkomstig het bepaalde in Artikel 6.3.
- 2.4 **Bijlage 3** bevat een lijst van externe kosten (voorbereiding planontwikkeling en voorbereiding werkzaamheden) die door de partijen zijn of zullen worden voldaan. Deze kosten zullen door partijen ieder bij helfte worden gedragen. OC-023 zal haar aandeel in de kosten aan de Gemeente voldoen op basis van overlegging van door de Gemeente en OC-023 goedgekeurde facturen.
- 2.5 De koop geschiedt voorts onder de bepalingen als opgenomen in deze Overeenkomst.

Artikel 3 – Realisatie van de bebouwing; verdere planontwikkeling

3.1 OC-023 zal voor eigen rekening en risico zorgdragen voor de realisatie van woningen, kantoren en overige functies op de Gronden met inachtneming van de volgende randvoorwaarden en uitgangspunten (hierna : de "Uitgangspunten"):

- (i) Het ruimtelijk programmatisch kader en de stedenbouwkundige uitgangspunten zoals vastgelegd in het Masterplan (**Bijlage 4**), met inachtneming van het hierna in (ii) tot en met (vii) bepaalde;
- (ii) het in het Masterplan genoemde aantal bouwlagen is steeds indicatief, in die zin dat van het in het Masterplan aangegeven minimum of maximum aantal bouwlagen ten aanzien van ieder bebouwingsblok met één bouwlaag in bovenwaartse zin of neerwaartse zin zal mogen worden afgeweken;
- (iii) realisatie van bouwblokken met gesloten hoeken is een wens en geen eis;
- (iv) toegang en inrichting van de binnengebieden (hoven) volgens inzichten van 023-OC;
- (v) gebouwd parkeren zal half verdiept met vloerpeil boven grondwaterpeil worden gerealiseerd, met – voor zover mogelijk – natuurlijke ventilatie middels openingen in de gevels;
- (vi) OC-023 is vrij bij de keuze van architecten en het is OC-023 toegestaan om één architect meermalen in te schakelen, met dien verstande dat het OC-023 niet is toegestaan alle opdrachten aan één architect te verstrekken;
- (vii) OC-023 is vrij bij de programmatische keuzes (zowel de in het Masterplan per Deelgebied voorziene aantallen als de woningtypes als de vrij op naam prijzen) bij de te realiseren woningen, met dien verstande dat het programma mede dient te voorzien in 80 sociale huurwoningen (waarvoor door de huurder huurtoeslag van de Belastingdienst verkregen kan worden) en 65 sociale koopwoningen met een maximale vrij op naam verkoopprijs van € 195.000,- (prijsspeil 1 januari 2005);
- (viii) de ambities van het Masterplan (waarbij - bij wijze van niet limitatieve opsomming - dient te worden gedacht aan ondermeer: de gewenste levendigheid, de groene uitstraling van de hoven, de beleving van de woonfunctie in de zijstraten);
- (ix) de in het Masterplan genoemde Openbare Voorzieningen zullen door OC-023 worden gerealiseerd en opgeleverd conform het Technisch Programma van Eisen Bouw- en Woonrijp maken, dat als **Bijlage 6** aan deze Overeenkomst is gehecht en het Concept-Protocol van oplevering Openbare Voorzieningen, dat als **Bijlage 7** aan deze Overeenkomst is gehecht, en overigens met inachtneming van het bepaalde in Artikel 9.1;
- (x) partijen streven naar invoering van een parkeerregiem (vergunningen of betalen) in de omgeving.

3.2 Partijen zullen een overlegplatform instellen ten behoeve van de toetsing aan de Uitgangspunten en de coördinatie met de publiekrechtelijke verantwoordelijkheid van de Gemeente. Dat overlegplatform zal bestaan uit een voorbereidingsoverleg en een besluitvormingsoverleg. Het besluitvormingsoverleg zal plaatsvinden tussen:

namens de Gemeente:

de wethouder verantwoordelijk voor ruimtelijke ontwikkeling en volkshuisvesting; en

namens OC-023:

de statutaire directie van de beherend vennoot.

Aan het voorbereidingsoverleg zullen in ieder geval deelnemen:

namens de Gemeente:

de, door de vorenbedoelde wethouder aangewezen gemeentelijke projectleider voor de ontwikkeling van de Gronden; en

namens OC-023:

de door de statutaire directie van de beherend vennoot aangewezen projectleider.

- 3.3 Het voorbereidingsoverleg zal maandelijks plaatsvinden of vaker, indien een van de partijen dat nodig acht. Het besluitvormingsoverleg zal ieder kwartaal plaatsvinden, indien een van de partijen dat nodig acht. Van het voorbereidingsoverleg en het besluitvormingsoverleg zullen besprekingsverslagen worden opgesteld. Het voorbereidingsoverleg en het besluitvormingsoverleg worden voorgezeten door OC-023. Het besluitvormingsoverleg is paritair samengesteld, beide partijen hebben daarin ieder één stem en besluiten kunnen slechts genomen worden in een voltallige vergadering met unanimiteit van stemmen. Besluiten genomen in het besluitvormingsoverleg zijn voor partijen bindend. In onderling overleg kan de samenstelling van het overlegplatform en de wijze waarop in het overlegplatform besluitvorming plaatsvindt worden gewijzigd.
- 3.4 OC-023 is gerechtigd om bij de ontwikkeling van de Bouwplannen en de in Artikel 9.1 bedoelde realisatiebestekken voor de Openbare Voorzieningen het voorlopig ontwerp en het definitief ontwerp door de Gemeente te laten toetsen op de verenigbaarheid met de Uitgangspunten en de Gemeente zal in dat geval met voortvarendheid reageren, rekening houdend met de Planning.
- 3.5 Ten behoeve van de realisatie van de woningen en kantoren zal OC-023 (een) verkavelingsplan(nen), Bouwplannen en Bouwaanvragen voorbereiden. Per Deelgebied zal OC-023 maximaal drie Bouwplannen opstellen. OC-023 is, met inachtneming van de Uitgangspunten en het bepaalde in deze overeenkomst, geheel vrij in de ontwikkeling van de Bouwplannen. OC-023 zal het voorbereidingsoverleg informeren over de voortgang van de verkavelingsplan(nen), Bouwplannen en Bouwaanvragen en deze aan het besluitvormingsoverleg ter vaststelling voorleggen, waarbij het besluitvormingsoverleg deze aan de Uitgangspunten mag toetsen.

- 3.6 De Gemeente en OC-023 zullen gezamenlijk en voor gezamenlijke rekening en risico een supervisor aanstellen die het hiervoor bedoelde overleg tussen OC-023 en de Gemeente begeleidt.
- 3.7 Alle geschillen welke tussen partijen mochten ontstaan naar aanleiding van de toetsing als bedoeld in Artikel 3.5 zullen voor partijen bindend worden beslecht door de conform Artikel 3.6 aangestelde supervisor.
- 3.8 De conform Artikel 3.6 door partijen aangestelde supervisor zal bij zijn aanstelling worden opgedragen om bij de uitvoering van zijn taken contacten onderhouden met de welstandcommissie.

Artikel 4 – Bouwvergunningen en bestemmingsplan

- 4.1 De Gemeente neemt de inspanningsverplichting op zich tot het zo voortvarend mogelijk volgen van de noodzakelijke procedures in het kader van de toepasselijke publiekrechtelijke regelgeving, waaronder de Wet op de Ruimtelijke Ordening en de Woningwet, teneinde de uitvoering van de Bouwplannen mogelijk te maken.
- 4.2 De Gemeente zal zich – met inachtneming van haar publiekrechtelijke taken en verantwoordelijkheden – naar beste vermogen inspannen om te bewerkstelligen dat iedere Bouwaanvraag die door OC-023, dan wel door derden die daartoe door OC-023 zijn aangewezen – wordt ingediend, zo spoedig mogelijk overeenkomstig Woningwet en de Wet op de Ruimtelijke Ordening (dan wel, na haar inwerkingtreding op 1 juli 2008, de Nieuwe Wro) in behandeling wordt genomen en dat daarop zo spoedig mogelijk wordt beslist. Zonodig wordt hieronder begrepen het vragen van de benodigde vrijstellingen en verklaringen van geen bezwaar in het College van Gedeputeerde Staten in het kader van een procedure op grond van artikel 19 lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (dan wel, na inwerkingtreding op 1 juli 2008 van de Nieuwe Wro, overeenkomstig de in de Nieuwe Wro voorziene mogelijkheden voor een ontheffing of een projectbesluit). De Gemeente zal bevorderen dat de gemeentelijke welstandscommissie het Masterplan als stedenbouwkundig toetsingskader zal gebruiken. Indien en voorzover het besluit op de bedoelde Bouwaanvraag en aanvraag voor vrijstelling later dan zes maanden na de standaardprocedure wordt genomen, zal de Gemeente aan OC-023 een samengestelde rente per jaar van 1 maands Euribor + 2% rente vergoeden over de koopprijs van de gronden waarop bedoelde Bouwaanvraag en aanvraag voor vrijstelling betrekking heeft.
- 4.3 Indien bezwaar- en beroepschriften of andere rechtsmiddelen van derden tijdige vergunningverlening beletten, dan wel tijdige van krachtwording daarvan, dan zal de Gemeente OC-023 zo snel als redelijkerwijs mogelijk is informeren. OC-023 en de Gemeente zullen in dat geval met elkaar in overleg treden teneinde zo mogelijk vertraging of schade als gevolg daarvan te voorkomen of te beperken.

- 4.4 Bij het bepalen van de koopprijs is door Partijen in aanmerking genomen dat de Gemeente in verband met de door haar te verlenen medewerking aan de uitvoering van de ontwikkeling geen andere kosten bij OC-023 in rekening zal brengen dan de kosten als voorzien in deze Overeenkomst, met uitzondering van bouwleges, de kosten van de projectleider van de Gemeente en de kosten van toezicht op de uitvoering van de Openbare Voorzieningen door de afdeling Beheer Openbare Ruimte van de Gemeente. De Gemeente zal evenmin overgaan tot heffing van precariorechten of baatbelasting of het (na inwerkingtreding op 1 juli 2008 van de Nieuwe Wro) vragen van een exploitatiebijdrage in verband met de realisatie van de in deze Overeenkomst voorziene bouwwerken.
- 4.5 De Gemeente zal een ontwerp bestemmingsplan ter inzage leggen zoals bedoeld in artikel 10 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, waarin de naar aanleiding van de Bouwaanvragen verkregen vrijstellingen worden geconfirmeerd. Het ontwerp bestemmingsplan dient ook overigens in overeenstemming te zijn met het bepaalde in deze Overeenkomst.

Artikel 5 – Planning

- 5.1 OC-023 zal ernaar streven de bebouwing van de Gronden zoals vervat in deze Overeenkomst overeenkomstig de als **Bijlage 8** aangehechte Planning te realiseren. OC-023 zal ernaar streven per ultimo 2010 80 woningen en per ultimo 2013 het resterende deel van het totale aantal beoogde te realiseren woningen op te leveren.
- 5.2 Partijen garanderen hun verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst zonder dralen en overeenkomstig de als **Bijlage 8** aangehechte Planning ter hand te nemen.
- 5.3 OC-023 zal met de uitvoering van de werkzaamheden aanvangen, indien en voor zover
- (i) een Onherroepelijke Bouwvergunning verkregen is op de betreffende Bouwaanvraag;
 - (ii) de daarvoor benodigde Gronden beschikbaar zijn; en
 - (iii) (voorzover een Bouwplan betrekking heeft op woningen) per type woning tenminste 70% van de in het desbetreffende Bouwplan voorziene woningen en kantoren ingevolge perfect zijnde koop/aannemingsovereenkomsten zijn verkocht. Onder perfect zijnde koop/aannemingsovereenkomsten dient in dit verband te worden verstaan: schriftelijke koop/aannemingsovereenkomsten die niet meer zijn onderworpen aan een recht van ontbinding van de koper als bedoeld in artikel 7:2 lid 2 Burgerlijk Wetboek of aan enig financieringsvoorbehoud van koper; en
 - (iv) (voorzover een Bouwplan betrekking heeft op kantoren) tenminste 70% van de in het desbetreffende Bouwplan voorziene vierkante meters kantoorruimte (v.v.o.) ingevolge perfect zijnde huurovereenkomsten is verhuurd. Onder perfect zijnde huurovereenkomsten wordt in dit verband

verstaan: schriftelijke huurovereenkomsten die niet zijn onderworpen aan enig goedkeuringsvoorbehoud zijdens de huurder.

Indien de aanvang met de uitvoering van de werkzaamheden op grond van het bepaalde in dit Artikel 5.3 later aanvangt dan in de Planning was voorzien, zal de Planning dienovereenkomstig worden aangepast. OC-023 kan evenwel besluiten met de betreffende werkzaamheden aan te vangen, indien daarvoor geen Onherroepelijke Bouwvergunning voorhanden is, maar wel de daarvoor benodigde bouwvergunning en/of indien het hiervoor sub (iii) respectievelijk sub (iv) bedoelde verkoopprijspercentage respectievelijk verhuurpercentage nog niet is behaald. De daaraan verbonden risico's komen voor rekening van OC-023.

- 5.4 Partijen zullen tijdig deelplanningen vaststellen die passen binnen de Planning.
- 5.5 Indien een door De Gemeente of door OC-023 ter uitvoering van deze Overeenkomst te verrichten activiteit naar de opvatting van de desbetreffende partij niet binnen de daarvoor in de Planning opgenomen termijn kan worden verricht, dient de desbetreffende Partij de wederpartij hierover onverwijld schriftelijk te berichten.
- 5.6 De Planning kan uitsluitend in overleg tussen partijen worden aangepast. Tot een aanpassing van de Planning zijn partijen slechts verplicht, indien de Planning op grond van externe, niet aan partijen toe te rekenen omstandigheden – publiekrechtelijke belemmeringen daaronder nadrukkelijk begrepen – niet langer haalbaar is.

Artikel 6 – Gefaseerde overdracht en betaling

- 6.1 De levering van de Gronden zal gefaseerd plaatsvinden en wel als volgt:
 - (i) levering van de W-gronden vindt plaats binnen twee weken na ondertekening van deze Overeenkomst;
 - (ii) levering van de O-gronden vindt plaats op 1 mei 2008 of zoveel eerder of later als partijen overeenkomen.
- 6.2 De levering vindt plaats overeenkomstig de als **Bijlage 9** aan deze Overeenkomst gehechte concept akte van levering. De Gemeente zal er op verzoek van OC-023 en tegen redelijke voorwaarden – in welk verband geldt dat OC-023 niet van de Gemeente zal kunnen verlangen dat deze voor de Gemeente in enig nadeel resulteren – voor zorgen dat de Gronden bij levering Fiscaal Bouwrijp zijn.
- 6.3 De koopprijs zal worden voldaan als volgt:
 - (i) Bij levering van de W-gronden vindt betaling plaats van:
 - (a) 50% van de "boekwaarde" volgens de Grondexploitatie, zijnde een bedrag van € ■ (zegge: ■ euro) (prijspeil 1 januari 2008) jaarlijks geïndexeerd met 2,5% op jaarbasis; en

- (b) 50% van "omslagkosten 1" volgens de Grondexploitatie, zijnde een bedrag van € ■ (zegge: ■ euro) (prijspeil 1 januari 2008) inclusief BTW;
 - (c) 50% van het "grondexploitatiesaldo" volgens de Grondexploitatie, zijnde een bedrag van € ■ (zegge: ■ euro) (prijspeil 1 januari 2008), jaarlijks geïndexeerd met 2,5% op jaarbasis;
- (ii) Bij de levering van de O-gronden vindt betaling plaats van
 - (a) 50% van de "boekwaarde" volgens de Grondexploitatie, zijnde een bedrag van € ■ (zegge: ■ euro) (prijspeil 1 januari 2008), jaarlijks geïndexeerd met 2,5% op jaarbasis; en
 - (b) 50% van het "grondexploitatiesaldo" volgens de Grondexploitatie, zijnde een bedrag van € ■ (zegge: ■ euro) (prijspeil 1 januari 2008), jaarlijks geïndexeerd met 2,5% op jaarbasis;
 - (c) 50% van de "omslagkosten 1" volgens de Grondexploitatie, zijnde een bedrag van € ■ (zegge: ■ euro) (prijspeil 1 januari 2008) inclusief BTW;
- (iii) Bij oplevering van het Openbaar Gebied zoals bedoeld in Artikel 9.6 vindt betaling plaats van de "omslagkosten 2" volgens de Grondexploitatie, zijnde een bedrag van € ■ (zegge: ■ euro) exclusief BTW.

Artikel 7 – Omschrijving leveringsverplichting

7.1 De Gemeente garandeert dat:

- a. zij ten tijde van het ondertekenen van de leveringsakte bevoegd is tot de overdracht van de Gronden;
- b. thans en ten tijde van het ondertekenen van de leveringsakte met betrekking tot de Gronden geen verplichtingen bestaan uit huurovereenkomsten, uit huurkoopovereenkomsten, uit opties en/of uit contractuele voorkeursrechten;
- c. dat de Gronden bij het ondertekenen van de leveringsakte ongevorderd en niet zonder recht of titel in gebruik bij derden zijn;
- d. dat zij alle lasten met betrekking tot de Gronden die betrekking hebben op de periode voor het ondertekenen van de leveringsakte zal hebben voldaan en/of zal voldoen;
- e. dat zij niet in enig geschil verkeert met betrekking tot de Gronden en dat geen rechtsbeding, bindend adviesprocedure of arbitrage aanhangig is;
- f. zij met betrekking tot de Gronden geen gebruik heeft gemaakt en zal maken van enig recht op grond van de Wet voorkeursrechten gemeenten of op grond van de Onteigeningswet.

7.2 De Gemeente verklaart dat:

- a. de Gronden niet in strijd met enige bepaling van publiek- of privaatrecht in gebruik zijn;
- b. de verkoop van de Gronden conform deze Overeenkomst past binnen het binnen de Gemeente bestaande stadsvernieuwingsplan en de leefmilieuverordeningen;

- c. het haar niet bekend is dat er feiten zijn, onder meer op grond van eigen deskundigheid, publicaties in (locale) bladen, enig bodemonderzoek of het gebezigde gebruik van de Gronden, waaruit blijkt dat de Gronden in zodanige mate verontreinigd zijn met gifstoffen, chemische en/of andere (gevaarlijke) stoffen, dat het aannemelijk is dat deze verontreiniging ingevolge de thans geldende milieuwetgeving en/of milieurechtspraak aanleiding zou geven tot sanering of tot het nemen van andere maatregelen;
- d. zich in de Gronden geen (ondergrondse) opslagtanks (zoals olie- en septische tanks) bevinden, voor zover haar bekend;
- e. het haar niet bekend is dat zich in de Gronden voor de gezondheid gevaarlijke stoffen (zoals asbesthoudende stoffen) of materialen bevinden;
- f. zij niet bekend is met enige andere dan de hiervoor sub a. tot en met c. genoemde belemmering voor het door OC-023 in Artikel 3.1 van deze Overeenkomst bedoelde beoogde gebruik van de Gronden.

7.3 De Gemeente staat er voorts voor in, dat zij aan OC-023 al die inlichtingen heeft verschaft, die ter kennis van OC-023 behoren te worden gebracht, met dien verstande dat inlichtingen over de feiten welke aan OC-023 bekend zijn of uit eigen onderzoek bekend hadden kunnen zijn, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van OC-023 verlangd mag worden, door de Gemeente niet behoeven te worden verstrekt. De Gemeente zal (de gevolmachtigde van) OC-023 voor het ondertekenen van de leveringsakte in de gelegenheid stellen de Gronden te inspecteren, dan wel te onderzoeken.

7.4 De Gemeente is verplicht OC-023 eigendom te leveren, die:

- a. onvoorwaardelijk is en niet aan inkorting, ontbinding, enig retentierecht of aan welke vernietiging ook onderhevig is;
- b. niet is bezwaard met aanslagen, beslagen of hypotheek of inschrijvingen daarvan, dan wel met (andere) beperkte rechten, behoudens de eventueel in deze Overeenkomst vermelde;
- c. niet is bezwaard met kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, behoudens de eventueel in deze Overeenkomst vermelde;
- d. niet is belast met andere bijzondere lasten en beperkingen (zoals onder meer een kettingbeding of beperkingen in het kader van de Belemmeringenwet Privaatrecht), behoudens de eventueel in deze Overeenkomst vermelde.

7.5 Indien de door De Gemeente opgegeven maat of grootte van de Gronden of de verdere omschrijving daarvan of de in de leveringsakte gedane opgaven niet juist of niet volledig zijn, zal geen van partijen daaraan enig recht ontleen. Dit lijdt uitzondering, indien en voor zover de desbetreffende opgave door de wederpartij blijkens deze Overeenkomst is gegarandeerd, niet te goeder trouw is geschied, dan wel het een niet opgegeven feit betreft hetwelk vatbaar is voor inschrijving in de openbare registers, doch daarin op heden niet is ingeschreven.

7.6 De Gronden zullen worden overgedragen met alle daaraan verbonden rechten en bevoegdheden, vrij van alle bijzondere lasten en beperkingen, behoudens die welke ingevolge de bijzondere bepalingen door OC-023 uitdrukkelijk zijn aanvaard.

- 7.7 De aflevering (feitelijke levering) van de Gronden vindt plaats bij levering in de feitelijke staat waarin de Gronden zich dan bevinden. De Gronden zijn niet aangesloten op de openbare leidingen voor water, energie en riool en de Gronden zijn niet bebouwd.
- 7.8 De Gronden zullen ontsloten zijn aan de openbare weg [■ *nadere invulling partijen*].

Artikel 8 – Milieuclausule

- 8.1 Betreffende de eventuele verontreiniging van de W-Gronden is aan Tauw B.V. opdracht gegeven voor een verkennend bodem- en grondwateronderzoek. De kosten van deze onderzoeken, worden meegenomen in berekening van de grondprijs. De rapportage van Tauw is aan deze overeenkomst gehecht als **Bijlage 10**. Betreffende de O-gronden zal tijdig een dergelijke opdracht verstrekt worden, opdat de rapportage uiterlijk 2 maanden voor de levering beschikbaar is.
- 8.2 Na ondertekening van de leveringsakte blijkende maar reeds ten tijde van de totstandkoming van deze Overeenkomst bestaande verontreiniging van de Gronden (en/of het grondwater daarvan), die aan te merken is als een ernstige verontreiniging in de zin van de thans geldende milieuwetgeving of milieurechtspraak en/of een belemmering vormt voor het in Artikel 3.1 van deze Overeenkomst beoogde gebruik van de Gronden, komt, onverminderd het recht van OC-023 om zich op Artikel 11.1 van deze Overeenkomst te beroepen, voor rekening van de Gemeente en zal voor de Gemeente geen onvoorziene omstandigheid opleveren op grond waarvan zij de ontbinding van deze Overeenkomst zou kunnen vorderen. Deze aansprakelijkheid van de Gemeente vervalt in ieder geval na de bouwrijpe oplevering van de betreffende Gronden.

Artikel 9 – Openbare Voorzieningen

- 9.1 OC-023 zal ten behoeve van de realisering van de Openbare Voorzieningen zorgdragen voor het opstellen van realisatiebestekken en tenderstukken. Voorafgaande aan het opstellen van vorenbedoelde stukken zullen de Gemeente en OC-023 in goed overleg een protocol opstellen dat het doel heeft te waarborgen dat de betrokkenheid van OC-023 bij het opstellen van de realisatiebestekken en tenderstukken niet leidt tot uitschakeling van de mededinging voor de realisatieopdrachten, mede gelet op de mogelijkheid van deelname aan een aanbesteding van de realisatieopdrachten door partijen die aan één der vennoten van OC-023 gelieerd zijn.
- 9.2 De realisatiebestekken en tenderstukken zullen aan de Gemeente ter finale goedkeuring worden voorgelegd. De Gemeente zal het bestek toetsen aan de eisen die aan de Openbare Voorzieningen dienen te worden gesteld in verband met de Uitgangspunten (zie in het bijzonder Artikel 3.1(ix)) en reeds door OC-023

ingediende Bouwaanvragen. Hierbij zal de Gemeente goedkeuring niet op onredelijke gronden onthouden.

- 9.3 De ontwikkeling en uitvoering van de Openbare Voorzieningen zal in beginsel in opdracht van OC-023 worden uitgevoerd. Alvorens echter een opdracht voor de uitvoering van bedoelde werken en werkzaamheden te verlenen, zullen partijen in onderlinge overeenstemming vaststellen of er een mogelijke gehoudenheid bestaat dat de opdracht tot ontwikkeling en uitvoering van de Openbare Voorzieningen (of onderdelen daarvan) met inachtneming van de EU-regelgeving, andere regelgeving of "EU-beginselen", op een bepaalde wijze (openbaar) moeten worden aanbesteed, dan wel bekend moeten worden gemaakt.
- 9.4 In de aannemingsovereenkomst zullen bepalingen worden opgenomen op grond waarvan de aannemer wordt verplicht:
- a) een kwaliteitsplan op te stellen, hetwelk door de Gemeente voor akkoord ondertekend zal worden en bepalingen zal bevatten over o.a. de verificatie, acceptatie, stoppunten, bijwoonpunten en registratiepunten met betrekking tot het bewaken van de kwaliteit, alsmede een keuringsplan, dat o.a. de tijdstippen van beproeving, de kwaliteitsregistratie en de procedure beschrijft;
 - b) de Gemeente toe te staan het werk regelmatig te inspecteren en voor dergelijke inspecties tijdig afspraken te maken met de Gemeente;
 - c) de Gemeente toe te staan controles en verificaties uit te voeren, teneinde te beoordelen of de aannemer het kwaliteitsplan uitvoert en naleeft;
 - d) de Gemeente toe te staan de bouwstoffen vooraf, voordat zij in de Openbare Voorzieningen worden gebracht, aan de hand van het kwaliteitsplan te toetsen en te keuren; en
 - e) (indien en voorzover het betreft opdrachten die door de Gemeente zijn aanbesteed) er aan mee te werken dat de Gemeente zijn rechten en verplichtingen uit hoofde van de aannemingsovereenkomst overdraagt aan OC-023.
- 9.5 Overeenkomstig paragraaf 8a UAVTI – waarbij in plaats van de woorden 'opdrachtgever' en 'directie' 'Gemeente' gelezen dient te worden – zullen er beproevingen door de Gemeente plaats vinden, teneinde vast te stellen of (een deel van) de Openbare Voorzieningen voldoen aan hetgeen is overeengekomen in het kwaliteitsplan. OC-023 zal de kwaliteitsrapportages zoals bedoeld in dit Artikel, ter ondertekening aan de Gemeente voorleggen. Indien en voorzover door de Gemeente aan de hand van deze rapportages van door haar uitgevoerde kwaliteitscontroles afwijkingen worden geconstateerd van de gestelde kwaliteitseisen, zal OC-023 zorg dragen voor herstel van deze afwijkingen. Zoals bedoeld in paragraaf 8a lid 4 UAVTI, staan door de ondertekening door de Gemeente van de kwaliteitsrapportages, de resultaten van de beproevingen vast. Indien vastgesteld is, dat (een deel van) de Openbare Voorzieningen voldoen en deze zijn voltooid, vindt opname plaats zoals bedoeld in paragraaf 9 UAVTI (waarbij in plaats van 'directie' 'Gemeente' gelezen dient te worden). Indien de Gemeente daarentegen meent dat (een deel van) de Openbare Voorzieningen niet aan de in het kwaliteitsplan gestelde eisen voldoen, zal OC-023 maatregelen

nemen die nodig zijn om vast te stellen of zulks al dan niet het geval is. Indien (het deel van) de Openbare Voorzieningen blijken te voldoen, zal de Gemeente OC-023 de extra gemaakte kosten vergoeden.

- 9.6 De oplevering door OC-023 aan de Gemeente van de gerealiseerde Openbare Voorzieningen zal geschieden in overeenstemming met hetgeen is bepaald in het bestek. De oplevering(en) van de Openbare Voorzieningen aan de Gemeente zal (zullen) gefaseerd per oplevering van de verschillende onderdelen van de woonfuncties plaatsvinden, op het moment waarop de werken en de werkzaamheden inzake de Openbare Voorzieningen voor dat betreffende onderdeel zijn voltooid. Bij de opnemings van het werk zoals bedoeld in paragraaf 9 lid 2 UAVTI (waarbij in plaats van 'directie' 'Gemeente' gelezen dient te worden) betreft de Gemeente de gegevens verkregen uit de kwaliteitstoetsen. Ten aanzien van deze opleveringen zullen de procedurebepalingen zoals opgenomen in de paragrafen 8a, 9 en 10 van de UAVTI van toepassing zijn. Van deze opleveringen wordt een schriftelijk proces-verbaal opgemaakt conform het Concept-Protocol van oplevering Openbare Voorzieningen, voor akkoord te ondertekenen door de Gemeente. Na oplevering is OC-023 niet meer aansprakelijk jegens de Gemeente voor eventuele gebreken. OC-023 zal alle rechten terzake eventuele gebreken in enig deel van de Openbare Voorzieningen die zij uit hoofde van de aannemingsovereenkomst kan doen gelden bij eindoplevering van het desbetreffende deel van de Openbare Voorzieningen aan de Gemeente cederen.
- 9.7 Zo spoedig mogelijk na de oplevering van (enig deel van) de Openbare Voorzieningen zal OC-023 het Openbaar Gebied waarin (het desbetreffende deel van) de Openbare Voorzieningen zijn gelegen om niet aan de Gemeente overdragen. Het beheer en onderhoud van de Openbare Voorzieningen komt vanaf de in Artikel 9.6 bedoelde datum van oplevering voor rekening van de Gemeente.
- 9.8 De oplevering(en) van de Openbare Voorzieningen zal (zullen) tegen betaling van € 1,- (zegge: een euro) plaatsvinden, met uitzondering van de oplevering van de droge blusleidingen, welke tegen kostprijs zal geschieden. De kosten, verbonden aan het realiseren van de Openbare Voorzieningen, zullen door OC-023 volledig worden doorberekend in de met BTW belaste omzet, die OC-023 met betrekking tot de gronden in het Plangebied zal genereren. Indien deze kosten niet volledig kunnen worden doorberekend in de met BTW belaste omzet, zal door OC-023 een vergoeding kunnen worden doorberekend aan de Gemeente ter hoogte van het bedrag dat niet in de met BTW belaste omzet kan worden doorberekend, te vermeerderen met BTW. De Gemeente zal dan van OC-023 een bedrag ontvangen ter hoogte van die aan de in de Gemeente in rekening gebrachte vergoeding, verhoogd met BTW, maar verminderd met het bedrag dat ten laste van het BTW-compensatiefonds kan worden gebracht en/of het bedrag aan BTW dat op andere wijze kan worden verrekend. Indien OC-023 over een hoger bedrag BTW verschuldigd wordt terzake van de overdracht van de Openbare Voorzieningen, zal de Gemeente dit hogere BTW-bedrag vergoeden, voorzover dat hogere BTW-bedrag ten laste van het BTW-compensatiefonds kan worden gebracht en/of het bedrag aan BTW op een andere wijze kan worden verrekend.

- 9.9 De Gemeente zal de door OC-023 te maken kosten in verband met het omleggen van kabels en leidingen onder en nabij de Amerikaweg, met uitzondering van de op **Bijlage 1** aangegeven duiker, aan OC-023 vergoeden.

Artikel 10 – Overige verplichtingen van de Gemeente

- 10.1 De Gemeente zal zich – met inachtneming van haar publiekrechtelijke taken en verantwoordelijkheden – maximaal inspannen om de navolgende maatregelen te hebben voltooid uiterlijk op de datum van oplevering van de eerste woning:
- a. herprofilering van de Schipholweg voor zover deze langs Noordstrook Schalkwijk gelegen is, zoals voorzien in **Bijlage 11**, waarbij de maximumsnelheid zal worden teruggebracht van 70 km/uur tot 50 km/uur;
 - b. het waterhuishoudkundigplan zoals goedgekeurd door het Hoogheemraadschap;
 - c. vaststelling van een parkeerregiem zoals bedoeld in Artikel 3.1(x).
- 10.2 Voor de in dit Artikel 10.1 sub a. genoemde post, zal OC-023 het daarvoor in **Bijlage 12** vermelde budget beschikbaar stellen. Budgetoverschrijdingen komen voor rekening van de Gemeente.

Artikel 11 – Recht van ontbinding en recht van terugverkoop

- 11.1 Ieder der partijen heeft het recht deze Overeenkomst te ontbinden indien voor het ondertekenen van de leveringsakte uit een definitief bodemonderzoek of definitieve bodemonderzoeken blijkt dat de Gronden (of het grondwater daarvan) ten tijde van de totstandkoming van deze Overeenkomst verontreinigd waren en (i) deze verontreiniging is aan te merken als een ernstige verontreiniging in de zin van de thans geldende milieuwetgeving of milieurechtspraak en/of (ii) voor OC-023 het in Artikel 3.1 van deze overeenkomst bedoelde beoogde gebruik van de Gronden redelijkerwijs niet aanvaardbaar is te achten en/of (iii) dit tot gevolg heeft dat de kosten van sanering een bedrag van € ■ te boven gaan.
- 11.2 Partijen zullen hun volle medewerking verlenen voor het tijdig verkrijgen van bedoelde vergunningen, geldleningen en overige informatie en documentatie.
- 11.3 Indien een ontbindende voorwaarde wordt vervuld, zal OC-023 daarvan uiterlijk op de 10^e werkdag na de, in de voor de ontbindende voorwaarde betreffende bepaling genoemde datum, schriftelijk en gedocumenteerd verklaring doen aan de Notaris. De vervulling van een ontbindende voorwaarde werkt tussen partijen terug naar het tijdstip van het aangaan van deze overeenkomst.
- 11.4 Indien vaststaat dat op een ingediende Bouwaanvraag geen Onherroepelijke Bouwvergunning zal worden verleend, zal de Gemeente op eerste verzoek van OC-

023 meewerken aan een terugkoop en -levering van de kavel waarop het desbetreffende Bouwplan betrekking heeft voor een terugkoopsom die gelijk is aan de waarde van de desbetreffende kavel volgens de Grondexploitatie, vermeerderd met een samengestelde rente per jaar van 1 maands Euribor + 2% (zoals deze steeds is geweest gedurende de periode van levering van desbetreffende kavel door de Gemeente aan OC-023 tot en met het moment van teruglevering aan de Gemeente) en overigens onder de voorwaarden als opgenomen in de als **Bijlage 8** aan deze Overeenkomst gehechte concept akte van levering.

Artikel 12 – Verplichting tot onderhandelen, tekortkoming

- 12.1 Indien een situatie zoals bedoeld in Artikel 11.1 van deze Overeenkomst zich voordoet, zullen partijen in onderhandeling treden over (i) de vergoeding van geleden schade, (ii) de vergoeding van de reeds gemaakte, alsmede in het kader van de eventuele ontbinding te maken kosten en (iii) de mate van vrijheid van partijen om verplichtingen met derden aan te gaan met betrekking tot (de in deze Overeenkomst bedoelde ontwikkeling van) de Gronden. Partijen zullen het resultaat van deze onderhandelingen in een schriftelijke overeenkomst vastleggen.
- 12.2 Indien sprake is van een tekortkoming van een van de partijen, komen de in Artikel 12.1 onder (i) en (ii) genoemde vergoedingsverplichtingen ten laste van die partij en zal de onder (iii) genoemde handelingsvrijheid aan de andere partij toekomen.

Artikel 13 – Informatie

- 13.1 Partijen zullen bij de uitvoering van deze Overeenkomst regelmatig overleg voeren en daarbij zoveel mogelijk rekening houden met elkaars belangen. Partijen zullen elkaar tijdig op de hoogte stellen van feiten en omstandigheden welke in dat kader van belang zijn en elkaars acties onderling afstemmen.

Artikel 14 – Onvoorziene omstandigheden

- 14.1 Indien de onverkorte uitvoering van deze Overeenkomst niet kan plaats vinden als gevolg van buiten de invloedssfeer van partijen liggende omstandigheden, zullen partijen met elkaar in overleg treden over, en onderzoek (doen) verrichten naar het tot stand brengen van een aanvaardbare oplossing terzake – in de vorm van een aanpassing van het betreffende Bouwplan, de Planning en/of deze Overeenkomst, daarbij rekening houdend met hun wederzijdse belangen dienaangaande.
- 14.2 Indien partijen er niet in slagen een aanvaardbare oplossing te vinden, zoals bedoeld in het vorige lid, zullen zij een regeling treffen voor de verdeling van de gemaakte kosten en de gedragen lasten in verband met het tot dusverre

uitgevoerde deel van deze Overeenkomst, alsmede voor de verdeling van de rechten en plichten ten aanzien van de (verdere) realisatie van de in deze Overeenkomst beoogde voorzieningen.

Artikel 15 – Publiciteit

- 15.1 Partijen zullen marketing, communicatie en promotieactiviteiten ten aanzien van de inhoud en de uitvoering van deze Overeenkomst uitsluitend in gezamenlijk overleg verrichten.
- 15.2 De Gemeente zal een concepttekst opstellen voor een in de plaatselijke krant te verschijnen advertentie. OC-023 zal een concepttekst opstellen voor een in nieuwsbladen voor onroerend goed te verschijnen persbericht.
- 15.3 Zowel de Gemeente, als OC-023 mogen via hun websites bekendheid geven aan het Plan.

Artikel 16 – Publiekrechtelijke taken en verplichtingen Gemeente

- 16.1 Onverminderd de inspanningsverplichtingen die de Gemeente krachtens deze Overeenkomst op zich neemt, zal de inhoud van deze Overeenkomst niet van invloed zijn op de uitoefening door de Gemeente van haar publiekrechtelijke taak. Indien - onverminderd de inspanningsverplichtingen die de Gemeente krachtens deze Overeenkomst op zich neemt - deze taakuitoefening leidt tot handelingen en/of besluiten die nadelig zijn voor de uitvoering van deze Overeenkomst, zal de Gemeente in geen geval aansprakelijk zijn voor de daardoor door OC-023 en/of de door OC-023 ingeschakelde derden ontstane nadelen.
- 16.2 De inhoud van deze Overeenkomst zal evenmin van invloed zijn op de verkrijging van toestemming van hogere overheden voor zover deze toestemming voor de Gemeente voor de uitvoering van deze overeenkomst wettelijk vereist is. 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 OC-023 en/of door OC-023 ingeschakelde derden.
- 16.3 Indien de Gemeente toerekenbaar tekortschiet in haar uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen, zal zij alle schade vergoeden die OC-023 dientengevolge lijdt.

Artikel 17 – Overdracht rechten en verplichtingen

- 17.1 OC-023 kan haar uit deze Overeenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen niet overdragen aan een derde, tenzij zij daarvoor voorafgaande schriftelijke

toestemming heeft verkregen van de Gemeente, welke toestemming de Gemeente niet op onredelijke gronden zal onthouden.

Artikel 18 – Toepasselijk recht; geschillen

- 18.1 Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
- 18.2 Partijen zullen zich maximaal inspannen om hun geschillen uit hoofde van (de uitvoering van) deze Overeenkomst in minnelijk overleg tot een oplossing te brengen en zullen tot het uiterste nastreven hierover overeenstemming te bereiken.
- 18.3 Alle geschillen uit hoofde van (de uitvoering van) deze Overeenkomst, met uitzondering van die welke zijn bedoeld in Artikel 3.7 en Artikel 11.4 van deze Overeenkomst, zullen worden beslecht door de bevoegde gewone rechter te Haarlem.

Artikel 19 – Wijzigingen

- 19.1 Deze Overeenkomst kan uitsluitend worden aangevuld of gewijzigd door een door alle partijen ondertekend geschrift.

Artikel 20 – Gehele overeenkomst

- 20.1 Deze Overeenkomst bevat de volledige regeling tussen partijen met betrekking tot de in deze Overeenkomst genoemde onderwerpen en vervangt alle eventuele eerdere overeenkomsten en afspraken terzake.

Artikel 21 – Garanties

- 21.1 Met het ondertekenen van deze Overeenkomst stellen Bouwfonds MAB Ontwikkeling B.V., gevestigd en kantoorhoudende te Amersfoort, Slokker Vastgoed B.V., gevestigd en kantoorhoudende te Huizen, Bam Vastgoed B.V., kantoorhoudende te Bunnik, en de Stichting Woonmaatschappij Haarlem, kantoorhoudende te Haarlem, ieder voor gelijke delen, zich borg voor de nakoming door OC-023 van de verplichtingen uit hoofde van Artikel 6.3 en Artikel 9 van deze Overeenkomst.

ALDUS OVEREENGEKOMEN EN IN TWEEVOUD GETEKEND TE

op _____ november 2007

door

De gemeente Haarlem

en

OC-023

voor deze:

voor deze:

en

in verband met het bepaalde in Artikel 21.1

Bouwfonds MAB Ontwikkeling B.V.

voor deze:

Slokker Vastgoed B.V.

voor deze:

Bam Vastgoed B.V.

voor deze:

Stichting Woonmaatschappij Haarlem

voor deze:

Bijlage 2



DUPON vastgoedontwikkeling

Aan het College van Burgemeester en Wethouders
van de Gemeente Haarlem
t.a.v. de heer J. Nieuwenburg, wethouder
Postbus 511
2003 PB HAARLEM

GEMEENTE HAARLEM	
Zaak n. 07/207007	Doc. n.
Afd. 50/PM	Rece. J.B.I.
Reg. datum: 07 NOV 2007	
Vrijen datum: 19-12-2007	Ontv. bew. J.B.
Handtekening:	Perz. afz.

Hoofddorp, 6 november 2007

Ons kenmerk: brf/nlm/07.084
Betreft: ontwikkeling project 023 - Haarlem

Geachte heer Nieuwenburg,

Naar aanleiding van het intensieve overleg dat in de afgelopen maanden tussen de gemeente Haarlem en de Ontwikkelingscombinatie 023 - Haarlem is gevoerd en in vervolg op de in de Stuurgroep 023 Haarlem gemaakte afspraak, ontvangt u hierbij de aanbiedingsbrief van de Ontwikkelingscombinatie 023 - Haarlem voor het genoemde project.

Tussen de gemeente Haarlem en de Ontwikkelingscombinatie 023 - Haarlem zijn op hoofdlijnen de navolgende zaken overeen gekomen:

Betaling van de volgende bedragen aan de gemeente Haarlem voor niet bouw- en woonrijpe grond:

- Boekwaarde NCW: € 4.374.000,-. Betaling bij levering grond, naar verwachting per 2008 (50%) en 2009 (50%);
- Omslagkosten 1 NCW: € 6.712.000, inclusief verhoging verplaatsingskosten DSC'74 met 19%. Betaling bij levering grond, naar verwachting per 2008 (50%) en 2009 (50%);
- Omslagkosten 2 : € 7.000.000 nominaal. Betaling bij overdracht totale openbare gebied aan de gemeente, geen inflatiecorrectie, dus nominaal;
- Plansaldo € 14.000.000 NCW, betalingsmomenten bij levering van de grond "west" (50%) en "oost" (50%), naar verwachting 2-1-2008 en 2-1-2009;

Het bovenstaande plansaldo is ondermeer gebaseerd op de volgende opbrengsten:

- Grondopbrengst schoollocatie € 1.127.000 nominaal. Afname en betaling bij levering grond en kan dus buiten de transactie worden gehouden, waarmee dan het plansaldo zal verminderen;
- Grondopbrengst woningbouw 2008 en 2009 (west) en 2010 en 2011 (oost).

Overige uitgangspunten en voorwaarden:

Omdat de ontwikkelcombinatie een groot risico loopt de benodigde – en in de tussentijd – verhoogde verkoopopbrengsten van de woningen niet te bereiken, heeft zij de vrijheid nodig bij de verdere uitwerking van het project om te optimaliseren en daarmee maximaal aan te kunnen blijven sluiten bij de marktontwikkelingen. Daarom heeft de combinatie de volgende, hier beknopt weergegeven, voorwaarden en uitgangspunten geformuleerd:

- Bouwbesluit en masterplan uitgangspunt; geen verdere "ontwerp- en bouwregels";
- Bij het hanteren en interpreteren van het masterplan vrijheid bij het bepalen van het aantal bouwlagen met een marge van + of -/- één bouwlaag ten opzichte van het masterplan;
- Realisatie van bouwblokken met gesloten hoeken is een wens en geen eis;
- Toegang en inrichting binnengebieden (hoven) is de verantwoordelijkheid van de combinatie;
- Gebouwd parkeren half verdiept met vloerpeil boven grondwaterpeil. Voor zover mogelijk natuurlijke ventilatie middels openingen in de gevels;
- Vrijheid bij de keuze van architecten en geen veto op het meerdere malen inschakelen (west en oost) van een architect;
- Aanstellen supervisor door gemeente én combinatie voor gezamenlijke rekening; geen kwaliteitsteam;
- Vrijheid bij de programmatische keuzes koopwoningen (grootte, prijzen, aantallen); 80 sociale huurwoningen vast, evenals de 65 goedkope koopwoningen;
- Aandacht voor een goede parkeeroplossing in het plangebied; overwegen parkeerregime (vergunningen en of betalen) in de omgeving in te voeren;

Het is de ontwikkelcombinatie duidelijk dat de gemeente bevreesd is dat als gevolg van de hiervoor geformuleerde uitgangspunten en voorwaarden de in het masterplan beoogde kwaliteit aangetast zou kunnen worden. Dit is echter geenszins de bedoeling van de combinatie. In eerdere gesprekken is reeds uitgesproken dat ook de combinatie de ambities van het masterplan onderschrijft en het beschouwt als het ruimtelijk-programmatisch kader waarbinnen de bouwplannen verder uitgewerkt zullen worden. Dat betekent ondermeer dat:

- er bij het vaststellen van het aantal bouwlagen onderscheid gemaakt zal worden tussen de meer stedelijke noordelijke rand en de meer ontspannen opzet van het zuidelijke plandeel;
- de vrijheid bij het uitwerken niet ten koste zal gaan van de gewenste levendigheid en groene uitstraling van de hoven;
- er bij de uitwerking van de hoekoplossingen voor de grondgebonden woningen naar gestreefd zal worden om de woonfunctie ook in de zijstraten te laten ervaren;
- de gekozen parkeeroplossing niet ten koste zal gaan van het beeld en de beleving vanaf de straat;
- de te kiezen supervisor het ontwerpproces van woningen en openbare ruimte begeleidt, verantwoordelijk is voor afstemming en overleg tussen de gemeente en ontwikkelcombinatie, het voorlopig en definitief ontwerp toetst en de gemeente en de ontwikkelcombinatie adviseert over de ontwerpen en de inzet van het

om

gemeentelijk kwaliteitsfonds. De supervisor zou bindend adviesrecht kunnen hebben en daarbij zouden zowel de gemeente als de ontwikkelcombinatie gehouden zijn de adviezen van de supervisor op te volgen. Afwijken van het masterplan is alleen mogelijk met instemming van de supervisor. Verder treedt de supervisor op als contactpersoon naar de welstandscommissie. Deze wordt geacht zich te conformeren aan het masterplan als stedenbouwkundig en architectonisch toetsingskader. De gemeente maakt hierover vooraf afspraken met de welstandscommissie;

Door u is aangegeven dat de gemeente overweegt om een kwaliteitsfonds in te stellen. Uit dit kwaliteitsfonds kan de gemeente bijdragen doen op advies van de supervisor. Een bijdrage is aan de orde in het geval er aanvullende kwaliteitseisen worden gesteld, die aantoonbaar kostenverhogend werken zonder dat daar extra opbrengsten tegenover staan. Indien de gemeente niet tot bijdrage over gaat, is de ontwikkelcombinatie niet gehouden aan de aanvullende kwaliteitseisen.

Bij de verdere uitwerking van dit voorstel tot een overeenkomst zal er nadere aandacht besteedt dienen te worden aan een aantal aspecten, waaronder:

- Het leveren van de benodigde gronden, vrij van huur en/of gebruik, zonder belemmeringen en geschikt voor de beoogde bestemming en de momenten van betaling;
- De wijze van levering door de ontwikkelcombinatie van de "openbare" grond aan de gemeente in verband met de fiscale consequenties (niet terugvorderbare b.t.w., overdrachtsbelasting etc.);
- De inspanningsverplichting van de gemeente inzake de planologische uitwerking, binnen het gestelde tijdschema;
- Het berekenen van overeenstemming omtrent de te verrekenen VTU-kosten en de kosten van het reeds uitgevoerde civieltechnische werk;

Hoewel vrijwel alle genoemde punten reeds zijn verwerkt in een concept-overeenkomst tussen de gemeente en de Ontwikkelingscombinatie, leek het ons goed deze aandachtspunten hierbij nogmaals te memoreren. Tot slot vermelden wij nog dat alle vermelde bedragen, voor zover aan de orde, exclusief b.t.w. zijn.

Wij vertrouwen erop, u met het voorgaande voldoende geïnformeerd te hebben en zien de uitwerking en ondertekening van de overeenkomst met vertrouwen tegemoet.

Hooftachtend, namens de Ontwikkelingscombinatie 023 Haarlem,



M.J. de Poo

Bijlage(n): ---

Bijlage 3

Complexnr: 037 "023" Haarlem Grondexploitatie per 1 januari 2008

Start exploitatie 01-01-2002
Einde exploitatie 2013
Loopjaar GEX 2008
Kosten stijging (%) 3.00%
Oeter stijging (%) 2.00%
Rens (%) 5.00%

Programma CPH:
Versie: Bijzelseld 1-1-2010
Status: Levens versie

per 2013		31-12-2007		Maanden										Prognose	Prognose	Prognose	Prognose
Totaal		Begroting		2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013		
Verplichtingen		Maanden										Maanden					
Begroting		Begroting										Begroting					
Begroting		Begroting										Begroting					
Begroting		Begroting										Begroting					
Begroting		Begroting										Begroting					
Begroting		Begroting										Begroting					
Begroting		Begroting										Begroting					
Begroting		Begroting										Begroting					
Begroting		Begroting										Begroting					
Begroting		Begroting										Begroting					
Begroting		Begroting										Begroting					
Begroting		Begroting										Begroting					
Begroting		Begroting										Begroting					
Begroting		Begroting										Begroting					
Begroting		Begroting										Begroting					
Begroting		Begroting										Begroting					
Begroting		Begroting										Begroting					
Begroting		Begroting										Begroting					
Begroting		Begroting										Begroting					
Begroting		Begroting										Begroting					
Begroting		Begroting										Begroting					
Begroting		Begroting										Begroting					
Begroting		Begroting										Begroting					
Begroting		Begroting										Begroting					
Begroting		Begroting										Begroting					
Begroting		Begroting										Begroting					
Begroting		Begroting										Begroting					
Begroting		Begroting										Begroting					
Begroting		Begroting										Begroting					
Begroting		Begroting										Begroting					
Begroting		Begroting										Begroting					
Begroting		Begroting										Begroting					
Begroting		Begroting										Begroting					
Begroting		Begroting										Begroting					
Begroting		Begroting										Begroting					
Begroting		Begroting										Begroting					
Begroting		Begroting										Begroting					
Begroting		Begroting										Begroting					
Begroting		Begroting										Begroting					
Begroting		Begroting										Begroting					
Begroting		Begroting										Begroting					
Begroting		Begroting										Begroting					
Begroting		Begroting										Begroting					
Begroting		Begroting										Begroting					
Begroting		Begroting										Begroting					
Begroting		Begroting										Begroting					
Begroting		Begroting										Begroting					
Begroting		Begroting										Begroting					
Begroting		Begroting										Begroting					
Begroting		Begroting										Begroting					
Begroting		Begroting										Begroting					
Begroting		Begroting										Begroting					
Begroting		Begroting										Begroting					
Begroting		Begroting										Begroting					
Begroting		Begroting										Begroting					
Begroting		Begroting										Begroting					
Begroting		Begroting										Begroting					
Begroting		Begroting										Begroting					
Begroting		Begroting										Begroting					
Begroting		Begroting										Begroting					
Begroting		Begroting										Begroting					
Begroting		Begroting										Begroting					
Begroting		Begroting										Begroting					
Begroting		Begroting										Begroting					
Begroting		Begroting										Begroting					
Begroting		Begroting										Begroting					
Begroting		Begroting										Begroting					
Begroting		Begroting										Begroting					
Begroting		Begroting										Begroting					
Begroting		Begroting										Begroting					
Begroting		Begroting										Begroting					
Begroting		Begroting										Begroting					
Begroting		Begroting										Begroting					
Begroting		Begroting										Begroting					
Begroting		Begroting										Begroting					
Begroting		Begroting										Begroting					
Begroting		Begroting										Begroting					
Begroting		Begroting										Begroting					
Begroting		Begroting										Begroting					
Begroting		Begroting										Begroting					
Begroting		Begroting										Begroting					
Begroting		Begroting										Begroting					
Begroting		Begroting										Begroting					
Begroting		Begroting										Begroting					
Begroting		Begroting										Begroting					
Begroting		Begroting										Begroting					
Begroting		Begroting										Begroting					
Begroting		Begroting										Begroting					
Begroting		Begroting										Begroting					
Begroting		Begroting										Begroting					
Begroting		Begroting										Begroting					
Begroting		Begroting										Begroting					
Begroting		Begroting										Begroting					
Begroting		Begroting										Begroting					
Begroting		Begroting										Begroting					
Begroting		Begroting										Begroting					
Begroting		Begroting										Begroting					
Begroting		Begroting										Begroting					
Begroting		Begroting										Begroting					
Begroting		Begroting										Begroting					
Begroting		Begroting										Begroting					
Begroting		Begroting										Begroting					
Begroting		Begroting										Begroting					
Begroting		Begroting										Begroting					
Begroting		Begroting										Begroting					
Begroting		Begroting										Begroting					
Begroting		Begroting										Begroting					
Begroting		Begroting										Begroting					
Begroting		Begroting										Begroting					
Begroting		Begroting										Begroting					
Begroting		Begroting										Begroting					
Begroting		Begroting										Begroting					
Begroting		Begroting										Begroting					
Begroting		Begroting										Begroting					
Begroting		Begroting										Begroting					
Begroting		Begroting										Begroting					
Begroting		Begroting										Begroting					
Begroting		Begroting										Begroting					
Begroting		Begroting										Begroting					

Raadsstuk (in te vullen door griffie)
B&W datum (in te vullen door griffie)
Sector/afdeling SO/PM
Registratienummer SO/PM/2007/204867

Onderwerp: koopovereenkomst tussen de gemeente Haarlem en ontwikkelcombinatie 023 Haarlem C.V.

1 Inhoud van het voorstel

Na het raadsbesluit over de nieuwe stedenbouwkundige invulling na verplaatsing van het stadskantoor uit 023 Haarlem kan nu overgegaan worden tot het laten uitvoeren van het Masterplan 023. Middels dit voorstel stellen wij voor om de bouwkvavels te verkopen aan de ontwikkelcombinatie 023 Haarlem en de inrichting van het buitenmilieu ingericht door hen terug te laten leveren aan de gemeente.

De totale opbrengst van de verkoop bedraagt € 32.500.000,- waarin is verrekend de boekwaarde van het terrein, de verplaatsingskosten van de sportverenigingen uit het oostelijk plangebied ,alsmede de kosten bouw- en woonrijpmaken. Deze opbrengst is exclusief de opbrengst verkoop gronden school.

Er wordt in de grondexploitatie 023 een bedrag van € 1 miljoen gereserveerd om reserveren om risico's van milieukosten en geluidsmaatregelen te dekken waar op dit moment niet voldoende duidelijkheid over is te geven.

De grondexploitatie 023 is onderdeel van programma Schalkwijk 2000+ . De resultaten van alle deelprojecten worden verevend in de geconsolideerde totale exploitatie Schalkwijk 2000+.

Indien de raad zich kan vinden in de verkoopvoorwaarden zal het college de overeenkomst ondertekenen.

2 Aanleiding + fase van besluitvorming

- Na instemming door de raad zal de grond volgens de koopovereenkomst aan de ontwikkelcombinatie 023 Haarlem C.V. worden overgedragen om de plannen tot uitvoering te brengen.

3 Samenvatting is leeswijzer t.b.v. commissie en/of raad

- Beoogd resultaat: instemming koopovereenkomst en verkoopprijs
- De eventuele risico's bestaan uit mogelijke onverwachte vervuiling van het oostelijk plandeel waarvan de kosten voor de gemeente zijn en extra maatregelen ten gevolge van de geluidsbelasting van de nieuwbouw langs de Schipholweg. Om deze risico's te kunnen opvangen wordt voorgesteld om een bedrag van € 1 miljoen van de opbrengst te reserveren.

4 Financiële paragraaf

De grondexploitatie 023 is onderdeel van programma Schalkwijk 2000+. De resultaten van alle deelprojecten worden verevend in de geconsolideerde totale exploitatie Schalkwijk 2000+.

5 Participatie / communicatie

- Bij de planontwikkeling van het gebied 023 Haarlem is met de wijkraden Boerhaavewijk, Slachthuisbuurt en Europawijk overleg geweest. De plannen hebben de instemming van de wijkraden. De verkoopovereenkomst is het resultaat van onderhandelingen met de ontwikkelcombinatie 023 Haarlem C.V.

6 Planning

- Behandeling in de cde Ontwikkeling van 29 november en de raad van 13 december.

7 Zienswijze raad

- Het college verzoekt conform de afspraak in het Protocol Actieve informatieplicht de raad binnen 6 weken zijn zienswijze te geven op de hiervoor beschreven verkoop van de gronden.

De secretaris

De burgemeester